DOCUMENTO DE AVANCE

# PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DEL MUNICIPIO DE LUCENA

PROMOTOR DE LOS TRABAJOS:

**AYUNTAMIENTO DE LUCENA**

EQUIPO REDACTOR:

**ESPACIO COMÚN COOP**

FECHA:

JUNIO 2026

**Dirección de los trabajos**

Ayuntamiento de Lucena

**Coordinación y Redacción**

**Espacio Común COOP**

Mario Estivill Baena, arquitecto

Antonio Ibáñez Pielfort, licenciado en derecho

Claudia Núñez Rivera, geógrafa

Lucena, junio de 2026

# ÍNDICE DE DOCUMENTO I

1 MARCO NORMATIVO Y ESTRUCTURA DOCUMENTAL ..... 6
1.1 MARCO NORMATIVO ..... 6
1.2 MARCO ESTRATÉGICO ..... 8
1.2.1 AGENDA URBANA LUCENA 2030 ..... 8
1.3 ESTRUCTURA DEL DOCUMENTO ..... 10
1.3.1 DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO ..... 10
1.3.2 DOCUMENTO II: PROGRAMA DE ACTUACIÓN ..... 10
1.3.3 TRAMITACIÓN ..... 11
1.4 EL SIG COMO HERRAMIENTA DE ANÁLISIS ..... 12
2 FUENTES DE INFORMACIÓN Y AGENTES IMPLICADOS ..... 13
2.1 PROPIAS DE ÁMBITO LOCAL ..... 14
2.2 CONCERTADAS DE ÁMBITO AUTONÓMICO ..... 15
2.3 CONCERTADAS DE ÁMBITO ESTATAL ..... 16
3 DE LA DIVISIÓN TERRITORIAL Y ADMINISTRATIVA ..... 17
3.1 ENTIDADES SINGULARES Y NÚCLEOS DE POBLACIÓN ..... 17
3.2 BARRIOS, DISTRITOS Y SECCIONES CENSALES ..... 19
4 SOBRE LAS PERSONAS Y LOS HOGARES: ANÁLISIS DE POBLACIÓN ..... 21
4.1 EVOLUCIÓN RECIENTE DE LA POBLACIÓN DE LUCENA ..... 22
4.2 POBLACIÓN, HOGARES Y DISTRIBUCIÓN POR SEXO Y EDAD EN ÁREAS ESTADÍSTICAS ..... 24

**4.3 EVOLUCIÓN DEL CRECIMIENTO VEGETATIVO Y MIGRACIONES DEL TM DE LUCENA ..... 27**

**4.4 SITUACIÓN SOCIOECONÓMICA DE LA POBLACIÓN RESIDENTE ..... 28**

4.4.1 INDICADORES DEMOGRÁFICOS ..... 29

4.4.2 INDICADORES DE PENSIONES ..... 30

4.4.3 INDICADORES DE RELACIÓN CON LA ACTIVIDAD ECONÓMICA ..... 30

4.4.4 INDICADORES DE HOGARES ..... 31

4.4.5 SÍNTESIS DE LOS INDICADORES EN RELACIÓN CON LOS DISTRITOS ..... 32

**4.5 CUALIFICACIÓN ECONÓMICA DE LOS HOGARES ..... 33**

**4.6 PROYECCIÓN DE POBLACIÓN Y HOGARES ..... 35**

**4.7 INTERVENCIÓN DE LOS SERVICIOS SOCIALES MUNICIPALES ..... 37**

4.7.1 PERSONAS USUARIAS ..... 38

4.7.2 EQUIPOS PROFESIONALES ..... 39

**4.8 REGISTRO PÚBLICO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA ..... 40**

**4.9 DETERMINACIÓN DE LA DEMANDA Y NECESIDAD DE VIVIENDA: LIBRE Y PROTEGIDA ..... 43**

4.9.1 ESTIMACIÓN DE LA DEMANDA EN EL PERIODO DE CINCO AÑOS DE VIGENCIA DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO. ..... 43

**5 SOBRE LA VIVIENDA Y LA CIUDAD: ANÁLISIS DEL PARQUE RESIDENCIAL ..... 45**

**5.1 CARACTERIZACIÓN FÍSICA DEL PARQUE RESIDENCIAL ..... 46**

5.1.1 DISTRIBUCIÓN TIPOLOGÍCA, ANTIGÜEDAD, CALIDAD CONSTRUCTIVA Y SUPERFICIE MEDIA DEL PARQUE RESIDENCIAL A PARTIR DEL CATASTRO INMOBILIARIO ..... 46

5.1.2 NECESIDAD DE REHABILITACIÓN DEL PARQUE RESIDENCIAL ..... 47

5.1.3 OTRAS CARACTERISTICAS FISICAS DEL PARQUE RESIDENCIAL ..... 48

**5.2 USO, RÉGIMEN DE TENENCIA Y TITULARIDAD DEL PARQUE RESIDENCIAL ..... 50**

5.2.1 USO DEL PARQUE RESIDENCIAL: VIVIENDA PRINCIPAL Y NO PRINCIPAL ..... 50

5.2.2 RÉGIMEN DE TENENCIA: ACCESO EN PROPIEDAD Y EN ALQUILER ..... 51

**5.3 SOBRE LAS SITUACIONES ANÓMALAS DEL USO RESIDENCIAL ..... 53**

5.3.1 LA DESHABITACIÓN ..... 53

5.3.2 lOS ALQUILERES DE CORTA DURACIÓN PARA USO TURÍSTICO ..... 53

5.3.3 INFRAVIVIENDA y chabolismo ..... 55

5.4 CARACTERIZACIÓN DE LA OFERTA Y MERCADO DE VIVIENDA EXISTENTE ..... 57

5.4.1 EL MERCADO DE VIVIENDA EN ESPAÑA ..... 57

5.4.2 CARACTERIZACIÓN DEL MERCADO DE VIVIENDA EN LUCENA ..... 57

5.4.3 MERCADO INMOBILIARIO RESIDENCIAL ..... 60

5.4.4 ALQUILER DE VIVIENDA ..... 62

5.4.5 ESFUERZO PARA EL ACCESO A LA VIVIENDA ..... 64

**6 ANÁLISIS DE LOS RECURSOS DISPONIBLES AL SERVICIO DEL PMVS ..... 66**

**6.1 RECURSOS INTEGRANTES DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO ..... 66**

**6.2 BIENES SUSCEPTIBLES DE SER INSCRITOS EN EL REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES Y EDIFICACIONES RUINOSAS ..... 66**

**7 ANÁLISIS DE LA INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO EN EL PMVS ..... 68**

**7.1 PLANEAMIENTO TERRITORIAL ..... 68**

**7.2 PLANEAMIENTO URBANÍSTICO ..... 69**

**7.3 EL SIU Y LOS SECTORES RESIDENCIALES EN ESPAÑA 2025 ..... 69**

**8 SÍNTESIS DE LAS CONCLUSIONES DEL DIAGNÓSTICO, ANÁLISIS DAFO Y ANÁLISIS CAME ..... 75**

**8.1 SÍNTESIS DE LAS CONCLUSIONES DEL DIAGNÓSTIVO ..... 75**

8.1.1 ORGANIZACIÓN DEL TERRITORIO ..... 75

8.1.2 POBLACIÓN Y SU EVOLUCIÓN ..... 75

8.1.3 CARACTERÍSTICA SOCIO ECONÓMICAS DE LA POBLACIÓN ..... 75

8.1.4 HOGARES Y SU EVOLUCIÓN ..... 76

8.1.5 ESTIMACIÓN DE LA DEMANDA DE VIVIENDA ..... 76

8.1.6 CONDICIONES FÍSICAS DEL PARQUE RESIDENCIAL ..... 76

8.1.7 USO, RÉGIMEN DE TENENCIA Y TITULARIDAD DEL PARQUE RESIDENCIAL ..... 76

8.1.8 SITUACIONES ANÓMALAS DE USO: LA DESHABITACIÓN ..... 77

8.1.9 SITUACIONES ANÓMALAS DE USO: LAS VIVIENDAS TURÍSTICAS ..... 77

8.1.10 SITUACIÓN DEL MERCADO INMOBILIARIO ..... 77

**8.2 ANÁLISIS DAFO ..... 78**

**8.3 AVANCE DE ESTRATEGIAS PARA EL DISEÑO DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE LUCENA: IMPLEMENTACIÓN DE ANÁLISIS CAME ..... 81**

8.3.1 DEBILIDADES QUE CORREGIR ..... 81

8.3.2 AMENAZAS QUE AFRONTAR ..... 81

8.3.3 FORTALEZAS QUE MANTENER ..... 82

8.3.4 OPORTUNIDADES QUE EXPLOTAR ..... 82

**9 ESPACIALIZACIÓN DE RESULTADOS ..... 84**

**9.1 POBLACIÓN Y HOGARES ..... 84**

**9.2 PARQUE RESIDENCIAL ..... 84**

# A. ANTECEDENTES Y ESTRUCTURA DOCUMENTAL

# 1 MARCO NORMATIVO Y ESTRUCTURA DOCUMENTAL

## 1.1 MARCO NORMATIVO

El artículo 6.3 del Plan Vive en Andalucía de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana 2020-2030, establece que los Ayuntamientos elaborarán y aprobarán sus correspondientes planes municipales de vivienda y suelo manteniendo la necesaria coherencia con lo establecido en el Plan autonómico y realizarán las adaptaciones puntuales que, en su caso, sean necesarias en los planes municipales actualmente vigentes, en el plazo de un año a partir de la fecha de entrada en vigor de este Decreto, habiéndose producido dicha entrada en vigor el 4 de julio de 2020.

El Artículo 7.4 del plan de vivienda autonómico vigente establece que, mediante orden de la consejería competente en materia de vivienda podrán convocarse ayudas económicas a los ayuntamientos, destinadas a la elaboración, revisión y adaptación al Plan Vive en Andalucía de los planes municipales de vivienda y suelo. En dicha orden, la consejería competente en materia de vivienda regulará el contenido imprescindible de los planes una vez elaborados, revisados o adaptados, que en todo caso incluirá un análisis socio-demográfico, la descripción de la estructura urbana residencial e información y diagnóstico del parque de viviendas existentes en el municipio, la infravivienda, datos en cuanto al chabolismo y asentamientos en el término municipal correspondiente, memoria justificativa y descriptiva y una evaluación económica financiera del Plan.

De lo establecido en el Plan Vive en Andalucía se desprende que los Ayuntamientos deben redactar sus Planes, revisarlos o realizar las adaptaciones puntuales del mismo para adecuarlos al Plan Autonómico, y todo ello en el plazo de un año desde la entrada en vigor de la norma.

La Ley 5/2025 de 16 de diciembre de Vivienda de Andalucía, regula en su artículo 19 los Planes Municipales de Vivienda y Suelo, y concretamente en su apartado 5 establece el contenido mínimo de dichos Planes que será el siguiente:

> *a) La determinación de las necesidades de vivienda de las personas, unidades familiares o de convivencia residentes en el municipio, al objeto de concretar la definición y cuantificación de actuaciones que se deban promover y las soluciones y actuaciones públicas que se deban llevar a cabo.*
> *b) Determinación del suelo residencial necesario para la demanda en cada localidad.*
> *c) Determinación del suelo reservado para vivienda protegida y de suelo libre en el que las mismas vayan a ubicarse, así como del suelo dotacional o, en su caso, propuesta de suelos terciarios vacantes y en desuso que pudieran estar disponibles para atender la demanda de viviendas protegidas, viviendas asequibles o alojamientos protegidos.*
> *d) Las propuestas de cuantificación de viviendas protegidas, viviendas concertadas y viviendas asequibles, y su localización conforme a las necesidades de vivienda del municipio, atendiendo a las reservas de suelo para vivienda protegida y para uso dotacional, y a las necesidades de los colectivos vulnerables o en situación de exclusión social o con dificultades en el acceso a la vivienda. Esta cuantificación podrá desagregarse por zonas y será tenida en cuenta en la ordenación urbanística.*
> *e) Propuesta, en su caso, de reducción de la reserva para vivienda protegida establecida por la normativa vigente, en los supuestos de regresión demográfica y/o que el precio de la vivienda libre sea igual o inferior al de la vivienda protegida.*
> *f) Previsión de alojamiento con servicios comunes complementarios para colectivos que necesitan una especial atención y la determinación de los equipamientos que se deben reservar a tal fin.*
> *g) Determinación de las medidas de vivienda, alojamientos o edificaciones de uso residencial en general objeto de protección o ayuda municipal y los programas concretos que se vayan a desarrollar.*
> *h) Las propuestas de actuaciones dirigidas a fomentar la conservación, mantenimiento y rehabilitación del parque residencial y que mejoren la eficiencia de uso de dicho parque.*
> *i) Las medidas tendentes a la progresiva eliminación de la infravivienda y, especialmente, de los asentamientos chabolistas.*
> *j) Las medidas de fomento para el incremento de la oferta de*

*viviendas en alquiler.*
*k) Las medidas necesarias para el seguimiento y aplicación del plan.*
*l) Las restantes medidas y ayudas que se consideren necesarias para garantizar la efectividad del derecho de acceso a una vivienda digna y adecuada.*
*m) Información sobre los precios medios de la vivienda en el municipio de acuerdo con los distintos segmentos de renta, así como los precios reales de suelo y construcción en el municipio, con el objeto de ajustar el módulo autonómico de la vivienda protegida y su promoción.*
*n) Propuesta de posibles medidas en materia de suelo y urbanización, incentivos económicos y otras medidas para posibilitar la convergencia entre el precio real de la vivienda y el de la vivienda asequible, de acuerdo con el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo y de las medidas establecidas en esta ley.*
*ñ) Propuesta de modificaciones de planeamiento urbanístico que resulten necesarias o recomendables a la vista del resto de contenidos del plan municipal de vivienda y propuesta de redistribución de los porcentajes de reserva de edificabilidad con destino a vivienda protegida entre actuaciones de transformación del municipio.*

Además, los planes municipales de vivienda y suelo deberán programar temporalmente todas las propuestas que se deriven de su contenido, incluidas las modificaciones de planeamiento urbanístico y su gestión urbanística propuestas. Los instrumentos de planeamiento urbanístico cuya tramitación se inicie tras la aprobación del Plan Municipal de Vivienda y Suelo deberán justificar su coherencia con los objetivos y determinaciones de este.

Por otro lado, los planes municipales de vivienda y suelo deberán incorporar los estudios, informes y demás documentación que sirva de justificación a su planificación, y una memoria económica que justifique la fórmula de financiación de las medidas que en el plan se prevean, así como las propuestas de colaboración entre entes públicos o público-privada.

En cuanto a la determinación de las necesidades municipales de vivienda se tendrán en cuenta los datos del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, los datos arrojados por el diagnóstico de los planes municipales de vivienda y suelo, la planificación urbanística y territorial, así como informes técnicos de organismos como universidades, colegios profesionales, mediante procesos de normalización y sistemática de tratamiento de los datos a utilizar.

Respecto a la participación ciudadana deberá fomentarse la de los agentes económicos y sociales más representativos, así como de las asociaciones profesionales, vecinales, de consumidores y de demandantes de vivienda protegida.

En cuanto a la incidencia de la legislación urbanística y la planificación territorial autonómica en la elaboración del Plan, el artículo 61.5 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, LISTA, establece que los instrumentos de ordenación urbanística o territorial establecerán una reserva de vivienda protegida atendiendo a los siguientes criterios:

**a)** En las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización y de reforma interior se reservará el suelo necesario para atender la demanda de vivienda protegida que se identifique en los planes municipales de vivienda y suelo, sin contravenir lo dispuesto en la legislación básica de suelo.

Por otro lado, el apartado c) del referido artículo establece lo siguiente:

**c)** Conforme a los criterios que se establezcan reglamentariamente, podrá eximirse de la reserva, total o parcialmente, a las siguientes actuaciones de transformación urbanística:

- **1.ª** Actuaciones que tengan una densidad inferior a quince viviendas por hectárea y que, además, por su tipología no se consideren aptas para la construcción de este tipo de viviendas.
- **2.ª** Actuaciones que se desarrollen en municipios en proceso de regresión poblacional o en aquellos donde la diferencia entre el precio medio de la vivienda libre y el de la vivienda protegida no sea superior al diez por ciento de este

Por tanto, la determinación de la demanda de vivienda protegida será uno de los cometidos fundamentales del Plan Municipal de Vivienda y Suelo.

En todo caso deberá tenerse en cuenta lo establecido en el artículo 20.1 b) del Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, el cual determina que las Administraciones Públicas competentes en materia de ordenación territorial y urbanística, deberán destinar suelo adecuado y suficiente para uso residencial, con reserva en todo caso de una parte proporcionada a vivienda sujeta a un régimen de protección pública que, al menos, permita establecer su precio máximo en venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda, como el derecho de superficie o la concesión administrativa.

Esta reserva será determinada por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística o por los instrumentos de ordenación, y comprenderá, como mínimo, los terrenos necesarios para realizar el 40 por ciento de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo rural que vaya a ser incluido en actuaciones de nueva urbanización y el 20 por ciento en el suelo urbanizado que deba someterse a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización

Además, el PMVS deberá analizar que ámbitos se encuentran en regresión demográfica, así como la relación entre el precio de la vivienda libre y la vivienda protegida.

La Ley de Impulso a la sostenibilidad del territorio de Andalucía, también derogó el apartado 4.a de la Norma 45 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) por lo que ya no es de aplicación el límite a los crecimientos urbanísticos previstos en el planeamiento que supongan incrementos de suelo urbanizable superiores al 40% del suelo urbano existente ni los crecimientos que supongan incrementos de población superiores al 30% en ocho años.

Deberán tenerse en cuenta también, aquellos aspectos que se deriven de la aplicación del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

También serán de aplicación aquellas cuestiones que puedan derivarse de la aplicación de la Ley estatal 12/2023 de 24 de mayo por el derecho a la vivienda.

## 1.2 MARCO ESTRATÉGICO

### 1.2.1 AGENDA URBANA LUCENA 2030

En 2021 se inician los trabajos de la Agenda Urbana Lucena 2030, alineada con objetivos y estrategias de la Agenda Urbana Española 2030. Se recoge a continuación, del objetivo 8, Garantizar el derecho a la vivienda, la reseña del Resumen ejecutivo del documento de Diagnóstico.

> *A lo largo de las dos últimas décadas Lucena ha puesto en marcha dos planes estratégicos de Ciudad. El primero, con una vigencia entre los años 2005 y 2013, y el segundo, actualmente en fase de implementación, con una vigencia entre los años 2015 y 2025. Los dos planes estratégicos han generado una profunda transformación urbana, medioambiental, económica y social de la Ciudad.*
>
> - *El primero de ellos, centrado en la regeneración del Centro Histórico, permitió entre otras actuaciones, peatonalizar o semipeatonalizar (plataforma única) un total de 22 calles, rehabilitar dos casas palacio de propiedad municipal para fines sociales y administrativos, construir un nuevo auditorio y la puesta en marcha de un ambicioso programa de reactivación turística y comercial de la Ciudad.*
> - *El segundo, dada la buena experiencia del primero, centró su atención en los barrios tradicionales que rodean al Centro Histórico, con idea de reactivarlos y contagiarlos del dinamismo experimentado en el Centro Histórico.*

***OBJETIVO 8. GARANTIZAR EL ACCESO A LA VIVIENDA.***

- ***8.1 Fomentar la existencia de un parque de vivienda adecuado a precio asequible.***
- ***8.2 Garantizar el acceso a la vivienda, especialmente de los colectivos más vulnerables.***

***INDICADORES***

- ***Densidad de vivienda prevista en las áreas de suelo en desarrollo.*** *En Lucena la densidad de viviendas en el suelo en desarrollo es de 13,8 viv/ha, muy inferior a la*

*medida nacional y a la de otras poblaciones como Alcalá La Real y Puente Genil, pero sin embargo algo superior a otros municipios de su entorno como Écija y Antequera.*

- ***Viviendas por 1.000 habitantes.*** *Lucena ostenta de los menores índices (468,2viv/1.000 hab) de densidad de viviendas respecto habitantes con respecto a las ciudades medias del interior andaluz con las que se compara, pero además se encuentra por debajo de la media nacional (494,6 viv/1.000 hab).*
- ***Índice de precios de alquiler de vivienda colectiva.*** *Aunque en las grandes ciudades los precios son muy superiores, en las ciudades del interior andaluz se encuentra por debajo. Lucena destaca por representar el menor precio medio de su entorno, 300€/mes, junto a Écija, siendo bastante inferior al de Antequera, 437€/mes.*

***PRINCIPALES RETOS DE LA CIUDAD***

- ***Gestionar programas de acceso a primera vivienda****, facilitando mediante acciones de promoción, fomento del alquiler y ayudas económicas el acceso a la primera vivienda a un precio asequible, especialmente para colectivos jóvenes con bajos ingresos o personas en situación de vulnerabilidad social.*
- ***Movilizar las viviendas vacías para su alquiler****. Aumentar la oferta del parque de viviendas en alquiler asequible, especialmente activando la movilización de las numerosas viviendas vacías, involucrando a la propiedad privada mediante mecanismos de intermediación y fomento, que resulten incentivadores para el propietario y limiten el precio para el inquilino.*
- ***Rehabilitar edificios y viviendas para mejorar la calidad de vida****. Especialmente para solucionar problemas de accesibilidad mediante la instalación de ascensores, y la adaptación de viviendas a personas mayores y con discapacidad.*
- ***Reducir las desigualdades entre barrios,*** *abordando la necesaria y estratégica cohesión de los barrios de Lucena mediante actuaciones coordinadas de regeneración del espacio público conjuntamente con los planes de rehabilitación de edificios y viviendas.*

***INSTRUMENTOS DE LA PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA***

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

***FORTALEZAS***

- *F.01 Buena base de Planificación estratégica, y documentos de desarrollo.*
- *F02 Firme voluntad estratégica de fomentar la regeneración urbana a través de los barrios.*
- *F.03 Existencia de una empresa municipal con experiencia en la gestión de suelo y vivienda.*
- *F04 Suficiente disponibilidad de suelo para la construcción de viviendas protegidas.*

***OPORTUNIDADES***

- *O.01 Concreción municipal de los programas y políticas autonómicas, nacionales y europeas de la rehabilitación y regeneración urbanas.*
- *O.02 Mejora de la calidad de vida en el centro urbano tras la regeneración urbana actuando coordinadamente en vivienda y espacio público.*
- *O.03 Aumento de la oferta de vivienda asequible mediante la conjunción del impulso a la rehabilitación y las medidas de fomento del alquiler.*
- *O.04 Potencialidad de la movilización de las viviendas vacías para mejorar el acceso a una vivienda asequible.*

## 1.3 ESTRUCTURA DEL DOCUMENTO

El contenido del Plan Municipal de Vivienda y Suelo, PMVS, debe ser conforme con lo establecido en el artículo 19 de la Ley 5/2025 de 16 de diciembre de Vivienda de Andalucía, en los términos que ha sido descrito anteriormente, siendo la estructura del documento la que se describe a continuación.

### 1.3.1 DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

A. ANTECEDENTES Y ESTRUCTURA DOCUMENTAL
   - MARCO NORMATIVO DEL PMVS
   - EL SIG COMO HERRAMIENTA DE ANÁLISIS
   - FUENTES DE INFORMACIÓN Y AGENTES IMPLICADOS
   - DE LA DIVISION TERRITORIAL Y ADMINISTRATIVA

B. INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
   - SOBRE LAS PERSONAS Y LOS HOGARES: ANÁLISIS DE POBLACIÓN
   - SOBRE LA VIVIENDA Y LA CIUDAD: ANÁLISIS DEL PARQUE RESIDENCIAL
   - ANÁLISIS DE LOS RECURSOS DISPONIBLES
   - ANÁLISIS DE LA INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO
   - CONCLUSIONES DEL ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

C. ESPACIALIZACIÓN DE RESULTADOS
   - MAPAS DE ANÁLISIS DE POBLACIÓN
   - MAPAS DE ANÁLISIS DEL PARQUE RESIDENCIAL
   - MAPAS DE RECURSOS DISPONIBLES AL SERVICIO DEL PMVS
   - MAPAS DE INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO

### 1.3.2 DOCUMENTO II: PROGRAMA DE ACTUACIÓN

A. MARCO OPERATIVO
   - OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS GUÍA-MODELO
   - OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN ESTATAL
   - OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN AUTONÓMICA
   - OBJETIVOS DERIVADOS DEL DIAGNÓSTICO DEL PLAN

B. OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DEL PMVS DE LUCENA
   - OG 1: FACILITAR EL ACCESO A UNA VIVIENDA DIGNA Y ADECUADA
   - OG 2: EVITAR LA VULNERABILIDAD URBANA Y RESIDENCIAL
   - OG 3: FOMENTAR LA CALIDAD DE LA EDIFICACIÓN Y EL MEDIO AMBIENTE URBANO

C. MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DESCRIPTIVA DE LOS PROGRAMAS Y MEDIDAS DEL PMVS
   - RELACIÓN DE PROGRAMAS
   - ALINEACIÓN OBJETIVOS Y PROGRAMAS

D. EVALUACIÓN ECONÓMICA Y FINANCIERA

E. DESARROLLO, SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN
   - INDICADORES EXTRAÍDOS DEL PMVS
   - GENERACIÓN DE NUEVOS INDICADORES

### 1.3.3 TRAMITACIÓN

Respecto al procedimiento para la aprobación del PMVS, el vigente Plan autonómico de vivienda, aunque hace referencia a la aprobación, revisión y adaptación puntual de los planes municipales de vivienda, no establece cual sería el procedimiento a seguir para la adopción de cada uno de estos acuerdos.

El artículo 19.12 de la Ley 5/2025 de 16 de diciembre de Vivienda de Andalucía establece que cada ayuntamiento deberá remitir, una vez aprobado, el Plan Municipal de Vivienda y Suelo y sus correspondientes revisiones a la Consejería con competencias en materia de vivienda y una ficha resumen-ejecutiva del mismo, cuyo contenido se establecerá reglamentariamente.

Igualmente, el articulo 9 2.b) de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía establece como competencias de los Ayuntamientos la elaboración de los planes municipales de vivienda, no obstante, lo anterior, ninguna de las Leyes mencionadas establece cuál sería el órgano competente ni el procedimiento por el que los Ayuntamientos deben aprobar los mencionados Planes.

De conformidad con lo establecido en el apartado s) del artículo 21.1 de la Ley 7/1985 reguladora de las bases de régimen local cuando una Ley de la Comunidad Autónoma asigne una competencia al municipio y no la atribuya expresamente a ningún órgano municipal, esta competencia corresponderá a la Alcaldía. Por tanto, dicho órgano es el que podemos entender titular de la competencia, que podrá ser delegada en la Junta de Gobierno Local, o incluso ser aprobado mediante acuerdo del Pleno.

Dado que los planes municipales de vivienda deben contar con un proceso de participación pública, tal y como establece el artículo 19.11 de la Ley 5/2025 de 16 de diciembre de Vivienda de Andalucía, entendemos que el procedimiento para su aprobación que mejor se ajustaría a dicho instrumento es el seguido para la aprobación de las Ordenanzas Municipales, u otro similar, siempre que cuente con un acuerdo de aprobación inicial o de sometimiento a información pública, con un posterior trámite de información pública para realizar alegaciones y un segundo acuerdo de aprobación definitiva previo informe de dichas alegaciones.

En el caso de que no se hubiera presentado ninguna reclamación o sugerencia, se entenderá definitivamente adoptado el acuerdo hasta entonces provisional. La intervención por parte de la Consejería competente en materia de vivienda es sólo de comunicación una vez que se encuentre aprobado el Plan.

Como conclusión, el procedimiento para la aprobación de un plan municipal de vivienda tendría, en consecuencia, la siguiente tramitación:

- Acuerdo Inicial del documento que se redacte. (Alcaldía u órgano en quien delegue).
- Trámite de Exposición Pública para recoger alegaciones.
- Aprobación definitiva del documento una vez examinada y resueltas las alegaciones. (Alcaldía u órgano en quien delegue)

Este procedimiento, u otro similar que incluya un trámite de información pública y alegaciones, es el que entendemos de aplicación tanto a la tramitación para la aprobación como a la revisión de los planes municipales de vivienda

También debe tenerse en cuenta que de conformidad con lo establecido en el apartado 3 del artículo 19 de la Ley 5/2025 de 16 de diciembre durante la elaboración del Plan Municipal de Vivienda y Suelo, se requerirá un informe preceptivo previo del servicio municipal competente en materia de asuntos sociales y de movilidad, para poder diseñar adecuadamente la política de vivienda en virtud de las necesidades detectadas en materia de su competencia.

.

## 1.4 EL SIG COMO HERRAMIENTA DE ANÁLISIS

Los Sistemas de Información Geográfica se han convertido en una de las herramientas clave para intervenir en el ámbito de la planificación estratégica y de la gestión urbana, siendo en el ámbito local donde esta capacidad alcanza mayor visibilidad. Ello es debido al potencial analítico y de generación de conocimiento a partir de la información disponible, y a su empleabilidad como soporte en la toma de decisiones de carácter programático.

Es por ello por lo que consideramos de suma importancia utilizar la información existente en las diferentes áreas municipales implicadas en el proceso de elaboración del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Lucena, y poderlas incluir en una herramienta de este tipo.

Actualmente hay disponibles grandes fuentes de información georreferenciada que incorporan contenidos de utilidad para el análisis de la ciudad. Su implementación y desarrollo se ha visto fortalecido por los usuarios y por las prescripciones técnicas de estructura de datos y formatos definidos y coordinados por los principales agentes productores, entre ellos los pertenecientes al ámbito local que se orientan a la gestión de su territorio, aunque también del autonómico, estatal y comunitario.

En este sentido las Infraestructuras de Datos Espaciales (IDEs) estatales, autonómicas, provinciales y locales nos proveen de datos espaciales abiertos, y por ello reutilizables, aunque muchas veces infrautilizados, que de forma gratuita son accesibles por usuarios del ámbito de la administración, del profesional o de la ciudadanía en general.

Consideramos que la base para el análisis, reflexión, elaboración de propuestas, toma de decisiones y evaluación y seguimiento de la consecución de objetivos en el ámbito local se optimiza mediante la correcta georreferenciación de la información, poniéndose de manifiesto un gran abanico de posibilidades de mejora del conocimiento generado por estas herramientas.

Entendemos que en la actualidad la fuente de información de mayor utilidad para dar soporte al análisis urbano, en general, y del parque residencial, en particular, es la que aporta la Sede Electrónica de Catastro, SEC, a través de la información alfanumérica y gráfica correspondiente al parque edificado de zonas urbanas. Esta información es abierta, como hemos dicho, pero poco accesible debido a las dificultades técnicas propias de su explotación, que requiere conocimientos sobre sus diferentes contenidos, así como sobre la estructura de los datos catastrales que proporciona, a través de los cuales podemos asociar nuevos datos y de este modo generar indicadores propios del fin perseguido en cada caso.

La utilización de herramientas tipo SIG aporta al proceso de redacción del PMVS un alto potencial debido a su alto valor para llevar a cabo el diagnóstico del Plan y a la potente capacidad que tienen para socializar y compartir sus contenidos.

La administración local abarca funciones con una gran componente territorial, ya sean de tipo técnico, administrativo o de planificación. Las funciones técnicas han utilizado tradicionalmente el CAD para el diseño y control de la ciudad. Las funciones de administración, fiscales y legales como el Catastro, a veces han iniciado la implementación de SIG. Pero las funciones de planificación, que son las que demandan una mayor componente analítica, son las que mejor encaje encuentran con los resultados que aportan estos Sistemas de Información Geográfica.

Es por ello que la documentación generada durante el análisis se implementa en un soporte SIG y así es susceptible de explotarse mediante el enlace y la superposición para su comparación, filtrado, contraste y evolución; de este modo, y en función de la información que se disponga de forma abierta, será posible que cualquier usuario pueda acceder a ella mediante aplicaciones y/o visores de código abierto en cada una de las fases que se definan en la estrategia de comunicación, de participación o de difusión y publicación correspondiente.

## 2 FUENTES DE INFORMACIÓN Y AGENTES IMPLICADOS

Se adjuntan a continuación en cuadro resumen los principales **servicios y áreas municipales con competencias en Población, Vivienda y Planeamiento Urbanístico**, incorporando la fuente de información disponible cuya incorporación entendemos de utilidad.

Será fundamental la determinación de las principales fuentes de información externa y sus principales proveedores, en ambos casos a cualificar. Aunque buena parte de los datos sean de acceso público, el concierto con Administraciones y entidades supramunicipales para la obtención de información destinada a la redacción del PMVS podrá propiciar una mayor objetividad, precisión, profundidad y rentabilidad en la mencionada explotación. Es por ello que también se adjunten los principales **servicios y áreas supramunicipales** que a los efectos del análisis que nos ocupa son interesados para su incorporación a modo de fuente de información.

## 2.1 PROPIAS DE ÁMBITO LOCAL

**ÁMBITO LOCAL / FUENTES DE EXPLOTACIÓN PROPIA**

<table>
<tr><th colspan="3">POBLACIÓN</th><th colspan="3">VIVIENDA</th><th colspan="3">PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y RESIDENCIAL</th></tr>
<tr><td rowspan="6">AYUNTAMIENTO DE LUCENA</td><td rowspan="3">DELEGACIÓN DE SERVICIOS SOCIALES</td><td>DEPENDENCIA</td><td colspan="2">AGUAS DE LUCENA</td><td>SUMINISTROS DOMÉSTICOS Y CONSUMO DE AGUA CORRIENTE</td><td rowspan="6">AYUNTAMIENTO DE LUCENA</td><td rowspan="6">DELEGACIÓN DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO</td><td>PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA</td></tr>
<tr><td>MAYORES</td><td rowspan="5">AYUNTAMIENTO DE LUCENA</td><td rowspan="3">ÁREA DE VIVIENDA<br>SUVILUSA</td><td>VIVIENDAS DE TITULARIDAD MUNICIPAL)</td><td rowspan="2">LICENCIAS URBANISTICAS OBRA NUEVA/REHABILITACIÓN</td></tr>
<tr><td>POLÍTICAS SOCIALES</td><td>AYUDAS Y ACTUACIONES EN MATERIA DE VIVIENDA</td></tr>
<tr><td>DEPARTAMENTO DE ESTADÍSTICA</td><td>PADRÓN MUNICIPAL DE HABITANTES</td><td>REGISTRO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA</td></tr>
<tr><td rowspan="2"></td><td></td><td rowspan="2">ÁREA DE HACIENDA</td><td rowspan="2">IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES</td><td rowspan="2"></td></tr>
<tr><td></td></tr>
</table>

*FUENTES DE INFORMACIÓN PROPUESTAS DE ÁMBITO LOCAL/DE EXPLOTACIÓN PROPIA PARA EL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE LUCENA. FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA*

## 2.2 CONCERTADAS DE ÁMBITO AUTONÓMICO

**ÁMBITO AUTONÓMICO / FUENTES DE INFORMACIÓN CONCERTADA I**

<table>
<tr><th colspan="3">POBLACIÓN</th><th colspan="3">VIVIENDA</th><th colspan="3">PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y RESIDENCIAL</th></tr>
<tr><td rowspan="3">CONSEJERÍA DE FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA</td><td rowspan="3">AGENCIA DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN, AVRA</td><td>PROGRAMA DE GESTIÓN INMOBILIARIA PARA ARRENDAMIENTOS PRINEX</td><td>CONSEJERÍA DE FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA</td><td>AGENCIA DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN, AVRA</td><td>SISTEMA GESTIÓN FIANZAS AVRA</td><td rowspan="2">CONSEJERÍA DE FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA</td><td rowspan="2">DIRECCIÓN GENERAL DE VIVIENDA</td><td rowspan="2">PLAN VIVE EN ANDALUCÍA DE VIVIENDA, REHABILITACIÓN Y REGENERACIÓN URBANA DE ANDALUCÍA 2020-2030</td></tr>
<tr><td>SISTEMA DE GESTIÓN DEL PARQUE PÚBLICO DE VIVIENDA EN RÉGIMEN DE ALQUILER GESPPV</td><td rowspan="5">CONSEJERÍA DE ECONOMÍA, HACIENDA Y FONDOS EUROPEOS</td><td rowspan="5">INSTITUTO DE ESTADÍSTICA Y CARTOGRAFÍA DE ANDALUCÍA, IECA</td><td rowspan="3">DATOS ESPACIALES DE REFERENCIA DE ANDALUCÍA, DERA: TM, ENTIDADES SINGULARES, NÚCLEOS DE POBLACIÓN, ASENTAMIENTOS URBANOS Y SECCIONADO CENSAL Y BARRIOS MUNICIPALES</td></tr>
<tr><td>SISTEMA DE GESTIÓN DEL PARQUE DE VIVIENDAS EN RÉGIMEN DE ACCESO DIFERIDO Y COMPRAVENTA SPR</td><td rowspan="2">CONSEJERÍA DE TURISMO, CULTURA Y DEPORTE</td><td rowspan="2">REGISTRO DE TURISMO DE ANDALUCÍA (RTA)</td><td rowspan="4">REGISTROS DE ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS: APARTAMENTOS TURÍSTICOS Y VIVIENDAS CON FINALIDAD TURÍSTICA</td></tr>
<tr><td colspan="2">REGISTRO PÚBLICO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA</td></tr>
<tr><td rowspan="4">CONSEJERÍA DE ECONOMÍA, HACIENDA Y FONDOS EUROPEOS</td><td rowspan="4">INSTITUTO DE ESTADÍSTICA Y CARTOGRAFÍA DE ANDALUCÍA, IECA</td><td>BD LONGITUDINAL DE POBLACIÓN GEORREFERENCIADA DE ANDALUCÍA</td><td>CALLEJERO DIGITAL DE ANDALUCÍA UNIFICADO, CDAU</td></tr>
<tr><td>REGISTRO DE POBLACIÓN</td><td>GESTIÓN DE ENTIDADES TERRITORIALES DE ANDALUCÍA, GESTA</td><td rowspan="2">CONSEJERÍA DE FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA</td><td rowspan="2">SECRETARÍA GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y SOSTENIBILIDAD URBANA</td></tr>
<tr><td>PROYECCIÓN DE HOGARES</td></tr>
<tr><td>ESTADÍSTICAS DE POBLACIÓN DE ANDALUCÍA BASADAS EN REGISTROS ADMINISTRATIVOS (PROYECTO EPABRA)</td><td>GESTOR DE DIRECCIONES POSTALES GDP</td></tr>
</table>

*FUENTES DE INFORMACIÓN DE ÁMBITO AUTONÓMICO/DE EXPLOTACIÓN CONCERTADA I PARA EL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE LUCENA FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA*

## 2.3 CONCERTADAS DE ÁMBITO ESTATAL

**ÁMBITO ESTATAL / FUENTES DE INFORMACIÓN CONCERTADA II**

<table>
<tr><th colspan="3">POBLACIÓN</th><th colspan="3">VIVIENDA</th><th colspan="3">PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y RESIDENCIAL</th></tr>
<tr><td rowspan="5">MINISTERIO DE ECONOMÍA, COMERCIO Y EMPRESA</td><td rowspan="5">INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA, INE</td><td rowspan="3">PADRÓN MUNICIPAL DE HABITANTES</td><td rowspan="3">MINISTERIO DE HACIENDA</td><td rowspan="3">GERENCIA REGIONAL DE ANDALUCÍA, DG CATASTRO</td><td>FICHERO CAT DGC / CATASTRO INSPIRE</td><td rowspan="3">MINISTERIO DE VIVIENDA Y AGENDA URBANA</td><td colspan="2">PLAN ESTATAL DE VIVIENDA (RD 106/2018)</td></tr>
<tr><td>BASE CARTOGRÁFICA DEL PMVS</td><td rowspan="2">OBSERVATORIO DE LA VULNERABILIDAD URBANA</td><td rowspan="2">ANÁLISIS URBANÍSTICO DE BARRIOS VULNERABLES</td></tr>
<tr><td>INFORME DEL MERCADO INMOBILIARIO URBANO DE USO RESIDENCIAL Y DE GARAJE – APARCAMIENTO</td></tr>
<tr><td rowspan="2">CENSOS DE POBLACIÓN Y VIVIENDAS</td><td rowspan="3">MINISTERIO DE ECONOMÍA, COMERCIO Y EMPRESA</td><td rowspan="3">INE</td><td>URBAN3R</td><td colspan="2" rowspan="3">AGENDA URBANA ESPAÑOLA 2019</td></tr>
<tr><td>CENSOS DE POBLACIÓN Y VIVIENDAS: SECCIONADO CENSAL Y MICRODATOS ASOCIADOS</td></tr>
<tr><td>ATLAS DE DISTRIBUCIÓN DE RENTAS DE HOGARES</td><td>CENSO DE EDIFICIOS</td></tr>
<tr><td>MINISTERIO DE VIVIENDA Y AGENDA URBANA</td><td>OBSERVATORIO DE LA VULNERABILIDAD URBANA</td><td>ATLAS DE LA VULNERABILIDAD URBANA EN ESPAÑA</td><td>MINISTERIO DE VIVIENDA Y AGENDA URBANA</td><td>ESTADÍSTICA EXPERIMENTAL IPVA: ÍNDICE DE PRECIOS DE LA VIVIENDA EN ALQUILER</td><td>MINISTERIO DE ECONOMÍA, COMERCIO Y EMPRESA</td><td>INE</td><td>MEDICIÓN DEL NÚMERO DE VIVIENDAS TURÍSTICAS EN ESPAÑA Y SU CAPACIDAD</td></tr>
<tr><td colspan="3"></td><td colspan="2">OBSERVATORIO DE LA VULNERABILIDAD URBANA</td><td>ATLAS DE LA EDIFICACIÓN RESIDENCIAL</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="3"></td><td colspan="3">ANÁLISIS DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN RESIDENCIAL EN ESPAÑA</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="3"></td><td colspan="3">ÍNDICE ALQUILER DE VIVIENDA</td><td colspan="3"></td></tr>
</table>

*FUENTES DE INFORMACIÓN DE ÁMBITO ESTATAL/DE EXPLOTACIÓN CONCERTADA II PARA EL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE LUCENA. FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA*

# 3 DE LA DIVISIÓN TERRITORIAL Y ADMINISTRATIVA

## 3.1 ENTIDADES SINGULARES Y NÚCLEOS DE POBLACIÓN

El territorio nacional se encuentra dividido administrativamente en comunidades autónomas, provincias, municipios y otras entidades locales de ámbito territorial inferior al municipal, cuya delimitación, denominación, organización y competencias se describen y regulan con detalle en la legislación vigente en materia de régimen local.

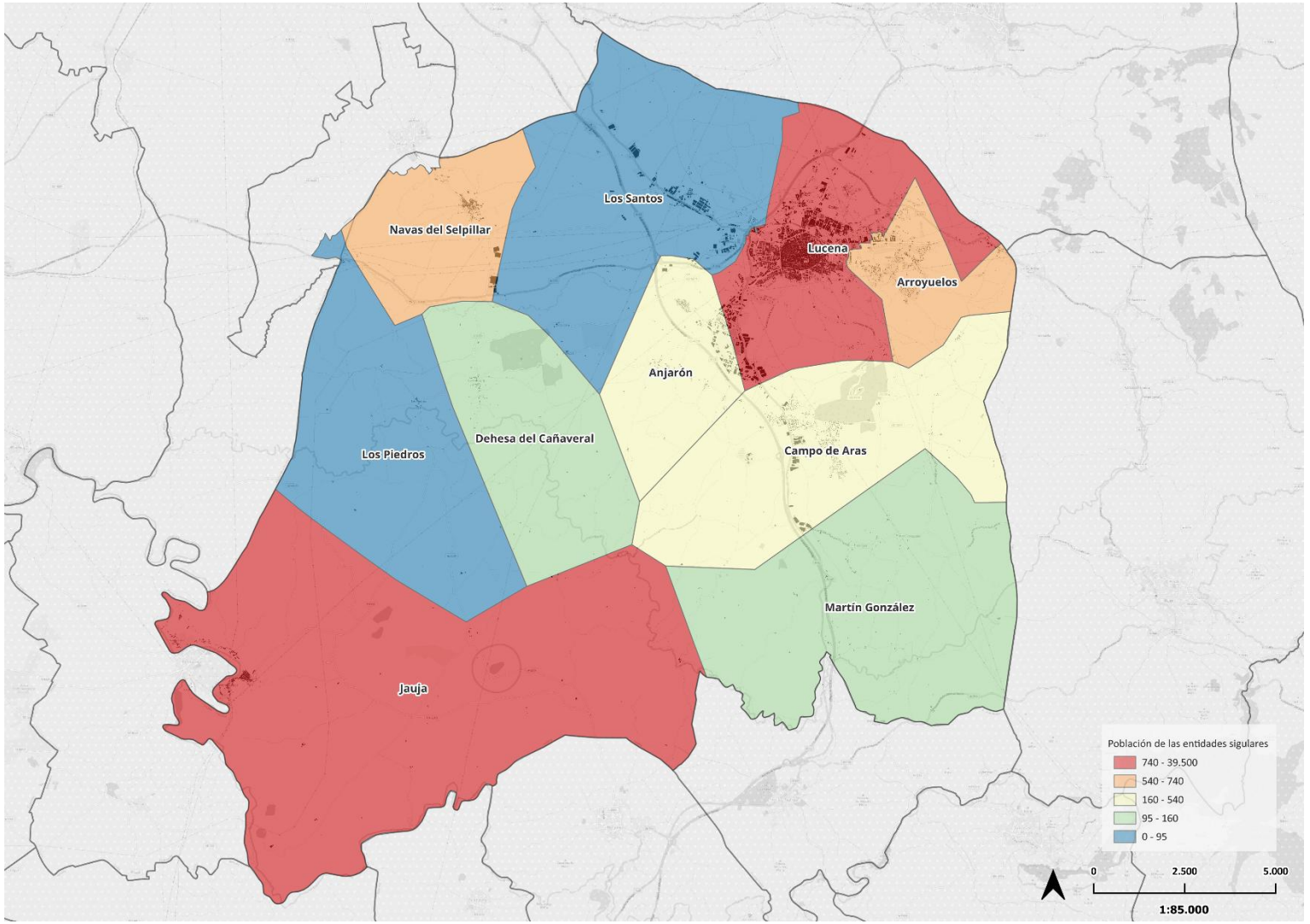
Desde un punto de vista estadístico, esta división es insuficiente para conocer de qué forma se asienta la población en los municipios, por eso se desciende a una subdivisión, que no posee carácter oficial, pero sí gran tradición: las entidades colectivas y singulares de población, así como los núcleos y diseminados de estas últimas.

En el término municipal de Lucena existen 10 entidades singulares, que contienen otros 10 núcleos de población y 8 diseminados. En los núcleos de población se concentra el 97% de la población del término municipal, unos 41.377 de los 42.813 habitantes que recoge el DERA en 2023, albergando los diseminados sólo 1.436.

El núcleo cabecero del municipio contiene 39.364 habitantes, el 92% del total de la población del municipio. Los núcleos secundarios más poblados son Jauja y Navas del Selpillar, al oeste y Arroyuelos al este.

| ID | NÚCLEO DE POBLACIÓN / ENTIDAD SINGULAR | NIVEL | POBLACIÓN |
|---|---|---|---|
| 14038000901 | Lucena | Cabecera municipal | 39.364 |
| 14038000999 | Diseminado de Lucena | Diseminado | 15 |
| 140380009 | Lucena | | 39.379 |
| 14038000804 | Jauja | Núcleo secundario | 520 |
| 14038000802 | Huertas Llanos | Núcleo secundario | 178 |
| 14038000801 | Huertas Duque | Núcleo secundario | 170 |
| 140380008 | Jauja | | 868 |
| 14038000201 | Molino Navajas-El Zarpazo | Núcleo secundario | 62 |
| 14038000299 | Diseminado de Arroyuelos | Diseminado | 742 |
| 140380002 | Arroyuelos | | 804 |
| 14038001201 | Navas del Selpillar | Núcleo secundario | 628 |
| 140380012 | Navas del Selpillar | | 628 |
| 14038000401 | Campo de Aras | Núcleo secundario | 191 |
| 14038000402 | Cristo Marroquí | Núcleo secundario | 161 |
| 14038000499 | Diseminado de Campo de Aras | Diseminado | 245 |
| 140380004 | Campo de Aras | | 597 |
| 14038000101 | Las Vegas | Núcleo secundario | 56 |
| 14038000199 | Diseminado de Anjarón | Diseminado | 181 |
| 140380001 | Anjarón | | 237 |
| 14038001499 | Diseminado de Los Santos | Diseminado | 103 |
| 140380014 | Los Santos | | 103 |
| 14038000601 | Colina de la Virgen | Núcleo secundario | 47 |
| 14038000699 | Diseminado de Dehesa del Cañaveral | Diseminado | 53 |
| 140380006 | Dehesa del Cañaveral | | 100 |
| 14038001099 | Diseminado de Martín González | Diseminado | 66 |
| 140380010 | Martín González | | 66 |
| 14038001399 | Diseminado de Los Piedros | Diseminado | 31 |
| 140380013 | Los Piedros | | 31 |
| | **TM LUCENA** | | **42.813** |

*DISTRIBUCIÓN DE LA POBLACIÓN 2023 POR ENTIDADES SINGULARES, NÚCLEOS DE POBLACIÓN Y DISEMINADOS DEL TM LUCENA. FUENTE: DERA*




*DISTRIBUCIÓN DE ENTIDADES SINGULARES, NÚCLEOS DE POBLACIÓN Y DISEMINADOS DEL TM LUCENA. FUENTE: DERA*

## 3.2 BARRIOS, DISTRITOS Y SECCIONES CENSALES

La división del TM en distritos y secciones censales, esencial para que el INE pueda llevar a cabo distintas investigaciones estadísticas y gestionar el censo electoral, se empleará como base para realizar explotaciones de información agregadas a partir de las diferentes investigaciones que usan esa unidad censal como unidad mínima de información. Esta múltiple finalidad de las secciones censales obliga, por una parte, a prestar especial atención a sus límites y, por otro, a su tamaño: a sus límites por cuanto sección censal es un área del municipio donde cada ubicación o habitante pertenece a sólo una entidad o sección, agrupándose sin vacíos ni solapamientos, y abarcando todo el término municipal, y a su tamaño por cuanto la Ley Orgánica 5/1985, de Régimen Electoral General, asigna unos tamaños mínimos y máximos de las secciones electorales, medido en número de electores del Censo Electoral de españoles residentes.

En el año 2025 existen en el TM de Lucena un total de 9 núcleos de población con residentes empadronados (1 principal y 8 secundarios) y 27 secciones censales diferenciadas, en 5 distritos censales y en 10 barrios.

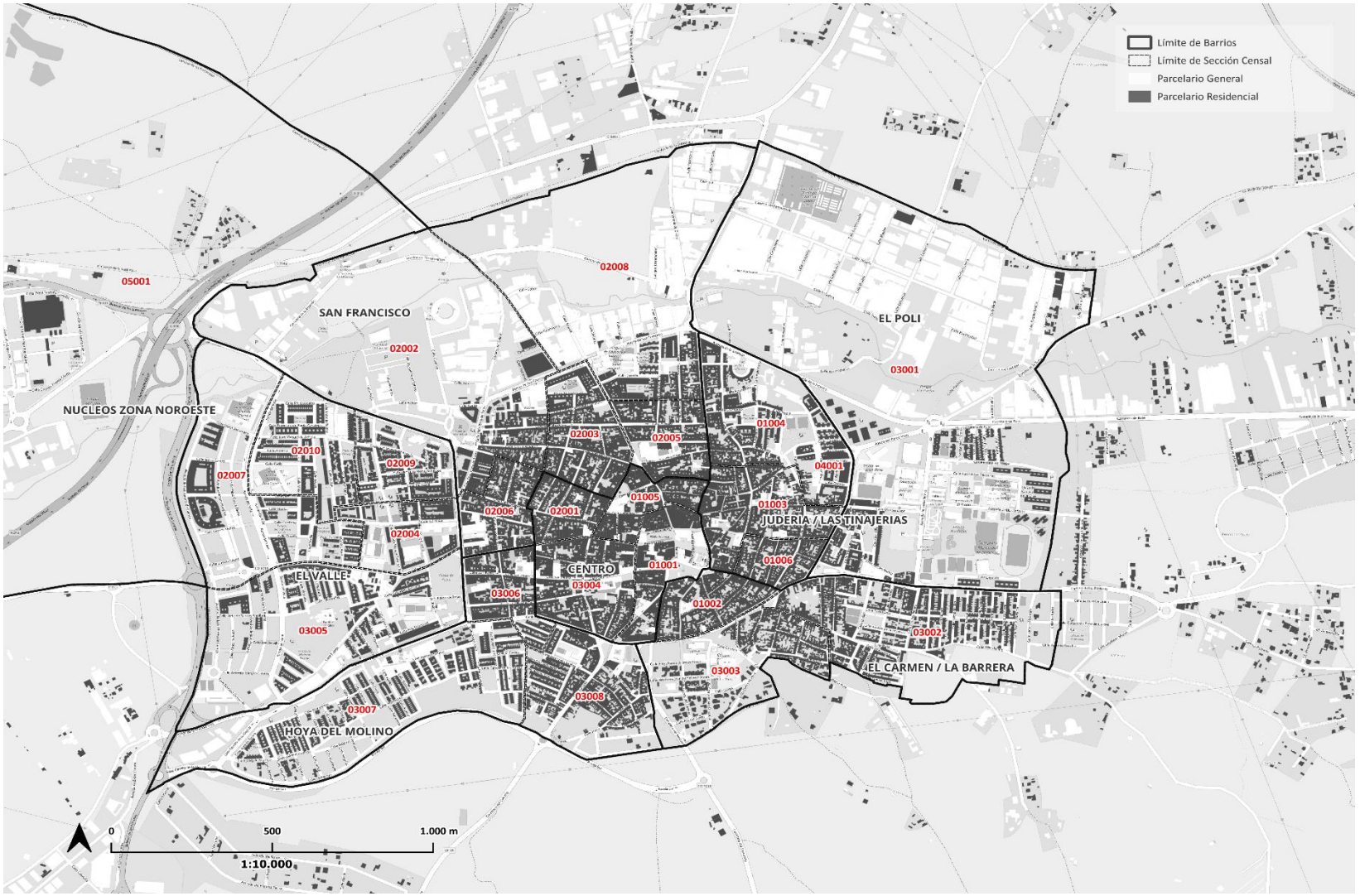
La correspondencia entre el seccionado censal y las entidades singulares y núcleos de población no es exactamente coincidente, sin embargo, nos decantaremos para el análisis en la territorialización estadística del seccionado censal cuya información nos cualificará según lo descrito los distintos barrios del núcleo urbano principal del TM Lucena.

Así obtendremos tres áreas estadísticas (AAEE) conformadas la 01 correspondiéndose con el núcleo principal de Lucena (cabecera municipal, Distritos 1,2,3), la área estadística 02 con los núcleos secundarios de población y diseminados de las entidades singulares de la zona centro y este del municipio, Arroyuelos, Campo de Aras, Anjarón y Dehesa del Cañaveral (Distrito 4), y la área estadística 03 correspondiéndose con los núcleos de la zona occidental del municipio, al norte Navas del Selpillar y Los Santos y al sur Jauja (Distrito 5).

Se adjunta tabla resumen donde se recoge la correspondencia entre el seccionado censal y los barrios en que se agrupan para la correlación de ambos contenedores de información, que se han determinado para el análisis cuantitativo y cualitativo en el presente Plan.

| ID | SECCIÓN CENSAL/BARRIO/ÁREA ESTADÍSTICA | POBLACIÓN |
|---|---|---|
| | 1403801001 | 1.102 |
| | 1403801005 | 1.069 |
| | 1403802001 | 1.000 |
| | 1403803004 | 1.965 |
| 01 | Centro | 5.136 |
| | 1403801002 | 1.322 |
| | 1403803002 | 2.236 |
| | 1403803003 | 958 |
| 02 | El Carmen/La Barrera | 4.516 |
| | 1403803006 | 1.040 |
| | 1403803007 | 1.889 |
| | 1403803008 | 1.519 |
| 03 | Hoya del molino | 4.448 |
| | 1403802004 | 1.365 |
| | 1403802007 | 2.490 |
| | 1403802009 | 1.348 |
| | 1403802010 | 1.526 |
| | 1403803005 | 2.246 |
| 04 | El Valle | 8.975 |
| | 1403803001 | 2.326 |
| 05 | El Poli | 2.326 |
| | 1403801003 | 2.315 |
| | 1403801004 | 2.548 |
| | 1403801006 | 864 |
| 06 | Judería/Las Tinajerías | 5.727 |
| | 1403802002 | 2.015 |
| | 1403802003 | 2.159 |
| | 1403802005 | 1.582 |
| | 1403802006 | 1.268 |
| | 1403802008 | 1.200 |
| 07 | San Francisco | 8.224 |
| | **Núcleo Principal Lucena (Cabecera municipal, Distritos 1,2 y 3)** | **39.352** |
| 08 | Núcleos zona Este / 1403804001 | 2.338 |
| | **Núcleos Secundarios Arroyuelos, Campo de Aras, Anjarón y Dehesa del Cañaveral (Distrito 4)** | **2.338** |
| 09 | Núcleos zona Noroeste / 1403805001 | 864 |
| 10 | Núcleos zona Suroeste / 1403805002 | 856 |
| | **Núcleos Secundarios Navas del Selpillar y Los Santos y Jauja (Distrito 5)** | **1.720** |
| | **TM LUCENA** | **43.410** |

*DISTRIBUCIÓN DE LA POBLACIÓN 2025 POR SECCIONES CENSALES, BARRIOS Y ÁREAS ESTADÍSTICAS DEL TM LUCENA. FUENTE: INE*




*DISTRIBUCIÓN POR SECCIONES CENSALES Y BARRIOS DEL TM LUCENA. FUENTE:ELABORACIÓN PROPIA*

## 4 SOBRE LAS PERSONAS Y LOS HOGARES: ANÁLISIS DE POBLACIÓN

Partiendo de las fuentes de información disponibles se aborda un análisis sociodemográfico de la población residente del TM Lucena al objeto de estimar, cuantificar y cualificar la demanda residencial y la necesidad de vivienda libre y protegida.

Para ello se analiza la evolución reciente de la población, para a continuación, descendiendo de escala en el análisis, analizar la evolución reciente de la población municipal dentro de cada distrito, para identificar la tendencia en los saldos individualizados de cada uno de ellos.

Partiendo ya de la situación actual, volvemos a descender de escala y se procede a desagregar dicha población residente en cada uno de los diferentes distritos. Estos distritos se emplearán para cualificar el territorio, incluyendo en este momento la distribución de la población residente por grandes grupos de edad, por sexo y su agrupación en hogares.

Esas mismas desagregaciones territoriales, que serán la escala inferior para compartir la información interesada, se emplearán para cualificar a la población y/o a los hogares residentes en relación con su situación socioeconómica y laboral sobre información disponible en diferentes registros administrativos a partir de indicadores aportados por el Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía, que son reproyectados a las referidas delimitaciones para poder sincronizarlas con los atributos anteriores.

Los indicadores que se incorporan en este punto aportan información de carácter demográfico, de pensiones, de relación con la actividad económica y específicas de la agrupación en hogares. En cuanto a las rentas disponibles por los hogares, se incluye también información del Atlas de Renta de Hogares del INE para cualificar dichos ámbitos territoriales.

Se incluye también una proyección de población y hogares para estimar la demanda demográfica de vivienda. Se establece así la estimación cuantificada de la demanda de vivienda, que incluirá o contendrá la necesidad de vivienda, esto es como veremos, la demanda de primera vivienda o demanda potencial demográfica.

Para abundar en la estimación de la demanda de vivienda y tratar de segmentar la correspondiente a la demanda de vivienda libre y a vivienda protegida se continúa con el empleo de una explotación expresa realizada sobre el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida permitiendo identificar qué parte de esta necesidad de vivienda se corresponde con vivienda protegida, así como caracterizar este segmento en determinados colectivos específicos definidos como grupos de especial protección.

En esta distribución se atiende a grupos de especial protección de los contemplados en el Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030, mediante Decreto 91/2020 de 30 de junio.

Según el Artículo 5 del Plan VIVE son personas de especial protección beneficiarias las siguientes:

a) Las personas jóvenes menores de 35 años

b) Las personas mayores de 65 años

c) Las personas con discapacidad.

d) Las personas con personas dependientes a su cargo.

e) Las mujeres embarazadas sin recursos.

f) Las víctimas de la violencia de género

g) Los jóvenes extutelados por la Junta de Andalucía

h) Las personas sin hogar o en situación de emergencia habitacional, así como las personas y las familias que han sido desposeídas de su vivienda habitual por situaciones de impago de su hipoteca o de la renta de alquiler, por causas sobrevenidas.

i) Las personas que se encuentren en situación o riesgo de exclusión social, acreditada por los servicios sociales comunitarios.

j) Las víctimas del terrorismo y demás personas incluidas en el artículo 3.a) de la Ley 10/2010, de 15 de noviembre, relativa a medidas para la asistencia y atención a las

víctimas del terrorismo de la Comunidad Autónoma de Andalucía. Asimismo, la víctima de un acto terrorista que sufra gran invalidez, paraplejia y tetraplejia será destinataria preferente de las ayudas establecidas en los distintos programas de rehabilitación reguladas en el presente Plan.

k) Las familias monoparentales, las familias numerosas y las unidades familiares con menores a su cargo.

l) Las personas emigrantes retornadas.

m) Las familias con ingresos por debajo del umbral de pobreza.

Se propone a continuación incorporar a los contenidos del análisis, y describen diferentes fuentes de información interesadas que tienen que ver con los resultados de la gestión técnica de los Centros de Servicios Sociales municipales, que nos permitirá obtener datos sobre recursos aplicados y personas o familias atendidas o sobre las que se interviene.

El objeto de estos contenidos tiene que ver con la cualificación de la población residente con menos recursos para afrontar el acceso a una vivienda digna y adecuada y con la posible cuantificación de las diferentes situaciones relacionadas.

La componente espacial asociada en cada caso a cada uno de los registros en los que se descomponen las explotaciones de información descritas permitirá su georreferenciación y análisis desagregado en los diferentes ámbitos territoriales que han sido definidos.

## 4.1 EVOLUCIÓN RECIENTE DE LA POBLACIÓN DE LUCENA

Se adjunta información para el análisis comparado de la evolución reciente de la población del Término Municipal de Lucena por grandes grupos de edad, según datos del Padrón Municipal de Habitantes y del Censo Anual de Población 2021-2025 del INE para el periodo 2005-2025.

Entre 2005 y 2025, el municipio de Lucena ha experimentado un incremento de población, pasando de 39.783 habitantes a 43.410, lo que supone un ascenso del 9,12% en dos décadas. La evolución no ha sido lineal: la población inicia una ligera tendencia descendente que se prolonga entre los años 2014 -2018, y a partir de ahí se da una leve recuperación en los últimos años.

En relación con el conjunto de la provincia de Córdoba, el peso demográfico de la capital ha disminuido de forma progresiva. El municipio representaba en 2005 el 5,06% de la población provincial, porcentaje que asciende de manera continuada hasta situarse en el 5,61% en 2025, lo que indica que el crecimiento provincial reciente se ha concentrado en mayor medida en otros municipios.

Durante el periodo analizado, la evolución por grupos de edad muestra cambios estructurales significativos en el municipio. El grupo de menores de 15 años presenta un descenso continuado, pasando de 7.506 personas en 2005 a 6.437 en 2025 (-14,2%), lo que refleja una reducción clara de la base infantil, incidiendo en la capacidad de relevo generacional.

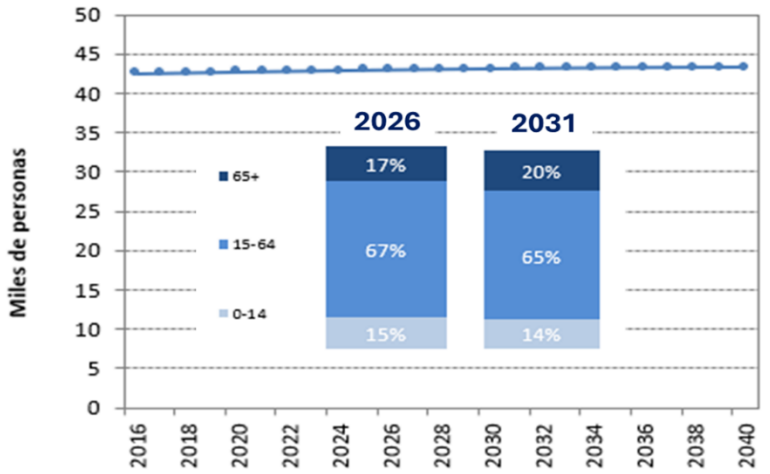
La población joven-adulta (15-34 años) registra la caída más acusada en términos absolutos y relativos: desciende desde 13.003 personas en 2005 hasta 10.595 en 2025, lo que supone una pérdida cercana al 18,5%. Este comportamiento evidencia procesos de envejecimiento, menor natalidad y posibles dinámicas migratorias desfavorables para este grupo.

Por el contrario, el grupo de adultos de 35 a 64 años se mantiene como el de mayor peso poblacional y muestra una evolución relativamente estable. En conjunto, pasa de 14.033 personas en 2005 a 19.030 en 2025 (+35,6%), consolidándose como el eje central de la estructura demográfica municipal.

Las cohortes de mayor edad reflejan con claridad el proceso de envejecimiento poblacional. La población de 65 a 79 años aumenta de 4.006 a 5.313 personas (+32,6%), mientras que los mayores de 80 años pasan de 1.235 a 2.035 habitantes (+39,1%).

En conjunto, Lucena presenta un estancamiento demográfico en términos absolutos, acompañado de una transformación interna marcada por la pérdida de población joven y el aumento de los grupos adultos y envejecidos. La combinación de descenso de la población infantil y juvenil y el incremento de los mayores de 65 años sitúa al municipio en una fase avanzada de transición demográfica, alineada con las dinámicas de envejecimiento observadas en muchas ciudades medias españolas.

Según los datos obtenidos de la población proyectada en municipios de 10.000 habitantes según sexo, Andalucía, 2016 – 2040 del IECA, podemos observar en el siguiente gráfico que se estima un crecimiento atenuado y estabilizado de la población del TM de Lucena. También, vemos como para el período del plan se prevé un descenso en la población en los intervalos de 0 a 15 años y de los 16 a 64 años, mientras que, para el tercer intervalo, de mayores de 65 años, se prevé un aumento progresivo de la misma aumentando en un 3% en 2040.




*POBLACIÓN PROYECTADA DEL TM DE LUCENA; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE IECA 2016-2040*

| TM Lucena | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| De 0 a 14 años | 7.506 | 7.416 | 7.570 | 7.703 | 7.778 | 7.830 | 7.883 | 7.763 | 7.793 | 7.770 | 7.656 | 7.558 | 7.475 | 7.416 | 7.280 | 7.213 | 7.062 | 6.819 | 6.695 | 6.507 | 6.437 |
| De 15 a 34 años | 13.003 | 12.943 | 12.907 | 13.139 | 13.087 | 12.637 | 12.391 | 12.056 | 11.813 | 11.489 | 11.230 | 10.927 | 10.696 | 10.525 | 10.459 | 10.459 | 10.402 | 10.377 | 10.464 | 10.483 | 10.595 |
| De 35 a 64 años | 14.033 | 14.490 | 14.927 | 15.474 | 15.872 | 16.203 | 16.569 | 17.007 | 17.313 | 17.504 | 17.680 | 18.010 | 18.201 | 18.316 | 18.440 | 18.551 | 18.655 | 18.720 | 18.819 | 18.938 | 19.030 |
| De 65 a 79 años | 4.006 | 3.993 | 3.949 | 3.973 | 3.997 | 4.011 | 4.030 | 4.020 | 4.047 | 4.104 | 4.187 | 4.182 | 4.208 | 4.334 | 4.492 | 4.574 | 4.650 | 4.783 | 4.939 | 5.154 | 5.313 |
| De 80 a 100 años | 1.235 | 1.301 | 1.393 | 1.409 | 1.514 | 1.627 | 1.687 | 1.746 | 1.788 | 1.881 | 1.944 | 1.938 | 1.931 | 1.939 | 1.934 | 1.936 | 1.943 | 1.946 | 1.939 | 1.958 | 2.035 |
| **Todas las edades** | **39.783** | **40.143** | **40.746** | **41.698** | **42.248** | **42.308** | **42.560** | **42.592** | **42.754** | **42.748** | **42.697** | **42.615** | **42.511** | **42.530** | **42.605** | **42.733** | **42.712** | **42.645** | **42.856** | **43.040** | **43.410** |

*EVOLUCIÓN RECIENTE DE LA POBLACIÓN DEL TM LUCENA POR GRANDES GRUPOS DE EDAD; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE INE 2005-2025*

| | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Prov. de Cordoba | 784.376 | 788.287 | 792.182 | 798.822 | 803.998 | 805.108 | 805.857 | 804.498 | 802.422 | 799.402 | 795.611 | 791.610 | 788.219 | 785.240 | 782.979 | 781.451 | 776.789 | 772.464 | 775.002 | 774.313 | 773.163 |
| TM Lucena | **39.783** | **40.143** | **40.746** | **41.698** | **42.248** | **42.308** | **42.560** | **42.592** | **42.754** | **42.748** | **42.697** | **42.615** | **42.511** | **42.530** | **42.605** | **42.733** | **42.712** | **42.645** | **42.856** | **43.040** | **43.410** |
| **Rel Mun /Prov** | **5,07%** | **5,09%** | **5,14%** | **5,22%** | **5,25%** | **5,25%** | **5,28%** | **5,29%** | **5,33%** | **5,35%** | **5,37%** | **5,38%** | **5,39%** | **5,42%** | **5,44%** | **5,47%** | **5,50%** | **5,52%** | **5,53%** | **5,56%** | **5,61%** |

*EVOLUCIÓN RECIENTE DE LA RELACIÓN DE LA POBLACIÓN EN TOTALES POR MILES DEL TM LUCENA SOBRE EL TOTAL DE LA PROVINCIA DE CÓRDOBA; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE INE 2005-2025*

## 4.2 POBLACIÓN, HOGARES Y DISTRIBUCIÓN POR SEXO Y EDAD EN ÁREAS ESTADÍSTICAS

La población de la ciudad de Lucena se agrupará por grandes grupos de edad (menores de 19, 20-34, 35-44, 45-54, 55-64 y mayores de 65 años) y se procederá a su distribución por cada uno de los distritos de la ciudad, procediéndose al cálculo de los porcentajes por cada grupo de edad respecto al total población y por cada uno de dichos distritos.

Este indicador nos permitirá cualificar el territorio en función de los porcentajes etarios mayoritarios en los mismos e identificar concentraciones y/o dispersiones de cada uno de ellos en cada ámbito territorial.

En términos generales, la estructura demográfica del término municipal de Lucena refleja un perfil relativamente joven en comparación con otros municipios andaluces de tamaño similar, aunque con diferencias territoriales apreciables entre sus distritos y áreas estadísticas. A escala municipal, el grupo etario dominante es el de 35-64 años, que concentra el 44% de la población total (19.030 personas), constituyendo el núcleo del soporte demográfico y laboral del municipio.

El peso de la población mayor —65 años o más— alcanza el 17% del total (7.348 personas), frente al 15% de menores de 15 años (6.437 personas), lo que arroja un índice de envejecimiento moderado (≈113 mayores por cada 100 menores).

Por barrios y áreas estadísticas, se aprecian perfiles diferenciados. El Valle destaca por su mayor dinamismo demográfico: concentra la mayor población del municipio (8.975 habitantes), con una presencia notable de infancia (18% de 0-14 años) y juventud (25% de 15-34 años), y el menor peso relativo de población mayor (10% de 65 o más).

Especialmente llamativa es la sección 02007 perteneciente al barrio El Valle del AAEE 01- Núcleo Principal de Lucena, donde el grupo de 0-14 años representa el 25% de la población —el valor más elevado de todo el municipio—, lo que apunta a una concentración de hogares jóvenes con hijos y una potencial demanda elevada de equipamientos educativos y servicios para la infancia. El tamaño medio de hogar en este barrio (2,8 personas) es coherente con este patrón familiar.

En contraste, el Área Estadística 03 / Núcleos Secundarios Navas del Selpillar y Los Santos y Jauja (Distrito 5) presenta el perfil más envejecido del municipio, con un 21% de población mayor de 65 años (16% en el tramo 65-79 y 5% con 80 o más años), y una proporción de menores de 15 años que se reduce al 12%.

Si tenemos en cuenta las secciones censales de algunos barrios pertenecientes al Distrito 1 dentro del AAEE 01- Núcleo Principal de Lucena, muestra una estructura intermedia con matices internos relevantes. Las secciones más céntricas (01001, 01005) pertenecientes al barrio del centro presentan perfiles más envejecidos —con cerca del 28% de población mayor—, mientras que las secciones 01003 y 01004, pertenecientes al barrio de la Judería/ Las Tinajerías incorporan mayor peso de población joven y en edad activa, lo que sugiere una diferenciación entre tejido residencial consolidado y áreas de mayor renovación generacional.

El AAEE 02 / Núcleos Secundarios Arroyuelos, Campo de Aras, Anjarón y Dehesa del Cañaveral (Distrito 4), se configura como un espacio de estructura etaria equilibrada, con un 16% de menores, un 22% de jóvenes y adultos de 15-34 años, y un peso de mayores del 16%, ligeramente por debajo de la media municipal. La mayor proporción de varones (52%) en este distrito es un rasgo diferencial que podría asociarse a su composición funcional o a la antigüedad relativa de su parque residencial.

En conjunto, el término municipal de Lucena presenta un patrón demográfico con rasgos aun relativamente jóvenes a escala municipal, pero con una diferenciación interna significativa: por un lado, el Distrito 2 actúa como el polo de mayor vitalidad demográfica y familiar; por otro, el AAEE 03 / Núcleos Secundarios Navas del Selpillar y Los Santos y Jauja (Distrito 5) y las secciones más consolidadas del Distrito 1 concentran el envejecimiento más acusado. Esta dualidad territorial debe ser considerada en la planificación de equipamientos, servicios y tipologías residenciales, dado que las necesidades y demandas de ambos extremos del espectro etario son sensiblemente distintas.

| ID | BARRIO/ÁREA ESTADÍSTICA | TAM MED | HOG | POB 2025 | POB H | POB H % | POB M | POB M % | 0 - 14 | 0 - 14 % | 15 - 34 | 15 – 34% | 35 -64 | 35 - 64 % | 65 -79 | 65 - 79% | 80 - 100 | 80 - 100 % |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 01 | Centro | 2,5 | 2.042 | 5.136 | 2.474 | 48% | 2.662 | 52% | 643 | 13% | 1.191 | 23% | 2.068 | 40% | 850 | 17% | 384 | 7% |
| 02 | El Carmen/La Barrera | 2,8 | 1.630 | 4.516 | 2.253 | 50% | 2.263 | 50% | 699 | 15% | 1.080 | 24% | 1.961 | 43% | 551 | 12% | 225 | 5% |
| 03 | El Poli | 2,6 | 1.696 | 2.326 | 1.148 | 49% | 1.178 | 51% | 277 | 12% | 612 | 26% | 1.053 | 45% | 321 | 14% | 63 | 3% |
| 04 | El Valle | 2,8 | 3.261 | 8.975 | 4.486 | 50% | 4.489 | 50% | 1.628 | 18% | 2.207 | 25% | 4.188 | 47% | 742 | 8% | 210 | 2% |
| 05 | Hoya del molino | 2,7 | 861 | 4.448 | 2.202 | 50% | 2.246 | 50% | 577 | 13% | 990 | 22% | 1.869 | 42% | 716 | 16% | 296 | 7% |
| 06 | Judería/Las Tinajerías | 2,6 | 2.180 | 5.727 | 2.826 | 49% | 2.901 | 51% | 887 | 15% | 1.442 | 25% | 2.525 | 44% | 589 | 10% | 284 | 5% |
| 07 | San Francisco | 2,5 | 3.247 | 8.224 | 4.069 | 49% | 4.155 | 51% | 1.143 | 14% | 2.123 | 26% | 3.564 | 43% | 992 | 12% | 402 | 5% |
| | **Núcleo principal Lucena** | **2,6** | **14.917** | **39.352** | **19.458** | **49%** | **19.894** | **51%** | **5.854** | **15%** | **9.645** | **25%** | **17.228** | **44%** | **4.761** | **12%** | **1.864** | **5%** |
| 08 | Núcleos zona este | 2,5 | 935 | 2.338 | 1.211 | 52% | 1.127 | 48% | 378 | 16% | 514 | 22% | 1.076 | 46% | 285 | 12% | 85 | 4% |
| | **Núcleos Secundarios Arroyuelos, Campo de Aras, Anjarón y Dehesa del Cañaveral** | **2,5** | **935** | **2.338** | **1.211** | **52%** | **1.127** | **48%** | **378** | **16%** | **514** | **22%** | **1.076** | **46%** | **285** | **12%** | **85** | **4%** |
| 09 | Núcleos zona noroeste | 2,4 | 360 | 864 | 461 | 53% | 403 | 47% | 96 | 11% | 239 | 28% | 342 | 40% | 145 | 17% | 42 | 5% |
| 10 | Núcleos zona suroeste | 2,6 | 329 | 856 | 412 | 48% | 444 | 52% | 109 | 13% | 197 | 23% | 384 | 45% | 122 | 14% | 44 | 5% |
| | **Núcleos Secundarios Navas del Selpillar, Los Santos y Jauja** | **2,5** | **689** | **1.720** | **873** | **51%** | **847** | **49%** | **205** | **12%** | **436** | **25%** | **726** | **42%** | **267** | **16%** | **86** | **5%** |
| | **TM LUCENA** | **2,6** | **16.541** | **43.410** | **21.542** | **50%** | **21.868** | **50%** | **6.437** | **15%** | **10.595** | **24%** | **19.030** | **44%** | **5.313** | **12%** | **2.035** | **5%** |

*DISTRIBUCIÓN DE LA POBLACIÓN 2025, SEGÚN HOGARES, SEXO, GRANDES GRUPOS DE EDAD EN LOS BARRIOS/ ÁREAS ESTADÍSTICAS DEL TM LUCENA. FUENTE: INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA, INE*

La pirámide de población de Lucena presenta una forma regresiva o de urna, característica de municipios con baja natalidad y envejecimiento demográfico. La base (0-14 años) es visiblemente más estrecha que los grupos centrales, mientras que los tramos adultos y de edades avanzadas adquieren mayor peso relativo.

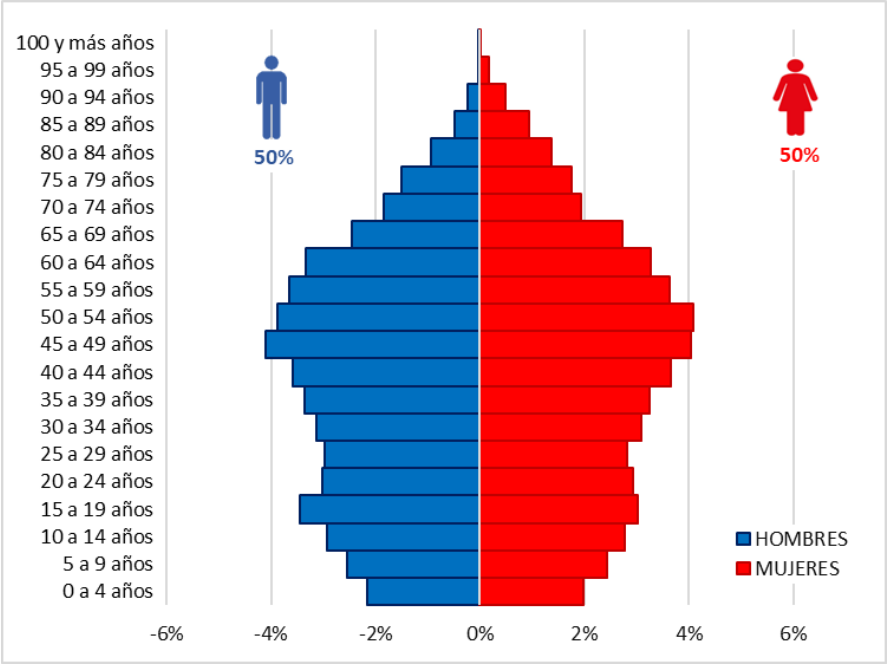
En términos generales, el grupo más numeroso corresponde a las edades intermedias (35-64 años) con un 44% concentran el grueso de la población. Este ensanchamiento central refleja una estructura madura, con predominio de población en edad activa, pero también anticipa un traslado progresivo hacia edades de jubilación en los próximos años. Hay una clara diferencia en las cohortes de 45 a 60 años siendo las franjas más anchas de la pirámide ya que representan un momento histórico concreto como es el periodo *baby boom* desarrollado en España entre 1959 y 1975 y que supuso un incremento notable de la natalidad.

La base reducida evidencia una escasa presencia de infancia y adolescencia (0-14 años) del 15%, coherente con tasas de fecundidad bajas y menor renovación demográfica. Esto sugiere una reducción futura de cohortes jóvenes, con posibles efectos sobre la demanda escolar y, a medio plazo, sobre el mercado laboral.

En la parte superior se aprecia un ensanchamiento notable a partir de los 65 años con un porcentaje de 17%, confirmando el peso creciente de la población mayor. Además, se observa una feminización progresiva del envejecimiento: aunque el reparto por sexo es equilibrado en el conjunto (50% hombres y 50% mujeres), las mujeres predominan claramente en edades avanzadas, resultado de su mayor esperanza de vida. Esta situación, puede asociarse a una mayor incidencia de situaciones de dependencia, hogares unipersonales y riesgo de soledad no deseada entre la población de edad avanzada.

En conjunto, la pirámide describe un municipio en fase avanzada de transición demográfica, caracterizada por:

- Una base juvenil reducida.
- Fuerte concentración en edades adultas.
- Incremento sostenido de personas mayores.




*PIRÁMIDE DE POBLACIÓN DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE LUCENA EN EL AÑO 2025.*
*FUENTE: INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA, INE*

## 4.3 EVOLUCIÓN DEL CRECIMIENTO VEGETATIVO Y MIGRACIONES DEL TM DE LUCENA

Durante el periodo 2014-2024, el TM de Lucena presenta una dinámica demográfica caracterizada por una clara dualidad entre un crecimiento natural en retroceso y una creciente dependencia de los flujos migratorios para sostener su volumen poblacional.

El crecimiento vegetativo muestra una tendencia descendente muy marcada. Parte de valores positivos en 2014 (+155) con 474 nacimientos frente a 319 defunciones, pero va reduciéndose de forma progresiva hasta situarse en valores muy bajos a finales de la década, entrando en terreno negativo entre 2020 y 2023 (con mínimos de -36 en 2023). Este comportamiento responde a una combinación de descenso continuado de la natalidad (de 474 nacimientos en 2014 a valores en torno a 330-350 en los últimos años) y un mantenimiento relativamente elevado de la mortalidad (en torno a 330-383 defunciones). En 2024 se observa una ligera recuperación del saldo natural (+16), pero insuficiente para revertir la tendencia general, que refleja un proceso de envejecimiento demográfico progresivo.

En contraste, el saldo migratorio total muestra una evolución claramente positiva y creciente en el periodo más reciente. Entre 2021 y 2024 pasa de valores muy bajos (+4 en 2021) a cifras significativamente más elevadas (+358 en 2024). Este crecimiento se explica principalmente por un saldo exterior muy favorable (109 en 2021 hasta 380 en 2024), que compensa de forma holgada un saldo interior negativo persistente (pérdida de población hacia otros municipios o provincias, aunque en descenso de -105 a -22). Es decir, Lucena pierde población en su movilidad interna, pero la gana de forma creciente desde el exterior del sistema provincial o autonómico.

En cuanto a la movilidad residencial, los datos muestran una elevada estabilidad poblacional dentro del propio municipio: alrededor de 41.300–41.700 personas permanecen en el mismo municipio cada año, con un ligero incremento en el periodo analizado. Los desplazamientos hacia otras provincias dentro de la comunidad autónoma (entre 378 y 573 personas) son el flujo más relevante después de la permanencia interna, seguidos por los movimientos dentro de la misma provincia (entre 260 y 312 personas). En conjunto, se observa una movilidad moderada, con predominio de la estabilidad residencial y una intensidad migratoria externa creciente.

En síntesis, la evolución demográfica de Lucena depende cada vez más del saldo migratorio para compensar un crecimiento natural débil e incluso negativo en algunos años.

| AÑO | NACIMIENTOS | DEFUNCIONES | CRECIMIENTO VEGETATIVO |
|---|---|---|---|
| 2014 | 474 | 319 | **155** |
| 2015 | 450 | 359 | **91** |
| 2016 | 419 | 332 | **87** |
| 2017 | 411 | 342 | **69** |
| 2018 | 384 | 334 | **50** |
| 2019 | 374 | 361 | **13** |
| 2020 | 329 | 358 | **-29** |
| 2021 | 339 | 361 | **-22** |
| 2022 | 350 | 383 | **-33** |
| 2023 | 334 | 370 | **-36** |
| 2024 | 353 | 337 | 16 |

*NACIMIENTOS, DEFUNCIONES Y CRECIMIENTO VEGETATIVO DEL TM DE LUCENA EN 2014 – 2024. FUENTE: MOVIMIENTO NATURAL DE LA POBLACIÓN, INE*

| AÑO | SALDO EXTERIOR | SALDO INTERIOR | SALDO TOTAL |
|---|---|---|---|
| 2021 | 109 | -105 | 4 |
| 2022 | 282 | -52 | 230 |
| 2023 | 239 | -31 | 208 |
| 2024 | 380 | -22 | 358 |

*SALDO MIGRATORIO EXTERIOR, INTERIOR Y TOTAL DEL TM DE LUCENA EN EL PERIODO 2021 – 2024 FUENTE: ESTADÍSTICA DE MIGRACIONES Y CAMBIOS DE RESIDENCIA, INE*

| AÑO | EN DISTINTA COMUNIDAD | EN DISTINTA PROVINCIA Y EN IGUAL COMUNIDAD | EN DISTINTO MUNICIPIO Y EN IGUAL PROVINCIA | EN EL MISMO MUNICIPIO | TOTAL |
|---|---|---|---|---|---|
| 2021 | 223 | 415 | 260 | 41.314 | 42.212 |
| 2022 | 194 | 565 | 286 | 41.184 | 42.229 |
| 2023 | 205 | 573 | 312 | 41.375 | 42.465 |
| 2024 | 172 | 378 | 266 | 41.680 | 42.496 |

*MIGRACIONES INTERMUNICIPALES POR MATRICES DE MUNICIPIO DE RESIDENCIA A PRINCIPIO Y FINAL DE AÑO DEL TM DE LUCENA. FUENTE: ESTADÍSTICA DE MIGRACIONES Y CAMBIOS DE RESIDENCIA, INE*

## 4.4 SITUACIÓN SOCIOECONÓMICA DE LA POBLACIÓN RESIDENTE

El Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA) viene publicando desde 2020 un sistema de indicadores estadísticos sobre población y hogares por secciones censales de toda Andalucía. Se trata de estadísticas de población de Andalucía basadas en registros administrativos.

Es una actividad producto de un proyecto experimental de integración y conciliación de fuentes administrativas y estadísticas de base poblacional cuya finalidad es la interconexión y el aprovechamiento estadístico de la información a nivel individual procedente de diversos registros administrativos de ámbito socioeconómico, partiendo de la Base de Datos Longitudinal de Población de Andalucía (BDLPA) como infraestructura vertebradora del proyecto. Las fuentes interconectadas aportan información sobre las distintas situaciones individuales recogidas en ellas con cobertura poblacional exhaustiva.

Para este fin, el procesamiento general aplicado consiste en fusionar coherentemente a nivel individual la información proveniente de los ficheros de origen administrativo, mediante técnicas probabilísticas de enlace de registros, con objeto de proporcionar una base apropiada para practicar un enfoque multidimensional en el estudio de la población residente en Andalucía.

Este sistema de indicadores emplea como ámbito territorial la sección censal, es decir, ofrece datos a escala inframunicipal y, por otro lado, los indicadores se han calculado tomando como fuente de información exclusivamente registros administrativos de base poblacional fusionados para integrar un todo unitario.

Las tasas e indicadores poblacionales calculados para cada sección censal son del año 2023 y se encuentran organizadas en cuatro áreas temáticas:

- Indicadores demográficos
- Indicadores de pensiones contributivas
- Indicadores de relación con la actividad económica
- Indicadores de hogares

Dichos indicadores nos servirán para caracterizar a la población desde el punto de vista socioeconómico con un alto grado de desagregación territorial, pudiendo diagnosticar las divergencias de los distintos territorios desde este punto de vista.

De conformidad con los indicadores referidos las principales diferencias socioeconómicas entre los distritos de la ciudad de Lucena se manifiestan sobre todo en el empleo, el nivel de ingresos (pensiones) y el envejecimiento de la población. Según las fuentes, existe una brecha clara entre distritos con mayor dinamismo económico y aquellos con indicadores de vulnerabilidad más acentuados.

Respecto a la situación económica y el empleo el Centro destaca como el de mejor situación económica mientras que El Poli presente las mayores dificultades, de tal forma que mientras que la tasa de desempleo en el Centro es del 17% en El Poli es del 23%, la más alta de la ciudad. Igualmente, la tasa de empleo es ligeramente superior en el Centro (58%) comparada con El Poli (55%).

Respecto a los ingresos de pensiones existe una diferencia notable en la mediana de las pensiones contributivas, siendo en el barrio Centro es de 967€, la más alta de la ciudad, mientras que en el núcleo zona suroeste desciende hasta los 783€.

El desempleo en el barrio El Poli se explica por una combinación de factores estructurales, demográficos y económicos que lo sitúan como la zona con los indicadores laborales más desfavorables de la ciudad, ya que, a la mayor tasa de desempleo, se suma una baja ocupación, sólo el 55% de las personas en edad de trabajar están empleadas, así como un 11% de parados de larga duración, es decir personas que llevan buscando empleo sin éxito, lo que podría indicar un problema de desempleo estructural.

La estructura de la población en esta zona añade presión a su situación socioeconómica ya que su índice de dependencia es de 41, lo que significa que, por cada 100 personas en edad de trabajar, hay 41 que son menores de 16 años o mayores de 64, además de un índice de envejecimiento de 121, lo que significa que hay casi el doble de personas mayores de 65 años que menores de 16, lo que reduce el dinamismo de la fuerza laboral local.

En lo relativo al perfil demográfico y envejecimiento, la distribución de la edad varía considerablemente entre las zonas, siendo los barrios más envejecidos el Centro y el Hoyo de molino, en contraste con los barrios El Valle y Judería/ Las Tinajerías que se son los de población más joven, respectivamente.

En cuanto a la dependencia el Centro tiene la mayor carga de dependencia, mientras que El Poli tiene la menor, lo que sugiere una población en edad de trabajar mucho más concentrada en esta última zona.

Por otro lado, y con relación a la densidad y hogares el barrio Centro es el más densamente poblado, seguido del barrio Judería/ Las Tinajerías, siendo los núcleos de la zona este del AAEE 02 / Núcleos Secundarios Arroyuelos, Campo de Aras, Anjarón y Dehesa del Cañaveral (Distrito 4), el que tiene menor densidad de población.

El índice de soledad en mayores es bastante homogéneo, pero alcanza su punto máximo en los barrios El Valle y Judería/Las Tinajerías, donde el 45% de las personas de 65 años o más viven solas.

### 4.4.1 INDICADORES DEMOGRÁFICOS

El área de **Indicadores demográficos** está formada por los indicadores siguientes:

**Índice de envejecimiento (I1):** Representa el número de personas de 65 y más años por cada cien personas menores de 16 años.

**Índice de ancianidad (I4):** Representa el número de personas de 85 y más años por cada cien personas de 65 y más años.

**Índice de dependencia (I3):** Representa el número de personas menores de 16 años o mayores de 64 por cada 100 personas en edad de actividad laboral (de 16 a 64 años).

**Densidad nocturna de población (I22):** Representa el número de personas residentes por cada kilómetro cuadrado de la superficie habitada de la sección censal. Se considera superficie habitada la que se solapa con las cuadrículas de 250 m de lado de la malla de población generada en la actividad Distribución espacial de la población en Andalucía.

| ID | BARRIO/ÁREA ESTADÍSTICA | HOG | I1 | I4 | I3 | I22 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 01 | Centro | 2.042 | 190 | 15 | 60 | 21.367 |
| 02 | El Carmen/La Barrera | 1.630 | 105 | 16 | 53 | 12.863 |
| 03 | El Poli | 861 | 121 | 8 | 41 | 2.659 |
| 04 | El Valle | 3.261 | 66 | 10 | 43 | 14.000 |
| 05 | Hoya del molino | 1.696 | 159 | 16 | 57 | 11.334 |
| 06 | Judería/Las Tinajerías | 2.180 | 89 | 17 | 51 | 21.213 |
| 07 | San Francisco | 3.247 | 111 | 16 | 47 | 15.780 |
| | **Núcleo Principal Lucena** | **14.917** | **120** | **14** | **50** | **99.215** |
| 08 | Núcleos zona este | 935 | 95 | 10 | 48 | 344 |
| | **Núcleos Secundarios Arroyuelos, Campo de Aras, Anjarón y Dehesa del Cañaveral** | **935** | **95** | **10** | **48** | **344** |
| 09 | Núcleos zona noroeste | 360 | 143 | 14 | 53 | 360 |
| 10 | Núcleos zona suroeste | 329 | 115 | 17 | 51 | 684 |
| | **Núcleos Secundarios Navas de Selpillar, Los Santos y Jauja** | **689** | **129** | **15** | **52** | **1.044** |
| | **TM LUCENA** | **16.541** | **119** | **14** | **50** | **100.604** |

*INDICADORES DEMOGRÁFICOS; FUENTE: ESPACIO COMÚN COOP SOBRE ESTADÍSTICAS DE POBLACIÓN BASADAS EN REGISTROS ADMINISTRATIVOS 2024. IECA*

### 4.4.2 INDICADORES DE PENSIONES

El área de **Indicadores de pensiones** contributivas está formada por los indicadores siguientes:

**Porcentaje de pensionistas de jubilación con pensión inferior al 60% del importe mediano de las pensiones de jubilación (I7):** Representa el número de perceptores de pensiones contributivas de jubilación con un importe inferior al 60% de la mediana de los importes de las pensiones de jubilación de Andalucía por cada cien perceptores de pensiones contributivas de jubilación.

**Índice de cobertura de las pensiones contributivas en los mayores (I8):** Representa el número de personas de 65 y más años que perciben alguna pensión contributiva por cada cien personas de 65 y más años.

**Ratio de afiliados a la Seguridad Social por pensionista (I9):** Representa el número de personas afiliadas a la Seguridad Social en alta laboral por cada cien perceptores de pensiones contributivas.

**Mediana del importe bruto de las pensiones contributivas (I20):** Es la mediana de los importes brutos de las pensiones contributivas percibidas por los pensionistas.

| ID | BARRIO/ÁREA ESTADÍSTICA | HOG | I7 | I8 | I9 | I20 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 01 | Centro | 2.042 | 4 | 79 | 182 | 967 |
| 02 | El Carmen/La Barrera | 1.630 | 3 | 83 | 203 | 853 |
| 03 | El Poli | 861 | 1 | 82 | 233 | 851 |
| 04 | El Valle | 3.261 | 1 | 78 | 325 | 832 |
| 05 | Hoya del molino | 1.696 | 2 | 83 | 183 | 867 |
| 06 | Judería/Las Tinajerías | 2.180 | 2 | 82 | 251 | 866 |
| 07 | San Francisco | 3.247 | 2 | 83 | 222 | 847 |
| | **Núcleo Principal Lucena** | **14.917** | **2** | **81** | **228** | **869** |
| 08 | Núcleos zona este | 935 | 3 | 84 | 233 | 835 |
| | **Núcleos Secundarios Arroyuelos, Campo de Aras, Anjarón y Dehesa del Cañaveral** | **935** | **3** | **84** | **233** | **835** |
| 09 | Núcleos zona noroeste | 360 | 0 | 85 | 164 | 835 |
| 10 | Núcleos zona suroeste | 329 | 1 | 92 | 158 | 783 |
| | **Núcleos Secundarios Navas de Selpillar, Los Santos y Jauja** | **689** | **0** | **89** | **161** | **809** |
| | **TM LUCENA** | **16.541** | **2** | **83** | **215** | **854** |

*INDICADORES DE PENSIONES; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DE ESTADÍSTICAS DE POBLACIÓN DE ANDALUCÍA BASADAS EN REGISTROS ADMINISTRATIVOS 2024. IECA*

### 4.4.3 INDICADORES DE RELACIÓN CON LA ACTIVIDAD ECONÓMICA

El área de **Indicadores de relación con la actividad económica** está formada por los indicadores que se adjuntan. Para una correcta interpretación de sus definiciones, ha de tenerse en cuenta que:

- Se consideran personas registradas como empleadas las afiliadas a la Seguridad Social en alta laboral y los mutualistas activos de MUFACE.
- Se consideran personas registradas como desempleadas los demandantes de empleo no ocupados.
- Se consideran personas con actividad registrada las personas registradas como empleadas o desempleadas.

Las definiciones de las tasas e indicadores y sus unidades de medida son las siguientes:

**Tasa de actividad registrada (I10):** Representa el número de personas registradas como empleadas o desempleadas por cada cien personas entre 16 y 64 años.

**Tasa de empleo registrado (I11):** Representa el número de personas registradas como empleadas por cada cien personas entre 16 y 64 años.

**Tasa de desempleo registrado (I12):** Representa el número de personas registradas como desempleadas por cada cien personas con actividad registrada.

**Tasa de desempleo registrado de larga duración (I13):** Representa el número de personas registradas como desempleadas durante un periodo superior a un año por cada cien personas con actividad registrada.

**Porcentaje de parados registrados de larga duración (I14):** Representa el número de personas demandantes de empleo en situación de paro registrado durante un periodo superior a un año por cada cien personas demandantes de empleo en situación de paro registrado.

| ID | BARRIO/ÁREA ESTADÍSTICA | HOG | I10 | I11 | I12 | I13 | I14 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 01 | Centro | 2.042 | 70 | 58 | 17 | 8 | 46 |
| 02 | El Carmen/La Barrera | 1.630 | 70 | 56 | 21 | 10 | 44 |
| 03 | El Poli | 861 | 72 | 55 | 23 | 11 | 44 |
| 04 | El Valle | 3.261 | 71 | 56 | 21 | 9 | 40 |
| 05 | Hoya del molino | 1.696 | 71 | 57 | 20 | 9 | 42 |
| 06 | Judería/Las Tinajerías | 2.180 | 71 | 58 | 18 | 9 | 48 |
| 07 | San Francisco | 3.247 | 71 | 57 | 20 | 9 | 43 |
| | **Núcleo Principal Lucena** | **14.917** | **71** | **57** | **20** | **9** | **44** |
| 08 | Núcleos zona este | 935 | 72 | 59 | 19 | 9 | 47 |
| | **Núcleos Secundarios Arroyuelos, Campo de Aras, Anjarón y Dehesa del Cañaveral** | **935** | **72** | **59** | **19** | **9** | **47** |
| 09 | Núcleos zona noroeste | 360 | 70 | 56 | 19 | 6 | 26 |
| 10 | Núcleos zona suroeste | 329 | 67 | 52 | 23 | 8 | 28 |
| | **Núcleos Secundarios Navas de Selpillar, Los Santos y Jauja** | **689** | **68** | **54** | **21** | **7** | **27** |
| | **TM LUCENA** | **16.541** | **70** | **56** | **20** | **9** | **41** |

*INDICADORES DE RELACIÓN CON LA ACTIVIDAD ECONÓMICA; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DE ESTADÍSTICAS DE POBLACIÓN DE ANDALUCÍA BASADAS EN REGISTROS ADMINISTRATIVOS 2024. IECA*

### 4.4.4 INDICADORES DE HOGARES

Por último, el área de **Indicadores de hogares** está formada por los indicadores siguientes:

**Porcentaje de población en hogares unipersonales (I5):** Representa el número de personas que viven solas por cada cien personas de la población total.

**Índice de soledad (I6):** Representa el número de personas de 65 y más años que viven solas por cada cien personas de 65 y más años.

**Porcentaje de hogares unipersonales (I18):** Representa el número de hogares unipersonales por cada cien hogares.

**Tamaño medio del hogar (I19):** Es la media aritmética de los tamaños, o número de personas integrantes, de los hogares.

| ID | BARRIO/ÁREA ESTADÍSTICA | HOG | I5 | I6 | I18 | I19 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 01 | Centro | 2.042 | 11 | 39 | 28 | 2,5 |
| 02 | El Carmen/La Barrera | 1.630 | 9 | 42 | 23 | 2,7 |
| 03 | El Poli | 861 | 7 | 42 | 19 | 2,7 |
| 04 | El Valle | 3.261 | 7 | 45 | 20 | 2,7 |
| 05 | Hoya del molino | 1.696 | 10 | 39 | 25 | 2,7 |
| 06 | Judería/Las Tinajerías | 2.180 | 10 | 45 | 26 | 2,6 |
| 07 | San Francisco | 3.247 | 10 | 42 | 25 | 2,5 |
| | **Núcleo Principal Lucena** | **14.917** | **9** | **42** | **24** | **2,6** |
| 08 | Núcleos zona este | 935 | 12 | 43 | 29 | 2,5 |
| | **Núcleos Secundarios Arroyuelos, Campo de Aras, Anjarón y Dehesa del Cañaveral** | **935** | **12** | **43** | **29** | **2,5** |
| 09 | Núcleos zona noroeste | 360 | 11 | 39 | 27 | 2,5 |
| 10 | Núcleos zona suroeste | 329 | 10 | 40 | 25 | 2,6 |
| | **Núcleos Secundarios Navas de Selpillar, Los Santos y Jauja** | **689** | **10** | **39** | **26** | **2,5** |
| | **TM LUCENA** | **16.541** | **10** | **42** | **25** | **2,6** |

*INDICADORES DE HOGARES; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DE ESTADÍSTICAS DE POBLACIÓN DE ANDALUCÍA BASADAS EN REGISTROS ADMINISTRATIVOS 2024. IECA*

### 4.4.5 SÍNTESIS DE LOS INDICADORES EN RELACIÓN CON LOS DISTRITOS

- **COMPARATIVA DEMOGRÁFICA Y DE DENSIDAD**

Existen contrastes marcados en cómo se distribuye y envejece la población:

- Envejecimiento: El barrio Centro es, con diferencia, el más envejecido (IE=190), seguido del barrio Hoyo del molino (IE=159) ambas pertenecientes al AAEE 01-Núcleo Principal de Lucena (IE= 120). En el extremo opuesto, el barrio El Valle (IE = 66) y el barrio de Judería/ Las Tinajerías (IE=89) presentan las poblaciones más jóvenes en relación con sus mayores.
- Densidad de Población: Los barrios Centro y Judería/Las Tinajerías son las zonas con mayor concentración humana (21.367 y 21.213 hab/km²) del AAEE 01-Núcleo Principal de Lucena (99.215 hab/km²), mientras que el Núcleos zona este es el que tiene más espacio por habitante (344 hab/km²) del AAEE 03 / Núcleos Secundarios Navas del Selpillar y Los Santos y Jauja (Distrito 5) (344 hab/km²).
- Dependencia: Los barrios Centro y Hoya del molino tienen la mayor carga (60 - 57 personas dependientes por cada 100 en edad laboral), mientras que los barrios El Poli y El Valle destacan por tener la menor (solo 41 - 43).

- **SITUACIÓN LABORAL Y DESEMPLEO**

La brecha laboral es uno de los indicadores de mayor desigualdad:

- Tasa de Desempleo: El Centro tiene la tasa más baja (17%), mientras que El Poli y los Núcleos zona suroeste registra la más alta (23%).
- Empleo Registrado: En los núcleos, la zona este lidera la ocupación (59%), frente a los núcleos zona suroeste que presenta el menor porcentaje de personas empleadas (52%).
- Paro de Larga Duración: Es una problemática que destaca en los barrios El Poli y El Carmen/ La Barrera, donde el 10-11% de la población activa lleva más de un año sin empleo.

- **INDICADORES DE PENSIONES E INGRESOS**

Este bloque refleja la trayectoria económica histórica de cada zona:

- Importe de la Pensión: La mediana más alta se encuentra en el Centro (967€), seguida del Hoyo del molino y Judería/Las Tinajerías (867€). Las más bajas se sitúan en los núcleos zona suroeste (783€) y el barrio El Valle (832€).
- Sostenibilidad (Ratio Afiliados/Pensionistas): El Valle tiene la mejor proporción (325 afiliados por cada 100 pensionistas), mientras que los núcleos zona suroeste tiene la base de cotizantes más reducida (158 afiliados).

- **PERFIL DE LOS HOGARES Y SOLEDAD**

- Soledad en Mayores: Los barrios El Valle y Judería/Las Tinajerías tienen el índice de soledad más alto; el 45% de sus mayores de 65 años viven solos.
- Tamaño del Hogar: Es bastante uniforme en toda la ciudad, oscilando entre las 2,5 personas por hogar de los barrios Centro, San Francisco y los núcleos zona este y noroeste y las 2,7 de los barrios EL Carmen/ La Barrera, El Valle, EL Poli y Hoya del molino.

## 4.5 CUALIFICACIÓN ECONÓMICA DE LOS HOGARES

El Atlas de distribución de rentas de los hogares (ADRH), editado por el Instituto Nacional de Estadística con desagregaciones a nivel de sección censal, municipal y provincial, ofrece datos territorializados de la renta media por persona y hogar con diversas cualificaciones.

El INE ya viene desarrollando desde 2016 una colaboración con la Agencia Tributaria (AEAT), para el proyecto Indicadores Urbanos del INE, que ha consistido en la publicación de datos de renta media para una lista de ciudades mayores de 50.000 habitantes y a nivel inferior al municipal (barrios) para ciudades mayores de 250.000 habitantes.

Al contrario de la Encuesta de Condiciones de Vida, que investiga una muestra de hogares, esta operación es de tipo censal, permitiendo una desagregación territorial muy detallada. La información de renta por ciudades se construye al nivel territorial más desagregado posible, las secciones censales.

El INE no tiene acceso a datos individuales de renta, que obran en poder de las autoridades tributarias, por lo que los Indicadores Urbanos se construyen mediante un intercambio de información. El INE entrega a la AEAT un fichero de hogares e individuos que los componen, con indicación de la sección censal donde se encuentran, y recibe datos agregados de renta para cada sección censal. Los ingresos, por tanto, se adscriben al lugar donde el perceptor de rentas reside según su empadronamiento, no según su declaración (o modelo) de renta.

En este contexto se enmarca este ADRH. Éste es un proyecto que se plantea la construcción de indicadores estadísticos de nivel y distribución de renta de los hogares a nivel municipal e inframunicipal, a partir del enlace de información del INE con datos tributarios, fundamentalmente de la AEAT.

| CCAA / PROVINCIA | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | ▲ % |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Andalucía | 23.367 | 23.977 | 24.748 | 25.877 | 27.091 | 27.119 | 28.483 | 29.994 | 32.378 | 39% |
| Almería | 22.039 | 22.666 | 23.399 | 24.714 | 25.698 | 26.276 | 27.184 | 28.442 | 30.936 | 40% |
| Cádiz | 23.560 | 24.044 | 24.777 | 25.905 | 27.243 | 27.179 | 28.501 | 30.055 | 32.323 | 37% |
| **TM Lucena** | **20.441** | **21.157** | **21.999** | **23.430** | **24.423** | **24.181** | **26.097** | **27.187** | **29.156** | **43%** |
| **Córdoba** | **22.879** | **23.541** | **24.379** | **25.246** | **26.299** | **26.462** | **27.909** | **29.082** | **30.917** | **35%** |
| Granada | 23.018 | 23.542 | 24.216 | 25.190 | 26.342 | 26.373 | 27.748 | 29.113 | 31.314 | 36% |
| Huelva | 22.595 | 23.173 | 23.936 | 25.082 | 26.398 | 26.542 | 27.770 | 29.133 | 31.066 | 37% |
| Jaén | 21.789 | 22.752 | 23.408 | 24.160 | 24.865 | 25.141 | 26.808 | 27.429 | 29.119 | 34% |
| Málaga | 23.102 | 23.736 | 24.743 | 26.076 | 27.439 | 27.084 | 28.574 | 30.644 | 33.868 | 47% |
| Sevilla | 25.099 | 25.670 | 26.334 | 27.535 | 28.874 | 28.912 | 30.254 | 31.899 | 34.269 | 37% |
| Aragón | 29.491 | 29.999 | 30.695 | 31.807 | 32.961 | 33.159 | 34.052 | 35.569 | 37.669 | 28% |
| P. de Asturias | 27.986 | 28.303 | 28.866 | 29.637 | 30.798 | 30.658 | 31.623 | 33.242 | 35.265 | 26% |
| Illes Balears | 30.921 | 32.447 | 33.972 | 35.728 | 37.375 | 34.531 | 36.905 | 40.597 | 44.812 | 45% |
| Canarias | 25.664 | 26.457 | 27.554 | 28.921 | 30.312 | 29.609 | 30.675 | 33.274 | 36.370 | 42% |
| Cantabria | 28.197 | 28.847 | 29.534 | 30.651 | 31.698 | 31.545 | 32.734 | 34.461 | 36.412 | 29% |
| Castilla y León | 26.568 | 27.158 | 27.733 | 28.754 | 29.773 | 29.968 | 30.942 | 32.212 | 34.252 | 29% |
| Castilla - La Mancha | 24.117 | 24.848 | 25.658 | 26.772 | 27.944 | 28.185 | 29.307 | 30.839 | 32.764 | 36% |
| Cataluña | 32.317 | 33.342 | 34.152 | 35.677 | 36.990 | 36.874 | 38.149 | 40.106 | 42.671 | 32% |
| Comunitat Valenciana | 25.029 | 25.766 | 26.668 | 27.927 | 29.167 | 29.261 | 30.384 | 32.106 | 34.468 | 38% |
| Extremadura | 21.703 | 22.044 | 22.673 | 23.557 | 24.603 | 24.700 | 25.836 | 26.968 | 28.993 | 34% |
| Galicia | 26.686 | 27.308 | 27.993 | 29.012 | 30.200 | 30.269 | 31.233 | 33.014 | 35.262 | 32% |
| Madrid | 37.225 | 38.297 | 38.983 | 40.929 | 42.058 | 41.830 | 43.037 | 45.726 | 48.806 | 31% |
| Región de Murcia | 25.819 | 26.512 | 27.372 | 28.531 | 29.932 | 30.171 | 31.262 | 32.743 | 34.951 | 35% |
| Com.Foral Navarra | | | | | | | 38.267 | 40.760 | 42.714 | |
| País Vasco | | | | | | 37.550 | 38.633 | 41.256 | 44.728 | |
| Rioja, La | 27.471 | 28.333 | 29.070 | 30.286 | 31.535 | 30.843 | 31.884 | 33.314 | 35.555 | 29% |
| Ceuta | 35.577 | 35.381 | 35.274 | 37.090 | 38.628 | 39.330 | 40.660 | 42.318 | 44.907 | 26% |
| Melilla | 35.196 | 35.748 | 36.128 | 37.829 | 39.730 | 39.868 | 41.846 | 43.422 | 45.989 | 31% |

*EVOLUCIÓN DE RENTA NETA FAMILIAR DECLARADA, EN EUROS, POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS Y PROVINCIAS DE ANDALUCÍA, JUNTO AL MUNICIPIO DE LUCENA 2015 A 2023; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DE ATLAS DE DISTRIBUCIÓN DE RENTA DE LOS HOGARES, INE*

A continuación, se adjunta tabla resumen de renta neta media por hogar de los distritos del TM Lucena según las secciones censales en las que se dividen.

| ID | BARRIO/ÁREA ESTADÍSTICA | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | ▲15 -23% |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 01 | Centro | 24.670 | 26.778 | 27.422 | 28.693 | 30.758 | 29.268 | 31.245 | 32.662 | 34.737 | 41% |
| 02 | El Carmen/La Barrera | 21.226 | 21.838 | 22.563 | 24.373 | 25.242 | 25.562 | 28.052 | 29.027 | 31.517 | 48% |
| 03 | El Poli | 18.742 | 19.144 | 19.815 | 21.190 | 22.146 | 22.235 | 23.732 | 24.920 | 27.372 | 46% |
| 04 | El Valle | 19.409 | 20.057 | 21.248 | 22.606 | 23.562 | 23.498 | 25.452 | 26.765 | 28.522 | 47% |
| 05 | Hoya del molino | 21.676 | 22.421 | 22.991 | 24.508 | 25.312 | 25.515 | 26.834 | 28.306 | 30.582 | 41% |
| 06 | Judería/Las Tinajerías | 19.302 | 19.449 | 19.978 | 21.532 | 22.584 | 22.731 | 24.224 | 25.147 | 27.044 | 40% |
| 07 | San Francisco | 20.173 | 20.419 | 21.314 | 22.667 | 23.228 | 23.141 | 24.998 | 26.237 | 27.803 | 38% |
| | **Núcleo Principal Lucena** | **20.727** | **21.496** | **22.336** | **23.757** | **24.775** | **24.593** | **26.425** | **27.581** | **29.521** | **42%** |
| 08 | Núcleos zona este | 18.542 | 19.846 | 20.246 | 22.207 | 23.365 | 22.223 | 25.734 | 25.248 | 27.780 | 50% |
| | **Núcleos Secundarios Arroyuelos, Campo de Aras, Anjarón y Dehesa del Cañaveral** | **18.542** | **19.846** | **20.246** | **22.207** | **23.365** | **22.223** | **25.734** | **25.248** | **27.780** | **50%** |
| 09 | Núcleos zona noroeste | 17.755 | 18.072 | 18.965 | 20.129 | 20.772 | 20.075 | 21.269 | 22.833 | 24.451 | 38% |
| 10 | Núcleos zona suroeste | 17.679 | 18.070 | 19.119 | 19.894 | 21.066 | 19.690 | 22.037 | 22.368 | 24.172 | 37% |
| | **Núcleos Secundarios Navas de Selpillar, Los Santos y Jauja** | **17.713** | **18.071** | **19.049** | **20.002** | **20.930** | **19.869** | **21.671** | **22.593** | **24.314** | **37%** |
| | **TM LUCENA** | **18.994** | **19.804** | **20.544** | **21.989** | **23.023** | **22.228** | **24.610** | **25.141** | **27.205** | **43%** |

*EVOLUCIÓN DE RENTA NETA FAMILIAR DECLARADA POR DISTRITOS DEL TM LUCENA, 2015 A 2023, JUNTO CON EL INCREMENTO PRODUCIDO ENTRE 2015 -2023; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DE ATLAS DE DISTRIBUCIÓN DE RENTA DE LOS HOGARES, INE.*

## 4.6 PROYECCIÓN DE POBLACIÓN Y HOGARES

El IECA tiene publicados, entre otros, los datos de la Proyección de los Hogares de Andalucía 2018-2040, que explora los cambios que experimentarán el volumen y composición de los hogares en los próximos años en Andalucía y sus provincias. Es una proyección derivada que se sustenta en los resultados de la Proyección de Población de Andalucía, Provincias y Ámbitos Subregionales, desagregando los resultados por tipo de hogar. Se elabora para obtener los grupos humanos de convivencia o co-residencia.

Tal ejercicio, ha de basarse en alguna fuente de información que nos permita analizar las dinámicas recientes en las relaciones de convivencia. El IECA ha optado por utilizar para ello la Encuesta de Población Activa, EPA, que realiza el Instituto Nacional de Estadística, INE, desde 1964. Es una investigación continua y de periodicidad trimestral dirigida a la población que reside en viviendas familiares principales. En esta encuesta se recoge información acerca de las relaciones de parentesco que los miembros del hogar mantienen entre sí, sus edades y sexos. La EPA permite analizar la estructura de los hogares de dos formas diferentes. En primer lugar, la EPA contiene información relativa a la relación de cada miembro con la persona principal, la persona que el propio hogar inscribe en primer lugar en el cuestionario.

Por otro lado, el INE ha publicado en junio de 2024 la Proyección de hogares 2020-2070 y que refleja el resultado que tendría la prolongación de las actuales tendencias demográficas sobre el número de hogares. Según esta proyección, el número de hogares residentes en España se incrementaría en 3.691.151 (un 19,1%) entre 2024 y 2039, alcanzando la cifra de 23.001.927. Durante el mismo periodo la población residente en España aumentaría en 5.137.447 personas (un 10,6%). Esto implicaría la reducción del número de personas que viven en cada hogar. Así, el tamaño medio del hogar pasaría de las 2,50 personas actuales a 2,32 en 2039.

El número de hogares aumentaría en todas las comunidades autónomas a lo largo del periodo 2024-2039.El tamaño medio del hogar disminuiría en todas las comunidades. Los mayores descensos se registrarían en Extremadura, Galicia y Andalucía. Y los más moderados en Illes Balears, Comunidad de Madrid y Comunitat Valenciana.

Para el ámbito municipal, el modelo de proyección de hogares utilizado para Andalucía, e incluso el empleado para las provincias, no siempre resulta adecuado debido a los requisitos de información, no disponibles con el grado de calidad y representatividad necesario, lo que puede provocar un importante grado de aleatoriedad en los resultados.

Es por ello por lo que atenderemos a la tendencia reciente en el incremento de la población municipal del TM Lucena, según las estadísticas del Padrón continuo del INE, y la contextualización de la misma tendencia en el conjunto de la provincia.

Así, durante el periodo de vigencia del Plan, se prevé un incremento en la provincia de Córdoba de 11.604 hogares, un 3,72%. Si aplicamos dicho porcentaje al número de hogares existentes en Lucena obtenemos un número aproximado de 620 hogares, pero si distribuimos los 11.604 hogares proyectados en función del porcentaje de Lucena (5,35%) respecto al total provincial obtenemos un número aproximado también de 620 nuevos hogares.

Por tanto, validando estas aproximaciones estimamos para el TM Lucena en el periodo de vigencia del plan, 2026-2031, un incremento en torno a 620 de hogares.

| | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 | 2036 | 2037 | 2038 | 2039 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Total nacional** | **19.310.776** | **19.671.198** | **20.026.547** | **20.364.411** | **20.681.965** | **20.977.839** | **21.244.779** | **21.487.754** | **21.712.140** | **21.922.903** | **22.118.643** | **22.307.244** | **22.489.804** | **22.667.026** | **22.838.031** | **23.001.927** |
| 1 persona | 5.433.969 | 5.611.451 | **5.789.248** | 5.961.960 | 6.132.953 | 6.303.421 | 6.463.401 | **6.615.200** | 6.762.485 | 6.907.696 | 7.046.473 | 7.183.233 | 7.318.562 | 7.451.795 | 7.582.691 | 7.708.869 |
| 2 personas | 5.554.171 | 5.695.627 | **5.834.480** | 5.970.254 | 6.101.831 | 6.226.729 | 6.344.058 | **6.455.648** | 6.561.871 | 6.663.567 | 6.759.871 | 6.855.160 | 6.947.721 | 7.037.709 | 7.122.347 | 7.202.370 |
| 3 personas | 3.867.242 | 3.899.122 | **3.929.228** | 3.955.340 | 3.974.940 | 3.988.031 | 3.995.309 | **3.997.563** | 3.995.120 | 3.988.675 | 3.979.504 | 3.968.280 | 3.955.399 | 3.941.358 | 3.926.621 | 3.911.568 |
| 4 personas o más | 4.455.394 | 4.464.998 | **4.473.591** | 4.476.857 | 4.472.241 | 4.459.658 | 4.442.011 | **4.419.343** | 4.392.664 | 4.362.965 | 4.332.795 | 4.300.571 | 4.268.122 | 4.236.164 | 4.206.372 | 4.179.120 |
| Tamaño medio | 2,5 | 2,49 | **2,47** | 2,46 | 2,45 | 2,43 | 2,42 | **2,41** | 2,4 | 2,38 | 2,37 | 2,36 | 2,35 | 2,34 | 2,33 | 2,32 |
| **Andalucía** | **3.373.700** | **3.437.071** | **3.499.034** | **3.557.773** | **3.613.497** | **3.665.514** | **3.712.514** | **3.755.318** | **3.795.269** | **3.833.061** | **3.868.295** | **3.902.257** | **3.935.149** | **3.967.189** | **3.998.168** | **4.027.872** |
| 1 persona | 903.822 | 937.903 | **971.878** | 1.004.529 | 1.037.113 | 1.069.331 | 1.099.254 | **1.127.239** | 1.154.689 | 1.181.731 | 1.207.555 | 1.232.803 | 1.257.728 | 1.282.246 | 1.306.426 | 1.329.776 |
| 2 personas | 946.351 | 973.526 | **999.903** | 1.025.786 | 1.051.016 | 1.074.874 | 1.097.358 | **1.118.817** | 1.139.172 | 1.158.740 | 1.177.277 | 1.195.611 | 1.213.395 | 1.230.812 | 1.247.265 | 1.262.876 |
| 3 personas | 689.011 | 695.282 | **701.234** | 706.655 | 710.975 | 714.348 | 716.845 | **718.628** | 719.626 | 719.962 | 719.850 | 719.462 | 718.773 | 717.875 | 716.738 | 715.490 |
| 4 personas o más | 834.516 | 830.360 | **826.019** | 820.803 | 814.393 | 806.961 | 799.057 | **790.634** | 781.782 | 772.628 | 763.613 | 754.381 | 745.253 | 736.256 | 727.739 | 719.730 |
| Tamaño medio | 2,54 | 2,52 | **2,51** | 2,49 | 2,47 | 2,45 | 2,43 | **2,42** | 2,4 | 2,38 | 2,37 | 2,35 | 2,34 | 2,33 | 2,31 | 2,3 |
| **Córdoba** | **306.418** | **309.411** | **312.216** | **314.847** | **317.422** | **319.829** | **321.971** | **323.820** | **325.570** | **327.252** | **328.743** | **330.177** | **331.525** | **332.828** | **334.038** | **335.140** |
| 1 persona | 82.531 | 85.305 | **87.989** | 90.495 | 93.068 | 95.639 | 98.004 | **100.117** | 102.252 | 104.391 | 106.426 | 108.404 | 110.329 | 112.239 | 114.101 | 115.894 |
| 2 personas | 89.414 | 91.310 | **93.056** | 94.815 | 96.535 | 98.098 | 99.604 | **101.041** | 102.372 | 103.644 | 104.774 | 105.906 | 106.973 | 107.993 | 108.914 | 109.744 |
| 3 personas | 61.920 | 61.764 | **61.601** | 61.439 | 61.209 | 60.952 | 60.662 | **60.357** | 60.021 | 59.648 | 59.262 | 58.865 | 58.461 | 58.043 | 57.616 | 57.183 |
| 4 personas o más | 72.553 | 71.032 | **69.570** | 68.098 | 66.610 | 65.140 | 63.701 | **62.305** | 60.925 | 59.569 | 58.281 | 57.002 | 55.762 | 54.553 | 53.407 | 52.319 |
| Tamaño medio | 2,5 | 2,47 | **2,45** | 2,43 | 2,4 | 2,38 | 2,36 | **2,34** | 2,32 | 2,31 | 2,29 | 2,27 | 2,25 | 2,24 | 2,22 | 2,21 |

*HOGARES, HOGARES SEGÚN TAMAÑO Y TAMAÑO MEDIO DEL HOGAR, EN ESPAÑA, ANDALUCÍA Y PROVINCIA DE CÓRDOBA, PARA EL PERIODO 2020-2039. FUENTE: ESTADÍSTICA DEL PADRÓN CONTINUO, INE*

## 4.7 INTERVENCIÓN DE LOS SERVICIOS SOCIALES MUNICIPALES

La Zona de Trabajo Social (ZTS) es la demarcación territorial que la administración autonómica establece para la prestación de los Servicios Sociales, siendo el instrumento a través del cual se garantiza e implementa una atención social territorializada, sostenible, equilibrada y de proximidad, de forma que el acceso a los servicios sea equitativo para todas las personas y facilite la integración de éstas en su entorno habitual.

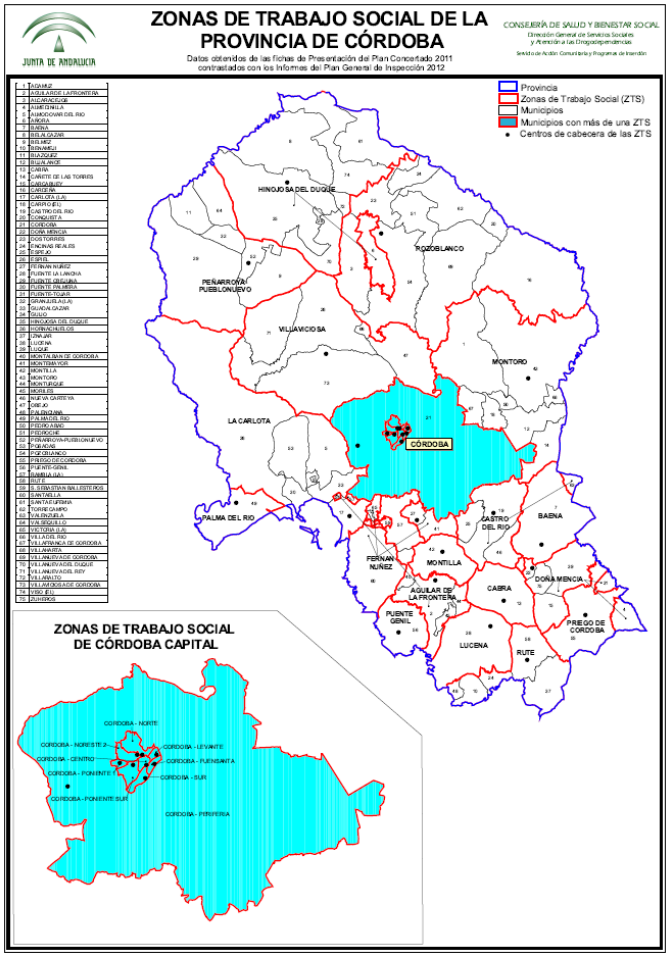
En las Zonas de Trabajo Social, la infraestructura básica para la prestación de estos Servicios es el Centro de Servicios Sociales Comunitarios, de gestión descentralizada, cuya dotación técnica, material y económica está relacionada con las necesidades y características de su comunidad de referencia y desde cuya estructura, integrada física y funcionalmente, se promueven y realizan acciones y actuaciones necesarias para la población en el marco de las prestaciones básicas de los Servicios Sociales.

En la provincia de Córdoba, sólo el municipio de Córdoba dispone de más de una ZTS, gestionada, en concreto 9 ZTS, cada una de ellas desde su propio centro de cabecera. Concretamente en el TM Lucena dispone de 1 ZTS.

En las Unidades de Trabajo Social o UTS se realizan tramitaciones de expedientes para la obtención de recursos internos o externos al Sistema Público de Servicios Sociales, así como la derivación, en su caso, hacia otros Sistemas de Protección Social. Estas Unidades de Trabajo suelen tener un ámbito territorial inferior al municipio, aunque en algunas demarcaciones de gran dispersión la agrupación de varios municipios constituye una Unidad.

Las Zonas de Trabajo Social se dividen a su vez en Unidades de Trabajo Social (UTS), que tienen como función primordial la atención a la ciudadanía en su acceso a los Servicios Sociales, fundamentalmente a través del Servicio de Información, Valoración, Orientación y Asesoramiento.

En el TM Lucena solo hay un único software de gestión de datos que existe en el Centro de Servicios Sociales es el Sistema de Información de Usuarios de Servicios Sociales v.5 (SIUSS), que aporta relevante información socioeconómica sobre las necesidades de la población residente.



### 4.7.1 PERSONAS USUARIAS

Se entiende por "personas usuarias de servicios sociales" todas aquellas personas que se relacionan con el Sistema Público de Servicios Sociales de Andalucía, siendo titulares del derecho a los servicios y prestaciones de este, conforme a las disposiciones del artículo 6 de la Ley de Servicios Sociales de Andalucía.

Durante el ejercicio 2021, el TM de Lucena cuenta con un total de 20.972 usuarios de los servicios sociales comunitarios.

Se adjunta a continuación tabla resumen del número de personas usuarias según el tipo de recurso aplicado. Del total de personas usuarias podemos observar cómo 86, (apenas un 0,41% sobre el total) corresponden a prestaciones, actuaciones y medidas de alojamiento alternativo)

| TIPO | RECURSO | USUARIOS |
|---|---|---|
| **1** | INFORMACIÓN, VALORACIÓN, ORIENTACIÓN Y ASESORAMIENTO DE RECURSOS | 9.912 |
| **2** | PREST. Y ACT. APOYO A LA UNIDAD CONVIVENCIAL Y DE AYUDA A DOMICILIO | 1.253 |
| **3** | PRESTACIONES, ACTUACIONES Y MEDIDAS DE ALOJAMIENTO ALTERNATIVO | 86 |
| **4** | PRESTACIONES Y ACTUACIONES DE PREVENCIÓN E INSERCIÓN SOCIAL | 7.776 |
| **5** | PRESTACIONES COMPLEMENTARIAS COBERTURA DE NECESIDADES DE SUBSISTENCIA | 1.945 |
| **TOTAL TM LUCENA** | | **20.972** |

*NÚMERO DE USUARIOS DE LOS SERVICIOS SOCIALES COMUNITARIOS CLASIFICADAS POR TIPO DE RECURSO APLICADO DEL AYUNTAMIENTO DE LUCENA. FUENTE: MEMORIA ANUAL DE ACTIVIDADES DEL SISTEMA PÚBLICO DE SERVICIOS SOCIALES DE ANDALUCÍA. 2021*

La distribución de personas usuarias por sectores muestra una mayor utilización de los servicios de atención a la familia, las personas mayores y las personas con discapacidad. La utilización de estos servicios es más elevada en los sectores de personas mayores (27%), personas inmigrantes (19%), de familia (15%), infancia (14%), otros grupos de población (13%) y juventud (7%).

| SECTOR | TOTAL | % |
|---|---|---|
| **FAMILIA** | 3.161 | **15%** |
| **INFANCIA** | 2.987 | **14%** |
| **JUVENTUD** | 1.374 | 7% |
| **MUJER** | 211 | 1% |
| **PERSONAS MAYORES** | 5.677 | **27%** |
| **PERSONAS CON DISCAPACIDAD** | 549 | 3% |
| **RECURSOS/AS Y EXRECLUSOS/AS** | 9 | 0% |
| **MINORÍAS ÉTNICAS** | 49 | 0% |
| **PERSONAS SIN HOGAR** | 192 | 1% |
| **PERSONAS CON ADICIONES** | 13 | 0% |
| **REFUGIADOS/AS Y AISLADOS/AS** | 4 | 0% |
| **EMIGRANTES** | 5 | 0% |
| **COLECTIVOS NECESITADOS** | 33 | 0% |
| **PERSONAS CON ENFERMEDAD MENTAL** | 14 | 0% |
| **ENFERMOS/AS TERMINALES** | 44 | 0% |
| **OTROS GRUPOS DE POBLACIÓN** | 2.747 | **13%** |
| **PERSONAS INMIGRANTES** | 3.903 | **19%** |
| **TOTAL TM LUCENA** | **20.972** | **100%** |

*DISTRIBUCIÓN DE PERSONAS USUARIAS DEL PLAN CONCERTADO DE PRESTACIONES BÁSICAS SEGÚN SECTORES DEL AYUNTAMIENTO DE LUCENA. FUENTE: MEMORIA ANUAL DE ACTIVIDADES DEL SISTEMA PÚBLICO DE SERVICIOS SOCIALES DE ANDALUCÍA. 2021*

### 4.7.2 EQUIPOS PROFESIONALES

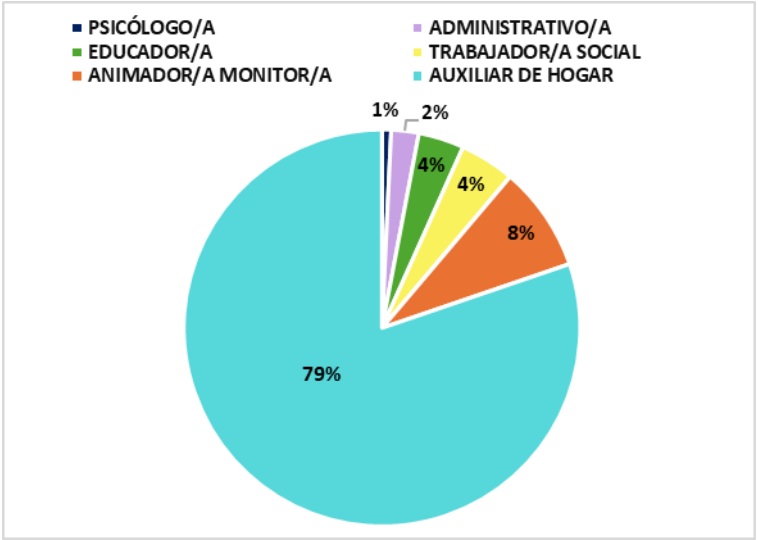
De conformidad con el artículo 30 de la Ley de Servicios Sociales, cada centro de servicios sociales comunitarios estará dotado de un equipo interdisciplinar de profesionales empleados públicos. Dicho equipo estará dotado con personal técnico y personal administrativo.

Los equipos profesionales estarán constituidos por trabajadores sociales, educadores sociales, psicólogos y cualquier otro personal técnico titulado que sea necesario para el normal desarrollo de las funciones, servicios y prestaciones propias de este nivel.

El tamaño y composición de los equipos profesionales de los servicios sociales comunitarios se ajustará a las necesidades de atención de la población de referencia en el territorio, y serán acordes a una ratio mínima que estará compuesta, al menos, por un trabajador o trabajadora social de referencia y un educador o educadora social y un psicólogo o psicóloga, por cada Centro de Servicios Sociales.

En el Ayuntamiento de Lucena existe diversidad en la composición de los equipos profesionales, destacando la importancia de la categoría profesional de Auxiliar Hogar debido a que cuentan con un 79%, el 8% a la categoría de Animador/a – Monitor/a, el 4% en las categorías Trabajador/a social y Educador/a, un 2% a la categoría de Administrativo/a, un 1% a la categoría Psicólogo/a y un 0,4% en las categorías Director/a de centro, Mediador/a, Servicios auxiliares- oficios y Otros.

| PUESTOS DE TRABAJO | TOTAL | % |
|---|---|---|
| DIRECTOR/A CENTRO | 1 | 0,4% |
| MEDIADOR/A | 1 | 0,4% |
| SERVICIOS AUXILIARES / OFICIOS | 1 | 0,4% |
| OTROS | 1 | 0,4% |
| **PSICÓLOGO/A** | **2** | **1%** |
| **ADMINISTRATIVO/A** | **6** | **2%** |
| **EDUCADOR/A** | 10 | **4%** |
| **TRABAJADOR/A SOCIAL** | **12** | **4%** |
| **ANIMADOR/A MONITOR/A** | **23** | **8%** |
| **AUXILIAR DE HOGAR** | **215** | **79%** |
| **TOTAL** | **272** | **100%** |




*COMPOSICIÓN DE LOS EQUIPOS PROFESIONALES DE SERVICIOS SOCIALES COMUNITARIOS EN EL AYUNTAMIENTO DE LUCENA. FUENTE: MEMORIA ANUAL DE ACTIVIDADES DEL SISTEMA PÚBLICO DE SERVICIOS SOCIALES DE ANDALUCÍA. 2021*

## 4.8 REGISTRO PÚBLICO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA

Entendido como un instrumento para proporcionar información actualizada sobre la necesidad de vivienda de la población del municipio, el RPMDVP permite a las administraciones públicas tanto locales como autonómicas, adecuar sus políticas de vivienda y suelo a las necesidades existentes, además de garantizar la publicidad, igualdad y transparencia en los procesos de adjudicación de viviendas.

Desde dicho Registro se establecen los mecanismos de selección para la adjudicación de las viviendas protegidas en el ámbito municipal.

La normativa de aplicación es el Reglamento Regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida aprobado mediante Decreto 1/2012, de 10 de enero, el cual señala los requisitos y procedimientos que deben seguirse para la adjudicación de vivienda protegida con el fin de garantizar los principios de igualdad, publicidad y concurrencia.

Según el artículo 62.2 de la Ley 5/2025 de 16 de diciembre de Vivienda de Andalucía los ayuntamientos están obligados a crear y mantener el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida correspondiente a su municipio, actualizado de manera permanente, y a aprobar las ordenanzas municipales reguladoras de su funcionamiento.

Se propone la utilización de los datos anonimizados de los mismos para diagnosticar la demanda. Además, si se dispusiera de la dirección postal que tiene asociada cada inscripción en el Registro, se podrá geolocalizar y situar sobre la ciudad de Lucena, aquellas zonas donde existe mayor demanda de vivienda protegida. También podremos explotar otros datos para caracterizar la demanda de vivienda protegida tales como ingresos en función del IPREM que permitirá determinar los regímenes de protección a los que pueden quedar adscritos, o la preferencia solicitada en cuanto al régimen de tenencia declarado como preferente en la inscripción.




A continuación, se muestra una ficha resumen de datos del RMDVP de la provincia de Córdoba y del TM Lucena.

**SOLICITUDES Y ESTADO DE INSCRIPCIONES**

| Municipio | Solicitudes | Inscripciones | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Total | Activas | Canceladas por Adjudicación | Caducadas y otros |
| **TM Lucena** | **1.761** | **1.313** | **117** | **5** | **1.191** |
| Total Provincia | 41.538 | 36.711 | 8.042 | 4.463 | 24.206 |

**RÉGIMEN DE ACCESO A LA VIVIENDA PREFERENTE**

| Municipio | Régimen de Alquiler | % A | Régimen de Alquiler con Opción de Compra | % AOC | Régimen de Compra | % C | Nº de inscripciones |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **TM Lucena** | **644** | **36,04** | **1.011** | **56,58** | **132** | **7,39** | **1.313** |
| Total Provincia | 18.834 | 32,25 | 20.290 | 34,74 | 19.284 | 33,02 | 36.711 |

**Nº DE INSCRIPCIONES SEGÚN EL SEXO DEL DEMANDANTE PRINCIPAL**

| Municipio | Hombre | % | Mujer | % | Nº Inscripciones |
|---|---|---|---|---|---|
| **TM Lucena** | **705** | **53,69** | **608** | **46,31** | **1.313** |
| Total Provincia | 18.295 | 49,84 | 18.416 | 50,16 | 36.711 |

**EDAD ACTUAL DEL DEMANDANTE PRINCIPAL**

| Municipio | < 35 años | % < 35 | < 50 años | % < 50 | < 65 años | % < 65 | ≥ 65 años | % ≥ 65 | Nº de inscripciones |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **TM Lucena** | **249** | **18,96** | **660** | **50,27** | **291** | **22,16** | **113** | **8,61** | **1.313** |
| Total Provincia | 8.028 | 21,87 | 18.956 | 51,64 | 7.375 | 20,09 | 2.352 | 6,41 | 36.711 |

**Nº DE INSCRIPCIONES SEGÚN EL IPREM DE LA UNIDAD FAMILIAR**

| | < 1,00 | | 1,01 – 1,50 | | 1,51 - 2,50 | | 2,51 - 3,50 | | 3,51 - 4,50 | | > 4,50 | | Nº de inscripciones |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Municipio | Iprem | % | Iprem | % | Iprem | % | Iprem | % | Iprem | % | Iprem | % | |
| **TM Lucena** | **1.039** | **79,13** | **168** | **12,8** | **91** | **6,93** | **12** | **0,91** | **3** | **0,23** | **0** | **0** | **1.313** |
| Total Provincia | 20.636 | 56,21 | 6.216 | 16,93 | 6.313 | 17,2 | 2.561 | 6,98 | 759 | 2,07 | 226 | 0,62 | 36.711 |

**COMPOSICIÓN FAMILIAR Y ACCESIBILIDAD**

| Municipio | Familia Monoparental | Familia Numerosa | Personas con discapacidad | Necesidad de Vivienda Adaptada | Número de Inscripciones |
|---|---|---|---|---|---|
| **TM Lucena** | **181** | **73** | **145** | **12** | **1.313** |
| Total Provincia | 4.262 | 1.793 | 3.890 | 538 | 36.711 |

*FICHA RESUMEN DE DATOS DEL RMDVP DE LA PROVINCIA DE CÓRDOBA Y DEL TM LUCENA, DICIEMBRE 2025; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DE LA ESTADÍSTICA MENSUAL CFAT*

Conviene señalar que los datos que se ha expuesto más arriba difieren de los facilitados por el Ayuntamiento de Lucena, refiriéndose estos últimos a la inscripciones activas en el momento de su elaboración. Por tanto, la siguiente tabla refleja la demanda efectiva y vigente de vivienda protegida en el municipio, y será este último dato de solicitudes activas el que utilizaremos para el cálculo de la demanda.

**SOLICITUDES Y SU ESTADO**

| Municipio | Solicitudes Activas | Cancelaciones Activas | Certificaciones Activas | Modificaciones Activas |
|---|---|---|---|---|
| TM Lucena | 451 | 14 | 25 | 103 |

**DATOS ESTADÍSTICOS**

| Municipio | Inscripciones Activas | Hombres Inscritos | Mujeres Inscritas | Nº medio de miembros en Unidad Familiar | Alquiler | Compra | Alquiler con opción compra |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| TM Lucena | 109 | 77 | 70 | 1,34 | 72 | 21 | 55 |

*FICHA RESUMEN DE DATOS DEL REGISTRO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA DEL TM LUCENA EN JUNIO 2026; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DEL AYUNTAMIENTO DE LUCENA*

## 4.9 DETERMINACIÓN DE LA DEMANDA Y NECESIDAD DE VIVIENDA: LIBRE Y PROTEGIDA

### 4.9.1 ESTIMACIÓN DE LA DEMANDA EN EL PERIODO DE CINCO AÑOS DE VIGENCIA DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO.

La estimación de la demanda de vivienda es una operación que requiere de la interrelación de múltiples factores o variables de distinta índole. Se trata de factores de carácter demográfico, de situación del patrimonio residencial edificado, así como de coyuntura o condiciones económicas de la propia población que sea objeto de estudio.

Las variaciones en las formas de convivencia de los individuos también pueden suponer aparición de nuevos hogares y desaparición de otros existentes. Algunos de estos cambios, generalmente la emancipación y la formación y ruptura de parejas, implican generación de demanda por variación en el número total de los hogares, mientras que otros sólo suponen transformación del tipo de hogar.

La dinámica demográfica para la generación de nuevos hogares, que representa la base de la demanda de vivienda de un territorio, no se ve condicionada únicamente por la oferta residencial existente, ni siquiera principalmente. La principal influencia en la cuantificación de las necesidades de vivienda de la población de un territorio la constituyen las condiciones del mercado laboral.

La influencia, además, de otros factores de tipo socioeconómico sobre la franja etaria de población susceptible de emancipación y el resto de los hogares con necesidades de cambio, determinarán la aparición y el grado de solvencia de dicha necesidad de vivienda.

En el dimensionamiento de la demanda de vivienda influirán los siguientes condicionantes:

- Acceso al mercado laboral
- El nivel socioeconómico de la población en general
- El nivel de renta familiar
- La capacidad económica de la franja de población de acceso a una primera vivienda
- La diversidad de la oferta del mercado inmobiliario
- Las condiciones favorables del sector financiero

Hay que tener en cuenta que la demanda de vivienda como tal, puede referirse a la necesidad de una vivienda como alojamiento, constituyendo la residencia habitual y permanente de una persona u hogar, o puede tratarse de una demanda independiente de esta necesidad, y que tenga como objeto bien una segunda residencia como lugar de ocio o recreo o la demanda como un bien de inversión.

Además, esta necesidad de vivienda puede ser satisfecha por el mercado de la vivienda libre o, por el contrario, podemos encontrarnos con hogares que, dado sus recursos económicos demandarían inmuebles sometidos a algún régimen de protección pública, o lo que en Andalucía se denomina vivienda protegida.

Podemos identificar los elementos que componen el total de la demanda de vivienda de un territorio, diferenciando de entre ellos los que se corresponden con el concepto de necesidad de vivienda o demanda para alojamiento de otro tipo de demanda para usos diferentes, como segunda vivienda o como inversión.

La demanda de vivienda con destino a uso residencial de alojamiento, es decir, residencia habitual y permanente de una familia o grupo de personas con otra relación de convivencia, es la componente de la demanda residencial que constituye la parte que denominaremos necesidad de vivienda.

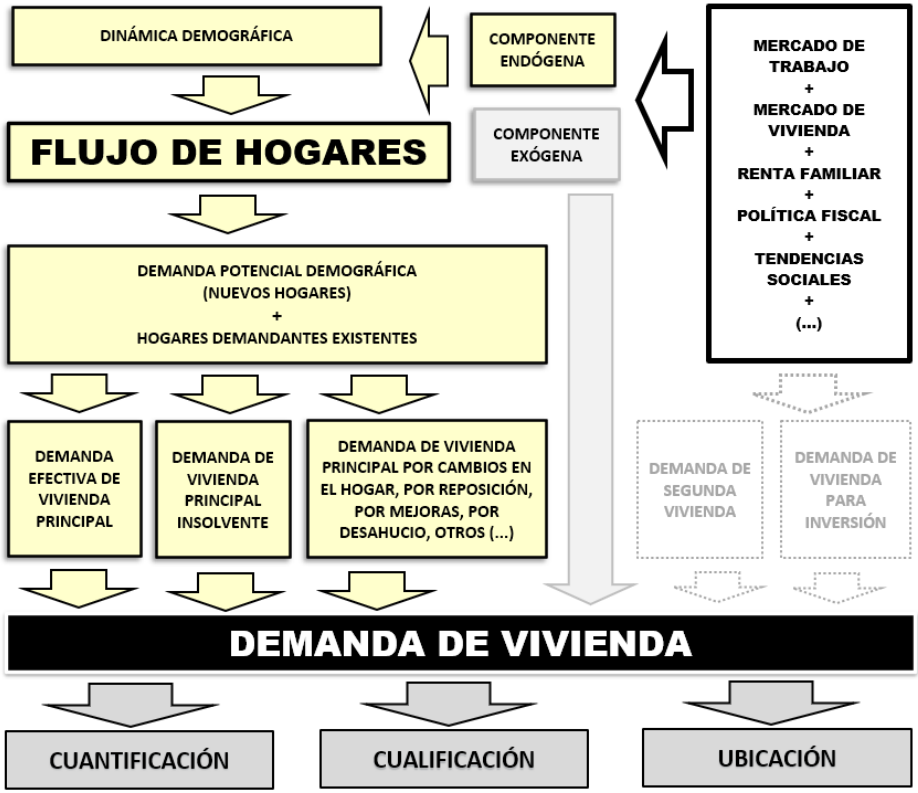
Dicha demanda queda integrada por los supuestos de emancipación o cambio de las necesidades del hogar, así como por otros factores, la cual dependen directamente de la dinámica demográfica, en cuanto a que representa el resultado del flujo de crecimiento positivo o negativo del número de hogares en que se agrupa la población residente de un territorio.

Son elementos definitorios de la necesidad de vivienda de una población vinculada a un territorio:

- La dinámica demográfica positiva, estable o negativa de la población vinculada a un territorio
- El número de personas que constituyen la franja etaria de acceso a una vivienda

por primera vez

- La proporción, dentro del total, de la franja poblacional de acceso a una primera vivienda
- La proporción, dentro del total, de la franja de población que ocupará en los futuros cinco años la franja poblacional de acceso a una a primera vivienda




*COMPOSICIÓN DE LA DEMANDA DE VIVIENDA; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA DE ESPACIO COMÚN COOP SOBRE COMPONENTES DEMOGRÁFICOS DE LA DEMANDA DE VIVIENDA. JULIO VINUESA. 2010*

Podemos sintetizar, según gráfico adjunto, que la demanda de vivienda se compone de necesidad de vivienda y de otro tipo de demanda:

- La demanda por necesidad de vivienda la constituye la suma de la demanda de nuevos hogares, solvente económicamente e insolvente, la demanda por cambios en el hogar, por reposición o por desahucio y la demanda exógena.
- Otro tipo de demanda, existente pero que no constituye necesidad de vivienda, quedará constituida por la demanda de segunda vivienda, por la de inversión u otras similares.

Hemos comprobado que, pese a que la evolución de población será decreciente hasta 2040, en el caso de los de hogares arroja un saldo positivo, en los últimos años y a futuro.

**EVOLUCIÓN DE HOGARES**

| Período | 1991 | 2001 | 2011 | 2021 |
|---|---|---|---|---|
| Nº Hogares | 8.469 | 11.355 | 15.040 | 15.801 |
| Tasa de variación (%) | | **34,07%** | **32,45%** | **5,05%** |

*EVOLUCIÓN DE HOGARES Y VARIACIÓN TM LUCENA; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DEL CENSO DE POBLACIÓN Y VIVIENDA DEL PERIODO 1991- 2021, INE.*

En cuanto a la proyección de hogares ya hemos visto en uno de los apartados anteriores que se estiman en unos 620 hogares, por lo que consideraremos este número como la demanda potencial demográfica.

Hemos visto, en cuanto a la necesidad de vivienda se refiere, que hay 451 solicitudes activas en el Registro de Demandantes y, por tanto, en ese umbral hemos situado la demanda de vivienda protegida.

Estos hogares que demandan vivienda protegida suponen aproximadamente el 3 % de los hogares existentes en la localidad, por lo que podemos presumir que de la demanda potencial demográfica un porcentaje similar serán hogares demandantes de vivienda protegida. Y así la demanda potencia demográfica que hemos cifrado en 620 hogares podrá dividirse en 600 hogares demandantes de vivienda libre y 20 hogares demandantes de vivienda protegida.

Y así estimamos que la demanda potencial demográfica de vivienda libra ascenderá a la suma de 600 hogares.

La demanda potencial demográfica de vivienda protegida la hemos estimado en 20 hogares que sumados a las 451 solicitudes del RPMDVP nos dará un total de 471 hogares que vamos a redondear en 500.

Y así, de conformidad con los cálculos expuestos más arriba, se estima que la demanda de vivienda durante el periodo de vigencia del PMVS asciende a la suma de 1.100 hogares, de los cuales 600 será de vivienda libre y 500 de vivienda protegida. Aproximadamente la demanda de vivienda protegida supondrá un 45% de la demanda de vivienda existente en la localidad durante el periodo de vigencia del Plan, y el 55% corresponderá a la vivienda libre.

La demanda de vivienda protegida que se encuentra inscrita el RMDVP estará compuesta tanto por hogares ya existentes que ocupan una vivienda en régimen de alquiler, como por hogares incipientes o en proceso de formación que necesitan una vivienda para emanciparse o independizarse respecto de otro hogar con el que la comparten o incluso hogares unipersonales en proyecto que se formarán cuando accedan a una vivienda donde poder formarse como tal. Pero con independencia de que puedan computarse actualmente como hogares existentes o no, lo cierto es que suponen una demanda o necesidad de vivienda cierta, en cuanto a hogares existentes o proyecto de serlo.

No podemos olvidar, además, cuáles son los condicionantes de ingresos que esa demanda tiene para acceder a una vivienda: dentro de este grupo de demandantes se encontrará la demanda insolvente, o a aquellos que se encuentran en una situación de exclusión social, y que por tanto se encuentra excluida del mercado de la vivienda en el sentido más amplio y que sólo podrá acceder si cambian sus condiciones económicas o reciben una ayuda pública o alquiler social.

Por otro lado, hay que señalar, que, si bien todos los inscritos en el RMDVP tienen necesidad de vivienda y forman parte de la demanda de vivienda protegida, no todas las personas con necesidad de vivienda protegida o que cumplan los requisitos para formar parte de esta demanda se encuentran inscritos en dicho registro, aunque hemos partido de los datos de dicho registro para cuantificar esa necesidad, de conformidad con lo establecido en el artículo 19.10 de la Ley 5/2025 de 16 de diciembre de Andalucía.

# 5 SOBRE LA VIVIENDA Y LA CIUDAD: ANÁLISIS DEL PARQUE RESIDENCIAL

Partiendo de las fuentes de información disponibles se realiza a continuación un análisis y diagnóstico del parque de viviendas existente en el municipio y de la estructura urbana residencial que permitirá su cuantificación, cualificación e identificación de la parte de este que conforma la oferta residencial disponible a corto y medio plazo. Para ello se aborda la caracterización física del parque residencial, cuantificando y territorializando todo el parque municipal.

Se analizan las principales características constructivas de los inmuebles residenciales: tipología edificatoria (bloques de viviendas, tipología residencial colectiva o vivienda unifamiliar), la antigüedad media de las viviendas y la calidad constructiva de las mismas, en los ámbitos territoriales descritos.

Se analiza el número de viviendas en edificios en mal estado de conservación, el grado de accesibilidad de los edificios en los que se ubican y la falta de accesibilidad que deriva de la carencia de la instalación de ascensor en los mismos.

Por otro lado, se analiza la caracterización del parque en función del uso al que está siendo destinado, el régimen de tenencia de las viviendas y de la titularidad.

Este último análisis permitirá la identificación territorializada de situaciones anómalas de uso como la deshabitación o los alquileres de corta duración para uso turístico.

La componente espacial asociada en cada caso a cada uno de los registros en los que se descomponen las explotaciones de información descritas permitirá su georreferenciación y análisis desagregado en los diferentes ámbitos territoriales que han sido definidos.

## 5.1 CARACTERIZACIÓN FÍSICA DEL PARQUE RESIDENCIAL

La caracterización física del parque residencial municipal se determina sobre el cruce de los datos arrojados por los siguientes indicadores y fuentes de información empleadas para las explotaciones que se adjuntan:

- Distribución tipológica, antigüedad, calidad constructiva y superficie media, a partir del Catastro Inmobiliario.
- Accesibilidad, instalación de ascensor, y número de habitaciones, a partir de información censal del INE.

### 5.1.1 DISTRIBUCIÓN TIPOLOGÍCA, ANTIGÜEDAD, CALIDAD CONSTRUCTIVA Y SUPERFICIE MEDIA DEL PARQUE RESIDENCIAL A PARTIR DEL CATASTRO INMOBILIARIO

Para determinar la antigüedad de las viviendas familiares que componen el parque residencial municipal se atenderá a los registros de tipo inmuebles de uso residencial contenidos en el Fichero informático de remisión de catastro (bienes inmuebles urbanos, rústicos y de características especiales), fichero CAT, de libre acceso a través de la SEC del Catastro Inmobiliario. Para determinar la calidad constructiva de las viviendas familiares se atenderá a los registros de tipo construcción de uso residencial contenidos en el fichero CAT mencionado.

Para la extracción de la información correspondiente a la antigüedad habrá que acceder a los registros 'Tipo 15: Registro de Inmueble', y la situación de cabecera que contiene el mencionado atributo se corresponde con la posición '372 Año de antigüedad del bien inmueble', que hace referencia a la fecha de inscripción de la obra nueva o la última reforma general registrada sobre el mismo y la posición '442 Superficie del bien inmueble', que hace referencia al conjunto de la superficie de los elementos construidos que componen el bien inmueble.

Este atributo cualifica al inmueble residencial de tal manera que permite establecer una estimación afinada de su edad al tiempo que permite su cuantificación en franjas etarias a medida, ya sea referido a años concretos o a períodos de antigüedad a demanda.

Para la extracción de la información correspondiente a tipología edificatoria habrá que acceder a los registros 'Tipo 14: Registro de Construcción', y la situación de cabecera que contiene el mencionado atributo se corresponde con la posición '105 Tipología de la construcción'. Tomando los valores de los cuatro primeros dígitos distinguiremos la tipología edificatoria referida a inmuebles residenciales de vivienda colectiva, 011* y de vivienda unifamiliar, 012*.

Para la extracción de la información correspondiente a la calidad constructiva habrá que acceder a los mismos registros y atributos tipológicos. En este caso tomando el valor del quinto dígito observaremos valores de 1 a 9, que hacen referencia a la calidad constructiva, de mejor a peor calidad, de las mismas. Podríamos considerar los valores de 1 a 3 como calidad constructiva alta, de 4 a 6 como calidad constructiva media y de 7 a 9 como calidad constructiva baja, según este indicador.

Este atributo cualifica al inmueble residencial de tal manera que permite establecer una estimación afinada de calidad constructiva que va asociada a la tipología constructiva según las Normas Técnicas de Valoración inmobiliaria (datos económicos).

La entidad responsable del fichero es la Gerencia Regional de Andalucía de la Dirección General de Catastro - Ministerio de Hacienda.

Se adjunta tabla resumen de la agrupación en áreas estadísticas y secciones censales, de las viviendas de cada área establecida, así como la antigüedad, la calidad constructiva media y la superficie construida media de las viviendas según su tipología que se computan en el área.

Respecto al parque de viviendas familiares existentes en el TM Lucena, se determina que el número total de las mismas asciende a 20.261 según los datos explotados de la Dirección General del Catastro Inmobiliario.

El núcleo urbano principal alberga más del 85% de las viviendas del municipio, un 70% de ellas de tipología plurifamiliar y una antigüedad en torno a 1993.

| ID | BARRIO/ÁREA ESTADÍSTICA | VIV | COL | CAL | ANT | SUP | UNIF | CAL | ANT | SUP |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 01 | Centro | 2.629 | 2.253 | 4,4 | 1986 | 121 | 262 | 4,8 | 1965 | 293 |
| 02 | El Carmen/La Barrera | 1.847 | 779 | 4,6 | 1992 | 113 | 1.039 | 4,6 | 1985 | 222 |
| 03 | El Poli | 936 | 717 | 4,8 | 1992 | 102 | 207 | 4,4 | 1990 | 190 |
| 04 | El Valle | 3.631 | 2.866 | 4,5 | 1999 | 118 | 702 | 4,3 | 1993 | 193 |
| 05 | Hoya del molino | 1.866 | 579 | 4,7 | 1991 | 116 | 1.200 | 4,8 | 1982 | 181 |
| 06 | Judería/Las Tinajerías | 2.602 | 1.961 | 4,4 | 1993 | 104 | 585 | 4,9 | 1973 | 201 |
| 07 | San Francisco | 3.766 | 3.022 | 4,5 | 1992 | 107 | 660 | 4,9 | 1968 | 211 |
| | **Núcleo Principal Lucena** | **17.277** | **12.177** | **4,5** | **1993** | **112** | **4.655** | **4,7** | **1981** | **205** |
| 08 | Núcleos zona este | 2.013 | 99 | 4,8 | 2011 | 114 | 1.558 | 4,4 | 1992 | 307 |
| | **Núcleos Secundarios Arroyuelos, Campo de Aras, Anjarón y Dehesa del Cañaveral** | **2.013** | **99** | **4,8** | **2011** | **114** | **1.558** | **4,4** | **1992** | **307** |
| 09 | Núcleos zona noroeste | 484 | 13 | 4,2 | 1988 | 168 | 439 | 4,7 | 1983 | 315 |
| 10 | Núcleos zona suroeste | 451 | 21 | 4,4 | 1985 | 148 | 409 | 5 | 1974 | 224 |
| | **Núcleos Secundarios Navas de Selpillar, Los Santos y Jauja** | **935** | **34** | **4,4** | **1986** | **156** | **848** | **4,9** | **1978** | **271** |
| | **TM LUCENA** | **20.261** | **12.316** | **4,5** | **1993** | **112** | **7.089** | **4,6** | **1983** | **235** |

*DISTRIBUCIÓN DE VIVIENDAS FAMILIARES, CALIDAD, ANTIGÜEDAD Y SUPERFICIE MEDIA DE VIVIENDAS COLECTIVAS Y UNIFAMILIARES, POR BARRIOS Y ÁREAS ESTADÍSTICAS, DEL TM LUCENA. FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA, SOBRE DATOS DE LA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO, 2026.*

De dichas viviendas familiares, un 61% se corresponden con viviendas de tipo colectivo sumando un total de 12.316 viviendas de estas características y un 39% se corresponden con viviendas unifamiliares lo que suman 7.089 viviendas de esta tipología.

La antigüedad media de las viviendas de tipología colectiva es de 1993 mientras que las unifamiliares tienen una antigüedad media 10 años más, es decir de 1983.

Las viviendas más antiguas se encuentran en el núcleo urbano principal, en el barrio Centro, en los entornos de Plaza Nueva y de El Castillo del Moral, las unifamiliares con una media de los años 60, y las colectivas alrededor de 1982-1984, y en el barrio de San Francisco, el más extenso de los que componen el núcleo urbano. Fuera del núcleo urbano principal, predominando la tipología unifamiliar, las construcciones, de los núcleos del área estadística 03, al Oeste, tanto al norte Navas del Selpillar o Jauja, al sur, son de media más antiguas, años 70, que las de los núcleos del área estadística 02, Molino Navajas o Campo de Aras, en la zona Este, de los años 90.

En cuanto a la calidad media de estas viviendas, en el núcleo principal, las colectivas también tienen, consiguientemente algo más calidad constructiva que las unifamiliares, mientras que, en los núcleos secundarios, de la misma forma, los más recientes, en la zona tienen una calidad constructiva algo mayor.

Respecto a la superficie media de las viviendas del municipio, las unifamiliares superan de media los 300 m² en los núcleos del área estadística 02, Molino Navajas o Campo de Aras, y en el núcleo principal las plurifamiliares superan, de media los 110 m².

### 5.1.2 NECESIDAD DE REHABILITACIÓN DEL PARQUE RESIDENCIAL

Para establecer la aproximación a las actuales necesidades de rehabilitación de las viviendas familiares y los edificios en que se ubican, y que componen el parque residencial municipal se ha recurrido a la Sede Electrónica del Catastro, con un criterio doble de selección de registros.

Por un lado, se han seleccionado los inmuebles residenciales cuya antigüedad sea anterior al año 1980, de forma que en su construcción no se hayan tenido en cuenta los requerimientos normativos que, posteriormente y hasta la actualidad, garantizarían unas condiciones adecuadas de aislamiento, optimización del rendimiento de las instalaciones y medidas de ahorro energético, o la lógica obsolescencia de las medidas adoptadas en estas fechas.

Se ha superpuesto a este criterio la condición de obtener una calidad constructiva por encima de 4,5 puntos, es decir, inferior a la media municipal, para descartar aquellas construcciones que, aunque de cierta antigüedad, se han ejecutado con criterios elevados de calidad constructiva.

La tabla adjunta recoge el número total de viviendas familiares del término municipal de Lucena y aquellas que presentan necesidad de rehabilitación según los criterios establecidos. De las 20.261 viviendas existentes, 4.445 requieren algún tipo de intervención, lo que supone el 22 % del parque residencial.

| ID | BARRIO/ÁREA ESTADÍSTICA | VIVIENDAS | COLECTIVAS | UNIFAMILIARES | CON NECESIDAD DE REHABILITACIÓN | % |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 01 | Centro | 2.629 | 2.253 | 262 | 680 | 26% |
| 02 | El Carmen/La Barrera | 1.847 | 779 | 1.039 | 461 | 25% |
| 03 | El Poli | 936 | 717 | 207 | 63 | 7% |
| 04 | El Valle | 3.631 | 2.866 | 702 | 310 | 9% |
| 05 | Hoya del molino | 1.866 | 579 | 1.200 | 571 | 31% |
| 06 | Judería/Las Tinajerías | 2.602 | 1.961 | 585 | 652 | 25% |
| 07 | San Francisco | 3.766 | 3.022 | 660 | 1.094 | 29% |
| | **Núcleo Principal Lucena** | **17.277** | **12.177** | **4.655** | **3.831** | **22%** |
| 08 | Núcleos zona este | 2.013 | 99 | 1.558 | 228 | 11% |
| | **Núcleos Secundarios Arroyuelos, Campo de Aras, Anjarón y Dehesa del Cañaveral** | **2.013** | **99** | **1.558** | **228** | **11%** |
| 09 | Núcleos zona noroeste | 484 | 13 | 439 | 157 | 32% |
| 10 | Núcleos zona suroeste | 451 | 21 | 409 | 223 | 49% |
| | **Núcleos Secundarios Navas de Selpillar, Los Santos y Jauja** | **935** | **34** | **848** | **380** | **41%** |
| | **TM LUCENA** | **20.261** | **12.316** | **7.089** | **4.445** | **22%** |

*DISTRIBUCIÓN DE VIVIENDAS FAMILIARES, COLECTIVAS Y UNIFAMILIARES, CON NECESIDAD DE REHABILITACIÓN, POR BARRIOS Y ÁREAS ESTADÍSTICAS, DEL TM LUCENA. FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA, SOBRE DATOS DE LA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO, 2026.*

### 5.1.3 OTRAS CARACTERISTICAS FISICAS DEL PARQUE RESIDENCIAL

Los datos que se recogen a continuación tienen su origen en el Censo de Población y viviendas 2011, del INE, y en el Catastro Inmobiliario del Ministerio de Hacienda 2022.

Aunque recientemente se ha publicado el Censo de Población y Vivienda 2021, debe señalarse que éste no contiene la información en materia de accesibilidad en edificios e instalación de ascensores que si se incluía en el anterior Censo de Población y Vivienda.

Sin embargo, y en relación con la accesibilidad, debe señalarse que el Censo de Población y Vivienda de 2011 no tiene información sobre esa materia para el municipio de Lucena, toda vez que la escala mínima son datos de municipios de más de 50.000 habitantes o capitales de provincia. De igual manera la Encuesta de Características Esenciales de la Población y las Viviendas (ECEPOV-2021) no contiene dicha información.

#### 5.1.3.1 NÚMERO DE HABITACIONES

Para establecer la aproximación al actual número de habitaciones de las viviendas principales que componen el parque residencial municipal se ha atendido a la explotación del CPV 2011.

Según el INE, el número medio de habitaciones de las viviendas principales se corresponde con el número de habitaciones dividido entre el número de viviendas principales en un ámbito fijado. Se recogen en la siguiente tabla adjunta el número de viviendas principales de edificios en que se ubican calificados según la definición anterior.

A partir de los datos expuestos, se observa que el parque residencial del término municipal de Lucena se caracteriza por una clara predominancia de viviendas principales con cuatro o más habitaciones, que representan la gran mayoría del total (13.760 viviendas). Por el contrario, las viviendas con menor número de habitaciones tienen una presencia mucho más reducida, siendo prácticamente inexistentes las de una habitación y con escasa representación las de dos (255) y tres habitaciones (1.020).

| | VP | 1 HAB | 2 HAB | 3 HAB | 4 O MÁS |
|---|---|---|---|---|---|
| **TM LUCENA** | **16.541** | **0** | **255** | **1.020** | **13.760** |

*DISTRIBUCIÓN DEL NÚMERO DE HABITACIONES DE LAS VIVIENDAS PRINCIPALES DEL TM LUCENA. FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DEL CENSO DE POBLACIÓN Y VIVIENDAS 2011, INE*

#### 5.1.3.2 ACCESIBILIDAD EN EDIFICIOS

Para establecer la aproximación al actual grado de accesibilidad de las viviendas principales que componen el parque residencial municipal se ha atendido a la explotación del CPV 2011.

Según el INE, la accesibilidad de un edificio se define como la facilidad o dificultad de entrada a través del portal y del ascensor para las personas que puedan tener limitadas sus capacidades motoras o sensoriales, teniendo en cuenta el espacio inmediatamente anterior a la puerta de acceso al edificio, y los espacios de esa puerta hasta el propio hueco, o en su caso hasta el ascensor, esto es, un edificio es accesible 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. La clasificación allí recogida se refiere a las viviendas situadas en edificios con limitaciones a la accesibilidad debidas a desniveles, radios de giro, dimensionales, etc. en las zonas comunes de los mismos (independientemente de la

carencia de la instalación de ascensor) y las estratifica en: accesibles, no accesibles y no consta.

Se recogen en la siguiente tabla adjunta el número de viviendas principales de edificios en que se ubican calificados según la definición anterior como no accesibles.

| | VP | NO ACC | % |
|---|---|---|---|
| **TM LUCENA** | **16.541** | **11.220** | **68%** |

*VIVIENDAS PRINCIPALES UBICADAS EN EDIFICIOS QUE NO SON ACCESIBLES EN EL TM LUCENA; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE CENSO DE POBLACIÓN Y VIVIENDAS 2011, INE*

#### 5.1.3.3 SOBRE LA FALTA DE INSTALACIÓN DE ASCENSOR

Para establecer la aproximación al actual número de viviendas principales ubicadas en edificios de cuatro o más plantas o planta baja más tres o más plantas, que carecen de la instalación de ascensor, se ha de atender a la explotación de los microdatos del CPV 2011.

Esta información, sin embargo, no puede ser mapeada como el resto de las caracterizaciones físicas del parque residencial municipal, ya que el nivel de desagregación de sus parámetros no permite la obtención del dato a nivel de sección censal, obteniéndose resultados solamente a escala municipal. Los datos así reflejados son los adjuntos:

| | VP | SIN ASC | % |
|---|---|---|---|
| **TM LUCENA** | **16.541** | **1.115** | **7%** |

*VIVIENDAS PRINCIPALES UBICADAS A PARTIR DE LA CUARTA PLANTA (PB+3) EN EDIFICIOS SIN INSTALACIÓN DE ASCENSOR EN EL TM LUCENA; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE CENSO DE POBLACIÓN Y VIVIENDAS 2011, INE*

El resultado es el indicador del número de viviendas principales ubicadas en edificios de cuatro y más plantas que carecen de esta instalación, así como la proporción respecto al total viviendas principales existentes en el municipio. La cualidad de modernidad o escasa antigüedad del parque residencial general le confiere a esta carencia una escasa cuota de necesidad.

Se destaca, con relación a esta instalación, que la carencia de ascensor será razón suficiente para identificar viviendas no accesibles; pero la existencia de esta instalación no garantiza el cumplimiento del resto de condiciones que hagan accesibles las viviendas ubicadas en los edificios considerados. Esta reflexión es de especial interés porque pone de manifiesto la existencia de edificaciones que continúan siendo no accesibles aún a pesar de disponer de la referida instalación de ascensor, debido a otras cuestiones físicas/funcionales de la edificación que impiden su uso de forma accesible.

Por otro lado, destacaremos que los datos del CPV 2011 que afectan a la carencia de instalación de ascensores pueden seguir considerándose vigentes a efectos de estimación, toda vez que las normas de accesibilidad vigentes en esa fecha incluyen ya las determinaciones de accesibilidad actualmente vigente, nos referimos al DB-SUA 9 Accesibilidad del Documento Básico SUA sobre Seguridad de utilización y accesibilidad del CTE incluido en la actualización de 2010 del referido CTE. Esto es, las edificaciones ejecutadas desde esa fecha disponen de ascensor en los mismos términos que la edificación actual; al tiempo que las reformas que se hayan podido llevar a cabo para incluir el ascensor en edificaciones que carecen de él y que han podido ejecutarse desde esa fecha hasta ahora pueden considerarse exiguas a nivel cuantitativo.

El mencionado DB-SUA 9 Accesibilidad, se centra en los requisitos específicos para la accesibilidad entre los que se incluyeron diversas especificaciones para asegurar que los edificios nuevos y las reformas importantes cumplan con estándares de accesibilidad adecuados.

Aquí hay algunos aspectos clave de estas modificaciones:

- *Accesibilidad en Edificios de Uso Público:*
  *Se establecieron requisitos para garantizar la accesibilidad en edificios de uso público, incluyendo la necesidad de rutas accesibles desde la entrada hasta todas las áreas públicas del edificio.*
  *Instalación de rampas, ascensores y otros dispositivos de elevación para asegurar el acceso a personas con movilidad reducida.*
- *Accesibilidad en Viviendas:*
  *Requisitos para la adaptabilidad de las viviendas, permitiendo que puedan ser fácilmente modificadas para ser accesibles en el futuro.*
  *Establecimiento de criterios para el diseño de baños y cocinas accesibles.*
- *Señalización y Elementos Táctiles:*
  *Inclusión de criterios para la señalización accesible y el uso de elementos táctiles para personas con discapacidad visual.*

*Indicaciones claras y visibles para garantizar la orientación y movilidad de todas las personas dentro de los edificios.*

- *Espacios Comunes y de Circulación:*
  *Dimensiones mínimas para los espacios de circulación y zonas comunes para permitir el paso de sillas de ruedas.*
  *Asegurar que las puertas, pasillos y espacios de giro cumplan con los estándares de accesibilidad.*
- *Estacionamientos Accesibles:*
  *Obligatoriedad de plazas de aparcamiento accesibles cercanas a las entradas de los edificios y con dimensiones adecuadas para usuarios de sillas de ruedas.*
- *Equipamientos y Mobiliario Urbano:*
  *Requisitos para la accesibilidad en equipamientos y mobiliario urbano, como bancos, fuentes y otros elementos de uso público.*

Estas modificaciones reflejan un enfoque integral para garantizar que los entornos construidos sean accesibles y utilizables por todas las personas, independientemente de sus capacidades físicas. La inclusión de estas medidas en el CTE ayudó a mejorar la calidad de vida y la autonomía de las personas con discapacidad en España.

## 5.2 USO, RÉGIMEN DE TENENCIA Y TITULARIDAD DEL PARQUE RESIDENCIAL

### 5.2.1 USO DEL PARQUE RESIDENCIAL: VIVIENDA PRINCIPAL Y NO PRINCIPAL

Recogemos en este momento la distribución de viviendas principales y no principales en el TM Lucena. Las viviendas principales, que suponen un 82% respecto a las viviendas familiares existentes en el municipio, son soporte de residencia habitual y permanente de los hogares, siendo el 18% restante, viviendas no principales, por tanto, serán viviendas secundarias y viviendas vacías, destinadas a otros usos diferentes.

Se adjunta a continuación por distrito de la distribución de vivienda familiar, los hogares, viviendas principales, y la vivienda no principal.

| ID | BARRIO/ÁREA ESTADÍSTICA | VIVIENDAS | VIVIENDAS PRINCIPALES | % | VIVIENDAS NO PRINCIPALES | % |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 01 | Centro | 2.629 | 2.042 | 78% | 587 | 22% |
| 02 | El Carmen/La Barrera | 1.847 | 1.630 | 88% | 217 | 12% |
| 03 | El Poli | 936 | 861 | 92% | 75 | 8% |
| 04 | El Valle | 3.631 | 3.261 | 90% | 370 | 10% |
| 05 | Hoya del molino | 1.866 | 1.696 | 91% | 170 | 9% |
| 06 | Judería/Las Tinajerías | 2.602 | 2.180 | 84% | 422 | 16% |
| 07 | San Francisco | 3.766 | 3.247 | 86% | 519 | 14% |
| | **Núcleo Principal Lucena** | **17.277** | **14.917** | **86%** | **2.360** | **14%** |
| 08 | Núcleos zona este | 2.013 | 935 | 46% | 1.078 | 54% |
| | **Núcleos Secundarios Arroyuelos, Campo de Aras, Anjarón y Dehesa del Cañaveral** | **2.013** | **935** | **46%** | **1.078** | **54%** |
| 09 | Núcleos zona noroeste | 484 | 360 | 74% | 124 | 26% |
| 10 | Núcleos zona suroeste | 451 | 329 | 73% | 122 | 27% |
| | **Núcleos Secundarios Navas de Selpillar, Los Santos y Jauja** | **935** | **689** | **74%** | **246** | **26%** |
| | **TM LUCENA** | **20.261** | **16.541** | **82%** | **3.684** | **18%** |

*DISTRIBUCIÓN DE VIVIENDAS FAMILIARES, VIVIENDAS PRINCIPALES Y VIVIENDAS NO PRINCIPALES, POR BARRIOS Y ÁREAS ESTADÍSTICAS, DEL TM LUCENA. FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DEL INE, 2025, Y CATASTRO 2026.*

### 5.2.2 RÉGIMEN DE TENENCIA: ACCESO EN PROPIEDAD Y EN ALQUILER

Actualmente no existe ninguna fuente de información que disponga de manera objetiva del número de viviendas ocupadas por régimen de tenencia.

Los agentes que disponen de información rigurosa referida al régimen de alquiler son: a nivel estatal la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, AEAT, que la genera a través de las campañas de IRPF; y a nivel autonómico, las áreas que llevan a cabo la gestión, control y registro de las fianzas de los contratos de arrendamiento de vivienda, en nuestro caso la Agencia de Vivienda y Rehabilitación autonómica AVRA.

El último Boletín Especial sobre Alquiler Residencial, de diciembre de 2022, editado por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, incluye como anexo un listado para municipios de más de 25.000 habitantes en la que relaciona en diferentes tablas en la que se incluye el número de inmuebles de uso residencial en arrendamiento por décadas de construcción, la superficie también por décadas y el número y superficie de los inmuebles de uso residencial en arrendamiento clasificados por tipología.

En el caso de Lucena se trata de 1.171 hogares con acceso a la vivienda según el régimen de tenencia en alquiler, según la citada fuente de información.

**TABLA A.II.1. NÚMERO DE INMUEBLES DE USO RESIDENCIAL EN ARRENDAMIENTO SEGÚN DÉCADAS DE CONSTRUCCIÓN**

| <1900 | 1900-1920 | 1921-1940 | 1941-1950 | 1951-1960 | 1961-1970 | 1971-1980 | 1981-1990 | 1991-2001 | 2002-2011 | >2012 | ND | TOTAL |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **0** | **3** | **8** | **9** | **33** | **44** | **115** | **182** | **222** | **549** | **6** | **0** | **1.171** |

**TABLA A.II.2. SUPERFICIE DE INMUEBLES DE USO RESIDENCIAL EN ARRENDAMIENTO SEGÚN DÉCADAS DE CONSTRUCCIÓN (MILES DE M²)**

| <1900 | 1900-1920 | 1921-1940 | 1941-1950 | 1951-1960 | 1961-1970 | 1971-1980 | 1981-1990 | 1991-2001 | 2002-2011 | >2012 | ND | TOTAL |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **0** | **732** | **1.139** | **2.191** | **4.983** | **5.193** | **13.692** | **22.654** | **25.043** | **49.805** | **686** | **0** | **126.116** |

**TABLA A.II.3. NÚMERO Y SUPERFICIE DE INMUEBLES DE USO RESIDENCIAL EN ARRENDAMIENTO SEGÚN TIPOLOGÍA* DE VIVIENDA**

| NÚMERO DE INMUEBLES | | | | | SUPERFICIE DE INMUEBLES (MILES M²) | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 111 | 112 | 121 | 122 | OTRA | 111 | 112 | 121 | 122 | OTRA |
| **89** | **889** | **28** | **165** | **0** | **8.459** | **81.148** | **6.796** | **29.713** | **0** |

*NÚMERO DE INMUEBLES RESIDENCIALES EN ALQUILER Y SUPERFICIE CONSTRUIDA SEGÚN ANTIGÜEDAD Y TIPOLOGÍA EDIFICATORIA EN 2021 PARA EL TM LUCENA; FUENTE: BOLETÍN ESPECIAL DE ALQUILER RESIDENCIAL, DICIEMBRE 2022, OBSERVATORIO DE VIVIENDA Y SUELO, MITMA; (*) 111: VIVIENDA COLECTIVA EN EDIFICACIÓN ABIERTA; 112: VIVIENDA COLECTIVA EN MANZANA CERRADA; 121: VIVIENDA UNIFAMILIAR EN EDIFICACIÓN AISLADA O PAREADA; 122: VIVIENDA UNIFAMILIAR EN LÍNEA O MANZANA CERRADA.*

Por otro lado, del Censo de Población y Viviendas 2021, INE, se obtienen a escala de sección censal, distrito, municipio, provincia y comunidad autónoma, la estimación del régimen de acceso a la vivienda por parte de los hogares. Este dato nos permitirá estimar la espacialización de las viviendas en alquiler a nivel de sección censal y su agregación a escalas superiores.

Es necesario destacar a este punto que la estimación de la tenencia, al igual que otras variables o indicadores analizados anteriormente, no aplican al total parque residencial, sino al parque residencial ocupado, o, dicho de otro modo, su cuantificación no se corresponde con las viviendas familiares sino con las viviendas principales.

En el caso de Lucena se trata de 1.200 hogares con acceso a la vivienda según el régimen de tenencia en alquiler, lo que supone un 8% del parque residencial ocupado por los 15.800 hogares que recoge la base de datos del Censo de Población y Viviendas 2021 del INE.

A continuación, se adjunta a modo de resumen, la distribución por distritos censales de las viviendas principales del TM Lucena caracterizadas por el régimen de tenencia, propiedad, alquiler u otro tipo de acceso, según explotación propia de las fuentes mencionadas.

| ID | SECCIÓN CENSAL/BARRIO/ÁREA ESTADÍSTICA | PROP | ALQ | OTR |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Centro | 1.500 | 174 | 312 |
| 2 | El Carmen/La Barrera | 1.272 | 108 | 186 |
| 3 | Hoya del molino | 1.341 | 96 | 183 |
| 4 | El Valle | 2.526 | 228 | 426 |
| 5 | El Poli | 714 | 48 | 108 |
| 6 | Judería/Las Tinajerías | 1.713 | 162 | 252 |
| 7 | San Francisco | 2.463 | 237 | 435 |
| | **Núcleo Principal Lucena (Cabecera municipal, Distritos 1,2 y 3)** | **11.529** | **1.053** | **1.902** |
| 8 | Núcleos zona Este | 540 | 75 | 162 |
| | **Núcleos Secundarios Arroyuelos, Campo de Aras, Anjarón y Dehesa del Cañaveral (Distrito 4)** | **540** | **75** | **162** |
| 9 | Núcleos zona Noroeste | 222 | 24 | 51 |
| 10 | Núcleos zona Suroeste | 240 | 33 | 48 |
| | **Núcleos Secundarios Navas del Selpillar y Los Santos y Jauja (Distrito 5)** | **462** | **57** | **99** |
| | **TM LUCENA** | **12.531** | **1.185** | **2.163** |

*DISTRIBUCIÓN DE VIVIENDAS FAMILIARES Y VIVIENDAS PRINCIPALES SEGÚN RÉGIMEN DE ACCESO EN PROPIEDAD, EN ALQUILER O EN OTRO RÉGIMEN DE TENENCIA, EN 2021, POR DISTRITOS DEL TM LUCENA. FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DEL CENSO DE POBLACIÓN Y VIVIENDAS 2021, INE.*

## 5.3 SOBRE LAS SITUACIONES ANÓMALAS DEL USO RESIDENCIAL

La detección de las situaciones anómalas de uso del parque de viviendas municipal está directamente relacionada con el régimen de tenencia y la titularidad de los inmuebles de uso residencial, y su territorialización podrá s a efectos de determinar patologías urbanas propias de estas anomalías sobre dichos ámbitos definidos a demanda.

Es por ello que se propone cualificar el parque residencial a estos efectos, dado que es de interés diagnosticar de forma generalizada la totalidad del TM, si bien, la comprensión de la casuística asociada a estas situaciones anómalas merecerá la lectura inversa del proceso descrito, esto es, la cualificación desde el punto de vista del régimen de tenencia y la titularidad asociada a un inmueble será de mayor utilidad cuando el mencionado inmueble residencial se encuentre afecto de alguna de las situaciones anómalas de uso que se indagan: la deshabitación, la orientación a alquiler turístico de corta duración o la pertenencia a ámbitos en los que se concentre el fenómeno de la infravivienda.

Para acercarnos al análisis de estas situaciones, de compleja identificación, habrá que atender a las razones que les dan origen, al grado de incidencia que cada una de ellas despliegue en el territorio donde se presenta, y a las consecuencias que generan para atender a la toma de medidas para su erradicación o minimización.

### 5.3.1 LA DESHABITACIÓN

El problema de la vivienda vacía, de aquella que no sirve de soporte a una actividad residencial, tiene causas que llevan intentando paliarse en los últimos años, pero que han ido teniendo diferentes respuestas a nivel político e institucional en el ámbito comunitario, estatal y autonómico.

Esta caracterización del parque residencial persigue la mejor evaluación del uso de este, como diagnóstico previo a la aplicación de medidas orientadas a la posible movilización de estas como recurso al servicio del PMVS.

Recientemente el Censo de Población y Viviendas 2021, del INE, sistematiza la detección de la deshabitación de las viviendas a partir del consumo eléctrico de las mismas. Se trata de un cambio de metodología que, según la propia descripción de la fuente, avanza en la precisión de esta, pero, en cambio, dificulta su territorialización, permitiendo la cuantificación sólo a nivel de municipio y la distribución territorial sólo por distritos y a nivel de comparativa porcentual de dicho consumo.

En el caso del TM de Lucena se trata de 2.406 viviendas vacías, por consumo eléctrico nulo según el Censo de Población y Viviendas 2021, un 11% del total del parque residencial y 1.304 menos que las diagnosticadas en el anterior Censo de 2011.

| | VF | VP | % | VS | % | VV | % |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **1991** | 10.668 | 8.361 | 78% | 784 | 7% | **1.523** | **14%** |
| **2001** | 14.988 | 11.355 | 76% | 982 | 7% | **2.651** | **18%** |
| **2011** | 19.900 | 15.040 | 76% | 1.150 | 6% | **3.710** | **19%** |
| **2021** | 21.141 | 15.798 | 75% | 2.937 | 14% | **2.406** | **11%** |

*EVOLUCIÓN DE LA DISTRIBUCIÓN DE LAS VIVIENDAS DEL TM LUCENA; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DEL CENSO DE POBLACIÓN Y VIVIENDA DEL PERIODO 1991- 2021, INE*

### 5.3.2 LOS ALQUILERES DE CORTA DURACIÓN PARA USO TURÍSTICO

El Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas de con fines turísticos y de modificación del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos (BOJA núm. 28, de 11 de febrero, de 2016) recoge en su artículo 3 la definición de vivienda de uso turístico como sigue:

> *Artículo 3. Definición.*
>
> *1. Se entiende por viviendas de uso turístico aquellas ubicadas en inmuebles situados en suelo de uso residencial, donde se vaya a ofrecer mediante precio el servicio de alojamiento en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía, de forma habitual y con fines turísticos.*
>
> *2. Se presumirá que existe habitualidad y finalidad turística cuando la vivienda sea comercializada o promocionada en canales de oferta turística.*
>
> *3. Se considerarán canales de oferta turística, las agencias de viaje, las empresas que medien u organicen servicios turísticos y los canales en los que se incluya la posibilidad de reserva del alojamiento.*

#### 5.3.2.1 EL REGISTRO DE TURISMO DE ANDALUCÍA

El antes mencionado Decreto 28/2016, de 2 de febrero, define la vivienda de uso turístico en su artículo 3 en los términos que han sido recogidos más arriba, estableciendo además el artículo 9 lo siguiente:

*Artículo 9. Inscripción.*

*1. Para el inicio de la prestación del servicio de alojamiento en la vivienda con fines turísticos, la persona o entidad que explota este servicio tendrá que formalizar la correspondiente declaración responsable ante la Consejería competente en materia de turismo, en la que manifieste el cumplimiento de los requisitos establecidos en el presente Decreto, pudiendo publicitarse a partir de este momento como vivienda con fines turísticos. […]*

Para el inicio de la prestación del servicio de alojamiento en la VUT, la persona o entidad que explota este servicio tendrá que formalizar la correspondiente declaración responsable ante la Consejería competente en materia de turismo, en la que manifieste el cumplimiento de los requisitos establecidos en dicho Decreto, pudiendo publicitarse a partir de este momento como VUT. De este modo las VUT serán inscritas de oficio en el Registro de Turismo de Andalucía, en adelante RTA, y el código de inscripción en el mismo se deberá indicar en toda publicidad o promoción realizada por cualquier medio, considerándose clandestina la prestación del servicio de alojamiento cuando la persona titular del mismo haya iniciado la actividad turística sin presentar declaración responsable, siendo considerada dicha prestación como infracción grave en la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, de Turismo de Andalucía.

Por tanto, con carácter general toda vivienda que esté afecta a esta finalidad deberá constar inscrita en el mencionado Registro, toda vez que la declaración responsable del titular traerá como consecuencia la inscripción de esta.

La finalidad básica del RTA es la de servir de instrumento de conocimiento del sector. El Registro tiene naturaleza administrativa y carácter público y gratuito, pudiendo acceder a sus asientos cualquier persona o entidad pública o privada, sin más limitaciones que las establecidas en la legislación sobre protección de datos de carácter personal.

#### 5.3.2.2 VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO SEGÚN EL INE

El Instituto Nacional de Estadística, a través del proyecto técnico experimental Medición del número de viviendas turísticas en España y su capacidad, publica desde agosto de 2020 los resultados de una operación dedicada a ofrecer información relativa al número de viviendas turísticas que se anuncian a través de plataformas digitales, así como de su capacidad.

El objetivo de la operación es suministrar información sobre el fenómeno creciente de la vivienda turística en España, dando respuesta a las necesidades de información al respecto y generar esta información de forma regular.

Se adjunta a continuación tabla resumen de la información que obra en sendos registros:

| ID | BARRIO/ÁREA ESTADÍSTICA | VIVIENDAS | RTA VIVIENDAS | PLAZAS | PTR % | INE VIVIENDAS | PLAZAS | PTR % |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 01 | Centro | 2.629 | 15 | 69 | 0,57% | 7 | 36 | 0,27% |
| 02 | El Carmen/La Barrera | 1.847 | 8 | 33 | 0,43% | 6 | 25 | 0,32% |
| 03 | Hoya del molino | 1.866 | 3 | 15 | 0,16% | 3 | 19 | 0,16% |
| 04 | El Valle | 3.631 | 8 | 40 | 0,22% | 8 | 35 | 0,22% |
| 05 | El Poli | 936 | | | | 1 | 4 | 0,11% |
| 06 | Judería/Las Tinajerías | 2.602 | 15 | 62 | 0,58% | 7 | 36 | 0,27% |
| 07 | San Francisco | 3.766 | 13 | 58 | 0,35% | 6 | 27 | 0,16% |
| | **Núcleo Principal Lucena** | **17.277** | **62** | **277** | **0,36%** | **38** | **182** | **0,22%** |
| 08 | Núcleos zona este | 2.013 | | | | 9 | 108 | 0,45% |
| | **Núcleos Secundarios Arroyuelos, Campo de Aras, Anjarón y Dehesa del Cañaveral** | **2.013** | | | | **9** | **108** | **0,45%** |
| 09 | Núcleos zona noroeste | 484 | | | | 3 | 24 | 0,62% |
| 10 | Núcleos zona suroeste | 451 | | | | | | |
| | **Núcleos Secundarios Navas de Selpillar, Los Santos y Jauja** | **935** | | | **0,00%** | **3** | **24** | **0,32%** |
| | **TM LUCENA** | **20.261** | **62** | **277** | **0,31%** | **50** | **314** | **0,25%** |

*DISTRIBUCIÓN DE VIVIENDAS FAMILIARES, VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO Y PRESIÓN TURÍSTICA RESIDENCIAL, EN 2025, POR BARRIOS Y ÁREAS ESTADÍSTICAS DEL TM LUCENA. FUENTE: ESTADÍSTICA EXPERIMENTAL. MEDICIÓN DEL NÚMERO DE VIVIENDAS TURÍSTICAS EN ESPAÑA Y SU CAPACIDAD, MAYO 2025 INE*

En el caso del TM de Lucena no existe un número notable de viviendas de uso turístico, ya que solo están operando con dicho uso 50 viviendas con un total de 314 plazas, (aunque inscritas en el RTA hay alguna más) lo que supone una presión turística residencial media en el municipio del 0,25%, aunque hay barrios que tienen una PTR más por encima a la media municipal y estas son: Núcleos zona noroeste (0,62%), núcleos zona este (0,45%), El Carmen/ La Barrera (0,32%) y Centro y Judería/ Las Tinajerías (0,27%).

En cualquier caso, se trata de un número de viviendas muy bajo para que pueda considerarse que dicho fenómeno pueda tener alguna incidencia en los precios o en el acceso a la vivienda en la localidad.

### 5.3.3 INFRAVIVIENDA Y CHABOLISMO

El apartado d) del artículo 3 de la Ley 5/2025 de 16 de diciembre de Vivienda de Andalucía establece dentro de los principios rectores de la política de vivienda, la necesidad de conseguir la consolidación de ciudades y entornos amables y sostenibles, seguros, inclusivos, conectados, inteligentes, accesibles y resilientes, eliminando las situaciones de infravivienda.

El artículo 19.5 de La Ley 5/2025 de Vivienda de Andalucía establece en su apartado i) que los Planes Municipales de Vivienda y Suelo, deberán incluir como parte de su contenido mínimo las medidas tendentes a la progresiva eliminación de la infravivienda y, especialmente, de los asentamientos chabolistas.

Por ello se hace necesario, en primer lugar, en la fase de diagnóstico, el análisis de la vulnerabilidad urbana y residencial, para poder realizar una caracterización y localización territorial del fenómeno, tanto de la infravivienda como del chabolismo, y posteriormente, como un segundo paso, poder llegar a estimar el número de inmuebles o edificaciones en dichas circunstancias, a fin de dimensionar los correspondientes programas de actuación que en su caso se prevean.

El objetivo es por tanto acercarnos al fenómeno de la infravivienda y el chabolismo desde el punto de vista territorial, identificando y caracterizando aquellos ámbitos en los que dicha situación se contiene.

Para la identificación del fenómeno de la infravivienda habrá que atender en primer lugar las definiciones de la Ley 5/2025, que la define como edificación existente o parte de ella, destinada al uso de vivienda en la que concurran graves deficiencias en sus condiciones de funcionalidad, seguridad y habitabilidad respecto a los requisitos mínimos exigibles, de acuerdo con la legislación aplicable, para su consideración como vivienda digna y adecuada.

Respecto al chabolismo, establece la citada Ley que se trata de una forma de infravivienda específica que se caracteriza por la autoconstrucción semitemporal levantada con materiales de desecho que no dispone de saneamiento o suministros básicos, como el agua potable o la electricidad, e incorpora elementos específicos como la segregación espacial, deficiencias graves en sus dotaciones e instalaciones básicas y que no cumple los requisitos mínimos de seguridad, accesibilidad universal y habitabilidad.

La diferencia básica entre ambas situaciones radica en que, con carácter general, la infravivienda suele ser susceptible de rehabilitación al tratarse de una vivienda en malas condiciones, pero que ha sido edificada conforme al planeamiento urbanístico.

Mientras que las chabolas no se pueden considerar viviendas, ni pueden, por tanto, ser susceptibles de rehabilitación, al tratarse de construcciones realizadas al margen de cualquier norma urbanística municipal.

Esta distinción es de gran importancia, ya que las medidas a adoptar para la eliminación de las infraviviendas y del chabolismo pueden ser muy diferentes en función de la descrito más arriba.

El artículo 39 de la Ley de Vivienda de Andalucía, titulado como “Medidas para la eliminación de la infravivienda y el Chabolismo” establece que El Plan Andaluz de Vivienda y Suelo establecerá medidas de fomento con el objeto de desarrollar y financiar actuaciones para la eliminación de infraviviendas y chabolismo o, excepcionalmente, mediante Orden de la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda

En este sentido, el apartado 2 del citado artículo determina que para acogerse a dichas medidas, los ayuntamientos identificarán y delimitarán en los planes municipales de vivienda, o instrumento que los sustituya, en su caso, las zonas urbanas caracterizadas por la concentración de infraviviendas, así como identificarán las zonas afectadas por situaciones de concentración de chabolismo, prestando especial atención a la infravivienda en los diseminados rurales y la existencia de menores en situaciones de chabolismo.

Según la Ley, dichas normas podrán ser consideradas como zonas prioritarias de actuación, pudiendo delimitarse áreas para la regeneración y renovación urbana de acuerdo con lo establecido en el artículo 38 de la Ley.

Estas actuaciones tendrán por finalidad la financiación de obras de demolición, rehabilitación y mejora de la funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las

infraviviendas, que persigan su transformación en viviendas dignas y adecuadas, y en su caso construcción de nuevas viviendas, o reconstrucción, mediante incremento de las edificabilidades permitidas, gestionadas en su caso a través de las áreas de gestión integrada. Para ello se podrán acompañar, si es necesario, de las actuaciones de realojo transitorio necesarias para poder llevar a cabo las obras

En los ámbitos identificados por concentración de chabolismo, los ayuntamientos, en coordinación con las Consejerías competentes en materia de vivienda y asuntos sociales, elaborarán un protocolo de actuación para promover medidas que favorezcan la integración social, el desmantelamiento de los asentamientos chabolistas y el realojo de sus habitantes, proporcionando soluciones habitacionales dignas y asequibles, ajustadas a las necesidades económicas de dichas personas. En los citados protocolos se contemplarán las medidas necesarias para asegurar los derechos específicos de los niños, niñas y adolescentes que puedan encontrarse en asentamientos o contextos de infravivienda, especialmente en lo relativo a su derecho a la protección, a la educación y a crecer en un entorno familiar adecuado.

Con los datos disponibles para la elaboración del presente documento de Avance no se han identificado ámbitos caracterizados por la presencia de chabolismo.

Respecto a la infravivienda, el anterior Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Lucena, diagnosticaba la existencia de alguno inmuebles de estas características. Llegando a identificar un total de 68 familias que vivían en infravivienda o vivienda indigna. Dicha información no fue obtenida a través de un análisis del parque residencial que se encontraba en dichas circunstancias, sino que se identificaron a través de información facilitada por los servicios sociales municipales, que había atendido a dichas familias, y que habían visitado la vivienda al iniciar el expediente de ayuda social.

La Agenda Urbana de Lucena recoge lo diagnosticado por el anterior Plan Municipal de Vivienda y señala como una debilidad la presencia de población en riesgo de exclusión social en ciertos barrios, haciendo referencia de forma expresa a la existencia de infravivienda, recogiendo la necesidad de eliminar esta situación.

Según dicha Agenda Urbana la vulnerabilidad residencial se concentra especialmente en los barrios de El Poli y El Carmen/La Barrera en materia de infravivienda.

Sin embargo, no contamos con un análisis pormenorizado de estas circunstancias, por lo que se desconoce si estamos ante supuestos de inmuebles aislados en condiciones de infravivienda o por el contrario se trata de ámbitos caracterizados por la presencia de este tipo de patología urbana.

Por otro lado, la estrategia ERACIS no caracteriza a ningún barrio del municipio como zona desfavorecida.

## 5.4 CARACTERIZACIÓN DE LA OFERTA Y MERCADO DE VIVIENDA EXISTENTE

### 5.4.1 EL MERCADO DE VIVIENDA EN ESPAÑA

En cuanto a la caracterización del mercado de la vivienda en España, nos vamos a referir ahora a los resultados de la Estadística Registral Inmobiliaria (ERI) relativos a los informes que elabora el Colegio de Registradores, a través de su Centro de Procesos Estadísticos, con el asesoramiento técnico habitual del equipo investigador de la Universidad de Zaragoza. Usaremos los datos del informe del primer trimestre de 2026.

El precio de la vivienda, representado a través de la metodología de ventas repetidas (Índice de Precio de la Vivienda de Ventas Repetidas -IPVVR-), ha registrado un nuevo máximo histórico, con un crecimiento trimestral del 5,3%, intensificando el crecimiento trimestral. El resultado alcanzado se sitúa un 36,5% por encima de los niveles máximos de 2007. El incremento interanual se ha situado en el 17,6%. Con respecto a los mínimos de 2014 se acumula un crecimiento del 122,6%.

El precio medio de la vivienda, representado a través de la metodología de precios medios, mantiene la tendencia alcista, con un ascenso trimestral del 3,2% (2,2% 4T25), llevando la tasa interanual al 8,9% (9,5% 4T25). El precio medio ha sido de 2.429 €/m², máximo histórico. En vivienda usada (2.366 €/m²) se ha registrado un ascenso trimestral del 2,2% (1,8% 4T25), siendo en vivienda nueva del 6,2% (3,7% 4T25), situándose en los 2.655 €/m², máximos históricos en ambas modalidades de vivienda.

Las comunidades autónomas con mayores precios medios han sido Comunidad de Madrid (4.407 €/m²), Illes Balears (4.173 €/m²), País Vasco (3.474 €/m²) y Cataluña (2.852 €/m²). Las provincias han estado encabezadas por Madrid (4.407 €/m²), Illes Balears (4.173 €/m²), Gipuzkoa (3.889 €/m²), Bizkaia (3.512 €/m²) y Málaga (3.339 €/m²), mientras que las capitales de provincia alcanzan los mayores precios en San Sebastián (6.154 €/m²), Madrid (5.428 €/m²), Barcelona (4.922 €/m²), Palma (4.202 €/m²) y Bilbao (3.685 €/m²). Catorce comunidades autónomas y treinta y cinco provincias han registrado incrementos trimestrales.

El número de compraventas de vivienda ha registrado un leve descenso trimestral del -0,1%, alcanzando las 178.096, tercer mayor resultado desde 3T 2007. Con respecto al primer trimestre de 2025 el descenso interanual ha sido del -1,9%. La vivienda nueva (39.473 compraventas) ha registrado un incremento trimestral del 7,2%. En vivienda usada se han registrado 138.623 compraventas, con un descenso trimestral del -2%.

En diez comunidades autónomas se han registrado descensos trimestrales. Las mayores cuantías absolutas se han alcanzado en Andalucía (36.119), Cataluña (30.027), Comunitat Valenciana (26.627) y Comunidad de Madrid (19.792), con cuotas de mercado del 20,10%, 16,02%, 15,37% y 11,38%, respectivamente.

En los últimos doce meses se han registrado 701.828 compraventas, con un incremento interanual del 5,2% (10,7% 4T25). Se han registrado 555.045 compraventas en vivienda usada, con un ascenso interanual del 5,8%. En vivienda nueva se han alcanzado 146.783 compraventas, con un incremento del 3% con respecto a los doce meses precedentes. En catorce comunidades autónomas se han registrado ascensos interanuales para el total de vivienda.

La vivienda usada mantiene su liderazgo en el peso de compraventas de vivienda durante el último trimestre, alcanzando el 77,83% del total de compraventas del trimestre, pero con una reducción trimestral de -1,52 pp. El 22,17% de peso en vivienda nueva se ha desagregado en un 20,3% de vivienda nueva libre y un 1,87% de vivienda nueva protegida.

### 5.4.2 CARACTERIZACIÓN DEL MERCADO DE VIVIENDA EN LUCENA

Para caracterizar la oferta y mercado de la vivienda existente, analizaremos la estadística sobre transacciones inmobiliarias editada por el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, que son elaboradas a partir de los datos de los Notarios y Registradores de la Propiedad.

Dicha estadística nos ofrece datos anuales desagregados por trimestres y entre las categorías de vivienda libre y vivienda protegida de un lado y vivienda nueva y vivienda de segunda mano de otro. Dichos datos, aunque sólo son accesibles a escala municipal, nos ofrecen una radiografía de gran valor sobre la dinámica del mercado inmobiliario y la tendencia de este.

También serán de utilidad los boletines periódicos del Observatorio de Vivienda y Suelo editados por el Ministerio Transporte y Movilidad Sostenible, así como los Boletines especiales en materia de alquiler residencial editados por dicho organismo.

En materia de precios de alquiler, accederemos a la información disponible en el Sistema Estatal de Índice de Precios de Alquiler editado por el Ministerio de Vivienda y Agenda

Urbana que ofrece el resultado de la explotación de fuentes tributarias de los datos sobre arrendamientos de vivienda habitual, y que son accesibles con desagregación a nivel de sección censal, lo que nos permitirá agruparlos en las áreas estadísticas que se definan a fin de compararlos con el resto de información del PMVS.

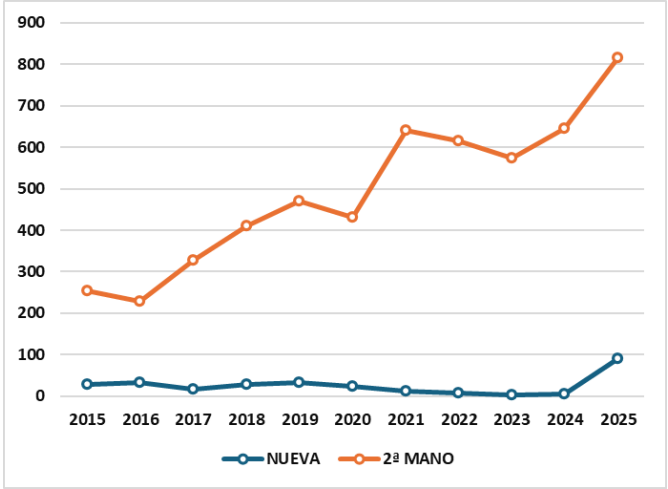
#### 5.4.2.1 TRANSACCIONES DE VIVIENDA NUEVA Y DE SEGUNDA MANO

Para evaluar la situación del mercado inmobiliario hemos acudido a la estadística sobre transacciones que elabora el MIVAU a partir de los datos de Notarios y Registradores.

El mercado inmobiliario entre 2015 y 2025 muestra un claro predominio de la vivienda de segunda mano, que concentra la mayor parte de las transacciones y sigue una tendencia general creciente. Tras el aumento hasta 2019 (471), se observa un descenso en 2020 (430) posiblemente debido al impacto de la pandemia causada por el COVID-19, seguido de una fuerte recuperación en 2021 (640). En los años posteriores hay una ligera estabilización y un nuevo repunte en 2025 (815), alcanzando el máximo del periodo.

En cuanto a la vivienda nueva, su volumen es mucho menor y presenta una evolución más irregular. Tras niveles moderados entre 2015 y 2019, se observa una ligera inestabilidad hasta 2020. A partir de 2021 se produce un descenso acusado, alcanzando mínimos en 2023 (2). Sin embargo, en 2025 se registra un fuerte repunte, alcanzando el valor más alto de toda la serie (90), lo que puede indicar una recuperación tras varios años de caída.

| VIVIENDA | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **NUEVA** | 29 | 33 | 17 | 28 | 33 | 24 | 12 | 8 | 2 | 6 | 90 |
| **2ª MANO** | 253 | 228 | 327 | 411 | 471 | 430 | 640 | 616 | 573 | 644 | 815 |
| **TOTAL** | 282 | 261 | 344 | 439 | 504 | 454 | 652 | 624 | 575 | 650 | 905 |




*EXTRACTO LONGITUDINAL 2015-2025 DEL NÚMERO DE TRANSACCIONES INMOBILIARIAS DE USO VIVIENDA AGRUPADAS POR NUEVA Y SEGUNDA MANO EN EL TM LUCENA*
*FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS ESTADÍSTICOS DEL MIVAU 2026*

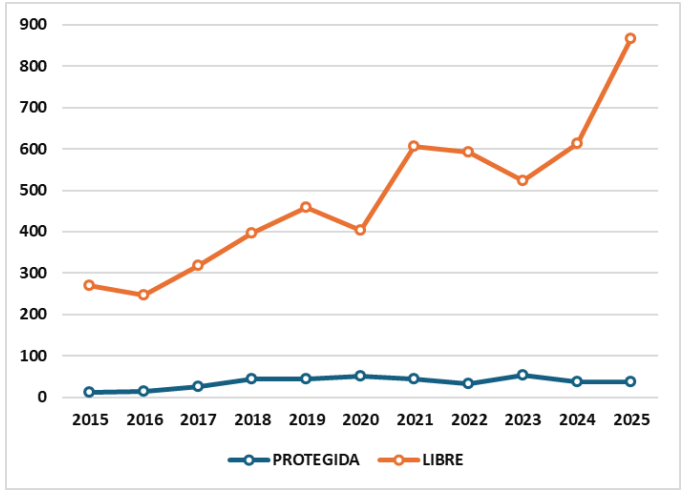
### 5.4.2.2 TRANSACCIONES DE VIVIENDA LIBRE Y PROTEGIDA

En relación con la vivienda protegida, su peso dentro del mercado inmobiliario de Lucena a lo largo del periodo analizado es reducido en comparación con la vivienda libre, representando una proporción mucho menor de las transacciones totales. Su evolución presenta un comportamiento irregular, con un crecimiento progresivo entre 2015 y 2020, cuando se alcanzan 51 operaciones. Posteriormente, las cifras descienden en 2021 y 2022, recuperándose de forma significativa en 2023, año en el que se registra el máximo de la serie con 53 transacciones. Sin embargo, en 2024 y 2025 vuelve a producirse una ligera disminución. En conjunto, se trata de un segmento de escasa incidencia y con una evolución marcada por fluctuaciones puntuales.

Por su parte, las viviendas libres muestran una evolución mucho más dinámica y determinante en el comportamiento general del mercado inmobiliario. Tras una ligera caída en 2016, las operaciones experimentan un crecimiento continuado entre 2017 y 2019. En 2020 se observa un descenso asociado al contexto de incertidumbre económica derivado de la pandemia, aunque el mercado se recupera con fuerza en 2021, alcanzando las 607 transacciones. Tras una moderada corrección en 2022 y 2023, las compraventas vuelven a aumentar en 2024 y, especialmente, en 2025, cuando se alcanza el máximo de toda la serie con 867 operaciones.

En consecuencia, la evolución del mercado inmobiliario de Lucena refleja un claro predominio de la vivienda libre, que concentra la mayor parte de las transacciones y marca la tendencia general del sector residencial. La intensidad del crecimiento registrado desde 2021 pone de manifiesto una notable dinamización del mercado y una creciente demanda de este tipo de vivienda.

| VIVIENDA | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **PROTEGIDA** | 12 | 15 | 26 | 43 | 45 | 51 | 45 | 33 | 53 | 38 | 38 |
| **LIBRE** | 270 | 246 | 318 | 396 | 459 | 403 | 607 | 591 | 522 | 612 | 867 |
| **TOTAL** | 282 | 261 | 344 | 439 | 504 | 454 | 652 | 624 | 575 | 650 | 905 |




*EXTRACTO LONGITUDINAL 2015-2025 DEL NÚMERO DE TRANSACCIONES INMOBILIARIAS DE USO VIVIENDA AGRUPADAS POR LIBRE Y PROTEGIDA EN EL TM LUCENA*
*FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS ESTADÍSTICOS DEL MIVAU 2026*

### 5.4.3 MERCADO INMOBILIARIO RESIDENCIAL

#### 5.4.3.1 PRECIOS DE COMPRAVENTA DE VIVIENDAS

Se adjunta a continuación resumen de áreas homogéneas del Catastro Inmobiliario del TM de Lucena de los precios de compraventa de viviendas. Se trata de los valores determinados por la Dirección General del Catastro como resultado del análisis de los precios de todas las compraventas de inmuebles que se realizan ante fedatario público, en función de los datos de cada inmueble, obrantes en el Catastro Inmobiliario.

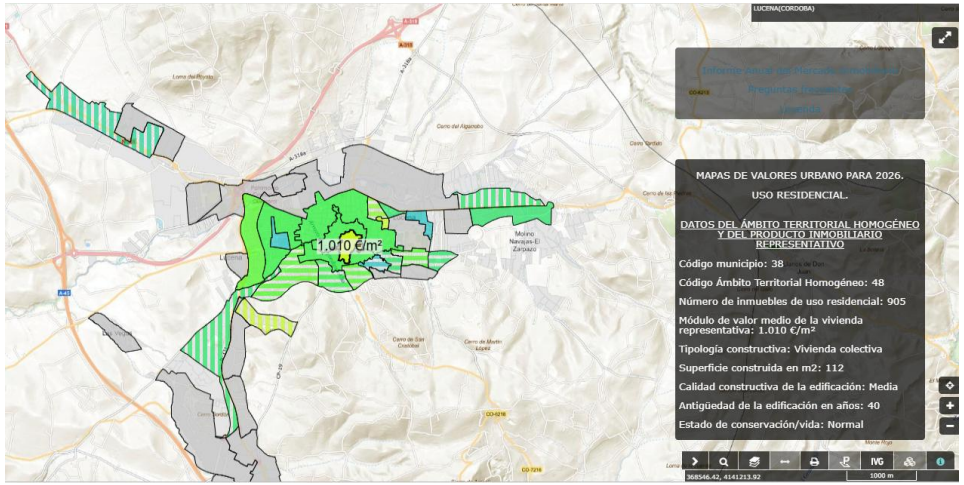
Se presentan en tabla adjunta el número de inmuebles residenciales del área y residenciales homogéneos de la misma área, la categoría, la antigüedad, la tipología, la superficie de la vivienda, y los precios unitarios y totales máximos, mínimos y más representativos de los ámbitos territoriales homogéneos de valoración determinados por Catastro. Es necesario destacar que el total de los inmuebles considerados no alcanzan el total de los inmuebles residenciales del término municipal, solo computan los incluidos en las áreas homogéneas relacionadas.

En cuanto a la antigüedad, las viviendas presentan una franja temporal diversa, con edificaciones que datan de 1946 hasta 2023, reflejando distintas etapas de desarrollo urbano en el municipio de Lucena. La antigüedad media se sitúa en torno al año 1991, lo que sugiere un parque residencial consolidado, aunque con presencia de promociones más recientes.

Las superficies oscilan entre 80 y 400 m², con una media de 133 m², siendo más amplias en las viviendas unifamiliares y algo más reducidas en las colectivas. Respecto a la categoría, predomina claramente la media, con 17.574 inmuebles frente a 491 de categoría sencilla, lo que indica un estándar de calidad y confort medio en la mayoría del parque residencial.

En términos de número de inmuebles, el conjunto totaliza 18.065 viviendas residenciales, de las cuales 13.938 pertenecen a áreas homogéneas, lo que evidencia un grado elevado de uniformidad urbanística en buena parte del territorio.

Si observamos el aspecto económico, los precios unitarios varían entre 680€/m² y 1.400 €/m², mientras que el precio total de los inmuebles oscila entre 58.860€ y 350.400€, con un promedio general cercano a 148.000€. Este rango refleja una oferta residencial variada tanto en tamaño como en nivel de precios.




*INFORME DEL MERCADO INMOBILIARIO URBANO DE USO RESIDENCIAL Y DE GARAJE – APARCAMIENTO DE 2025. ANEXO II: LISTADO DE ÁMBITOS TERRITORIALES HOMOGÉNEOS DE VALORACIÓN. FUENTE: DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA MINISTERIO DE HACIENDA*

| ÁREA HOMOGÉNEA | TIPOLOGÍA | CATEGORIA | Nº INMUEBLES RESIDENCIAL | Nº INMUEBLES RESIDENCIAL HOMOGÉNEA | ANTIGÜEDAD | SUPERFICIE | PRECIO TOTAL | PRECIO UNITARIO (€/ m²) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | UNIFAMILIAR | MEDIA | 284 | 268 | 1994 | 140 | 155.940 € | 980 € |
| 3 | UNIFAMILIAR | MEDIA | 5 | 3 | 1994 | 400 | 350.400 € | 900 € |
| 15 | UNIFAMILIAR | MEDIA | 294 | 270 | 1963 | 140 | 129.240 € | 830 € |
| 26 | UNIFAMILIAR | MEDIA | 40 | 33 | 1994 | 140 | 157.500 € | 900 € |
| 30 | UNIFAMILIAR | MEDIA | 345 | 235 | 1986 | 125 | 134.280 € | 1.000 € |
| 40 | UNIFAMILIAR | MEDIA | 27 | 25 | 2023 | 250 | 252.300 € | 1.000 € |
| 48 | COLECTIVA | MEDIA | 905 | 846 | 1986 | 112 | 156.660 € | 1.400 € |
| 51 | COLECTIVA | MEDIA | 102 | 61 | 2010 | 80 | 64.850 € | 820 € |
| 69 | COLECTIVA | MEDIA | 211 | 207 | 2010 | 90 | 114.590 € | 1.280 € |
| 73 | COLECTIVA | MEDIA | 1.749 | 1.172 | 2001 | 100 | 99.710 € | 1.000 € |
| 76 | COLECTIVA | MEDIA | 891 | 526 | 2010 | 100 | 99.480 € | 1.000 € |
| 80 | UNIFAMILIAR | MEDIA | 1.042 | 649 | 1986 | 125 | 196.300 € | 1.230 € |
| 81 | UNIFAMILIAR | MEDIA | 580 | 512 | 1976 | 112 | 153.890 € | 1.240 € |
| 83 | UNIFAMILIAR | MEDIA | 394 | 357 | 2001 | 140 | 205.320 € | 1.110 € |
| 84 | UNIFAMILIAR | MEDIA | 4 | 4 | 1976 | 100 | 138.910 € | 1.120 € |
| 86 | COLECTIVA | MEDIA | 5.933 | 4.457 | 2001 | 100 | 99.710 € | 1.000 € |
| 89 | COLECTIVA | MEDIA | 1.660 | 1.361 | 1994 | 100 | 108.840 € | 1.090 € |
| 91 | COLECTIVA | MEDIA | 334 | 193 | 1986 | 90 | 58.860 € | 660 € |
| 93 | UNIFAMILIAR | MEDIA | 86 | 66 | 2006 | 224 | 316.000 € | 1.080 € |
| 95 | COLECTIVA | MEDIA | 2.050 | 1.817 | 1986 | 100 | 114.360 € | 1.150 € |
| 98 | UNIFAMILIAR | MEDIA | 14 | 9 | 1986 | 100 | 111.700 € | 900 € |
| 103 | UNIFAMILIAR | MEDIA | 284 | 262 | 1976 | 140 | 141.260 € | 900 € |
| 128 | COLECTIVA | MEDIA | 164 | 126 | 1994 | 112 | 107.170 € | 960 € |
| 129 | UNIFAMILIAR | MEDIA | 161 | 100 | 1994 | 125 | 170.540 € | 1.270 € |
| 130 | COLECTIVA | SENCILLA | 447 | 325 | 1986 | 90 | 66.330 € | 740 € |
| 131 | UNIFAMILIAR | MEDIA | 15 | 13 | 1986 | 125 | 177.500 € | 1.000 € |
| 133 | UNIFAMILIAR | SENCILLA | 44 | 41 | 1946 | 140 | 106.940 € | 680 € |
| **TM LUCENA** | **3.619 UNIF / 14.446 COL** | **491 SENCILLA / 17.574 MEDIA** | **18.065** | **13.938** | **1991** | **133** | **147.725 €** | **1.009 €** |

*ÁMBITOS TERRITORIALES HOMOGÉNEOS DE VALORACIÓN DE CATASTRO, TIPOLOGÍA DE VIVIENDA, CATEGORÍA, NÚMERO DE INMUEBLES RESIDENCIALES, NÚMERO DE INMUEBLES RESIDENCIALES HOMOGÉNEOS, ANTIGÜEDAD, SUPERFICIE CONSTRUIDA, PRECIO UNITARIO Y PRECIO TOTAL, MÁS ALTO, MÁS BAJO Y REPRESENTATIVO, DE LAS ÁREAS HOMOGÉNEAS DEL TM LUCENA. FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DE VALORES DE REFERENCIA PARA EL EJERCICIO 2025, DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO*

En cuanto a los precios de venta de la vivienda protegida de nueva planta en Lucena se adjunta en cuadro Anexo los precios por metro cuadrado en función del régimen que resulta de aplicación, así como el precio de una vivienda de 90 metros.

| RÉGIMEN | PRECIO METRO CUADRADO | PRECIO VIVIENDA 90 METROS |
|---|---|---|
| ESPECIAL | 1.794,57 €/m²útil | 161.510,89 € |
| GENERAL | 2.033,84 €/m²útil | 183.045,68 € |
| PRECIO LIMITADO | 2.392,75 €/m²útil | 215.347,86 € |

*PRECIOS MÁXIMOS DE VENTA DE UNA VIVIENDA PROTEGIDA EN LUCENA, ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DE LA NORMATIVA EN MATERIA DE VIVIENDA PROTEGIDA DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA.*

### 5.4.4 ALQUILER DE VIVIENDA

Por otro lado, y en lo que tiene que ver con el precio del alquiler residencial, atenderemos a los datos recogidos en el Sistema Estatal de Índice de Precios de Alquiler (SERPAVI) editado por el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

En clave contextual se adjunta explotación referida a los municipios de la provincia de Córdoba con más de 25.000 habitantes. En esta explotación se aporta el precio mediano de la renta media mensual en € y el unitario en €/m²mes. En ambos casos se diferencia entre vivienda en tipología colectiva y en unifamiliar, y se corresponden con el año 2023, último dato publicado.

| ÁMBITO | RENTA MENSUAL €/m²MES | | PRECIO UNITARIO € | |
|---|---|---|---|---|
| | VC | VU | VC | VU |
| Córdoba | 6,8 | 4,8 | 504 | 569 |
| **Lucena** | **4,4** | **3,1** | **350** | **381** |
| Puente Genil | 4,0 | 3,6 | 350 | 388 |
| **Provincia de Córdoba** | **6,1** | **3,3** | **462** | **380** |
| **Andalucía** | **7,0** | **4,6** | **525** | **500** |
| **España** | **7,9** | **4,6** | **569** | **478** |

*PRECIOS UNITARIOS Y MENSUALES MEDIANOS DE ALQUILER DE VIVIENDA COLECTIVA Y UNIFAMILIAR EN 2023 DE LOS MUNICIPIOS MAYORES DE 25.000 HABITANTES DE LA PROVINCIA DE LUCENA COMPARADO CON EL MUNICIPIO DE LUCENA; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS SERPAVI*

#### 5.4.4.1 PRECIOS DE ALQUILER DE VIVIENDA

Se adjunta a continuación resumen por distritos del TM Lucena de precios de alquiler de viviendas. Se trata de los valores determinados por el Sistema estatal de referencia del precio del alquiler de vivienda, SERPAVI, del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

Se presentan en tabla adjunta, según tipología colectiva y unifamiliar, la superficie de las viviendas y los precios unitarios y totales, por barrios/áreas estadísticas, del TM Lucena.

El mercado residencial de Lucena presenta un claro predominio de la vivienda colectiva frente a la vivienda unifamiliar. En el conjunto del término municipal se contabilizan 1.041 viviendas colectivas, frente a únicamente 120 viviendas unifamiliares, lo que pone de manifiesto una estructura urbana caracterizada por la presencia mayoritaria de edificios plurifamiliares.

Las viviendas colectivas se concentran principalmente en el Área Estadística 01, que engloba los barrios más consolidados del núcleo urbano. Destacan especialmente San

Francisco (282 viviendas), Judería-Las Tinajerías (214 viviendas) y Centro (211 viviendas), seguidos de El Valle (190 viviendas). El precio medio de alquiler de la vivienda colectiva en el municipio se sitúa en 352 €, con una superficie media de 83 m². Los valores más elevados se registran en Hoya del Molino (351 € y 5,1 €/m² de precio unitario), mientras que los más bajos corresponden a San Francisco (339 €) y Judería-Las Tinajerías (347 €).

Por su parte, la vivienda unifamiliar presenta una implantación mucho más reducida y una distribución espacial más dispersa. Su presencia es especialmente relevante en Hoya del Molino, donde se localizan 44 viviendas unifamiliares, seguido de El Valle (17 viviendas) y San Francisco (14 viviendas). En el conjunto municipal, este tipo de vivienda alcanza un precio medio de 428 € y una superficie media de 168 m², valores notablemente superiores a los de la vivienda colectiva. Destaca especialmente la zona este del municipio, donde las viviendas unifamiliares presentan los precios más elevados, alcanzando los 528 € y una superficie media de 203 m².

En términos generales, los datos reflejan una diferenciación clara entre ambos modelos residenciales. Mientras que la vivienda colectiva constituye la tipología predominante y más accesible, la vivienda unifamiliar se caracteriza por una mayor superficie y un valor económico superior, concentrándose principalmente en áreas periféricas.

| ID | BARRIO/ÁREA ESTADÍSTICA | VIV COL | PREC UNIT (€/m²) | PREC TOT (€) | VIV COL SUP (m²) | VIV UNIF | PREC UNIT (€/m²) | PREC TOT (€) | VIV UNIF SUP (m²) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 01 | Centro | 211 | 4,1 | 349 | 90 | 4 | | | |
| 02 | El Carmen/La Barrera | 60 | 4,8 | 350 | 75 | 12 | | | |
| 03 | El Poli | 35 | 4,3 | 367 | 89 | 3 | | | |
| 04 | El Valle | 190 | 4,0 | 361 | 92 | 17 | | | |
| 05 | Hoya del molino | 49 | 5,1 | 351 | 68 | 44 | 3,0 | 329 | 133 |
| 06 | Judería/Las Tinajerías | 214 | 4,4 | 347 | 84 | 12 | | | |
| 07 | San Francisco | 282 | 4,2 | 339 | 84 | 14 | | | |
| | **Núcleo Principal Lucena** | **1.041** | **4,4** | **352** | **83** | **106** | **3,0** | **329** | **133** |
| 08 | Núcleos zona este | | | | | 12 | 4,5 | 528 | 203 |
| | **Núcleos Secundarios Arroyuelos, Campo de Aras, Anjarón y Dehesa del Cañaveral** | | | | | **12** | **4,5** | **528** | **203** |
| 09 | Núcleos zona noroeste | | | | | 1 | | | |
| 10 | Núcleos zona suroeste | | | | | 1 | | | |
| | **Núcleos Secundarios Navas de Selpillar, Los Santos y Jauja** | | | | | **2** | | | |
| | **TM Lucena** | **1.041** | **4,4** | **352** | **83** | **120** | **3,7** | **428** | **168** |

*ALQUILER DE VIVIENDA, SUPERFICIE, PRECIO UNITARIO Y PRECIO TOTAL MENSUAL, SEGÚN TIPOLOGÍA COLECTIVA Y UNIFAMILIAR, POR BARRIOS/AAEE DEL TM LUCENA. FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA, ESPACIO COMÚN COOP, SOBRE DATOS DEL SISTEMA ESTATAL DE REFERENCIA DEL PRECIO DEL ALQUILER DE VIVIENDA, SERPAVI, MIVAU*

### 5.4.5 ESFUERZO PARA EL ACCESO A LA VIVIENDA

Para el cálculo de los esfuerzos se atenderá en ambos casos, compra y alquiler, a los esfuerzos de operaciones cerradas, esto es, a partir de los datos del Informe de Valor de Referencia Mercado Inmobiliario de la Dirección General de Catastro, para la compra, y del SERPAVI para el alquiler; y del Atlas de Renta de los Hogares, ADRH para los ingresos familiares.

#### 5.4.5.1 ESFUERZO ACCESO A VIVIENDA EN COMPRA, ECOM, PEN 05.25 / ADRH 23

Para el cálculo del esfuerzo económico familiar del acceso a la vivienda en régimen de compra, ECOM, emplearemos los datos de precios unitarios del informe de valor de referencia mercado inmobiliario de la Dirección General de Catastro 2025, para el cálculo del gasto, y del Atlas de Renta de los Hogares, ADRH, para el cálculo de los ingresos.

Se ha calculado el esfuerzo como la proporción de la letra mensual del crédito hipotecario respecto a los ingresos netos del hogar, divididos en 12 mensualidades.

Se ha calculado la letra mensual de un crédito hipotecario a 25 años, del 80% del importe total de la compra, al tipo de interés de agosto de 2025 (2,791%) para el esfuerzo actual, y de agosto de 2023 (4,237%) para el esfuerzo de 2023, según los índices de referencia del mercado hipotecario de la Asociación Hipotecaria Española.

| ID | BARRIO/ÁREA ESTADÍSTICA | PRECIOS (€) | LETRA MENSUAL | LETRA ANUAL | ADHR 23 | ESF COM 23 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 01 | Centro | 126.692 € | 1.176 € | 14.112 € | 34.737 € | 41% |
| 02 | El Carmen/La Barrera | 156.923 € | 1.109 € | 13.308 € | 31.517 € | 42% |
| 03 | El Poli | 126.032 € | 1.047 € | 12.560 € | 27.372 € | 46% |
| 04 | El Valle | 145.824 € | 994 € | 11.931 € | 28.522 € | 42% |
| 05 | Hoya del molino | 191.324 € | 1.099 € | 13.183 € | 30.582 € | 43% |
| 06 | Judería/Las Tinajerías | 124.553 € | 1.164 € | 13.971 € | 27.044 € | 52% |
| 07 | San Francisco | 119.733 € | 1.078 € | 12.940 € | 27.803 € | 47% |
| | **Núcleo Principal Lucena** | **141.583 €** | **1.095 €** | **13.144 €** | **29.521 €** | **45%** |
| 08 | Núcleos zona este | 184.106 € | 1.026 € | 12.316 € | 27.780 € | 44% |
| | **Núcleos Secundarios Arroyuelos, Campo de Aras, Anjarón y Dehesa del Cañaveral** | **184.106 €** | **1.026 €** | **12.316 €** | **27.780 €** | **44%** |
| 09 | Núcleos zona noroeste | 118.515 € | 890 € | 10.680 € | 24.451 € | 44% |
| 10 | Núcleos zona suroeste | 143.370 € | 865 € | 10.380 € | 24.172 € | 43% |
| | **Núcleos Secundarios Navas de Selpillar, Los Santos y Jauja** | **261.885 €** | **878 €** | **10.530 €** | **24.314** € | **43%** |
| | **TM Lucena** | **147.725 €** | **1.009 €** | **12.108 €** | **27.205** € | **45%** |

*PRECIOS DE ACCESO A COMPRA Y ESFUERZO DE ACCESO A LA VIVIENDA A COMPRA EN LOS BARRIOS/ ÁREAS ESTADÍSTICAS DEL TM LUCENA. FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA, ESPACIO COMÚN COOP, SOBRE EL INFORME DE VALOR DE REFERENCIA MERCADO INMOBILIARIO DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE CATASTRO*

### 5.4.5.2 ESFUERZO ACCESO A VIVIENDA EN ALQUILER, EN VIGOR, EALQ, SERPAVI 11-23

Para el cálculo del esfuerzo económico familiar del acceso a la vivienda en régimen de alquiler, EALQ, emplearemos los datos de precios del SERPAVI, para el cálculo del gasto, y del Atlas de Renta de los Hogares, ADRH, para el cálculo de los ingresos.

Se ha calculado el esfuerzo como la proporción de la renta mensual del alquiler respecto a los ingresos netos del hogar, divididos en 12 mensualidades.

Se ha empleado el portal SERPAVI para el cálculo del esfuerzo de los hogares actualmente con acceso a la vivienda en régimen de alquiler.

El esfuerzo medio de acceso al alquiler en Lucena se sitúa en el 16% de la renta del hogar, valor moderado. No obstante, existen diferencias significativas entre las distintas áreas del municipio. Los barrios con mayores niveles de renta, como el Centro y El Carmen-La Barrera, registran los menores esfuerzos de acceso al alquiler (12% y 13%, respectivamente), mientras que aquellos con menores ingresos, como El Poli, Judería-Las Tinajerías y San Francisco, presentan tasas de esfuerzo más elevadas, situadas entre el 15% y el 16%. Destaca especialmente la zona este donde, a pesar de disponer de una renta media similar a la del conjunto municipal, el elevado precio del alquiler provoca que el esfuerzo de acceso alcance el 23%, el valor más alto de Lucena. No obstante, debe tenerse en cuenta, respecto a esta última apreciación, que se trata de una zona de diseminados externa al núcleo principal.

| ID | BARRIO/ÁREA ESTADÍSTICA | PREC ALQ 23 (€) | ADHR 23 | ESF ALQ 23 |
|---|---|---|---|---|
| 01 | Centro | 349 | 34.737 | 12% |
| 02 | El Carmen/La Barrera | 350 | 31.517 | 13% |
| 03 | El Poli | 367 | 27.372 | 16% |
| 04 | El Valle | 361 | 28.522 | 15% |
| 05 | Hoya del molino | 351 | 30.582 | 14% |
| 06 | Judería/Las Tinajerías | 347 | 27.044 | 15% |
| 07 | San Francisco | 339 | 27.803 | 15% |
| | **Núcleo Principal Lucena** | **352** | **29.521** | **14%** |
| 08 | Núcleos zona este | 528 | 27.780 | 23% |
| | **Núcleos Secundarios Arroyuelos, Campo de Aras, Anjarón y Dehesa del Cañaveral** | **528** | **27.780** | **23%** |
| 09 | Núcleos zona noroeste | | 24.451 | |
| 10 | Núcleos zona suroeste | | 24.172 | |
| | **Núcleos Secundarios Navas de Selpillar, Los Santos y Jauja** | | **24.314** | |
| | **TM Lucena** | **352** | **27.205** | **16%** |

*PRECIOS DE ACCESO EN ALQUILER A VIVIENDA COLECTIVA 2023 Y ESFUERZO DE ACCESO A LA VIVIENDA EN ALQUILER 2023 EN LOS BARRIOS/ ÁREAS ESTADÍSTICAS DEL TM LUCENA. FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA, ESPACIO COMÚN COOP, SOBRE DATOS DEL SISTEMA ESTATAL DE REFERENCIA DEL PRECIO DEL ALQUILER DE VIVIENDA, SERPAVI, MIVAU.*

# 6 ANÁLISIS DE LOS RECURSOS DISPONIBLES AL SERVICIO DEL PMVS

## 6.1 RECURSOS INTEGRANTES DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO

El concepto legal de patrimonio público de suelo, en el ámbito de la legislación estatal en materia de suelo, se encuentra en al apdo. 1 del Art. 51. del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

Con la finalidad de regular el mercado de terrenos, obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública y facilitar la ejecución de la ordenación territorial y urbanística, integran los patrimonios públicos de suelo los bienes, recursos y derechos que adquiera la Administración en virtud del deber a que se refiere la letra b) del apartado 1 del Art. 18 ,Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, sin perjuicio de los demás que determine la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.

Los bienes de los patrimonios públicos de suelo constituyen un patrimonio separado y los ingresos obtenidos mediante la enajenación de los terrenos que los integran o la sustitución por dinero a que se refiere la letra b) del apartado 1 del Art. 18 ,Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, se destinarán a la conservación, administración y ampliación del mismo, siempre que sólo se financien gastos de capital y no se infrinja la legislación que les sea aplicable, o a los usos propios de su destino.

Forman parte del Patrimonio Municipal de Suelo, según el artículo 128 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) los terrenos y las construcciones adquiridos por la Administración en virtud de cualquier título con el fin de su incorporación al correspondiente patrimonio de suelo y, en todo caso, los que lo sean como consecuencia del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto previstos en la propia Ley.

También formarán parte del mismo los terrenos y construcciones obtenidos en virtud de las cesiones que correspondan a la participación de la Administración en el aprovechamiento urbanístico por ministerio de la ley o en virtud de convenio urbanístico, así como los adquiridos con los ingresos derivados de la sustitución de tales cesiones por pagos en metálico, en los supuestos previstos en esta ley.

Los ingresos obtenidos en virtud de las sanciones urbanísticas, los ingresos obtenidos en virtud de la prestación compensatoria en suelo rústico, los derivados de la propia gestión del PMS, los procedentes de la concesión o autorización sobre los bienes dotacionales, arrendamiento o intereses bancarios y los bienes permutados incluidos dentro del patrimonio público de suelo o el producto de su enajenación, también formarán parte de dichos patrimonios.

Los bienes del PMS se convierten, por tanto, en uno de los instrumentos o herramientas posibles para el desarrollo de la política de vivienda municipal que se define en el Plan, tanto los de naturaleza económica como los bienes inmuebles. Una buena gestión de este patrimonio podría suponer una eficaz fórmula de viabilizar las actuaciones contenidas en el PMVS.

## 6.2 BIENES SUSCEPTIBLES DE SER INSCRITOS EN EL REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES Y EDIFICACIONES RUINOSAS

El Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas es una institución urbanística de larga tradición en nuestro ordenamiento jurídico, y tiene su antecedente en el Decreto 635/1964 de 5 de marzo por el que se aprueba el Reglamento de Edificación forzosa y el Registro Municipal de Solares.

Dicho Reglamento establecía para los propietarios de inmuebles calificados como solares la obligación de edificar los mismos en los plazos determinados por los planes, proyectos de urbanización, expropiación, etc. Incluyéndose en los inmuebles que están sometidos a esta obligación las construcciones paralizadas y las edificaciones derruidas, ruinosas e inadecuadas.

Transcurrido el plazo de edificación o incumplidas las condiciones impuestas, entre ellas la de iniciar la construcción o desarrollarla al ritmo normal previsto, el Ayuntamiento, por propia iniciativa, a requerimiento del órgano urbanístico competente o en virtud de denuncia, declarará incumplida la obligación de edificar. Una vez declarado el incumplimiento del deber la finca se inscribía en el mencionado Registro, y una vez inscrita el Ayuntamiento podrá proceder a su enajenación o venta forzosa o adquirirlo mediante expropiación.

La legislación urbanística posterior al mencionado decreto de 1964 ha ido recogiendo la mencionada herramienta hasta nuestros días.

Como consecuencia de ello, la legislación urbanística posterior al texto constitucional

siguió manteniendo la obligación de edificar los solares en los plazos marcados, así como la rehabilitación y conservación de los inmuebles, facultando a la administración local para, en su caso, declarar el incumplimiento de dichos deberes e incluir la finca en el Registro de Solares y Edificaciones Ruinosas.

El mecanismo normativo que supone la puesta en marcha del Registro Municipal de Solares y Edificaciones ruinosas no es más que la continuación del esquema de funcionamiento del desarrollo urbanístico en nuestro ordenamiento jurídico, en donde se hace recaer las obligaciones dimanantes del planeamiento en los titulares del derecho de propiedad inmobiliaria. Así, al igual que sucede con la obligación de urbanizar por parte de los propietarios de suelos sometidos a actuaciones de transformación urbanística, surge la obligación de edificar los solares y rehabilitar los inmuebles.

En la legislación urbanística de la comunidad autónoma de Andalucía, la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) determina en su artículo 136, "Ejecución mediante sustitución por incumplimiento del deber de edificación", que la no iniciación, en el plazo fijado al efecto, de la edificación de las parcelas y solares, incluidos los que cuenten con edificación deficiente o inadecuada, comporta la declaración de incumplimiento del deber de edificación y la inclusión de la parcela o solar en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas. (RMSER)

Si atendemos a la regulación que se hace en la LISTA, y en su Reglamento, para incluir una parcela o solar en el RMSER, podemos comprobar que desde que se constata la posible existencia de una parcela o solar susceptible de ser inscrita en el Registro de Solares, hasta que la misma se inscribe en el mismo, hay que llevar a cabo una tramitación administrativa que incluye cuando menos: audiencia de 15 días a las personas propietarias, solicitud de información al registro de la propiedad y declaración del incumplimiento del deber. Dicho expediente deberá ser tramitado en el plazo de seis meses como máximo, existiendo una serie de excepciones en la norma, que, de aplicarse, implicarían la no inclusión de la parcela o solar en RMSER, al quedar determinado el cumplimiento del deber de otra manera.

Finalmente, la inclusión de una parcela o solar en el RMSER, iniciará el cómputo del plazo de un año para que las personas propietarias inicien la ejecución de las obras o acrediten la imposibilidad de llevar a cabo las mismas, de forma que transcurrido dicho plazo sin que se den alguno de los dos supuestos anteriores, supondrá que el inmueble se encuentra en situación legal de ejecución por sustitución.

De conformidad con su normativa reguladora, también habilitará para la inclusión en el RMSER el incumplimiento de las órdenes de ejecución dictadas por el Ayuntamiento, así como la declaración de ruina de un inmueble.

Una vez que el inmueble queda en situación legal de ejecución por sustitución, la norma faculta al Ayuntamiento para decretar la expropiación del mismo, la ejecución subsidiaria de las obras o convocar el concurso para su venta forzosa.

Por otro lado, los Ayuntamientos podrán aprobar sus propias ordenanzas que regulen el funcionamiento del Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

Por último, debe tenerse en cuenta que la norma hace referencia a parcelas y solares, incluyendo aquellos que cuentan con edificación deficiente o inadecuada, es decir que no sólo se refiere a solares.

En este sentido los instrumentos de ordenación territorial o urbanística, o las ordenanzas municipales, definirán cuando un solar cuenta con edificación deficiente o inadecuada, y fijarán los plazos en que habrá de iniciarse la edificación de parcelas y solares.

En todo caso, y de conformidad con lo establecido en el artículo 285 del Reglamento de desarrollo de la LISTA, podrá entenderse que un solar cuenta con edificación inadecuada cuando dicha edificación presente una incompatibilidad total o manifiesta con la ordenación urbanística, presente disconformidad con la alineación a viales y espacios de dominio público, o albergue o constituya usos cuyos efectos sobre el medio ambiente vulneren los máximos tolerados por la normativa aplicable. También podrá entenderse como edificación deficiente aquella con condiciones ínfimas de seguridad, salubridad o habitabilidad, y aquellas declaradas en situación legal de ruina urbanística.

Atendiendo a factores como el valor, ubicación, características de la demanda, etc., los inmuebles que fuesen incluidos en dicho Registro, podrían ser coadyuvantes o parte de las estrategias de política de vivienda marcadas en el PMVS.

En cualquier caso, las obligaciones de edificar los solares en los plazos establecidos por el planeamiento urbanístico, y conservar, mantener y rehabilitar los inmuebles existentes, derivan de la legislación urbanística con independencia de la existencia o no de un

Registro de Solares.

# 7 ANÁLISIS DE LA INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO EN EL PMVS

El Planeamiento de tipo territorial, así como el urbanístico, son unas de las piezas claves de cara a contar con un diagnóstico los más adecuado posible, sobre la situación de la vivienda en la ciudad, así como su proyección en los años en los que el PMVS se desarrolle. La planificación territorial y urbanística con su programación y sus previsiones sobre los desarrollos urbanísticos y en consecuencia la construcción de viviendas nos va a propiciar una información hipotética sobre la disponibilidad de viviendas en el medio y largo plazo. Estas viviendas deben absorber parte de la demanda que el PMVS analiza.

## 7.1 PLANEAMIENTO TERRITORIAL

El municipio de Lucena se incluye en el ámbito del Plan de Ordenación del Territorio del Sur de Córdoba, el cual fue aprobado definitivamente el 10/01/2012 mediante Decreto 3/2012 de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda y publicado en el BOJA número 57 de 22 de marzo de 2.012.

El diagnóstico de la situación y las medidas previstas en materia de vivienda en el Plan de Ordenación del Territorio (POT) del Sur de Córdoba se centran en gestionar el crecimiento residencial de forma sostenible y en abordar la problemática de las edificaciones en el medio rural.

El análisis previo del territorio identifica varias tendencias críticas, que se enumeran a continuación:

- Dinámica expansiva de la segunda residencia: Se detectó una fuerte tendencia a la construcción de viviendas de vacaciones en el medio rural, tanto de forma aislada como mediante parcelaciones urbanísticas, proceso que solo se vio atenuado por la crisis de los créditos hipotecarios.
- Proliferación de edificaciones irregulares**:** Existe una intensa edificación irregular en las periferias de la mayoría de las poblaciones principales, destacando especialmente el eje Fernán Núñez-Montilla-Aguilar de la Frontera, así como el entorno de Puente Genil y Priego de Córdoba.
- Impacto paisajístico y ambiental**:** Estas construcciones, especialmente en las zonas de sierra, generan una gran incidencia negativa en el paisaje y fuertes externalidades territoriales al no seguir la lógica del medio en el que se insertan.
- Crecimiento del sector inmobiliario**:** Antes de la crisis, las actividades inmobiliarias y de construcción fueron los sectores con mayor crecimiento en número de establecimientos en el ámbito.

El Plan establece un marco normativo para que los ayuntamientos ordenen el crecimiento residencial bajo criterios de sostenibilidad y cohesión:

- Vivienda de Protección Pública (VPO): Uno de los objetivos estratégicos es la identificación de zonas de oportunidad para la ubicación de viviendas de protección pública de interés supramunicipal.
- Crecimiento compacto y justificado: Se impone un modelo de ciudad compacta que priorice la colmatación de vacíos internos y zonas perimetrales de los núcleos. La clasificación de nuevo suelo residencial debe ser proporcional a las demandas reales y estar convenientemente justificada en los planes municipales.
- Regularización de asentamientos irregulares:
    - Los municipios deben elaborar un inventario y análisis de las agrupaciones de viviendas en suelo no urbanizable.
    - Se definen criterios para incorporar estos asentamientos a la ordenación municipal, siempre que no se ubiquen en zonas de especial protección (natural o cultural) o en zonas con riesgos naturales (como inundabilidad).
- Preservación del hábitat rural diseminado**:** Se establecen condiciones para evitar que los asentamientos rurales tradicionales pierdan su función original y se conviertan en zonas exclusivas de segunda residencia mediante la adición incontrolada de nuevas viviendas.
- Protección frente a riesgos: El Plan prohíbe el desarrollo residencial en áreas identificadas con riesgos naturales, especialmente en zonas inundables, las cuales deben ser clasificadas como suelo no urbanizable de especial protección

Por otro lado, debe tenerse en cuenta que las ocho "áreas de oportunidad" identificadas por el Plan de Ordenación del Territorio del Sur de Córdoba, se centran exclusivamente en los sectores industrial, comercial y de servicios.

## 7.2 PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

El PMVS debe considerar todos aquellos aspectos relacionados con el planeamiento urbanístico que pueda tener incidencia o relevancia en la vivienda y en la satisfacción del derecho a la misma.

En este sentido deberá considerarse la previsión de viviendas previstas en el planeamiento urbanístico en función de las categorías de suelo, su grado de urbanización o el plazo previsto para su desarrollo., ya que dicha previsión nos dará una idea de la capacidad actual del municipio para absorber la demanda de vivienda que el PMVS estima.

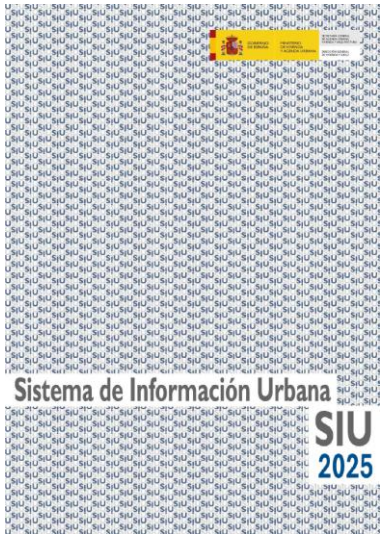
El planeamiento urbanístico general vigente en Lucena es el Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente mediante resolución de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía de fecha 20 de diciembre de 1999, el cual fue adaptado parcialmente a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) según acuerdo adoptado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el día 25 de noviembre de 2008.

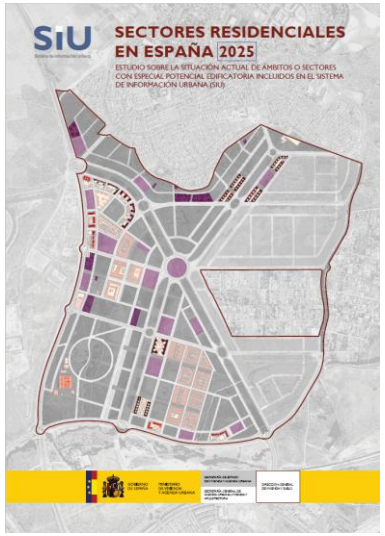
## 7.3 EL SIU Y LOS SECTORES RESIDENCIALES EN ESPAÑA 2025

El Sistema de Información Urbana SIU, según se describe en su memoria metodológica, constituye un sistema público e integrado de información, recogido en la disposición adicional primera del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015. Se trata de una herramienta de acceso libre y gratuito a través de Internet, que ofrece información que permite aproximarse de forma homogénea y comparable sobre la realidad urbanística. Esta información recopilada demuestra su gran potencial, ya que permite su uso para la elaboración de informes y estudios en distintos ámbitos. Es desarrollado por la Dirección General de Vivienda y Suelo del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, en colaboración con las comunidades autónomas y demás administraciones competentes en la materia.

Cuenta en la actualidad con información urbanística homogénea y comparable de más de 5.700 municipios españoles, conjunto que representa más del 98 % de la población española y el 100 % de la población que reside en áreas urbanas. La información ofrecida es el resultado de un proceso de homogeneización terminológica del contenido de los planes de ordenación urbanística de cada municipio.

El recientemente publicado estudio "Sectores Residenciales en España 2025" utiliza la información recogida en el SIU para analizar los principales ámbitos de desarrollo o sectores dotados de una elevada edificabilidad residencial, con el principal objetivo de poner de manifiesto el potencial de viviendas que se deriva del planeamiento vigente. Asimismo, ofrece información relativa a los datos básicos de dichos ámbitos o sectores, que comprenden las denominadas áreas de desarrollo del SIU, complementándolo con el análisis de su grado de desarrollo en términos de urbanización y edificación.



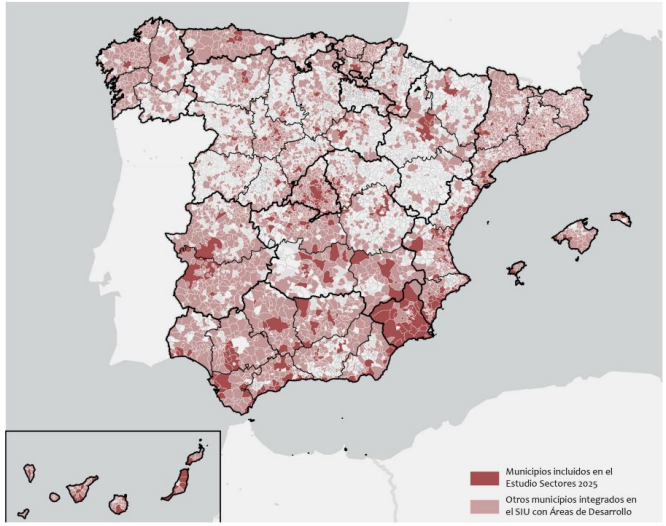

En concreto considera aquellas áreas de desarrollo correspondientes a los municipios integrados en el SIU que cumplen dos condiciones:

- Número previsto de viviendas igual o superior a 1.000 unidades.
- Grado de edificación inferior al 70 %

De esta forma, el conjunto de áreas de desarrollo analizadas, que de forma homogeneizada denomina sectores, tienen, por un lado, gran relevancia para el territorio y el municipio y, por otro lado, aún cuentan con una importante potencialidad edificatoria. La edificabilidad materializada se determina a partir de información de origen catastral.

Así, el estudio recoge un total de 1.069 sectores, con capacidad para más de 2,4 millones de viviendas, integrados en 400 municipios diferentes de las 17 comunidades autónomas.

Para todos los sectores analizados en el estudio se presentan, por un lado, fichas resumen por Comunidad Autónoma que recogen la información de todos los municipios con sectores incluidos en el informe y, por otro, fichas específicas a nivel municipal donde se detallan los grandes desarrollos residenciales que cumplen las condiciones previamente establecidas: previsión de al menos 1.000 viviendas y grado de edificación inferior al 70 %, según el SIU.




*MAPA DE MUNICIPIOS INCLUIDOS EN EL ESTUDIO SOBRE LA SITUACIÓN ACTUAL DE ÁMBITOS O SECTORES CON ESPECIAL POTENCIAL EDIFICATORIA INCLUIDOS EN EL SISTEMA DE INFORMACIÓN URBANA (SIU) "SECTORES RESIDENCIALES 2025"; FUENTE: MIVAU*

Para el municipio de Lucena se recoge la ficha municipal con los siguientes bloques de información.

## Lucena

Superficie total (ha): **35.193,1** | Población en 2024: **43.086** | Viviendas censo en 2021: **21.141** | Código INE: **14038**

**Clases de suelo SIU**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| URBANO CONSOLIDADO | | | SUELO DESARROLLADO | 506,6 ha | 1,4 % |
| URBANO NO CONSOLIDADO | 77,0 ha | 0,2 % | ÁREAS DE SUELO DE DESARROLLO | 1.108,7 ha | 3,2 % |
| URBANIZABLE DELIMITADO | 1.031,8 ha | 2,9 % | | | |
| URBANIZABLE NO DELIMITADO | 0,0 ha | 0,0 % | SUELO NO PROGRAMADO PARA SU DESARROLLO URBANÍSTICO | 33.532,2 ha | 95,3 % |
| NO URBANIZABLE | 33.532,2 ha | 95,3 % | | | |
| SISTEMAS GENERALES NO ADSCRITOS | | | | 45,5 ha | 0,1 % |

**Áreas de suelo de desarrollo**

| | | |
|---|---|---|
| SIN INICIAR LA URBANIZACIÓN | 622,5 ha | 56,1 % |
| URBANIZADO O EN PROCESO DE URBANIZACIÓN | 85,1 ha | 7,7 % |
| EN PROCESO DE EDIFICACIÓN | 0,0 ha | 0,0 % |
| EDIFICADO | 219,0 ha | 19,8 % |
| DESARROLLO CONSOLIDADO | 182,1 ha | 0,5 % |

| EDIFICABILIDAD TOTAL | | EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL | | NÚMERO DE VIVIENDAS | |
|---|---|---|---|---|---|
| Prevista (m²) | Pendiente (m²) | Prevista (m²) | Pendiente (m²) | Previstas (m²) | Pendientes (m²) |
| 5.964.430 | 4.687.617 | 2.103.469 | 1.617.890 | 15.259 | 11.843 |

**Grandes desarrollos residenciales**

No Urbanizado | Urbanizado no edificado o en fase inicial de edificación | Urbanizado y en fase avanzada de edificación

| NOMBRE DEL SECTOR | [1] FECHA PUBLICACIÓN INSTRUMENTO ORDENACIÓN | [1] SUPERFICIE DE SUELO (m²) | [1] EDIFICABILIDAD PREVISTA (m²) | [2] GRADO URBANIZ. (%) | [3] GRADO EDIFIC. (%) | [1] NÚMERO VIVIENDAS PREVISTAS | [3] NÚMERO VIVIENDAS PENDIENTES |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. PA-SUNC-AR-RRL (Á. DE REPARTO - RÍO LUCENA) | 23/03/2004 | 134.374 | 201.494 | 100,0 | 16,5 | 1.336 | 1.115 |
| 2. PA-SUO-PS-1 (SECTOR RES. ZARPAZO) | 23/03/2004 | 277.240 | 147.900 | 100,0 | 10,1 | 1.732 | 1.557 |

[1] Planeamiento urbanístico (fecha): **28/04/2023** [2] Fotointerpretación (fecha): **2022** [3] Información Catastro (fecha): **2025**

*EXTRACTO DE FICHA MUNICIPAL DE "SECTORES RESIDENCIALES 2025"; FUENTE: MIVAU*

CLASES URBANÍSTICAS DE SUELO

Recoge la distribución del suelo municipal según las distintas clases urbanísticas (uniformes para todos los municipios y ajustadas a las establecidas en el SIU), indicando la superficie de suelo en hectáreas y el porcentaje sobre la superficie total del término municipal.

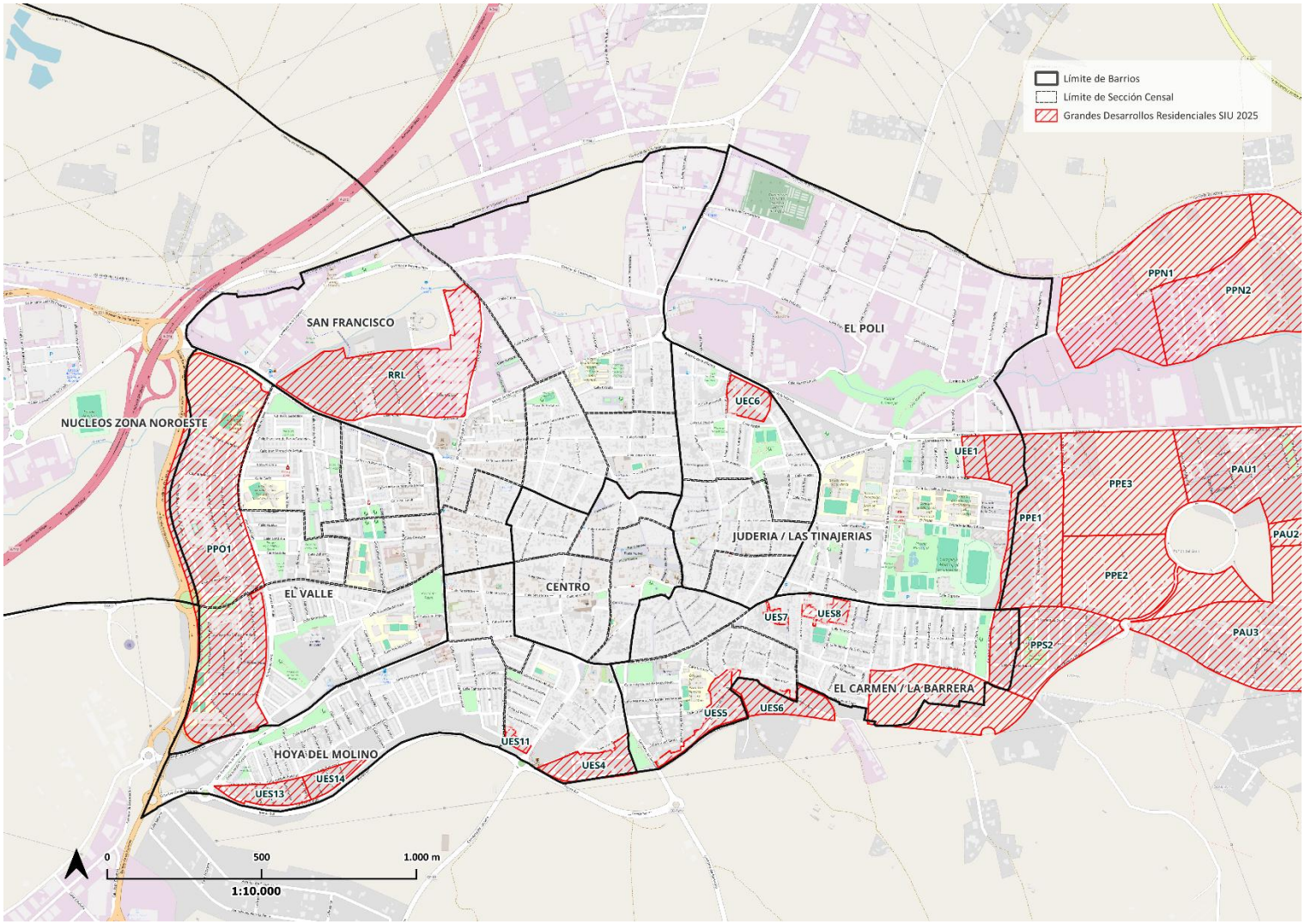
Observamos que en el municipio el suelo desarrollado representa el 1,4% del suelo municipal (urbano consolidado), mientras que las áreas de suelo de desarrollo representan el 3,2% del suelo municipal (urbano no consolidado 0,2% y urbanizable delimitado 2,9%).

ÁREAS DE SUELO DE DESARROLLO

Las Áreas de Desarrollo recogidas en el SIU se corresponden con aquellos ámbitos delimitados por el planeamiento en los que se prevén transformaciones urbanas y se han establecido las condiciones para su desarrollo. Estos sectores están integrados por suelo clasificado como Urbanizable Delimitado o Sectorizado, así como por Suelo Urbano No Consolidado.

Se ofrece información sobre la situación actual del conjunto de estos sectores en relación con los procesos de urbanización y edificación, considerándose como "desarrollos consolidados" aquellos ámbitos que han completado prácticamente en su totalidad dichos procesos. Observamos que el 56,1% de las áreas de desarrollo del municipio no han iniciado la urbanización y sólo el 7,7% está urbanizado o en proceso.

Se incluye la potencialidad edificatoria total prevista para las áreas de desarrollo del municipio y una estimación de la edificabilidad pendiente, calculada mediante procesos de fotointerpretación y a partir de información del catastro inmobiliario. Del total edificabilidad residencial prevista que asciende a 2.103.469 m²t aún quedan pendientes de materializar 1.617.890 m²t, lo que asciende al 77% de lo previsto. Traducido a número de viviendas, hay pendientes 11.843 viviendas de las 15.259 totales previstas.




*REPRESENTACIÓN DE LOS GRANDES DESARROLLOS RESIDENCIALES DE LA PUBLICACIÓN "SECTORES RESIDENCIALES 2025"; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DEL SIU, MIVAU*

GRANDES DESARROLLOS RESIDENCIALES

En este apartado se presenta la relación de sectores seleccionados para su análisis, conforme a los criterios previamente establecidos (al menos 1.000 viviendas previstas y un grado de edificación igual o inferior al 70 %). Para cada sector se indica la fecha de publicación del instrumento de ordenación utilizado como base para la recopilación de la información urbanística, la superficie total de suelo, la edificabilidad prevista, los grados de urbanización y edificación expresados en porcentaje, el número máximo de viviendas previstas y la estimación del número de viviendas pendientes de materializar.

Asimismo, los sectores se diferencian mediante colores según su estado de desarrollo, agrupándose en tres bloques:

- Sectores “no urbanizados”: Sectores donde todavía no se han iniciado los trabajos de urbanización o es inferior al 80 % de la superficie del sector.
- Sectores “urbanizados no edificados o en fase inicial de edificación”: Sectores con urbanización finalizada o superior al 80 % de la superficie del sector y edificación no iniciada o en fase inicial, sin superar el 30% de ejecución.
- Sectores “urbanizados y en fase avanzada de edificación”: Sectores con urbanización finalizada y edificación en ejecución igual o superior al 30 %

Observamos que la totalidad de los sectores considerados se encuentran en urbanizado no edificado o en fase inicial de edificación. Entendemos que tras más de 20 años de vigencia del PGMO y dado el estado de desarrollo de los mismos difícilmente podrán ser consideradas las viviendas de estos sectores a los efectos del presente PMVS.

OTROS DESARROLLOS RESIDENCIALES DEL PGOU DE LUCENA

Es por ello por lo que se hace imprescindible considerar el resto de los sectores contemplados en el SIU, pero no considerados en el referido informe por disponer de menos de 1.000 viviendas o bien estar ejecutados en más del 30% de la edificación, según el caso.

Adjunto se presenta tabla resumen del total sectores residenciales contemplados en el SIU caracterizados por su denominación, clase de suelo y edificabilidad, si bien no incluyen el número de viviendas (se ha estimado a razón de 120 m²/ud), ni el grado de ejecución de la urbanización y la edificación. De igual modo sería conveniente acceder a la clasificación de la vivienda disponible en función de su régimen de protección en caso de que este exista.

| CLASE DE SUELO | SECTOR | DENOMINACIÓN | EDIFICABILIDAD | VIV ESTIMADAS |
|---|---|---|---|---|
| SUELO URBANO NO CONSOLIDADO | PERINS1 | PERI-OESTE | 13.175 | 110 |
| | PERINS2 | PERI SUR- OESTE | 13.090 | 109 |
| | PERINS3 | PERI- NTRA. SENORA DE LOS REMEDIOS | 5.280 | 44 |
| | PERINS5 | CAMINO DE LA MISA | 14.000 | 117 |
| | PERINS6 | VACIOS CENTRALES | 11.517 | 96 |
| | RRL | AREA SISTEMATICA RESIDENCIAL RIO LUCENA | 201.494 | 1679 |
| | UEC6 | C/ RONDA FUENSANTA, LLANOS DE LA TINAJERIAS | 22.102 | 184 |
| | UEE1 | PRADO DE LOS CABALLOS | 9.910 | 83 |
| | UENS1 | CUESTA BALTASAR | 7.980 | 67 |
| | UENS2 | CALLE ESCUELAS VIEJAS | 1.755 | 15 |
| | UES11 | TRAS MORILLO BEATO | 3.162 | 26 |
| | UES13 | TRAS NELIA DE LAS NIEVES | 13.847 | 115 |
| | UES14 | TRAS LA UE-S2 | 8.475 | 71 |
| | UES4 | C/TRAS LA PARRA | 13.840 | 115 |
| | UES5 | C/ TRAS EL CARMEN | 12.550 | 105 |
| | UES6 | C/ TRAS DE RUTE | 19.094 | 159 |
| | UES7 | C/ TRAS PLAZA BARRERA | 3.536 | 29 |
| | UES8 | C/ SANTA LUCIA | 7.650 | 64 |
| SUELO URBANIZABLE DELIMITADO O SECTORIZADO | PAU1 | PROGRAMA DE ACTUACION URBANISTICA. SUELO RESIDENCIAL 1 | 147.900 | 1233 |
| | PAU2 | PROGRAMA DE ACTUACION URBANISTICA. SUELO RESIDENCIAL 2 | 191.670 | 1597 |
| | PAU3 | PROGRAMA DE ACTUACION URBANISTICA. SUELO RESIDENCIAL 3 | 147.600 | 1230 |
| | PAU4 | PROGRAMA DE ACTUACION URBANISTICA. SUELO RESIDENCIAL 4 | 88.013 | 733 |
| | PPE1 | PLAN PARCIAL RESIDENCIAL SECTOR ESTE 1 | 88.709 | 739 |
| | PPE2 | PLAN PARCIAL RESIDENCIAL SECTOR ESTE 2 | 95.705 | 798 |
| | PPE3 | PLAN PARCIAL RESIDENCIAL SECTOR ESTE 3 | 94.784 | 790 |
| | PPJ1 | PLAN PARCIAL RESIDENCIAL JAUJA 1 | 22.500 | 188 |
| | PPJ3 | PLAN PARCIAL RESIDENCIAL J3 | 26.775 | 223 |
| | PPN1 | LA TORCA 1 | 22.710 | 189 |
| | PPN2 | LA TORCA 2 | 29.313 | 244 |
| | PPNS1 | PLAN PARCIAL RESIDENCIAL LAS NAVAS 1 | 44.250 | 369 |
| | PPNS2 | PLAN PARCIAL RESIDENCIAL LAS NAVAS 1 | 33.150 | 276 |
| | PPO1 | PLAN PARCIAL RESIDENCIAL SECTOR OESTE | 234.345 | 1953 |
| | PPS1 | PLAN PARCIAL RESIDENCIAL SECTOR SUR 1 | 60.040 | 500 |
| | PPS2 | PLAN PARCIAL RESIDENCIAL SECTOR SUR 2 | 61.598 | 513 |
| | PPSR1 | CAMPO DE ARAS 1 | 118.254 | 985 |
| | PPSR2 | CAMPO DE ARAS 2 | 88.394 | 737 |
| | PPSR3 | CAMPO DE ARAS 3 | 103.226 | 860 |
| | PPSR4 | LAS VEGAS | 22.076 | 184 |

*OTROS SECTORES RESIDENCIALES DEL PGOU DE LUCENA INCLUIDOS EN EL SISTEMA DE INFORMACIÓN URBANA (SIU). FUENTE: PROPIA SOBRE DATOS DEL SIU, MIVAU*

# 8 SÍNTESIS DE LAS CONCLUSIONES DEL DIAGNÓSTICO, ANÁLISIS DAFO Y ANÁLISIS CAME

## 8.1 SÍNTESIS DE LAS CONCLUSIONES DEL DIAGNÓSTIVO

Aunque en cada uno de los capítulos del documento de diagnóstico del PMVS se hayan ido recogiendo de forma pormenorizada las conclusiones de dicho análisis pormenorizado, en el presente capítulo procederemos a agrupar dichas conclusiones de forma sintética, para una mejor lectura de estas.

### 8.1.1 ORGANIZACIÓN DEL TERRITORIO

En cuanto a la organización del territorio, en el término municipal de Lucena existen 10 entidades singulares que contienen otros 10 núcleos de población y 8 diseminados, concentrándose en los núcleos de población el 97% de la población de derecho del término municipal.

A efectos del presente Plan se ha subdivido el núcleo urbano en ocho barrios, que se componen mediante agrupaciones de secciones censales, y que son: Centro, El Carmen/La Barrera, Hoya del Molino, El Valle, El Poli, Judería/Las Tinajerías y San Francisco

Aunque también se han recogido en dos áreas estadísticas los diseminados, debe tenerse en cuenta que dichos ámbitos se enmarcan en el suelo rústico, y aunque exista población residente en los mismos, como tal no podrán ser objeto de las actuaciones o medidas que se incluyan en el presente Pla Municipal de Vivienda y Suelo, debiendo quedar adscritos en su caso a los procedimientos de regularización urbanística que en su caso procedan.

### 8.1.2 POBLACIÓN Y SU EVOLUCIÓN

En cuanto al peso de la población del municipio con el conjunto de la población de la provincia, este ha crecido en los últimos años, representando en la actualidad casi un 6% de la población de la provincia de Córdoba

Respecto a la evolución de la población debe señalarse que esta se encuentra en un proceso de crecimiento moderado o estancamiento, si bien dicho crecimiento se debe a los aportes de las nuevas personas que trasladan su domicilio al municipio, ya que el crecimiento vegetativo de la población es negativo, lo que pone de manifiesto que existen más defunciones que nacimientos, mientras que el saldo migratorio es positivo.

En conjunto la localidad presenta un modelo de crecimiento acorde con la situación actual de evolución demográfica de los municipios con similares circunstancias, con un crecimiento moderado con tendencia al estancamiento demográfico, acompañada de una transformación interna que hace que la pirámide de población evolucione hacia una disminución de la población joven y un paulatino aumento de la población de mayor edad. Se estima que este crecimiento moderado de población continúe durante el periodo de vigencia del Plan.

### 8.1.3 CARACTERÍSTICA SOCIO ECONÓMICAS DE LA POBLACIÓN

En términos generales, la estructura demográfica del término municipal de Lucena refleja un perfil relativamente joven en comparación con otros municipios andaluces de tamaño similar, aunque con diferencias territoriales apreciables entre sus distritos. A escala municipal, el grupo etario dominante es el de 35-64 años, que concentra el 44% de la población total (19.030 personas), constituyendo el núcleo del soporte demográfico y laboral del municipio, y alcanzando la población de 65 años o más, el 17% del total.

Por barrios se aprecian algunas diferencias, y así El Valle destaca por su mayor dinamismo demográfico, concentrando algo más del 20% de la población del municipio y con una presencia notable tanto de población infantil como de jóvenes.

En lo relativo al perfil demográfico y envejecimiento, la distribución de la edad varía considerablemente entre las zonas, siendo los barrios más envejecidos el Centro y el Hoyo de molino, en contraste con los barrios El Valle y Judería/ Las Tinajerías que se son los de población más joven, respectivamente.

Las principales diferencias socioeconómicas entre los distritos de la ciudad de Lucena se manifiestan sobre todo en el empleo, el nivel de ingresos (pensiones) y el envejecimiento de la población, ya que, según las fuentes, existe diferencias claras entre distritos con mayor dinamismo económico y aquellos con indicadores de vulnerabilidad más acentuados.

Respecto a la situación económica y el empleo, el Centro destaca como el de mejor situación económica mientras que El Poli presenta las mayores dificultades, acumulando

mayores tasas de desempleo en este último ámbito que tiene una de las más altas de la ciudad.

Los ingresos derivados de las pensiones también se distribuyen de forma desigual en el territorio, siendo el Centro el que presenta valores medianos más altas.

En cuanto a las rentas disponibles de los hogares, debe señalarse que el crecimiento de estas en los últimos años ha sido superior en Lucena que en la media provincial y en la andaluza.

Los barrios del núcleo principal con rentas medidas más altas son, por este orden: Centro, El Carmen/La Barrera y Hoya del Molino; por el contrario, los que tienen rentas más bajas son: Judería/Las Tinajerías, El Poli y San Francisco.

### 8.1.4 HOGARES Y SU EVOLUCIÓN

Las previsiones del Plan ponen de manifiesto que durante su periodo de vigencia el municipio crecerá en 620 nuevos hogares.

### 8.1.5 ESTIMACIÓN DE LA DEMANDA DE VIVIENDA

Si sumamos la demanda potencial demográfica, que suman 620 hogares, con la demanda inscrita en el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, que suman 451 hogares nos daría como resultado un total de 1.071 hogares, que vamos a redondear en 1.100.

Estos 1.100 hogares serían los que hipotéticamente demandarían una vivienda durante el periodo de vigencia del Plan Municipal de Vivienda y Suelo, y de la cual, algo más del 40% sería una demanda de vivienda protegida.

La demanda de vivienda protegida que se encuentra inscrita el RMDVP estará compuesta tanto por hogares ya existentes que ocupan una vivienda en régimen de alquiler, como por hogares incipientes o en proceso de formación que necesitan una vivienda para emanciparse o independizarse respecto de otro hogar con el que la comparten o incluso hogares unipersonales en proyecto que se formarán cuando accedan a una vivienda donde poder formarse como tal. Pero con independencia de que puedan computarse actualmente como hogares existentes o no, lo cierto es que suponen una demanda o necesidad de vivienda cierta, en cuanto a hogares existentes o proyecto de serlo. Por tanto, será el objetivo preferente del Plan Municipal de Vivienda y Suelo.

Por otro lado, debe hacerse constar que parte de la demanda potencial demográfica será una demanda con escasos recursos, y que necesitará de una vivienda protegida, por lo que pasará a engrosar la lista del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.

### 8.1.6 CONDICIONES FÍSICAS DEL PARQUE RESIDENCIAL

El parque residencial existente en la localidad de Lucena supera las 20.000 viviendas según los datos de la Dirección del Catastro Inmobiliario, albergando. el núcleo urbano principal más del 85% de las viviendas del municipio, siendo un 70% de ellas de tipología plurifamiliar y una antigüedad en torno a 1993.

Los barrios con más viviendas son San Francisco, El Valle, Centro y Judería/Las Tinajerías

De dichas viviendas familiares, un 61% se corresponden con viviendas de tipo colectivo y un 39% se corresponden con viviendas unifamiliares, siendo la antigüedad media de las viviendas de tipología colectiva de 1993 mientras que las unifamiliares tienen una antigüedad media 10 años más, es decir de 1983.

En cuanto a las necesidades de rehabilitación, de las 20.261 viviendas existentes 4.445 requieren algún tipo de intervención lo que supone un 22% del parque residencial existente.

El parque residencial de Lucena se caracteriza por una clara predominancia de viviendas principales con cuatro o más habitaciones, que representan casi el 70% de las viviendas existentes en la localidad.

En cuanto a la accesibilidad, el 7% de las viviendas se encuentran en edificios de cuatro o más plantas que carecen de ascensor y que suponen algo más de 1.100 viviendas.

### 8.1.7 USO, RÉGIMEN DE TENENCIA Y TITULARIDAD DEL PARQUE RESIDENCIAL

Respecto a la distribución en función del uso, debe señalarse que el 82% de las viviendas familiares existentes son viviendas principales, por lo que suponen el soporte de hogares que residen en la localidad, siendo el 18 % restante viviendas nos principales, que podrán ser viviendas secundarias o viviendas vacías.

En el núcleo principal las viviendas principales ascienden hasta un 86%, siendo los Barrios de El Poli, Hoya del Molino y el Valle los que tienen un mayor porcentaje de viviendas principales, y el Barrio de Centro el que presenta el porcentaje más bajo.

El número de hogares que residen en régimen de alquiler se sitúa entre el 7% y el 8% de las viviendas principales de la localidad.

### 8.1.8 SITUACIONES ANÓMALAS DE USO: LA DESHABITACIÓN

Debe señalarse como elemento significativo la importante reducción del porcentaje de vivienda deshabitada en el último periodo intercensal, lo que pone de manifiesto un avance en la eficiencia del uso del parque residencial., que ha pasado del 19% al 11% entre los dos últimos censos de 2011 a 2021.

Pese a ello el porcentaje de vivienda deshabitada existentes en la localidad es un porcentaje alto, por encima del stock de rotación o porcentaje de fricción, estimándose que dicho porcentaje debe oscilar entre un 4% o 5%, por lo que la vivienda deshabitada existente supone más del doble de este porcentaje

### 8.1.9 SITUACIONES ANÓMALAS DE USO: LAS VIVIENDAS TURÍSTICAS

En cuanto a las viviendas de uso turístico, debe señalarse que las mismas no representan un porcentaje significativo que pueda tener incidencia en el acceso a la vivienda.

### 8.1.10 SITUACIÓN DEL MERCADO INMOBILIARIO

En cuanto al funcionamiento del mercado inmobiliario, y respecto a las operaciones de compraventa de vivienda, debe señalarse que el funcionamiento de este está soportado básicamente por operaciones de vivienda de segunda mano, que durante los últimos años han supuesto más del 9el 0% de las operaciones registradas.

Debe señalarse también el progresivo incremento del número de operaciones a partir del año 2021, con un incremento también del número de operaciones de vivienda nueva a partir del año 2024.

Debe señalarse también que, si bien el número de operaciones de vivienda libre es muy superior al de viviendas protegidas, estas últimas se han mantenido registrando operaciones de compraventa de viviendas protegidas durante todos los años analizados.

Los precios medios de alquiler de vivienda en la localidad de Lucena se encuentran por debajo de la media nacional, andaluza y provincial. De igual manera si comparamos los precios de los municipios de Córdoba de más de 25.000 habitante, los precios medios de Lucena son inferiores a los de la ciudad de Córdoba, pero algo superiores a los de la localidad de Puente Genil.

Respecto al esfuerzo económico para el acceso a una vivienda en régimen de alquiler, existen diferencias significativas entre las distintas áreas del municipio, de tal forma que, en los barrios con mayores niveles de renta, como el Centro o El Carman-La Barrera, los esfuerzos son menores que en otros barrios donde las rentas son más bajas como El Poli, Judería-Las Tinajerías o San Francisco.

## 8.2 ANÁLISIS DAFO

A continuación, se realiza un análisis DAFO como soporte de las conclusiones del diagnóstico. Este análisis nos permitirá situar a nivel de esquema las conclusiones divididas entre aquellas que se visualizan como positivas o ventajas (Fortalezas y Oportunidades) y aquellas otras que asocian a una componente negativa o de dificultad (Debilidades y Amenazas)

Una vez realizado este esquema, procederemos a desarrollar las conclusiones, intentando partir de un esquema que posibilite agruparlas, aunque siendo conscientes de que una mayor combinación de variables, o relación de distintos elementos relacionados en el análisis nos llevará a enriquecer las conclusiones.

El análisis DAFO es una herramienta de diagnóstico que facilita la toma de decisiones futuras, ayudándonos a plantear las acciones que deberíamos poner en marcha para aprovechar las oportunidades detectadas y a prepararnos para contrarrestar las amenazas, teniendo conciencia de nuestras debilidades y fortalezas.

Cada uno de los conceptos del análisis DAFO podríamos conceptuarlos resumidamente de la siguiente manera:

- Debilidades: Las necesidades actuales que implican aspectos negativos que deberían modificarse. Hace referencia a las limitaciones o autocríticas internas.
- Amenazas: Todo lo que supone riesgos potenciales y que debiera prevenirse, pero que no dependen de la acción del propio colectivo, sino que constituyen elementos externos, del entorno.
- Fortalezas: Todos los aspectos positivos que deben mantenerse o reforzarse. Constituyen capacidades o factores de éxito propias.
- Oportunidades: Todas las capacidades y recursos potenciales que se debieran aprovechar, presentes en el entorno o que estuvieran disponibles o pudieran movilizarse.

## DEBILIDADES

Existen algunos ámbitos territoriales que acumulan algunos indicadores socio económico desfavorables, lo que puede incidir en la capacidad para el acceso a la vivienda de las personas residentes en los mismos. También hay zonas que acumulan mayores porcentajes de población envejecida, así como viviendas necesitas de rehabilitación.

Existe una alta intervención en materia de prestaciones sociales por parte de los servicios sociales municipales, que, si bien se valora como una apuesta municipal por proteger a aquellos colectivos más desfavorecidos, pone de manifiesto la existencia de una población con escasos recursos, y por tanto con dificultades para el acceso o permanencia en la vivienda.

Aunque la actividad de promoción de vivienda protegida se sigue manteniendo en el municipio, desde el punto de vista cuantitativo sigue siendo insuficiente para dar respuesta a las demandas y necesidades de la población residente, siendo este tipo de vivienda uno de los elementos relevantes en la política de vivienda.

El funcionamiento del mercado inmobiliario, respecto las transacciones de vivienda, está sostenido básicamente por las viviendas de segunda mano, con un escaso número de transacciones de viviendas de obra nueva, y los precios para el acceso a una vivienda, tanto en régimen de compra como de alquiler, siguen siendo altos para aquellos sectores de la población que disponen de menos recursos.

.

## FORTALEZAS

Pese al crecimiento vegetativo negativo, la población del municipio sigue en aumento, lo que denota una dinámica demográfica positiva, debido a los valores atractivos de la localidad que gana más población de la que pierde, existiendo un grupo etario importante de población joven y de mediana edad.

Existe una empresa municipal de vivienda que sigue ejecutando actuaciones de vivienda protegida, además de gestionar su parque, lo que supone una herramienta importante para acometer las iniciativas en materia de política de vivienda municipal. Además la promoción de viviendas protegidas en el municipio se ha mantenido durante los últimos años.

Las viviendas de uso turístico que existen en la localidad no tienen un peso relevante como para incidir de forma negativa en el acceso a la vivienda, ya que supone un porcentaje muy bajo respecto del parque de viviendas familiares existentes.

La evolución de las rentas medias de los hogares ha crecido en los últimos años, poniendo de manifiesto un dinamismo favorable en la proyección económica de los habitantes de la localidad que han aumentado su nivel de vida en cuanto a la disponibilidad de recursos económicos.

## AMENAZAS

La crisis energética causada por los conflictos internacionales está suponiendo un incremento de los costes en los procesos de construcción de las viviendas, lo que puede suponer el incremento de los precios finales del producto construido.

Las condiciones impuestas por las entidades financieras para el acceso a una hipoteca para la compra de vivienda, con la reciente subida de los tipos de interés, puede suponer un hándicap difícilmente superable para aquellas unidades familiares con menos estabilidad económica o recursos.

El déficit estructural de oferta de viviendas a precio asequible, propiciado entre otras causas por la descalificación del parque de viviendas protegidas, no se acompasa con las necesidades de la demanda, incidiendo de forma negativa en los precios y en el acceso a la vivienda de aquellas personas y colectivos más desfavorecidos, así como en la disponibilidad de recursos públicos.

La inexistencia de un consenso básico a nivel institucional en materia de política de vivienda, con normativa aprobada por el Estado que no cuenta con el respaldo de la Comunidad Autónoma, paralizando la puesta en marcha de medidas y generando cierta inestabilidad e inseguridad jurídica.

## OPORTUNIDADES

La aprobación de la nueva Ley de Vivienda de Andalucía, junto al nuevo Plan de Vivienda Estatal, y el Plan Europeo de Vivienda, puede propiciar un nuevo marco de financiación y desarrollo de actuaciones en materia de vivienda, más adecuado a las necesidades actuales, y con un marco jurídico más seguro y acorde a la realidad actual.

La posibilidad de realizar cambios en la planificación territorial y urbanística aprovechando la existencia de un nuevo marco jurídico en Andalucía más flexible y adecuado al momento actual, incluyendo todas aquellas medidas y actuaciones que permitan dimensionar la oferta de viviendas y diseñar mecanismos de gestión más ágiles y eficientes.

La existencia de agentes privados, incluyendo también a aquellos sin ánimo de lucro, dispuestos a invertir o acometer actuaciones en materia de viviendas a precio asequible o intervenciones en materia de rehabilitación, con los que se puede articular un marco de colaboración que contribuya a conseguir los objetivos previstos en el Plan Municipal de Vivienda.

Aunque el parque de viviendas deshabitadas se ha reducido de forma importante en el último periodo intercensal, pasando de un 19% en 2011 al 11% en el 2021, existe todavía un alto porcentaje de vivienda deshabitada que podrían ser susceptibles de ser movilizadas hacia su uso efectivo.

## 8.3 AVANCE DE ESTRATEGIAS PARA EL DISEÑO DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE LUCENA: IMPLEMENTACIÓN DE ANÁLISIS CAME

Una vez realizado el Avance del diagnóstico del PMVS; y aunque aún quedan elementos por analizar, estamos en condiciones de poder adelantar algunas de las estrategias, que el Plan Municipal de Vivienda y Suelo deberá llevar a la práctica para conseguir sus objetivos.

Para adelantar o avanzar estas primeras líneas estratégicas, que posteriormente deberán concretarse en el documento del Programa de Actuación del PMVS, vamos a utilizar la herramienta CAME.

El análisis CAME es una herramienta que nos permite establecer un nexo de conexión o continuidad entre las conclusiones recogidas en el análisis DAFO, y el desarrollo de cuales deben ser los objetivos del Plan Estratégico Municipal de Vivienda y Suelo, a implementar en el Programa de Actuación.

Una vez que se cuenta con la radiografía de la problemática en materia de vivienda en el municipio, es importante que los objetivos y acciones del Plan se vinculen directamente con todas esas cuestiones detectadas, y para eso utilizaremos la herramienta CAME.

La herramienta CAME, acrónimo de Corregir/Afrontar/Mantener/Explotar, nos va a permitir plantear cuales son los elementos de corrección que se deben introducir para combatir las debilidades, cómo podemos afrontar las amenazas, mantener las fortalezas y explotar las oportunidades.

### 8.3.1 DEBILIDADES QUE CORREGIR

El diagnóstico recoge una serie de debilidades, algunas de las cuales se escapan a la capacidad de intervención del Ayuntamiento, tanto por la dinámica de los procesos, que son ajenos a su control, como por las propias competencias del ente local. Sin embargo, otras sin que pueden ser corregidas por el Ayuntamiento, entendiendo que deben formar parte de las estrategias de intervención del Plan.

Las debilidades que el Plan debería corregir son las siguientes:

- Articular actuaciones y adoptar medidas en materia de vivienda que vayan dirigidas a aquella parte de la población que presenta peores condiciones socioeconómicas, así como a las personas jóvenes de la localidad, priorizando a las personas con menor renta per cápita así como circunstancias de especial vulnerabilidad social, como situaciones de discapacidad, familias monoparentales o víctimas de violencia de género
- Puesta en marcha de medidas que permitan una revitalización del mercado de la vivienda en la localidad, incorporando nuevos desarrollos urbanísticos y la generación de nuevas viviendas, tanto libre como protegidas.
- Implementación de programas en materia de rehabilitación que permita su mejora y eficiencia energética, mejorando la calidad de los inmuebles, así como sus condiciones de habitabilidad y accesibilidad

### 8.3.2 AMENAZAS QUE AFRONTAR

Las amenazas son elementos externos, que no siempre pueden ser abordadas, aunque para combatirlas o minimizar el impacto de algunas de ellas si se pueden llevar a cabo medidas que permitan afrontarlas y que consideramos las siguientes:

- Implementar medidas que puedan contribuir a una contención en el proceso de subida de los precios de la vivienda.
- Puesta en marcha de programas que fomenten el acceso a la vivienda, sobre todo en alquiler, de aquellos hogares con mayores dificultades económicas, diversificar los programas para que los mismos puedan abarcar a los sectores de la población con problemas para el acceso.
- Articular medidas que puedan Incrementar el parque de viviendas a precio asequible que se oferten en la localidad.

### 8.3.3 FORTALEZAS QUE MANTENER

Se ha constatado la existencia de elementos que implican una fortaleza del Ayuntamiento en el desarrollo de las políticas de vivienda y que por tanto son necesarios mantener, y en su caso reforzar o cuidar, y que son los siguientes:

- Impulso y fortalecimiento de la empresa municipal de vivienda SUVILUSA, como herramienta clave para el desarrollo de la política municipal de promoción y desarrollo de viviendas protegidas, así como de otros programas en materia de vivienda.
- Monitorizar la evolución del fenómeno de las viviendas de uso turístico para garantizar que se mantiene una eficiente ocupación de dicho parque residencial.
- Mantenimiento de la gestión e implementación de políticas en materia de bienestar social por parte del Ayuntamiento, como elemento clave para mejorar las desigualdades sociales.

### 8.3.4 OPORTUNIDADES QUE EXPLOTAR

Tal y como hemos visto, el marco externo ofrece una serie de oportunidades, que, si son explotadas o aprovechadas convenientemente, pueden ayudar a conseguir los objetivos previstos en el Plan Local de Vivienda, estas oportunidades son las siguientes:

- Búsqueda activa de fondos y líneas de financiación que tengan como finalidad las políticas de vivienda, así como explotar los nuevos mecanismos y herramientas que estén previstos en la legislación en materia de urbanismo y de vivienda.
- Establecimiento de fórmulas de colaboración con agentes privados, incluyendo también a aquellos sin ánimo de lucro, dispuestos a invertir o acometer actuaciones en materia de vivienda, y explorar otras modalidades de acceso a la vivienda, que se presentan como modelos más innovadores y adaptados a los tiempos actuales.
- Incidir en la posibilidad de movilizar parte del parque de viviendas deshabitadas hacia su uso, incrementado la oferta de vivienda del municipio.

# C. ESPACIALIZACIÓN DE RESULTADOS

# 9 ESPACIALIZACIÓN DE RESULTADOS

La información gráfica adjunta muestra los distintos indicadores seleccionados a nivel de sección censal. La representación de estas delimitaciones se obtiene a partir de la intersección entre los límites censales proporcionados por el INE y el Catastro, aplicando un método de lleno-vacío. Solo las edificaciones de uso residencial reciben el color correspondiente a la simbología (coropletas), mientras que las edificaciones de uso general se mantienen en un tono neutro de fondo.

## 9.1 POBLACIÓN Y HOGARES

1.1 Distribución de Población 2025 (Nº Personas)
1.2 Distribución de Hogares 2025 (Nº Hogares)
1.3 Índice de ancianidad I4 (%)
1.4 Población joven entre 15 – 35 años (%)
1.5 Población extranjera (Nº Personas)
1.6 Densidad nocturna de población I22 (Hab/Km²)
1.7 Indice de feminización con estudios superiores I24
1.8 Tasa desempleo registrado larga duración I13 (%)
1.9 Tamaño medio de hogar I19 (Nº)
1.10 Hogares unipersonales I18
1.11 Renta Neta declarada por hogar 2023 (€/año)
1.12 Incremento Renta Neta por hogar 2015-2023 (%)

## 9.2 PARQUE RESIDENCIAL

2.1 Distribución tipológica y antigüedad (año)
2.2 Tenencia de hogares en propiedad (Nº)
2.3 Precio unitario vivienda en compraventa (€/ mc²)
2.4 Esfuerzo acceso a la vivienda en compra (%)
2.5 Tenencia de hogares en alquiler (Nº)
2.6 Precio unitario vivienda colectiva en alquiler (€/ mc²)
2.7 Esfuerzo acceso a vivienda en alquiler en vigor (%)
2.8 Patrimonio y otros recursos municipales del PMVS

# 1.1 Distribución de Población 2025 (Nº de Personas)

| ID | BARRIO/ÁREA ESTADÍSTICA | POB 2025 |
|---|---|---|
| 1 | Centro | 5.136 |
| 2 | El Carmen/La Barrera | 4.516 |
| 3 | El Poli | 2.326 |
| 4 | El Valle | 8.975 |
| 5 | Hoya del molino | 4.448 |
| 6 | Judería/Las Tinajerías | 5.727 |
| 7 | San Francisco | 8.224 |
| | **Núcleo principal Lucena** | **39.352** |
| 8 | Núcleos zona este | 2.338 |
| | **Núcleos Secundarios Arroyuelos, Campo de Aras, Anjarón y Dehesa del Cañaveral** | **2.338** |
| 9 | Núcleos zona noroeste | 864 |
| 10 | Núcleos zona suroeste | 856 |
| | **Núcleos Secundarios Navas del Selpillar, Los Santos y Jauja** | **1.720** |
| | **TM Lucena** | **43.410** |

Límite de Barrios
Límite de Sección Censal
Parcelario General
Número de Personas por barrios (Nº)
<2.500
2.500 - 4.500
4.500 - 6.500
6.500 - 8.500
8.500 - 10.500
Imagen de fondo: PNOA máxima actualidad

SAN FRANCISCO
NUCLEOS ZONA NOROESTE
EL POLI
NUCLEOS ZONA ESTE
JUDERIA / LAS TINAJERIAS
EL VALLE
CENTRO
EL CARMEN / LA BARRERA
HOYA DEL MOLINO

0 500 1.000 m
1:10.000

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE
**LUCENA**

PROMOTOR DE LOS TRABAJOS:
**EXCMO AYUNTAMIENTO DE LUCENA**
Ayuntamiento de Lucena

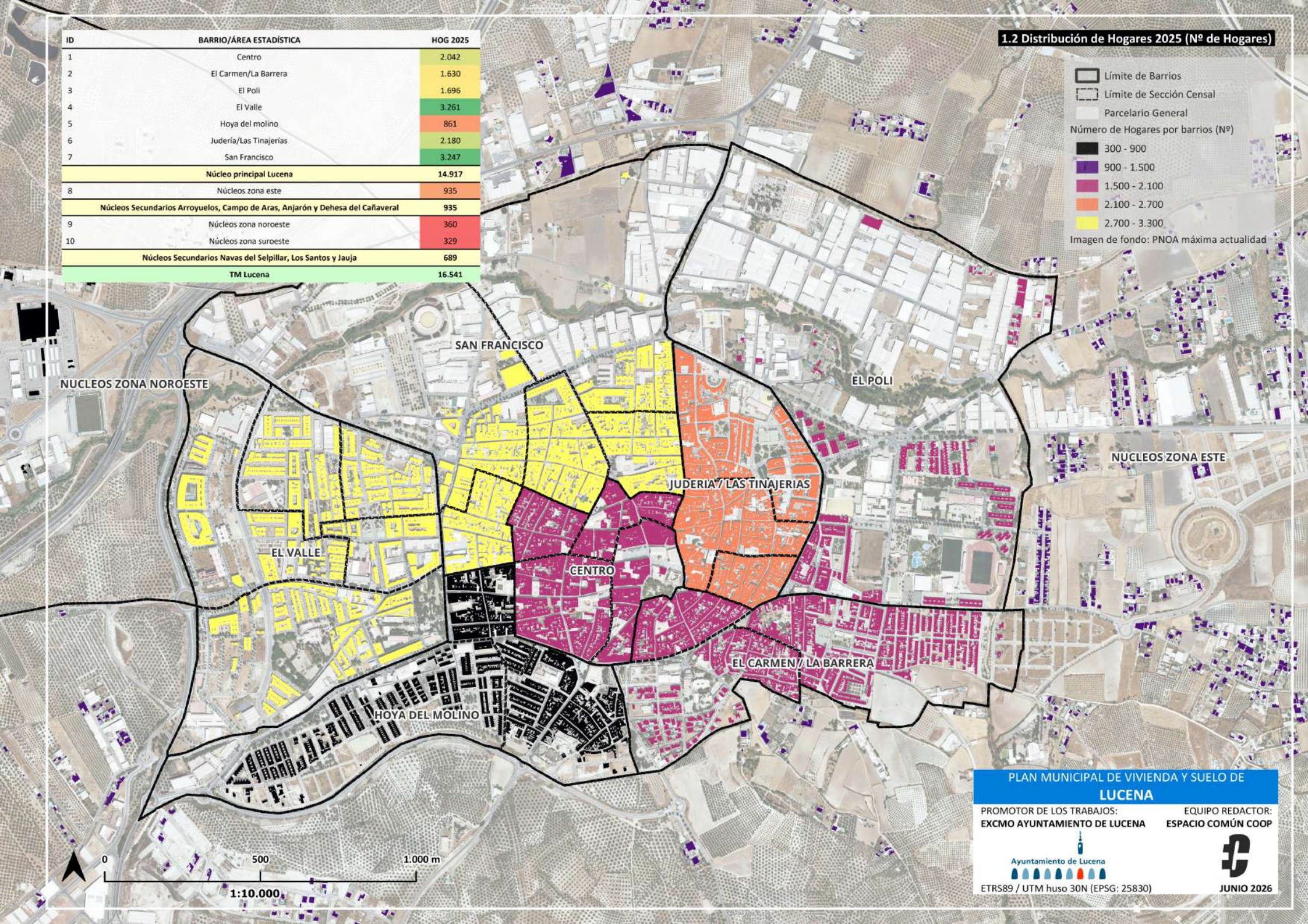
EQUIPO REDACTOR:
**ESPACIO COMÚN COOP**

ETRS89 / UTM huso 30N (EPSG: 25830)

**JUNIO 2026**

# 1.2 Distribución de Hogares 2025 (Nº de Hogares)

| ID | BARRIO/ÁREA ESTADÍSTICA | HOG 2025 |
|---|---|---|
| 1 | Centro | 2.042 |
| 2 | El Carmen/La Barrera | 1.630 |
| 3 | El Poli | 1.696 |
| 4 | El Valle | 3.261 |
| 5 | Hoya del molino | 861 |
| 6 | Judería/Las Tinajerías | 2.180 |
| 7 | San Francisco | 3.247 |
| | **Núcleo principal Lucena** | **14.917** |
| 8 | Núcleos zona este | 935 |
| | **Núcleos Secundarios Arroyuelos, Campo de Aras, Anjarón y Dehesa del Cañaveral** | **935** |
| 9 | Núcleos zona noroeste | 360 |
| 10 | Núcleos zona suroeste | 329 |
| | **Núcleos Secundarios Navas del Selpillar, Los Santos y Jauja** | **689** |
| | **TM Lucena** | **16.541** |




PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE
**LUCENA**

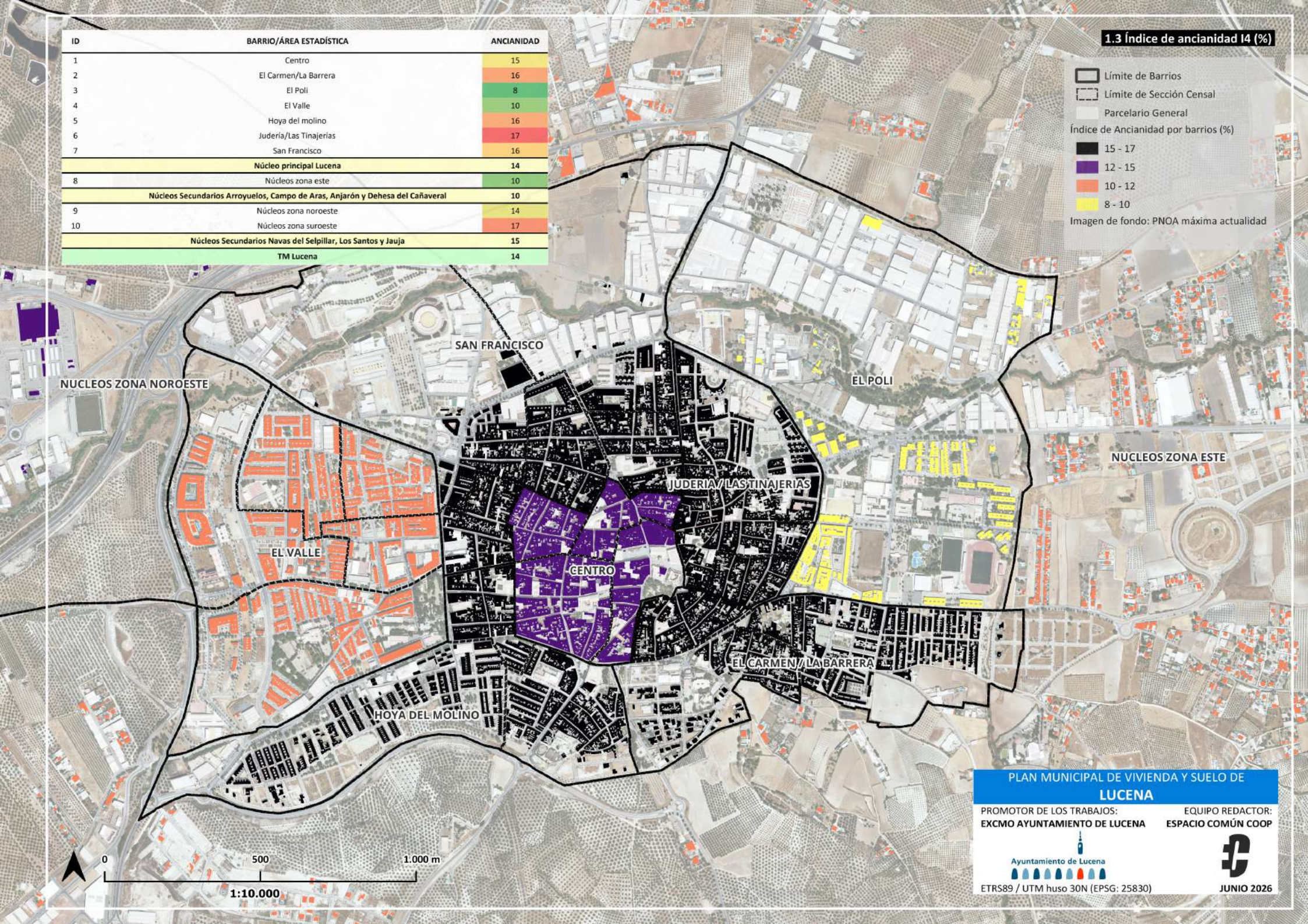
PROMOTOR DE LOS TRABAJOS:
**EXCMO AYUNTAMIENTO DE LUCENA**

Ayuntamiento de Lucena

EQUIPO REDACTOR:
**ESPACIO COMÚN COOP**

ETRS89 / UTM huso 30N (EPSG: 25830)

**JUNIO 2026**




| ID | BARRIO/ÁREA ESTADÍSTICA | ANCIANIDAD |
|---|---|---|
| 1 | Centro | 15 |
| 2 | El Carmen/La Barrera | 16 |
| 3 | El Poli | 8 |
| 4 | El Valle | 10 |
| 5 | Hoya del molino | 16 |
| 6 | Judería/Las Tinajerías | 17 |
| 7 | San Francisco | 16 |
| | **Núcleo principal Lucena** | **14** |
| 8 | Núcleos zona este | 10 |
| | **Núcleos Secundarios Arroyuelos, Campo de Aras, Anjarón y Dehesa del Cañaveral** | **10** |
| 9 | Núcleos zona noroeste | 14 |
| 10 | Núcleos zona suroeste | 17 |
| | **Núcleos Secundarios Navas del Selpillar, Los Santos y Jauja** | **15** |
| | **TM Lucena** | **14** |

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE
**LUCENA**

PROMOTOR DE LOS TRABAJOS:
**EXCMO AYUNTAMIENTO DE LUCENA**

Ayuntamiento de Lucena

EQUIPO REDACTOR:
**ESPACIO COMÚN COOP**

ETRS89 / UTM huso 30N (EPSG: 25830)

**JUNIO 2026**

# 1.4 Porcentaje de Población Joven (15- 35 años)

| ID | BARRIO/ÁREA ESTADÍSTICA | POB JOV |
|---|---|---|
| 1 | Centro | 23% |
| 2 | El Carmen/La Barrera | 24% |
| 3 | El Poli | 26% |
| 4 | El Valle | 25% |
| 5 | Hoya del molino | 22% |
| 6 | Judería/Las Tinajerías | 25% |
| 7 | San Francisco | 26% |
| | **Núcleo principal Lucena** | **25%** |
| 8 | Núcleos zona este | 22% |
| | **Núcleos Secundarios Arroyuelos, Campo de Aras, Anjarón y Dehesa del Cañaveral** | **22%** |
| 9 | Núcleos zona noroeste | 28% |
| 10 | Núcleos zona suroeste | 23% |
| | **Núcleos Secundarios Navas del Selpillar, Los Santos y Jauja** | **25%** |
| | **TM Lucena** | **24%** |

Límite de Barrios
Límite de Sección Censal
Parcelario General
Población joven de entre 15 - 35 años por barrios (%)
22 - 23
23 - 24
24 - 26
26 - 27
27 - 28
Imagen de fondo: PNOA máxima actualidad

SAN FRANCISCO
NUCLEOS ZONA NOROESTE
EL POLI
NUCLEOS ZONA ESTE
JUDERIA / LAS TINAJERIAS
EL VALLE
CENTRO
EL CARMEN / LA BARRERA
HOYA DEL MOLINO

0 500 1.000 m
1:10.000

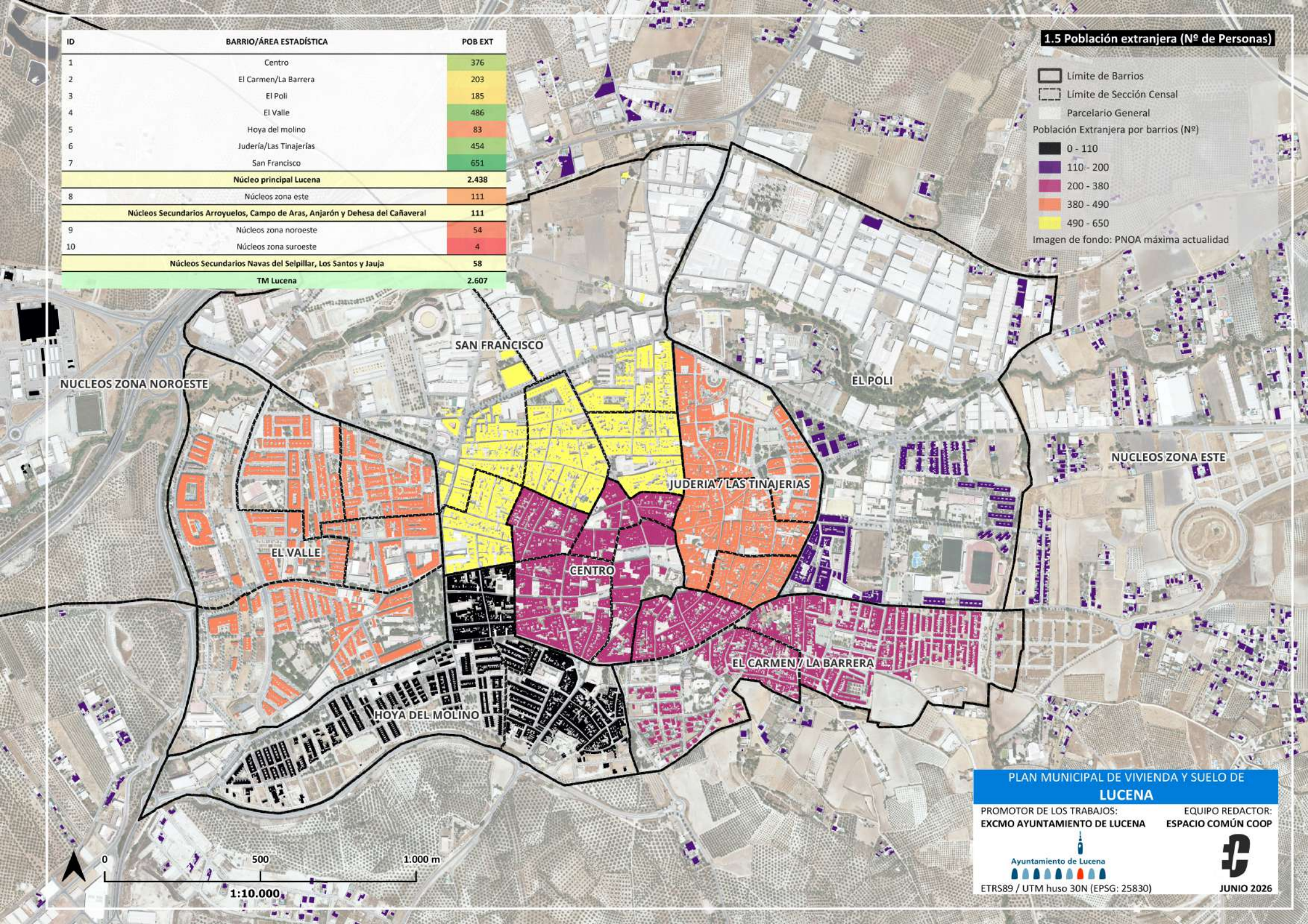
PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE
**LUCENA**

PROMOTOR DE LOS TRABAJOS:
**EXCMO AYUNTAMIENTO DE LUCENA**
Ayuntamiento de Lucena

EQUIPO REDACTOR:
**ESPACIO COMÚN COOP**

ETRS89 / UTM huso 30N (EPSG: 25830)

**JUNIO 2026**




| ID | BARRIO/ÁREA ESTADÍSTICA | POB EXT |
|---|---|---|
| 1 | Centro | 376 |
| 2 | El Carmen/La Barrera | 203 |
| 3 | El Poli | 185 |
| 4 | El Valle | 486 |
| 5 | Hoya del molino | 83 |
| 6 | Judería/Las Tinajerías | 454 |
| 7 | San Francisco | 651 |
| | **Núcleo principal Lucena** | **2.438** |
| 8 | Núcleos zona este | 111 |
| | **Núcleos Secundarios Arroyuelos, Campo de Aras, Anjarón y Dehesa del Cañaveral** | **111** |
| 9 | Núcleos zona noroeste | 54 |
| 10 | Núcleos zona suroeste | 4 |
| | **Núcleos Secundarios Navas del Selpillar, Los Santos y Jauja** | **58** |
| | **TM Lucena** | **2.607** |

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE
**LUCENA**

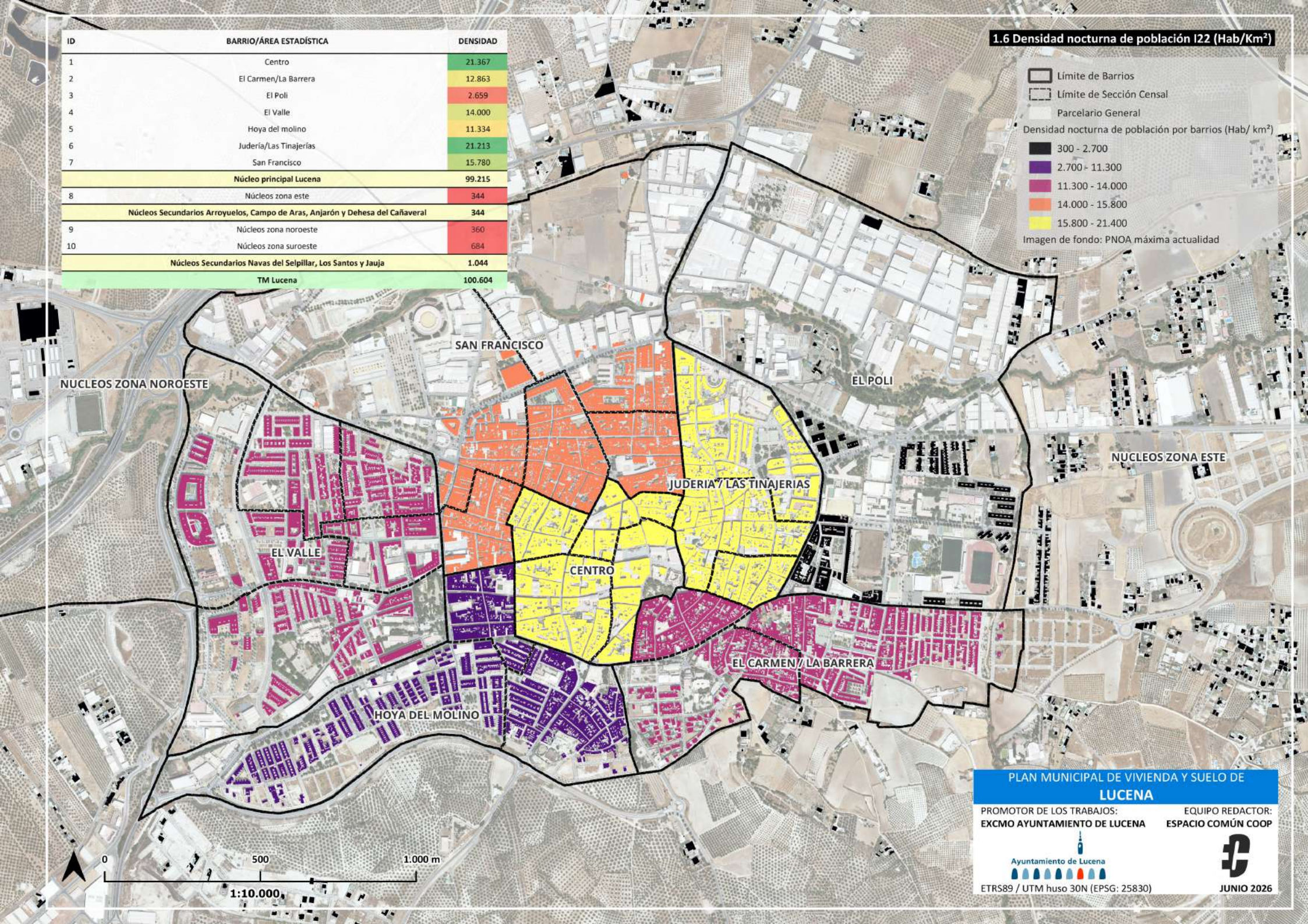
PROMOTOR DE LOS TRABAJOS:
**EXCMO AYUNTAMIENTO DE LUCENA**

EQUIPO REDACTOR:
**ESPACIO COMÚN COOP**

Ayuntamiento de Lucena

ETRS89 / UTM huso 30N (EPSG: 25830)

**JUNIO 2026**




| ID | BARRIO/ÁREA ESTADÍSTICA | DENSIDAD |
|---|---|---|
| 1 | Centro | 21.367 |
| 2 | El Carmen/La Barrera | 12.863 |
| 3 | El Poli | 2.659 |
| 4 | El Valle | 14.000 |
| 5 | Hoya del molino | 11.334 |
| 6 | Judería/Las Tinajerías | 21.213 |
| 7 | San Francisco | 15.780 |
| | **Núcleo principal Lucena** | **99.215** |
| 8 | Núcleos zona este | 344 |
| | **Núcleos Secundarios Arroyuelos, Campo de Aras, Anjarón y Dehesa del Cañaveral** | **344** |
| 9 | Núcleos zona noroeste | 360 |
| 10 | Núcleos zona suroeste | 684 |
| | **Núcleos Secundarios Navas del Selpillar, Los Santos y Jauja** | **1.044** |
| | **TM Lucena** | **100.604** |

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE
**LUCENA**

PROMOTOR DE LOS TRABAJOS:
**EXCMO AYUNTAMIENTO DE LUCENA**

Ayuntamiento de Lucena

EQUIPO REDACTOR:
**ESPACIO COMÚN COOP**

ETRS89 / UTM huso 30N (EPSG: 25830)

**JUNIO 2026**

# 1.7 Índice de feminizacion con estudios superiores I24

| ID | BARRIO/ÁREA ESTADÍSTICA | IND FEM |
|---|---|---|
| 1 | Centro | 1,3 |
| 2 | El Carmen/La Barrera | 1,3 |
| 3 | El Poli | 1,4 |
| 4 | El Valle | 1,6 |
| 5 | Hoya del molino | 1,4 |
| 6 | Judería/Las Tinajerías | 1,3 |
| 7 | San Francisco | 1,5 |
| | **Núcleo principal Lucena** | **1,4** |
| 8 | Núcleos zona este | 1,5 |
| | **Núcleos Secundarios Arroyuelos, Campo de Aras, Anjarón y Dehesa del Cañaveral** | **1,5** |
| 9 | Núcleos zona noroeste | 1,6 |
| 10 | Núcleos zona suroeste | 2,7 |
| | **Núcleos Secundarios Navas del Selpillar, Los Santos y Jauja** | **2,2** |
| | **TM Lucena** | **1,7** |

Límite de Barrios
Límite de Sección Censal
Parcelario General
Índice de feminización con estudios superiores por barrios (%
< 1,3
1,3 - 1,4
1,4 - 1,5
1,5 - 1,6
> 1,6
Imagen de fondo: PNOA máxima actualidad

SAN FRANCISCO
NUCLEOS ZONA NOROESTE
EL POLI
NUCLEOS ZONA ESTE
JUDERIA/ LAS TINAJERIAS
EL VALLE
CENTRO
EL CARMEN/ LA BARRERA
HOYA DEL MOLINO

0 500 1.000 m
1:10.000

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE
**LUCENA**

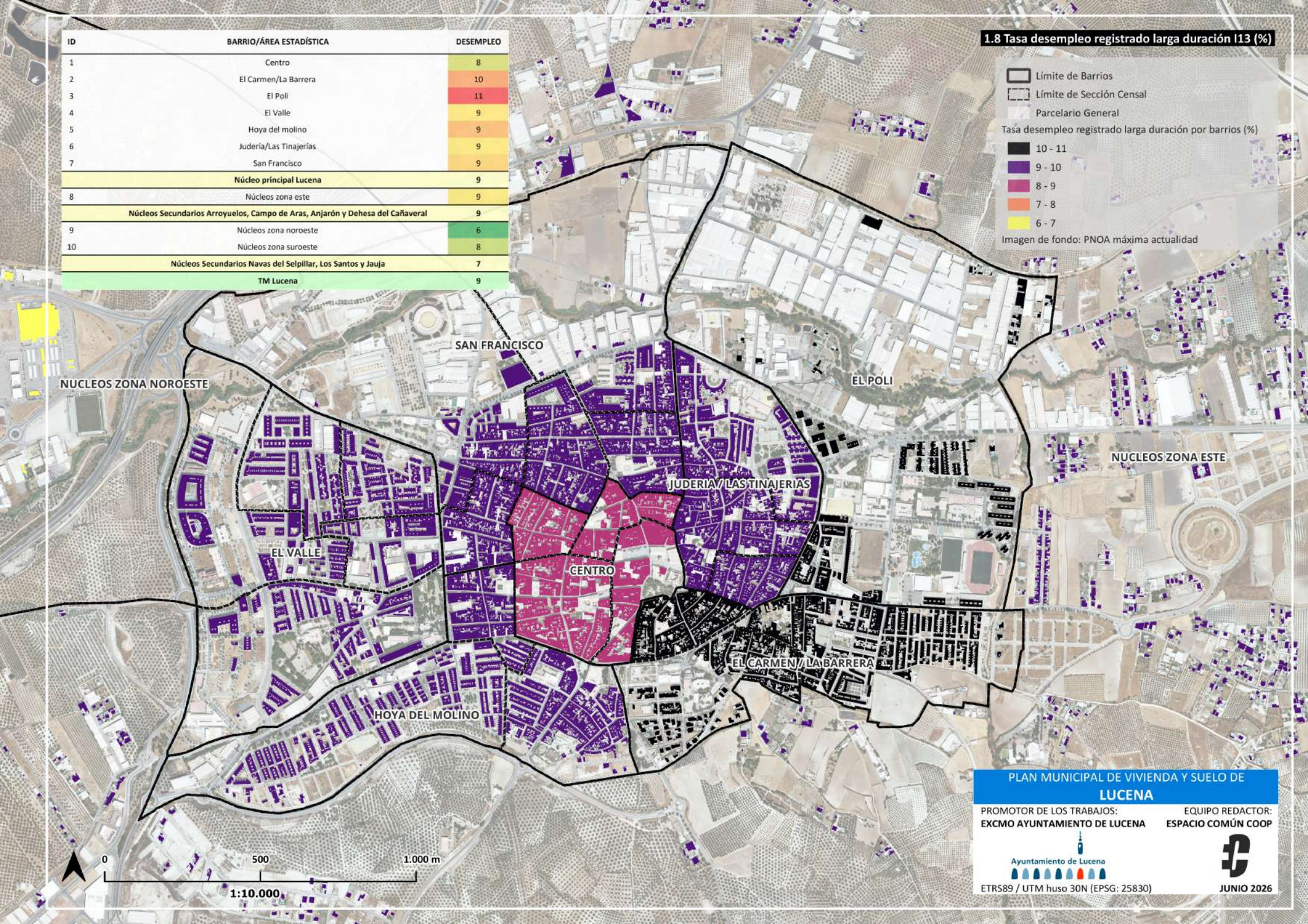
PROMOTOR DE LOS TRABAJOS:
**EXCMO AYUNTAMIENTO DE LUCENA**

EQUIPO REDACTOR:
**ESPACIO COMÚN COOP**

Ayuntamiento de Lucena

ETRS89 / UTM huso 30N (EPSG: 25830)

**JUNIO 2026**




| ID | BARRIO/ÁREA ESTADÍSTICA | DESEMPLEO |
|---|---|---|
| 1 | Centro | 8 |
| 2 | El Carmen/La Barrera | 10 |
| 3 | El Poli | 11 |
| 4 | El Valle | 9 |
| 5 | Hoya del molino | 9 |
| 6 | Judería/Las Tinajerías | 9 |
| 7 | San Francisco | 9 |
| | **Núcleo principal Lucena** | **9** |
| 8 | Núcleos zona este | 9 |
| | **Núcleos Secundarios Arroyuelos, Campo de Aras, Anjarón y Dehesa del Cañaveral** | **9** |
| 9 | Núcleos zona noroeste | 6 |
| 10 | Núcleos zona suroeste | 8 |
| | **Núcleos Secundarios Navas del Selpillar, Los Santos y Jauja** | **7** |
| | **TM Lucena** | **9** |

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE
**LUCENA**

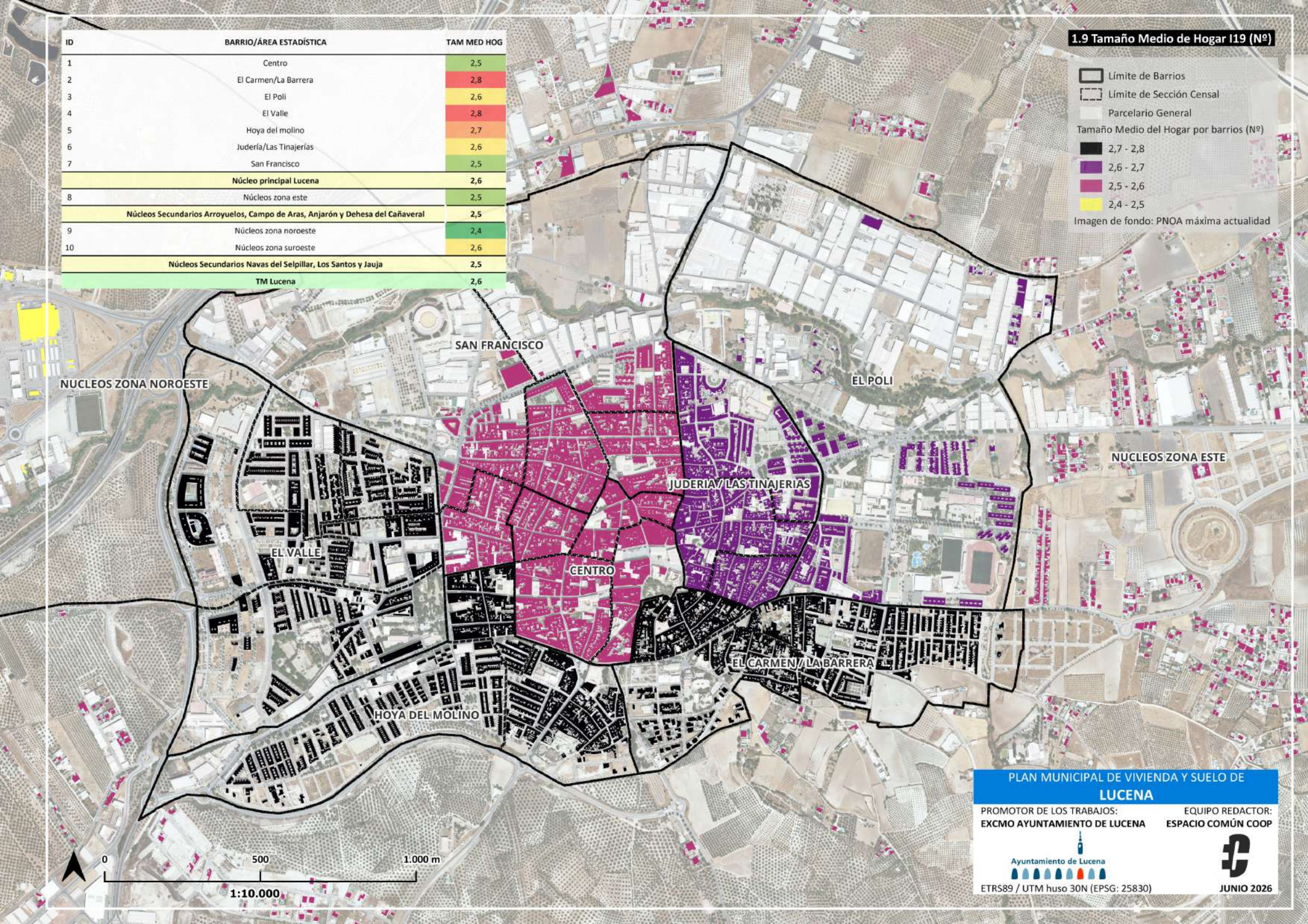
PROMOTOR DE LOS TRABAJOS:
**EXCMO AYUNTAMIENTO DE LUCENA**

EQUIPO REDACTOR:
**ESPACIO COMÚN COOP**

Ayuntamiento de Lucena

ETRS89 / UTM huso 30N (EPSG: 25830)

**JUNIO 2026**




| ID | BARRIO/ÁREA ESTADÍSTICA | TAM MED HOG |
|---|---|---|
| 1 | Centro | 2,5 |
| 2 | El Carmen/La Barrera | 2,8 |
| 3 | El Poli | 2,6 |
| 4 | El Valle | 2,8 |
| 5 | Hoya del molino | 2,7 |
| 6 | Judería/Las Tinajerías | 2,6 |
| 7 | San Francisco | 2,5 |
| | **Núcleo principal Lucena** | **2,6** |
| 8 | Núcleos zona este | 2,5 |
| | **Núcleos Secundarios Arroyuelos, Campo de Aras, Anjarón y Dehesa del Cañaveral** | **2,5** |
| 9 | Núcleos zona noroeste | 2,4 |
| 10 | Núcleos zona suroeste | 2,6 |
| | **Núcleos Secundarios Navas del Selpillar, Los Santos y Jauja** | **2,5** |
| | **TM Lucena** | **2,6** |

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE
**LUCENA**

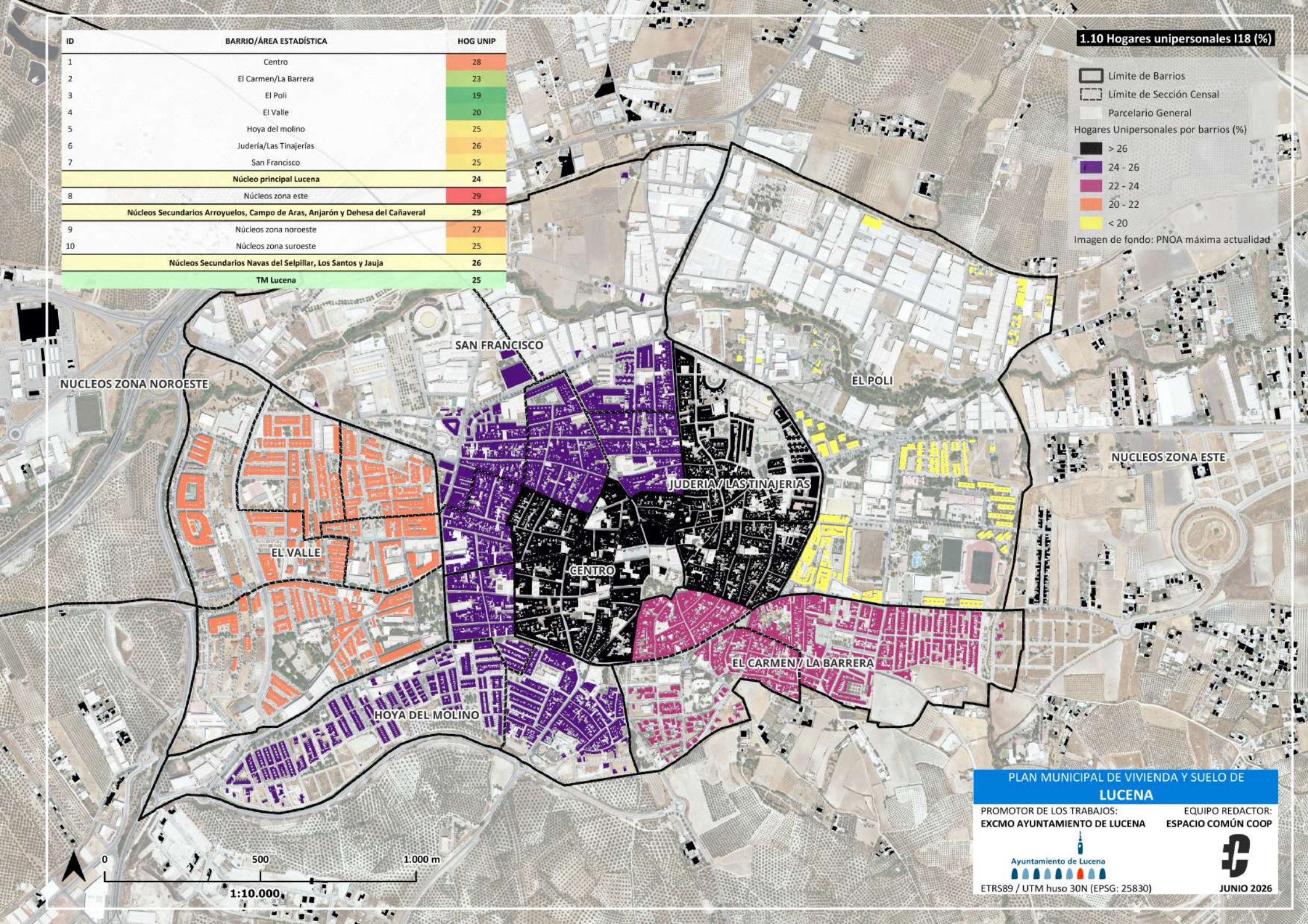
PROMOTOR DE LOS TRABAJOS:
**EXCMO AYUNTAMIENTO DE LUCENA**

Ayuntamiento de Lucena

EQUIPO REDACTOR:
**ESPACIO COMÚN COOP**

ETRS89 / UTM huso 30N (EPSG: 25830)

**JUNIO 2026**




| ID | BARRIO/ÁREA ESTADÍSTICA | HOG UNIP |
|---|---|---|
| 1 | Centro | 28 |
| 2 | El Carmen/La Barrera | 23 |
| 3 | El Poli | 19 |
| 4 | El Valle | 20 |
| 5 | Hoya del molino | 25 |
| 6 | Judería/Las Tinajerías | 26 |
| 7 | San Francisco | 25 |
| | **Núcleo principal Lucena** | **24** |
| 8 | Núcleos zona este | 29 |
| | **Núcleos Secundarios Arroyuelos, Campo de Aras, Anjarón y Dehesa del Cañaveral** | **29** |
| 9 | Núcleos zona noroeste | 27 |
| 10 | Núcleos zona suroeste | 25 |
| | **Núcleos Secundarios Navas del Selpillar, Los Santos y Jauja** | **26** |
| | **TM Lucena** | **25** |

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE
**LUCENA**

PROMOTOR DE LOS TRABAJOS:
**EXCMO AYUNTAMIENTO DE LUCENA**

Ayuntamiento de Lucena

EQUIPO REDACTOR:
**ESPACIO COMÚN COOP**

ETRS89 / UTM huso 30N (EPSG: 25830)

**JUNIO 2026**

# 1.11 Renta Neta declarada por hogar 2023 (€/año)

| ID | BARRIO/ÁREA ESTADÍSTICA | RENTA 2023 |
|---|---|---|
| 1 | Centro | 34.737 |
| 2 | El Carmen/La Barrera | 31.517 |
| 3 | El Poli | 27.372 |
| 4 | El Valle | 28.522 |
| 5 | Hoya del molino | 30.582 |
| 6 | Judería/Las Tinajerías | 27.044 |
| 7 | San Francisco | 27.803 |
| | **Núcleo principal Lucena** | **29.521** |
| 8 | Núcleos zona este | 27.780 |
| | **Núcleos Secundarios Arroyuelos, Campo de Aras, Anjarón y Dehesa del Cañaveral** | **27.780** |
| 9 | Núcleos zona noroeste | 24.451 |
| 10 | Núcleos zona suroeste | 24.172 |
| | **Núcleos Secundarios Navas del Selpillar, Los Santos y Jauja** | **24.314** |
| | **TM Lucena** | **27.205** |

Límite de Barrios
Límite de Sección Censal
Parcelario General
Renta Neta declarada 2023 por barrios (€/año)
24.200 - 25.000
25.000 - 27.500
27.500 - 29.000
29.000 - 31.500
31.500 - 35.000
Imagen de fondo: PNOA máxima actualidad

SAN FRANCISCO
NUCLEOS ZONA NOROESTE
EL POLI
NUCLEOS ZONA ESTE
JUDERIA / LAS TINAJERIAS
EL VALLE
CENTRO
EL CARMEN / LA BARRERA
HOYA DEL MOLINO

0 500 1.000 m
1:10.000

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE
**LUCENA**

PROMOTOR DE LOS TRABAJOS:
**EXCMO AYUNTAMIENTO DE LUCENA**

EQUIPO REDACTOR:
**ESPACIO COMÚN COOP**

Ayuntamiento de Lucena

ETRS89 / UTM huso 30N (EPSG: 25830)

**JUNIO 2026**

# 1.12 Incremento Renta Neta por hogar 2015-2023 (%)

| ID | BARRIO/ÁREA ESTADÍSTICA | ▲ RENTA % |
|---|---|---|
| 1 | Centro | 41% |
| 2 | El Carmen/La Barrera | 48% |
| 3 | El Poli | 46% |
| 4 | El Valle | 47% |
| 5 | Hoya del molino | 41% |
| 6 | Judería/Las Tinajerías | 40% |
| 7 | San Francisco | 38% |
| | **Núcleo principal Lucena** | **42%** |
| 8 | Núcleos zona este | 50% |
| | **Núcleos Secundarios Arroyuelos, Campo de Aras, Anjarón y Dehesa del Cañaveral** | **50%** |
| 9 | Núcleos zona noroeste | 38% |
| 10 | Núcleos zona suroeste | 37% |
| | **Núcleos Secundarios Navas del Selpillar, Los Santos y Jauja** | **37%** |
| | **TM Lucena** | **43%** |

Límite de Barrios
Límite de Sección Censal
Parcelario General
Incremento Renta Neta por hogar 2015- 2023 por
< 38
38 - 42
42 - 46
46 - 48
> 48
Imagen de fondo: PNOA máxima actualidad

SAN FRANCISCO
NUCLEOS ZONA NOROESTE
EL POLI
NUCLEOS ZONA ESTE
JUDERIA/ LAS TINAJERIAS
EL VALLE
CENTRO
EL CARMEN / LA BARRERA
HOYA DEL MOLINO

0 500 1.000 m
1:10.000

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE
**LUCENA**

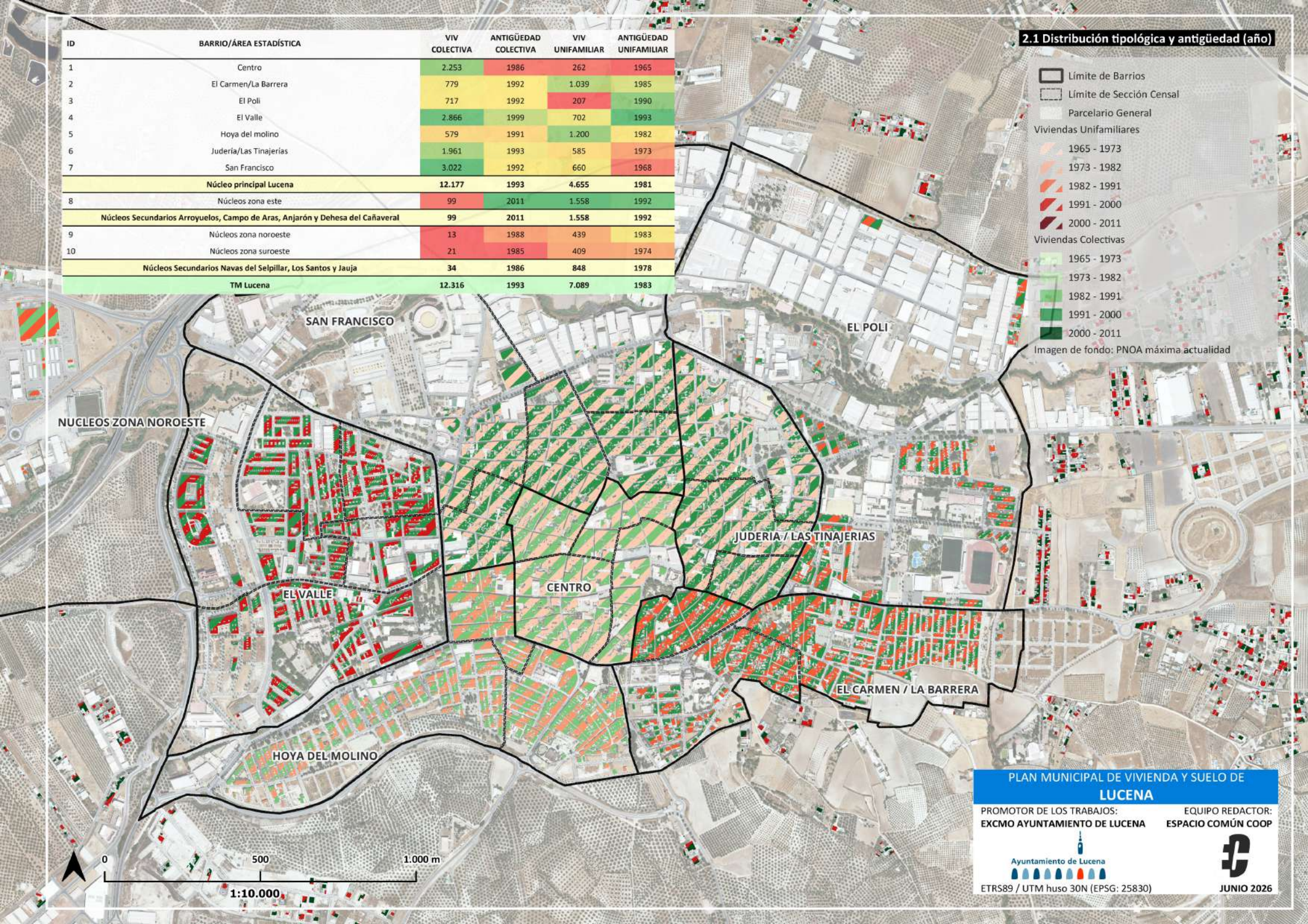
PROMOTOR DE LOS TRABAJOS:
**EXCMO AYUNTAMIENTO DE LUCENA**

EQUIPO REDACTOR:
**ESPACIO COMÚN COOP**

Ayuntamiento de Lucena

ETRS89 / UTM huso 30N (EPSG: 25830)

**JUNIO 2026**




| ID | BARRIO/ÁREA ESTADÍSTICA | VIV COLECTIVA | ANTIGÜEDAD COLECTIVA | VIV UNIFAMILIAR | ANTIGÜEDAD UNIFAMILIAR |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Centro | 2.253 | 1986 | 262 | 1965 |
| 2 | El Carmen/La Barrera | 779 | 1992 | 1.039 | 1985 |
| 3 | El Poli | 717 | 1992 | 207 | 1990 |
| 4 | El Valle | 2.866 | 1999 | 702 | 1993 |
| 5 | Hoya del molino | 579 | 1991 | 1.200 | 1982 |
| 6 | Judería/Las Tinajerías | 1.961 | 1993 | 585 | 1973 |
| 7 | San Francisco | 3.022 | 1992 | 660 | 1968 |
| | **Núcleo principal Lucena** | **12.177** | **1993** | **4.655** | **1981** |
| 8 | Núcleos zona este | 99 | 2011 | 1.558 | 1992 |
| | **Núcleos Secundarios Arroyuelos, Campo de Aras, Anjarón y Dehesa del Cañaveral** | **99** | **2011** | **1.558** | **1992** |
| 9 | Núcleos zona noroeste | 13 | 1988 | 439 | 1983 |
| 10 | Núcleos zona suroeste | 21 | 1985 | 409 | 1974 |
| | **Núcleos Secundarios Navas del Selpillar, Los Santos y Jauja** | **34** | **1986** | **848** | **1978** |
| | **TM Lucena** | **12.316** | **1993** | **7.089** | **1983** |

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE
**LUCENA**

PROMOTOR DE LOS TRABAJOS:
**EXCMO AYUNTAMIENTO DE LUCENA**

Ayuntamiento de Lucena

EQUIPO REDACTOR:
**ESPACIO COMÚN COOP**

ETRS89 / UTM huso 30N (EPSG: 25830)

**JUNIO 2026**

| ID | BARRIO/ÁREA ESTADÍSTICA | PROP | % PROP |
|---|---|---|---|
| 1 | Centro | 1.500 | 73% |
| 2 | El Carmen/La Barrera | 1.272 | 78% |
| 3 | El Poli | 1.341 | 79% |
| 4 | El Valle | 2.526 | 77% |
| 5 | Hoya del molino | 714 | 83% |
| 6 | Judería/Las Tinajerías | 1.713 | 79% |
| 7 | San Francisco | 2.463 | 76% |
| | **Núcleo principal Lucena** | **11.529** | **77%** |
| 8 | Núcleos zona este | 540 | 58% |
| | **Núcleos Secundarios Arroyuelos, Campo de Aras, Anjarón y Dehesa del Cañaveral** | **540** | **58%** |
| 9 | Núcleos zona noroeste | 222 | 62% |
| 10 | Núcleos zona suroeste | 240 | 73% |
| | **Núcleos Secundarios Navas del Selpillar, Los Santos y Jauja** | **462** | **67%** |
| | **TM Lucena** | **12.531** | **76%** |

## 2.2 Tenencia de hogares en propiedad (Nº)

Límite de Barrios
Límite de Sección Censal
Parcelario General
Tenencia de hogares en propiedad por barrios (Nº)
220 - 240
240 - 710
710 - 1.340
1.340 - 1.710
1.710 - 2.530
Imagen de fondo: PNOA máxima actualidad

SAN FRANCISCO
NUCLEOS ZONA NOROESTE
EL POLI
NUCLEOS ZONA ESTE
JUDERIA / LAS TINAJERIAS
EL VALLE
CENTRO
EL CARMEN / LA BARRERA
HOYA DEL MOLINO

0 500 1.000 m
1:10.000

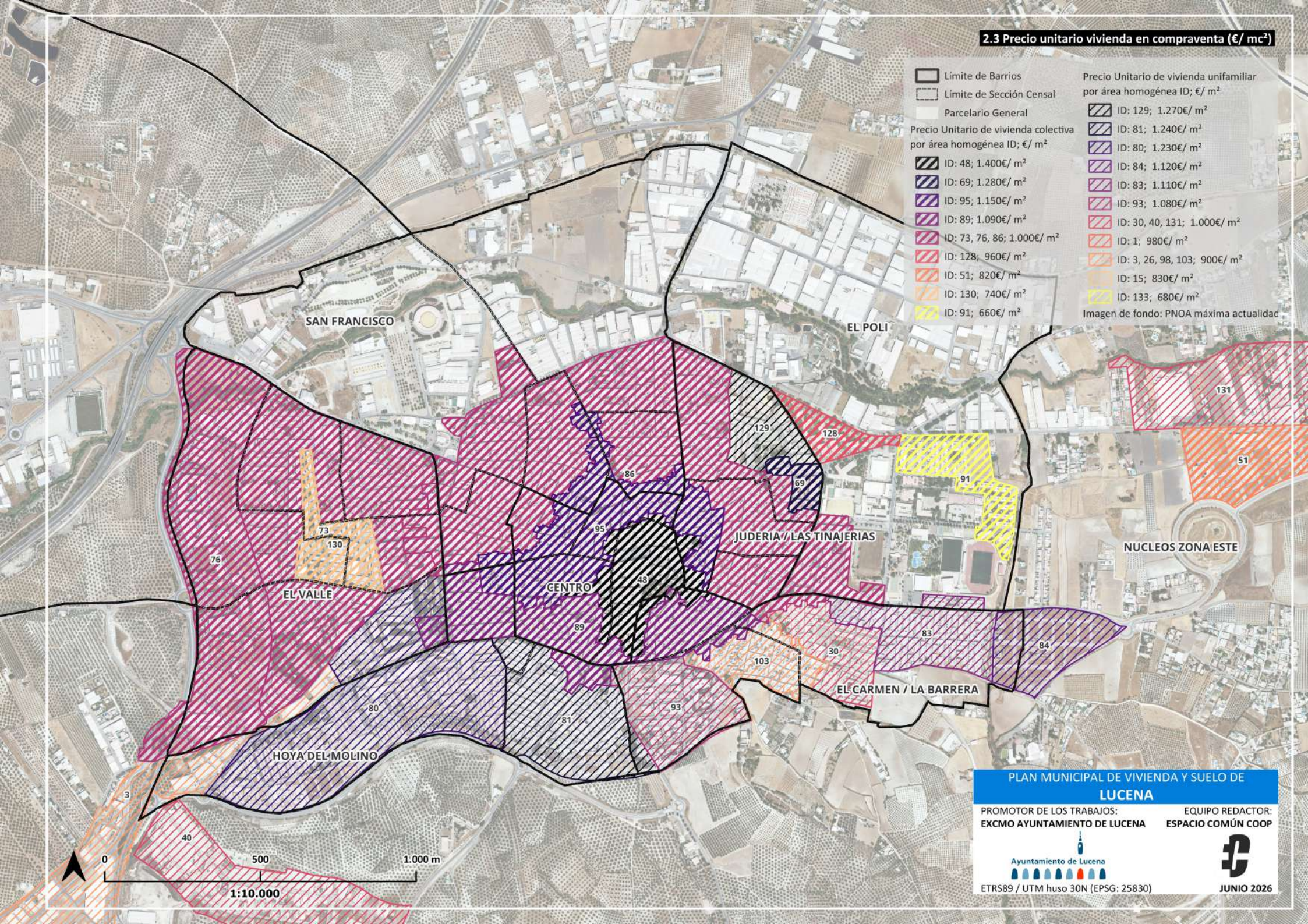
PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE
**LUCENA**

PROMOTOR DE LOS TRABAJOS:
**EXCMO AYUNTAMIENTO DE LUCENA**
Ayuntamiento de Lucena

EQUIPO REDACTOR:
**ESPACIO COMÚN COOP**

ETRS89 / UTM huso 30N (EPSG: 25830)

**JUNIO 2026**


2.3 Precio unitario vivienda en compraventa (€/ mc²)
Límite de Barrios
Límite de Sección Censal
Parcelario General
Precio Unitario de vivienda colectiva por área homogénea ID; €/ m²
ID: 48; 1.400€/ m²
ID: 69; 1.280€/ m²
ID: 95; 1.150€/ m²
ID: 89; 1.090€/ m²
ID: 73, 76, 86; 1.000€/ m²
ID: 128; 960€/ m²
ID: 51; 820€/ m²
ID: 130; 740€/ m²
ID: 91; 660€/ m²
Precio Unitario de vivienda unifamiliar por área homogénea ID; €/ m²
ID: 129; 1.270€/ m²
ID: 81; 1.240€/ m²
ID: 80; 1.230€/ m²
ID: 84; 1.120€/ m²
ID: 83; 1.110€/ m²
ID: 93; 1.080€/ m²
ID: 30, 40, 131; 1.000€/ m²
ID: 1; 980€/ m²
ID: 3, 26, 98, 103; 900€/ m²
ID: 15; 830€/ m²
ID: 133; 680€/ m²
Imagen de fondo: PNOA máxima actualidad
SAN FRANCISCO
EL POLI
JUDERIA / LAS TINAJERIAS
NUCLEOS ZONA ESTE
CENTRO
EL VALLE
EL CARMEN / LA BARRERA
HOYA DEL MOLINO
0
500
1.000 m
1:10.000
PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE
LUCENA
PROMOTOR DE LOS TRABAJOS:
EXCMO AYUNTAMIENTO DE LUCENA
Ayuntamiento de Lucena
EQUIPO REDACTOR:
ESPACIO COMÚN COOP
ETRS89 / UTM huso 30N (EPSG: 25830)
JUNIO 2026

## 2.4 Esfuerzo acceso a la vivienda en compra (%)

| ID | BARRIO/ÁREA ESTADÍSTICA | LETRA MENSUAL | PRECIOS (€) | ESF COM 23 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Centro | 1.176 € | 126.692 € | 41% |
| 2 | El Carmen/La Barrera | 1.109 € | 156.923 € | 42% |
| 3 | El Poli | 1.047 € | 126.032 € | 46% |
| 4 | El Valle | 994 € | 145.824 € | 42% |
| 5 | Hoya del molino | 1.099 € | 191.324 € | 43% |
| 6 | Judería/Las Tinajerías | 1.164 € | 124.553 € | 52% |
| 7 | San Francisco | 1.078 € | 119.733 € | 47% |
| | **Núcleo principal Lucena** | **1.095 €** | **141.583 €** | **45%** |
| 8 | Núcleos zona este | 1.026 € | 184.106 € | 44% |
| | **Núcleos Secundarios Arroyuelos, Campo de Aras, Anjarón y Dehesa del Cañaveral** | **1.026 €** | **184.106 €** | **44%** |
| 9 | Núcleos zona noroeste | 890 € | 118.515 € | 44% |
| 10 | Núcleos zona suroeste | 865 € | 143.370 € | 43% |
| | **Núcleos Secundarios Navas del Selpillar, Los Santos y Jauja** | **878 €** | **261.885 €** | **43%** |
| | **TM Lucena** | **1.009 €** | **147.725 €** | **45%** |

Límite de Barrios
Límite de Sección Censal
Parcelario General
Esfuerzo acceso a vivienda en compra por barrios (
> 46
44 - 46
43 - 44
42 - 43
<42
Imagen de fondo: PNOA máxima actualidad

SAN FRANCISCO
NUCLEOS ZONA NOROESTE
EL POLI
NUCLEOS ZONA ESTE
JUDERIA / LAS TINAJERIAS
EL VALLE
CENTRO
EL CARMEN / LA BARRERA
HOYA DEL MOLINO

0 500 1.000 m
1:10.000

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE
**LUCENA**

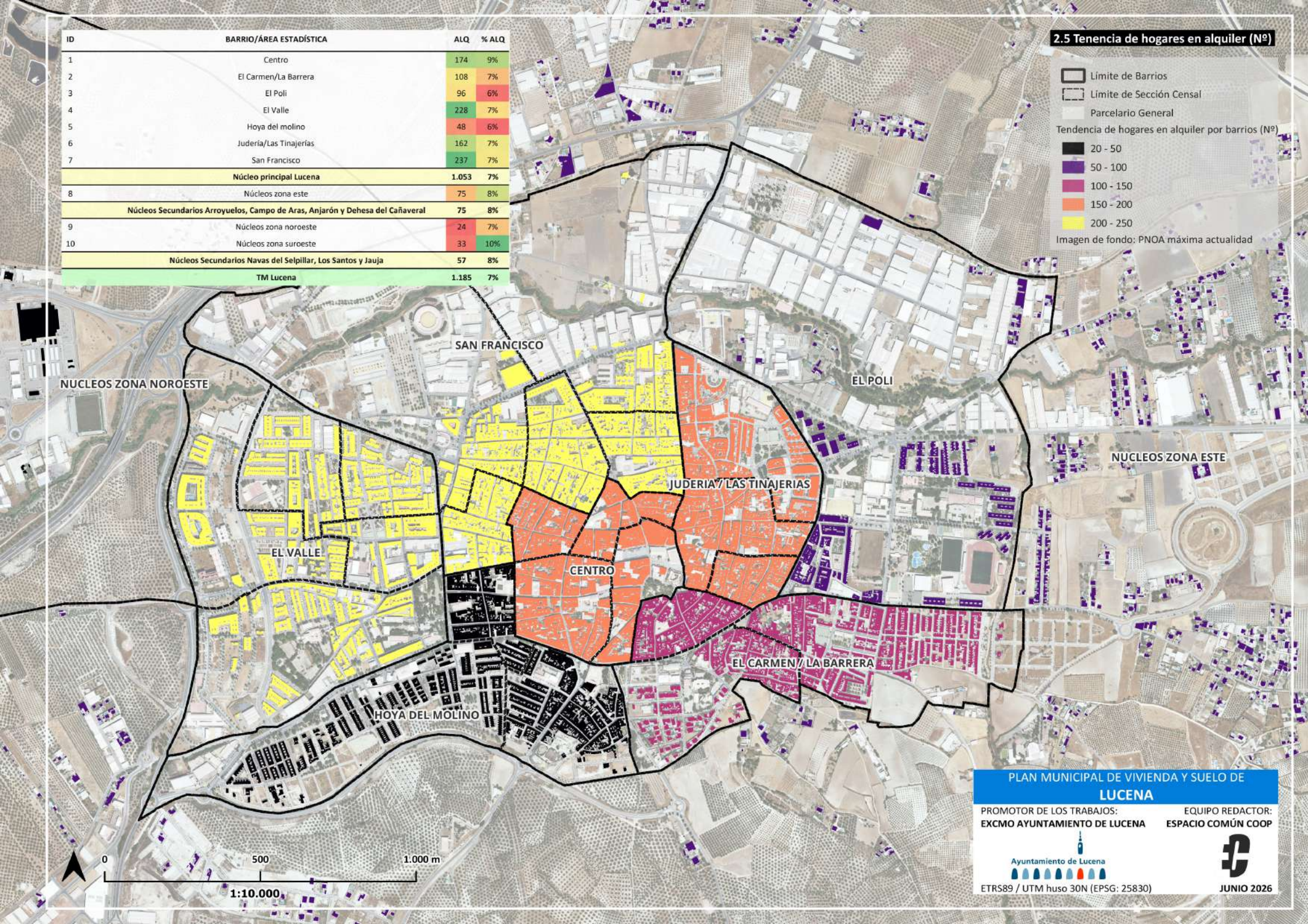
PROMOTOR DE LOS TRABAJOS:
**EXCMO AYUNTAMIENTO DE LUCENA**

EQUIPO REDACTOR:
**ESPACIO COMÚN COOP**

Ayuntamiento de Lucena

ETRS89 / UTM huso 30N (EPSG: 25830)

**JUNIO 2026**




| ID | BARRIO/ÁREA ESTADÍSTICA | ALQ | % ALQ |
|---|---|---|---|
| 1 | Centro | 174 | 9% |
| 2 | El Carmen/La Barrera | 108 | 7% |
| 3 | El Poli | 96 | 6% |
| 4 | El Valle | 228 | 7% |
| 5 | Hoya del molino | 48 | 6% |
| 6 | Judería/Las Tinajerías | 162 | 7% |
| 7 | San Francisco | 237 | 7% |
| | **Núcleo principal Lucena** | **1.053** | **7%** |
| 8 | Núcleos zona este | 75 | 8% |
| | **Núcleos Secundarios Arroyuelos, Campo de Aras, Anjarón y Dehesa del Cañaveral** | **75** | **8%** |
| 9 | Núcleos zona noroeste | 24 | 7% |
| 10 | Núcleos zona suroeste | 33 | 10% |
| | **Núcleos Secundarios Navas del Selpillar, Los Santos y Jauja** | **57** | **8%** |
| | **TM Lucena** | **1.185** | **7%** |

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE
**LUCENA**

PROMOTOR DE LOS TRABAJOS:
**EXCMO AYUNTAMIENTO DE LUCENA**

EQUIPO REDACTOR:
**ESPACIO COMÚN COOP**

Ayuntamiento de Lucena

ETRS89 / UTM huso 30N (EPSG: 25830)

**JUNIO 2026**

## 2.6 Precio unitario vivienda colectiva en alquiler (€/ mc²)

| ID | BARRIO/ÁREA ESTADÍSTICA | PRECIO UNITARIO (€/m²) | PRECIO TOTAL (€) |
|---|---|---|---|
| 1 | Centro | 4,1 | 349 |
| 2 | El Carmen/La Barrera | 4,8 | 350 |
| 3 | El Poli | 4,3 | 367 |
| 4 | El Valle | 4 | 361 |
| 5 | Hoya del molino | 5,1 | 351 |
| 6 | Judería/Las Tinajerías | 4,4 | 347 |
| 7 | San Francisco | 4,2 | 339 |
| | **Núcleo principal Lucena** | **4,4** | **352** |
| 8 | Núcleos zona este | | 528 |
| | **Núcleos Secundarios Arroyuelos, Campo de Aras, Anjarón y Dehesa del Cañaveral** | | **528** |
| 9 | Núcleos zona noroeste | | |
| 10 | Núcleos zona suroeste | | |
| | **Núcleos Secundarios Navas del Selpillar, Los Santos y Jauja** | | |
| | **TM Lucena** | **4,4** | **352** |

Límite de Barrios
Límite de Sección Censal
Parcelario General
Precio unitario vivienda colectiva en alquiler por barrios (€/ mc²)
4,8 - 5,2
4,6 - 4,8
4,4 - 4,6
4,2 - 4,4
4 - 4,2
Imagen de fondo: PNOA máxima actualidad

SAN FRANCISCO
NUCLEOS ZONA NOROESTE
EL POLI
NUCLEOS ZONA ESTE
JUDERIA / LAS TINAJERIAS
EL VALLE
CENTRO
EL CARMEN / LA BARRERA
HOYA DEL MOLINO

0 500 1.000 m
1:10.000

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE
**LUCENA**

PROMOTOR DE LOS TRABAJOS:
**EXCMO AYUNTAMIENTO DE LUCENA**
Ayuntamiento de Lucena

EQUIPO REDACTOR:
**ESPACIO COMÚN COOP**

ETRS89 / UTM huso 30N (EPSG: 25830)
**JUNIO 2026**

## 2.7 Esfuerzo acceso a vivienda en alquiler en vigor (%)

| ID | BARRIO/ÁREA ESTADÍSTICA | PRECIO UNITARIO (€/m²) | PRECIO TOTAL (€) | ESF ALQ 23 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Centro | 4,1 | 349 | 12% |
| 2 | El Carmen/La Barrera | 4,8 | 350 | 13% |
| 3 | El Poli | 4,3 | 367 | 16% |
| 4 | El Valle | 4 | 361 | 15% |
| 5 | Hoya del molino | 5,1 | 351 | 14% |
| 6 | Judería/Las Tinajerías | 4,4 | 347 | 15% |
| 7 | San Francisco | 4,2 | 339 | 15% |
| | **Núcleo principal Lucena** | **4,4** | **352** | **14%** |
| 8 | Núcleos zona este | | 528 | 23% |
| | **Núcleos Secundarios Arroyuelos, Campo de Aras, Anjarón y Dehesa del Cañaveral** | | **528** | **23%** |
| 9 | Núcleos zona noroeste | | | |
| 10 | Núcleos zona suroeste | | | |
| | **Núcleos Secundarios Navas del Selpillar, Los Santos y Jauja** | | | |
| | **TM Lucena** | **4,4** | **352** | **16%** |

Límite de Barrios
Límite de Sección Censal
Parcelario General
Esfuerzo acceso a vivienda en alquiler por barrios (%)
> 19
17 - 19
15 - 17
13 - 15
< 13
Imagen de fondo: PNOA máxima actualidad

SAN FRANCISCO
NUCLEOS ZONA NOROESTE
EL POLI
NUCLEOS ZONA ESTE
JUDERIA / LAS TINAJERIAS
EL VALLE
CENTRO
EL CARMEN / LA BARRERA
HOYA DEL MOLINO

0 500 1.000 m
1:10.000

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE
**LUCENA**

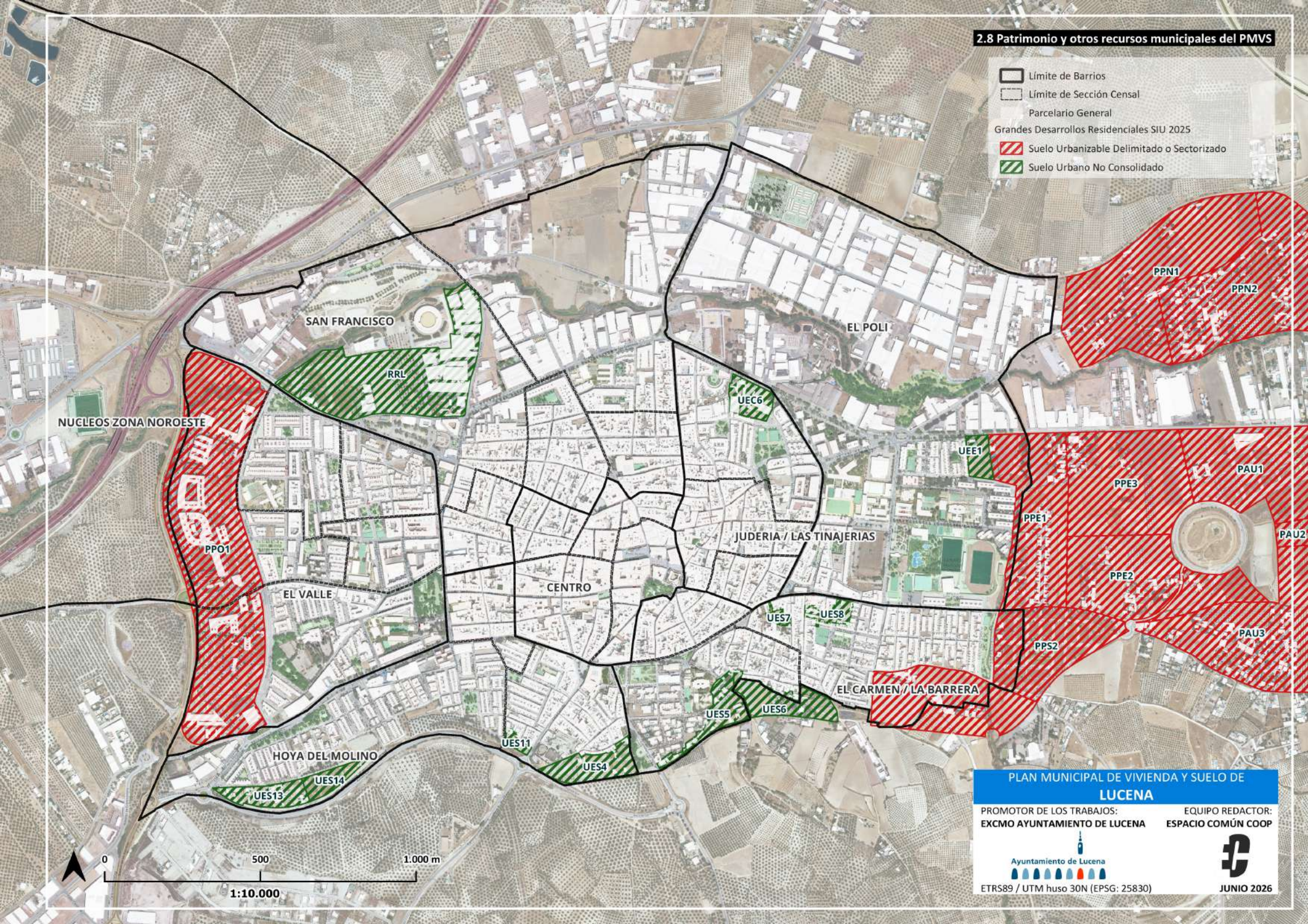
PROMOTOR DE LOS TRABAJOS:
**EXCMO AYUNTAMIENTO DE LUCENA**

EQUIPO REDACTOR:
**ESPACIO COMÚN COOP**

Ayuntamiento de Lucena

ETRS89 / UTM huso 30N (EPSG: 25830)

**JUNIO 2026**


2.8 Patrimonio y otros recursos municipales del PMVS
Límite de Barrios
Límite de Sección Censal
Parcelario General
Grandes Desarrollos Residenciales SIU 2025
Suelo Urbanizable Delimitado o Sectorizado
Suelo Urbano No Consolidado
SAN FRANCISCO
EL POLI
NUCLEOS ZONA NOROESTE
EL VALLE
CENTRO
JUDERIA / LAS TINAJERIAS
EL CARMEN / LA BARRERA
HOYA DEL MOLINO
RRL
UEC6
UEE1
PPO1
PPN1
PPN2
PPE1
PPE2
PPE3
PAU1
PAU2
PAU3
PPS2
UES4
UES5
UES6
UES7
UES8
UES11
UES13
UES14
0
500
1.000 m
1:10.000
PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE
LUCENA
PROMOTOR DE LOS TRABAJOS:
EXCMO AYUNTAMIENTO DE LUCENA
Ayuntamiento de Lucena
EQUIPO REDACTOR:
ESPACIO COMÚN COOP
ETRS89 / UTM huso 30N (EPSG: 25830)
JUNIO 2026