

**LA VIVIENDA EN LA  
PROVINCIA DE MÁLAGA:**

**DICTAMEN**

**Septiembre  
2010**



**MADECA**

## ÍNDICE

<b>1. OBJETIVOS DEL DICTAMEN .....</b>	<b>3</b>
<b>2. EL MARCO ECONÓMICO: LA SITUACIÓN ACTUAL Y EL MERCADO DE LA VIVIENDA .....</b>	<b>4</b>
<b>3. EL MARCO LEGISLATIVO: CALIDAD DE VIDA Y DERECHO A LA VIVIENDA .....</b>	<b>27</b>
<b>4. LA PROPUESTAS DE MADECA SOBRE EL MERCADO DE LA VIVIENDA. LOS DICTÁMENES DE 2003 Y 2007. ....</b>	<b>36</b>
<b>5. EL MERCADO RESIDENCIAL EN MÁLAGA. SITUACIÓN ACTUAL Y PERSPECTIVAS DE FUTURO.....</b>	<b>44</b>
<b>6. CUESTIONES PARA EL DEBATE .....</b>	<b>56</b>
<b>7. REFERENCIAS Y BIBLIOGRAFÍA .....</b>	<b>63</b>

El dictamen ha sido elaborado por Vicente Granados de la Universidad de Málaga.

En esta versión se han corregido los últimos datos de vivienda al IV Trimestre de 2010

## 1. OBJETIVOS DEL DICTAMEN

El presente dictamen pretende servir como base para un debate en profundidad de un sector clave en la economía en general y malagueña en particular. Además no hay que olvidar que la vivienda es objeto de un derecho constitucional, que tal y como proclama el Art. 47 de La Carta Magna es el derecho a una vivienda digna y adecuada. Por su parte, el Estatuto de Autonomía de Andalucía en su artículo 25 refuerza ese derecho para todas las personas con vecindad en la Comunidad Autónoma. Por todo ello la vivienda constituye un pilar económico y social de la vida también para la ciudadanía malagueña.

El *Pacto por la Calidad de Vida*, aprobado en 2004 por MADECA, contemplaba el Proyecto “*Vivienda asequible y de calidad*” dentro del Programa “*Provisión de infraestructuras para la vida cotidiana*”.

Como parte de los retos a los que se enfrenta la provincia de Málaga, la Asociación Madeca está diseñando un nuevo Plan Estratégico. Como bien de primera necesidad, el acceso a la vivienda representa una de las primeras preocupaciones de la ciudadanía y constituye, por ello uno de los sectores clave a plantear en un Plan transversal a medio plazo, máxime en una provincia donde los otros aspectos económicos de la vivienda, como bien de inversión en sí o como disfrute de una segunda residencia por parte de personas andaluzas o no, tuvieron un efecto amplificado, con una demanda real y potencial que superaba con creces la generada endógenamente por los movimientos naturales de la población y la formación de nuevos hogares.

La capacidad de arrastre que genera el sector económico vivienda, se manifiesta principalmente en la oferta de servicios inmobiliarios, el equipamiento y servicios a los hogares y en el sector de la construcción en su sentido más amplio.

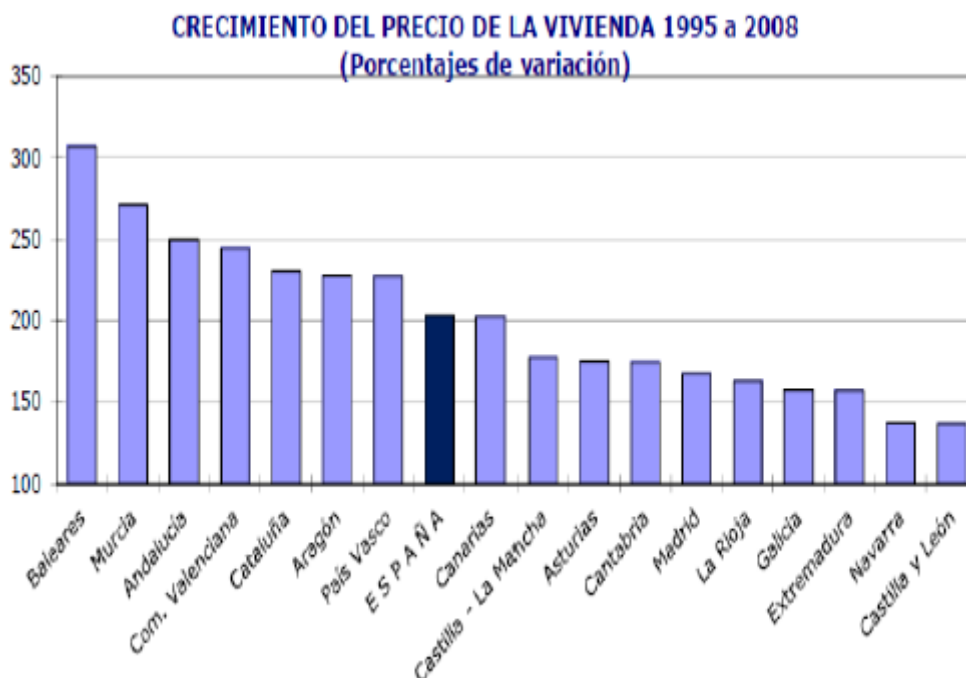
Este último es objeto de un dictamen específico ya que el componente de la construcción residencial sólo constituye una parte del mismo. En una economía equilibrada en su diversidad, y la malagueña lo ha sido y debería seguir siéndolo, el sector de la construcción residencial oscila entre un cuatro y un siete por ciento sobre la producción total. Este no ha sido el caso de la economía malagueña en el último lustro, como tampoco lo fue en el primero de la década de los noventa, aunque con características distintas. La distorsión que provoca en el resto de los sectores, empezando por el emblemático provincial, el turismo, debe llevar a una reflexión profunda por parte de todos los actores implicados, máxime cuando el tema objeto de este dictamen, la vivienda, sigue presentando graves deficiencias vistas desde la perspectiva de una demanda, insolvente o poco solvente, por utilizar la terminología de las políticas de vivienda, que constata su incapacidad para participar en el mercado de un bien de primera necesidad tal y como se ha definido el disfrute de una vivienda con unos mínimos estándares de calidad y confort.

## 2. EL MARCO ECONÓMICO: LA SITUACIÓN ACTUAL Y EL MERCADO DE LA VIVIENDA.

Los análisis sobre las causas y las consecuencias de la profunda crisis que experimenta la economía mundial en los últimos dos años está siendo la portada cotidiana de todos los informativos tanto de formato tradicional como en red<sup>1</sup>.

Aunque el detonante reconocido, y entonces no valorado en su eventual “efecto mariposa”, fue la caída en Octubre de 2008 de un importante, y previamente valorado como solvente por parte de una reconocida agencia de calificación, banco de inversión en los EEUU, las disfunciones estructurales de las economías españolas y malagueñas eran muy claras. En el caso del mercado de la vivienda la producción de inmuebles en la provincia ya había desacelerado su ritmo, aunque no sus precios. Con respecto a este último componente, tanto el Banco de España como la OCDE habían advertido de la sobrevaloración de las viviendas en un 30 % tres años antes, cifra que la Revista “The Economist” la elevaba al 50 %.

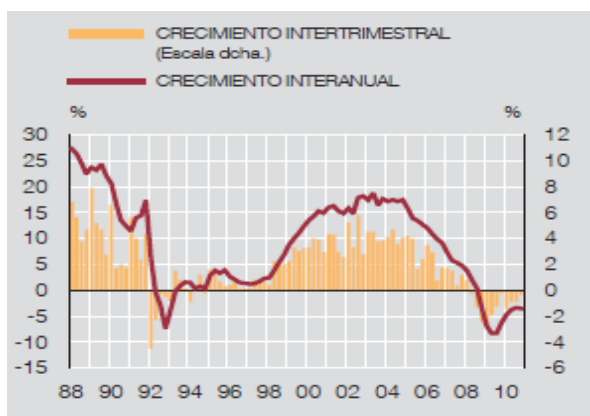
Los porcentajes de variación de precios habían sido más pronunciados en las comunidades autónomas turísticas litorales – con la excepción de Aragón, como se puede observar en el gráfico siguiente:



<sup>1</sup> La visión oficial del Ministerio de la Vivienda está contenida en el Documento “Informe sobre la situación del sector de la Vivienda en España” de Abril de 2010

Los precios de la vivienda en España no han bajado en la proporción que apuntarían los cálculos hechos por el Banco Central Español. Lo ha hecho un 17,9 % desde el máximo de Diciembre de 2007, tal y como refleja el gráfico que refleja la evolución relativa interanual:

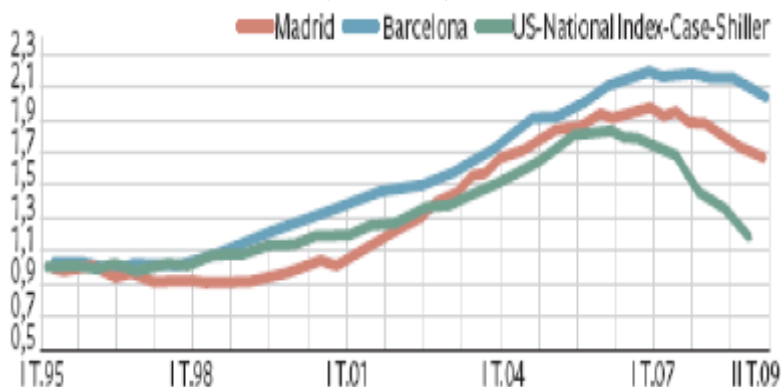
### Tasa variación de precios de la vivienda tasada en España (1988-2010)



Fuente: Banco de España(2010)

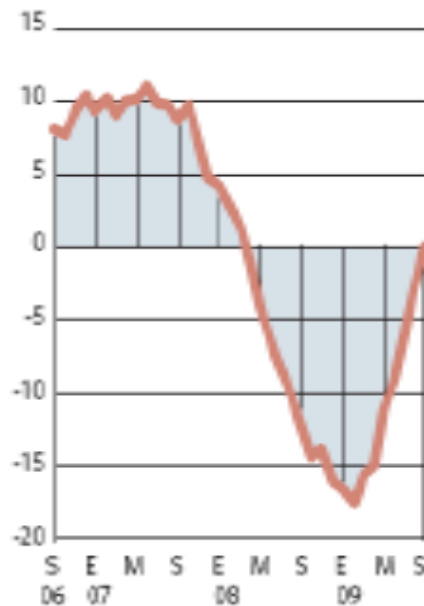
Este no ha sido el caso de otros países que han experimentado también un crecimiento desproporcionado del sector inmobiliario. Los ajustes de precios fueron más profundos lo que facilitó con mayor rapidez el proceso denominado por los economistas como “vaciado de mercado”, a partir del cual nuevos activos consecuencia de nuevas inversiones encuentran demanda. Este fenómeno ya sucedió a partir del primer trimestre del 2007 donde la diferencia entre el ajuste de los precios entre Madrid y Barcelona y diez áreas metropolitanas de los EEUU (índice nacional Case-Shiller) era evidente:

### Ajuste de precios de la vivienda en grandes ciudades (1995-2009)



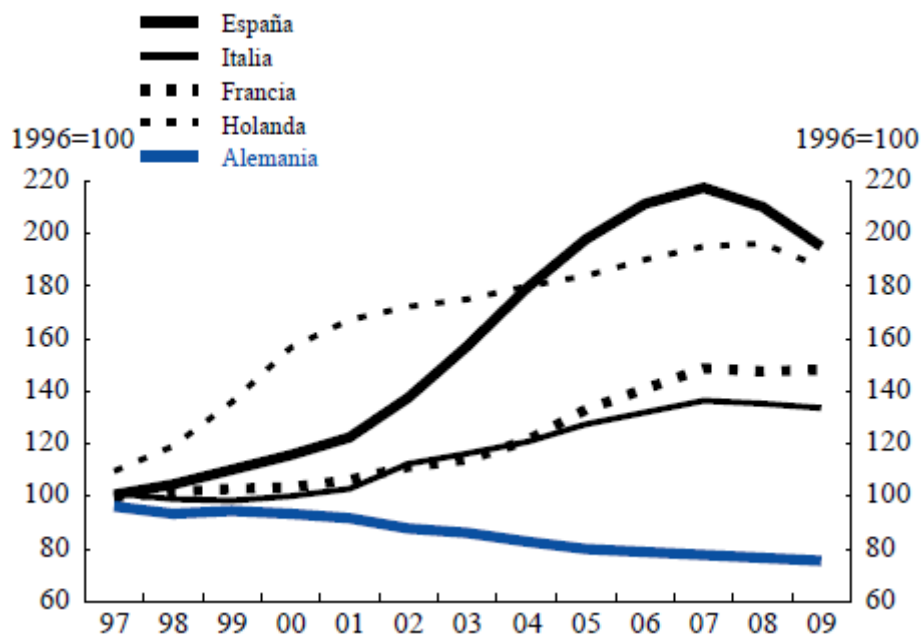
El caso británico es similar al de los EEUU. Las tasas de crecimiento anual de los precios de la vivienda mostraron una caída más brusca durante el período transcurrido entre el segundo trimestre de 2008 al correspondiente de 2009, volviendo a una situación de relativa normalidad a final del año pasado.

### Evolución del precio de la vivienda en Gran Bretaña (2006-2009)



Si lo comparamos con el resto de los países pertenecientes a la Unión Monetaria Europea (UEM), el siguiente gráfico, elaborado por el Banco de España con datos propios y de otros organismos nacionales e internacionales, refleja con evidencia la particularidad española en la evolución de los precios reales de vivienda en el período 1997-2010:

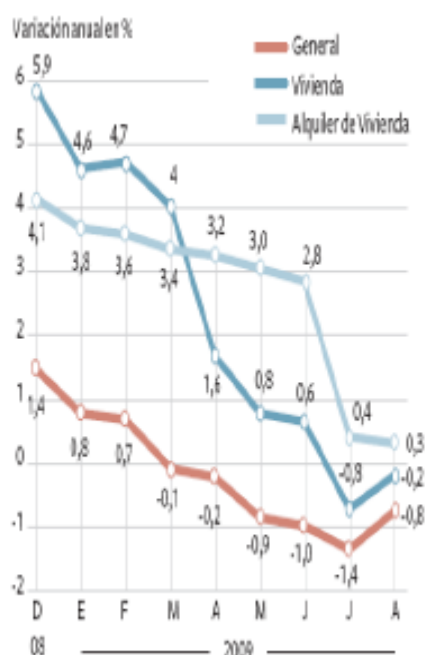
### Evolución de los precios de la vivienda en países de la Zona Euro (1997-2009)



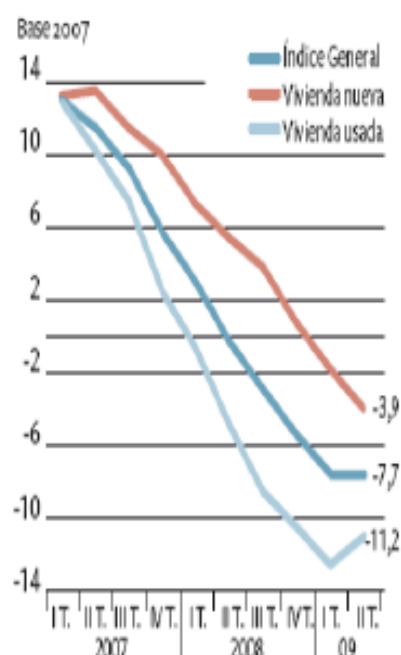
La evolución de Italia es muy similar a la seguida por la media de la UEM

En España la evolución negativa de los precios de la vivienda no ha superado la evolución del índice de precios, con lo que la vivienda se seguía encareciendo desde el punto de vista relativo, como apuntan los datos del INE: el gráfico de la izquierda muestra la evolución de los precios de la vivienda en propiedad y en alquiler en relación al correspondiente al índice de precios al consumo; y en el de la derecha se compara la evolución anual del índice general de los precios de la vivienda con los correspondientes tanto a la vivienda nueva como a la usada en los mismos períodos que a los que se refieren las situaciones británica y estadounidense.

**Precios vivienda y IPC  
(2008-2009)**



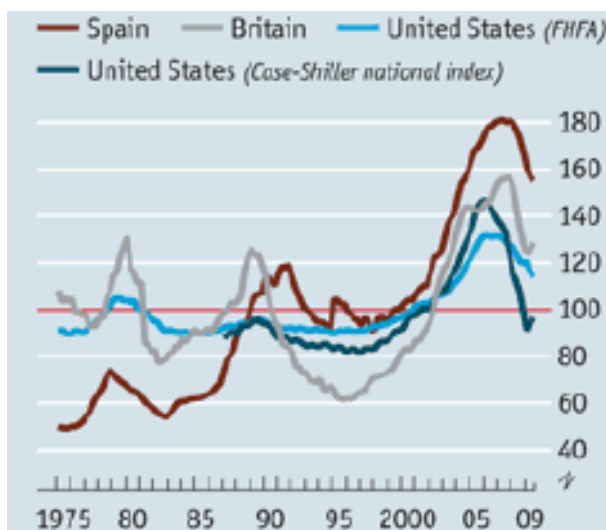
**Precios vivienda nueva y usada (2007-2009)**



El informe realizado por la revista “The Economist” referido a los datos de Diciembre de 2009 muestra que los precios de la vivienda siguen estando por encima de su valor real en muchos países – con la excepción de los EE.UU. – entre los cuales España está en el grupo de los más altos.

Para poner la evolución de los precios de la vivienda en España en perspectiva precisamente con lo ocurrido en Gran Bretaña y los Estados Unidos, los gráficos incluidos en el informe de la prestigiosa revista, confirman el diferente comportamiento del ajuste en los precios de la vivienda en los tres países. En este análisis se ha utilizado también otro índice para los EE. UU (FHFA), al margen del calculado sobre las áreas metropolitanas y que engloba a la totalidad del país.

**EVOLUCIÓN DE PRECIOS DE LA VIVIENDA EN RELACIÓN A LA RENTA  
(1975-2009)**

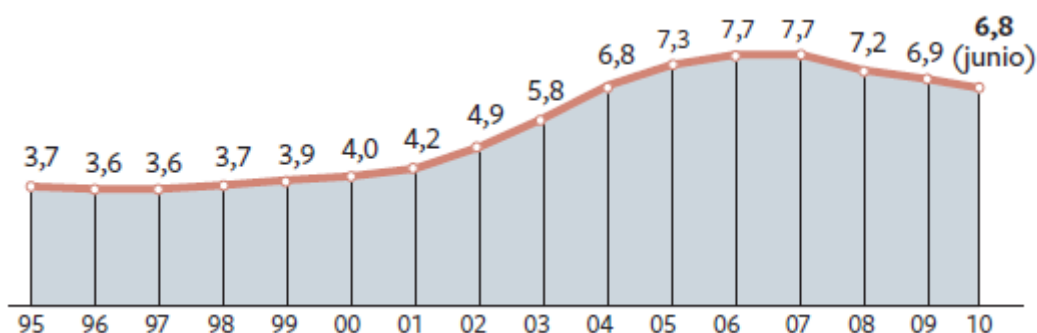


Con respecto a uno de los objetivos centrales de este dictamen puede resultar más ilustrativa la relación entre la evolución de la renta y los precios de la vivienda. Esta relación calculada a partir de diferentes índices de estadísticas gubernamentales de los distintos países y empresas de rating o de movimientos financieros como Standard & Pools y Thomson Reuters deja claro la creciente dificultad para el acceso a una vivienda en el caso español en dos períodos muy marcados de la época democrática: los cuatro años inmediatos a la entrada en la Unión Europea y la década que siguió a la integración de España en la Unión Monetaria.

La convergencia a largo plazo de la evolución de los precios de la vivienda con la renta (representada la media a largo plazo de esta última por la línea roja del gráfico y con el valor 100) se observa como mucho más resistente en el caso español.

El grado de dificultad para la adquisición de una vivienda en España, medido por los años de renta disponible necesarios para hacerlo se multiplicó por dos en una década (1995-2005), representando actualmente (Junio 2010) el mismo valor que tenía en Diciembre de 2008:

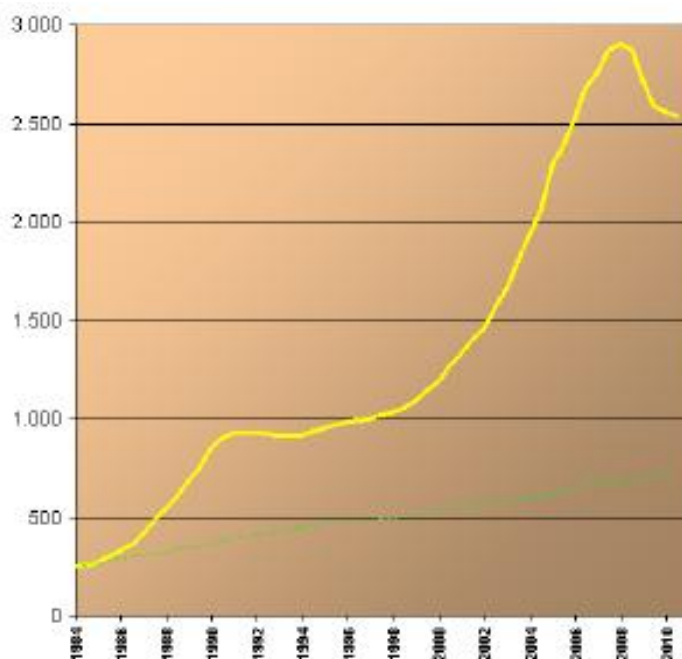
**Años de renta disponible necesarios para adquirir una vivienda (1995-2010)**  
(Datos a Diciembre de cada año)





Esta conclusión no constituye ninguna novedad cuando se observa la evolución de los precios nominales de la vivienda en España, poniéndola en perspectiva con la inflación que, a su vez condiciona la correspondiente a los salarios :

**Evolución de los precios nominales de la vivienda (línea amarilla) e inflación (línea verde) España. (1984-2010) (€/m<sup>2</sup>) (1984=100)**



Al ampliar el número de países, esta anomalía estructural de la economía española, se distingue con mayor nitidez. La tabla siguiente muestra las variaciones de precio desde 1997 y su relación con la evolución de los salarios y las rentas, esto es de la capacidad de compra. Sin embargo como matiza *The Economist*, la evolución de España e Irlanda es también debido a que en el período considerado están incluidos precios pre y post integración en el Sistema Monetario Europeo de dos países con endémicas tasas de inflación y que, con posterioridad a la instauración del Euro, sus tipos de interés fueron idénticos con los de otros en los que sus estructuras económicas no generaban esas tendencias inflacionistas, con lo que afloraba un “efecto riqueza” artificial. Por otro lado destacan los casos japonés y alemán, aunque por motivos distintos: en el caso de Japón por el largo período de estancamiento de su mercado de la vivienda después de un período de burbuja inmobiliaria que coincidió con una deflación persistente; en Alemania por las consecuencias de su unificación y el abandono de inmuebles en la antigua Alemania del Este que conllevó a una congelación media de los precios de la vivienda.

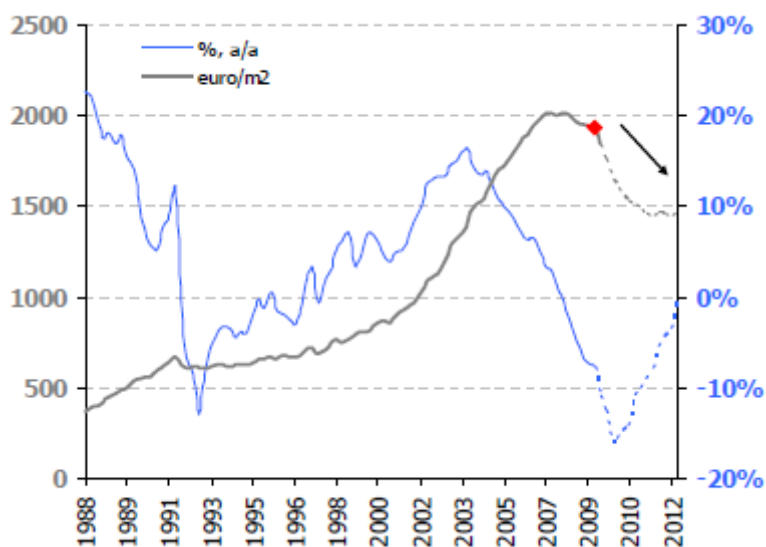
Hay mercados en los que, a pesar de estar sobrevalorados los precios de la vivienda, estos han vuelto a subir ligeramente como China, Australia y Gran Bretaña. En la zona Euro, este no es el caso.

## EVOLUCIÓN PRECIOS DE LA VIVIENDA EN ALGUNOS PAISES

	4T09/08	4T08/07	1997-2009	sobre(+)/infra(-)valor.
China	8.0	5.3	na	+2.2
Australia	6.2	1.4	181	+50.0
South Africa	4.8	2.5	418	na
Switzerland	4.1	3.7	28	-9.0
Britain	2.7	-10.4	175	+28.8
New Zealand	1.0	-6.7	101	na
Sweden	-0.4	1.8	152	+34.7
Canada	-2.1	1.8	65	+20.6
Germany	-3.9	-0.5	na	-15.2
Japan	-4.0	-1.8	-36	-33.7
United States (FHFA)	-4.1	-3.9	75	+14.0
Italy	-4.1	2.7	96	+15.0
United States (Case-Shiller ten-city index)	-6.4	-17.9	98	+3.3
Netherlands	-7.1	nil	87	+21.2
France	-8.0	0.8	132	+39.8
Spain	-8.0	0.4	167	+55.1

Sin coincidir con las conclusiones planteadas por el análisis hecho por la revista “The Economist”, el Servicio de Estudios del Banco de Bilbao sigue apuntando a un ajuste a la baja en el precio real de la vivienda libre en España que culminaría en 2012 y que de media representaría una bajada similar a la sobrevaloración planteada por el Banco de España en 2005: un 30 %

### Precios reales de la vivienda libre en España (1988-2012(est.)). En €/m<sup>2</sup> y tasas variación interanuales



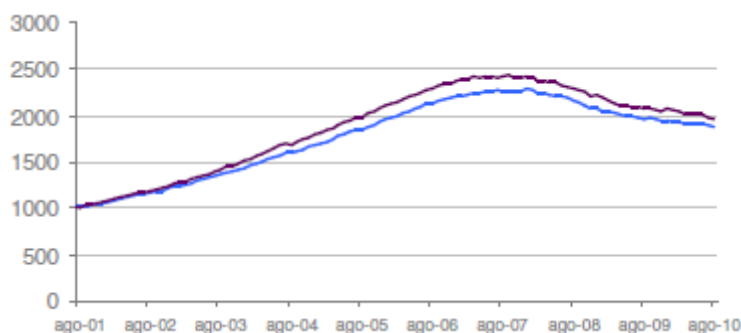
Evidentemente, la evolución de los precios no es homogénea en todos los territorios. Diferenciando la evolución del índice general con el desglosado por distintas zonas del país, con los datos del ÍMIE (Índice del Mercado Inmobiliario Español) se puede observar claramente la diferencia de la profundidad de la caída en las zonas donde se había concentrado el desfase entre la oferta y demanda de viviendas: las grandes capitales y la costa mediterránea. La provincia de Málaga forma parte de esos dos ámbitos que siguen superando la media española.

El índice general resume, en precios de la vivienda en euros por metro cuadrado y su moderada caída desde el máximo alcanzado en el último trimestre de 2007 a los niveles de Septiembre de 2005. Habría que recordar que entonces los precios medios ya se habían duplicado con respecto a los existentes cuatro años antes. Todo ello ha tenido importantes repercusiones en la posibilidad de acceso a una vivienda y al esfuerzo a hacer por las familias como se recordará a lo largo del dictamen.

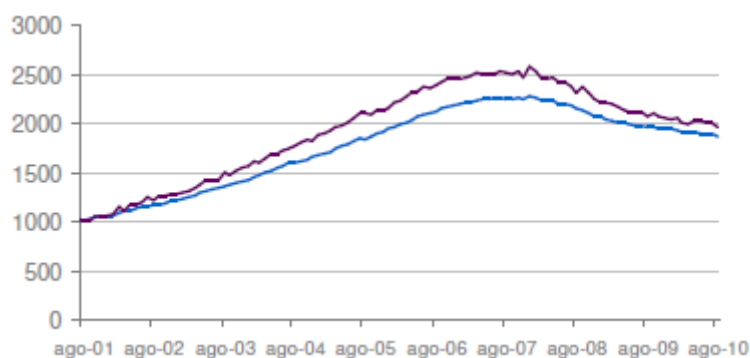
**Índice general del precio de la vivienda en España  
(en €/m<sup>2</sup>) (2001-2010)**



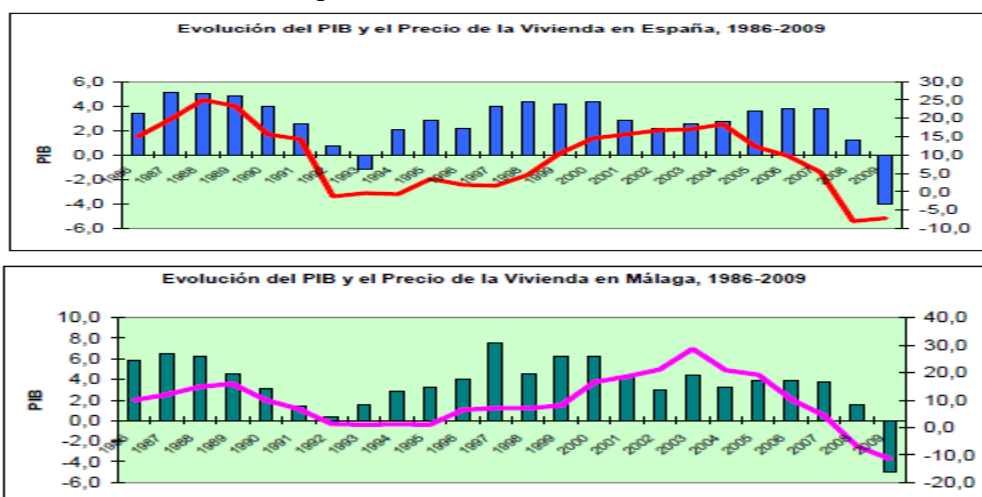
**Índice general del precio de la vivienda en las capitales y las grandes ciudades  
(en €/m<sup>2</sup>) (2001-2010)**



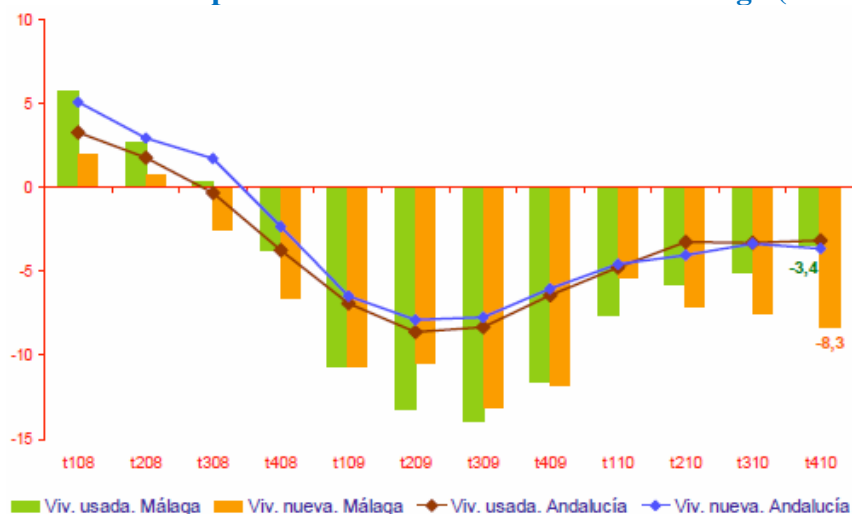
### Índice general del precio de la vivienda en la costa mediterránea (en €/m<sup>2</sup>) (2001-2010)



Siguiendo los análisis hechos por el OMAU con los datos del INE, se observa el comportamiento diferenciado de la provincia de Málaga con respecto al resto de España. Cabe resaltar el diferente recorrido de España y Málaga en la crisis de los años noventa donde la recuperación de los precios fue más rápida – la caída había sido también menos traumática – que en el momento actual:



### Evolución del precio de la vivienda. Andalucía. Málaga (2008-2010)



Fuente: Analistas Económicos de Andalucía. Colegio de Economistas de Málaga (2011)

Como era de esperar cuando se baja de escala, las diferencias de caída de precios entre los municipios costeros y los de interior y entre los propios barrios de la capital son significativas.

Así, la caída media de la ciudad de Málaga es ligeramente superior al de otras grandes ciudades españolas que también experimentaron un auge importante en la oferta de viviendas libres: aproximadamente un 22.5 %.

### **Evolución del precio de la vivienda en Málaga capital (en €/m<sup>2</sup>) (Dic2007- Dic2010)**

Areas	Diciembre 2007	Diciembre 2010	Variación Dic 07-Dic 10
Litoral Este	3.996	2.838	-29,0
Centro	4.088	2.790	-31,7
Pedrizas	2.732	2.561	-6,2
Rosaleda	3.341	2.435	-27,1
Prolongación	4.131	3.162	-23,5
Teatinos	2.734	2.088	-23,6
Litoral Oeste	3.759	2.760	-26,6
Puerto de la Torre	2.861	2.351	-17,8
Campanillas	2.444	2.090	-14,5
Churriana	2.183	1.966	-9,9

Como se puede observar las zonas con caídas más bruscas, en el centro un 31,7 %, han ocurrido en las zonas donde los precios en 2007 eran muy superiores a la media de las otras zonas (3.227 euros/m<sup>2</sup> en Diciembre de 2009). En otros casos, como en Teatinos (23,6 %), puede haberse debido también a un exceso de oferta, superaba la media de la capital (22,5 %) y la de la provincia (21,4 %) pero no la de la Málaga interior (28,3 %) aunque similar al de las viviendas de segunda residencia (23,7 %). La evolución este año es dispar: los precios han aumentado claramente en las Pedrizas (8,3 %) y Campanillas (7,8 %) , manteniéndose en Teatinos y la Prolongación, pero ha disminuido fuertemente en el Litoral Este (-17,1%) donde en Diciembre de 2009, el precio medio era de los más altos: 3.424 euros por metro cuadrado.

Como ocurre en el caso de la capital, la situación también difiere en los municipios más importantes de la provincia. La caída más brusca ha tenido lugar precisamente en los municipios más pequeños (un 28,3 %), cuando en la costa (oriental y occidental) el descenso ha sido menor que la media provincial, lo que refleja una vez más el exceso de oferta o el no acoplamiento con el nivel de renta de la demanda potencial cercana. La situación de Manilva o Alhaurín de la Torre pueden ser paradigmáticos en el primer caso y Cártama en el segundo. A Diciembre de 2010, algunos municipios han

aumentado ligeramente sus precios con respecto a Diciembre de 2009, tal como ha ocurrido en Mijas y Estepona, aunque este no ha sido el caso en la costa Oriental cuyo precio medio se ha visto disminuido en un adicional 3,9% con respecto al existente 12 meses atrás..

**Evolución del precio de la vivienda en la provincia de Málaga**  
(en €/m<sup>2</sup>) (Dic2007-Dic 2010)

Municipios	Diciembre 2007	Diciembre 2010	Variación Dic 07-Dic 10
<b>Málaga Capital</b>	3.190	2.471	<b>-22,5</b>
Torremolinos	2.945	2.322	<b>-21,1</b>
Benalmádena	3.229	2.464	<b>-23,7</b>
Fuengirola	2.653	2.360	<b>-11,0</b>
Mijas	2.752	2.231	<b>-18,9</b>
Marbella	3.315	2.968	<b>-10,5</b>
Estepona	2.868	2.289	<b>-20,2</b>
Manilva	2.357	1.708	<b>-27,5</b>
<b>Costa Oeste</b>	2.898	2.415	<b>-16,7</b>
Rincón de la Victoria	2.341	1.897	<b>-19,0</b>
Vélez-Málaga	2.600	2.150	<b>-17,3</b>
<b>Costa Este</b>	2.437	1.929	<b>-20,8</b>
Antequera	2.020	1.620	<b>-19,8</b>
Campillos	1.889	1.421	<b>-24,8</b>
Cártama	3.560	2.071	<b>-41,8</b>
Pizarra	2.498	2.167	<b>-13,3</b>
Álora	1.931	1.563	<b>-19,1</b>
Coín	1.818	1.501	<b>-17,4</b>
Ronda	2.312	2.009	<b>-13,1</b>
Alhaurin de la Torre	2.338	1.659	<b>-29,0</b>
Alhaurin el Grande	2.103	1.716	<b>-18,4</b>
Archidona	1.862	1.650	<b>-11,4</b>
<b>Málaga Interior</b>	2.430	1.742	<b>-28,3</b>
<b>Media Provincial</b>	2.798	2.200	<b>-21,4</b>

En resumen, durante 2010 la media provincial ha experimentado un descenso (4,4%) con respecto a 2009, similar al de la Málaga interior (4,5 %) y menor que el de Málaga capital (5,1 %). Ambas Costas han también disminuido aunque en menor medida: la Costa Oriental un 3,9 %. El caso de la costa Occidental era el único que había experimentado una mejoría en el primer trimestre del año al haber subido sus precios de

vivienda en un 1.9 % , pero acabo registrando una caída en el conjunto del año de un 2 % lo que ha equilibrado la caída de la media provincial.

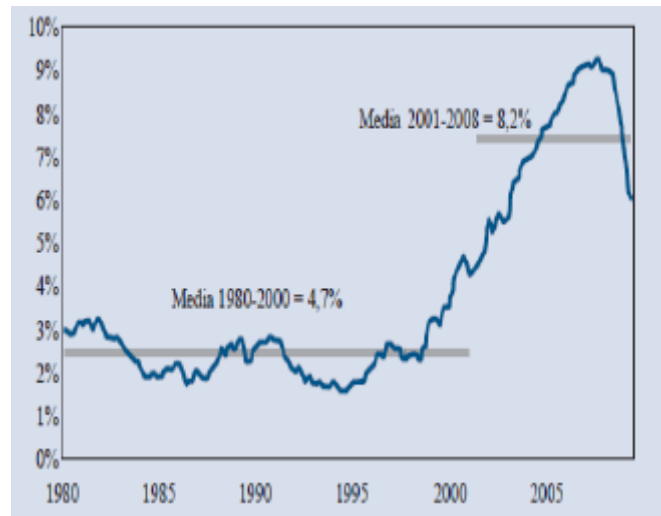
La disminución de los precios de la segunda residencia ha tenido un comportamiento similar a lo ocurrido en la crisis de principios de la década de los noventa, aunque entonces los incrementos medios de los precios no habían sido tan continuos en el tiempo ni drásticos en su caída, que ha sido muy consistente en Mijas, Manilva, Fuengirola o Torremolinos en la Costa Occidental y Nerja y Vélez en la Oriental lo que podía también apuntar a un exceso de capacidad o exceso de oferta para su demanda potencial. También se había observado una ligera mejoría en el primer semestre de 2010 mucho más en la Costa Occidental (aumento de un 6 % gracias sobre todo al aumento experimentado en Marbella, un 17 %), que en la Oriental (2 %, con Torrox liderando con un 13 %), algo que al final de año tampoco llegó a confirmarse.

#### **Evolución del precio de la vivienda de segunda residencia Málaga (en €/m<sup>2</sup>) (Dic2007- Dic2010)**

Municipios	Diciembre 2007	Diciembre 2010	Variación Dic 07-Dic 10
Torremolinos	3.587	2.579	-28,1
Benalmadena	4.199	3.301	-21,4
Fuengirola	2.855	2.087	-26,9
Mijas	3.109	2.248	-27,7
Marbella	4.432	4.157	-6,2
Estepona	4.166	3.784	-9,2
Manilva	3.431	2.516	-26,7
<b>Costa Oeste</b>	3.760	3.001	-20,2
Velez-Málaga	2.671	1.913	-28,4
Torrox	3.254	2.651	-18,5
Nerja	3.724	2.869	-23,0
<b>Costa Este</b>	2.933	2.111	-28,0
<b>Media Provincial</b>	3.547	2.705	-23,7

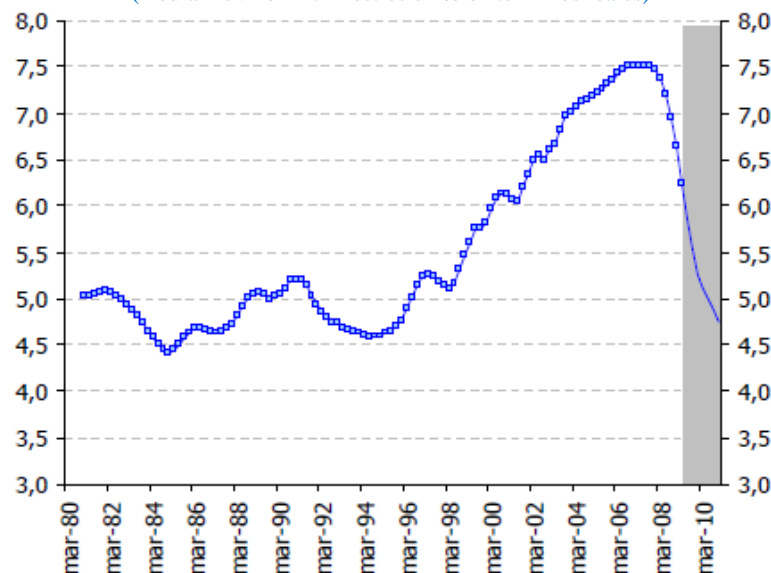
Analizando ahora el sector desde la perspectiva de la oferta, esta continua bajada de precios, aunque limitada en el caso español, ha sido consecuencia de la dimensión excesiva del sector en la economía. Su peso en términos relativos se ha duplicado (8.2 %) con respecto a las décadas anteriores (4.7 %) como refleja la relación entre la Formación Bruta de Capital Fijo del Sector Vivienda (FBCFV) –inversión en vivienda– en el Producto Interior Bruto Español (PIB):

### Peso de la FBCFV en el PIB español (1980-2008)



Las estimaciones del BBVA prevén que a final de 2010 la importancia de la inversión en vivienda nueva en el PIB será similar a la existente con anterioridad último ciclo expansivo:

### Inversión en vivienda sobre el PIB español (media móvil en 4 trimestres en % en términos reales)

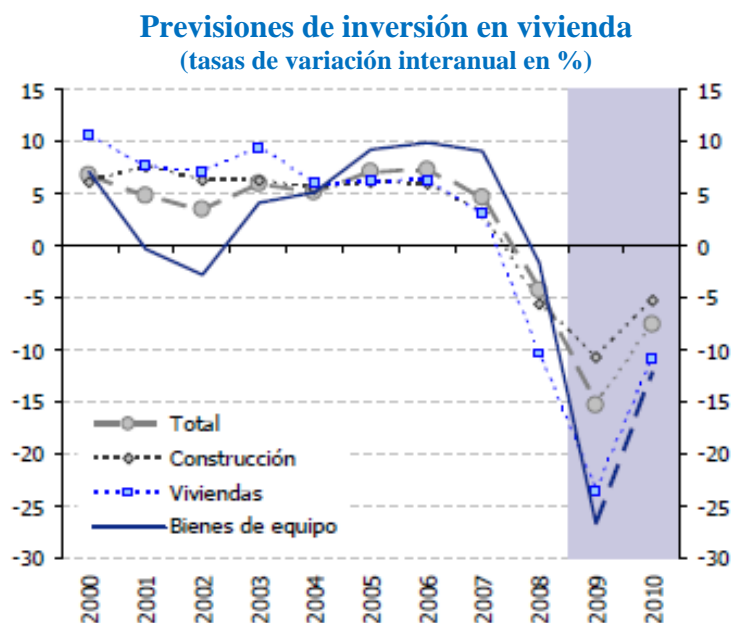


Estas últimas estimaciones referidas a la FBCF en vivienda (Septiembre 2010) apuntan a una disminución global para todo el presente año del 16,5 % - en la UE un 3,3 % -. En 2009 con respecto a 2008 lo había hecho en un 24,5 % - en la UE un 10,4 % -y en éste último año con respecto al año precedente, en un 10,3 %. Las previsiones para el



final de 2011 ya son mucho más moderadas: disminución de 5.7 puntos con respecto a 2010 y en la UE un 0.3 %.

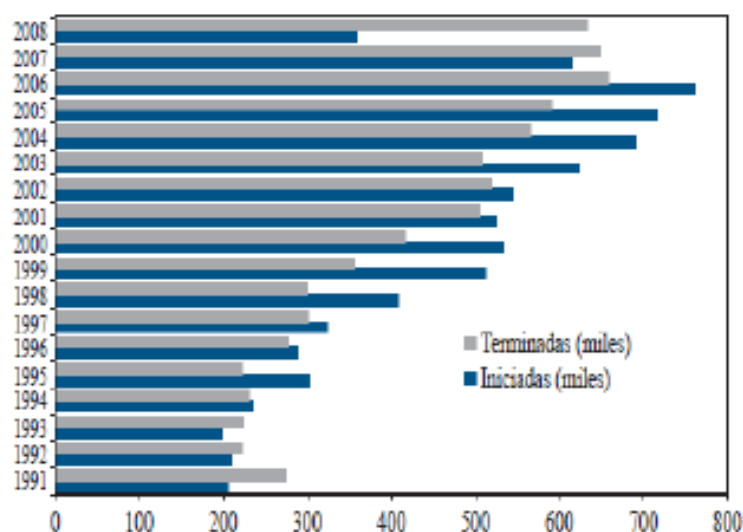
Esto es debido a que el ajuste en el sector de la vivienda, en los segmentos en los que se había concentrado el sector, ha sido más profundo que el que se ha dado en la inversión del sector de la construcción en conjunto:



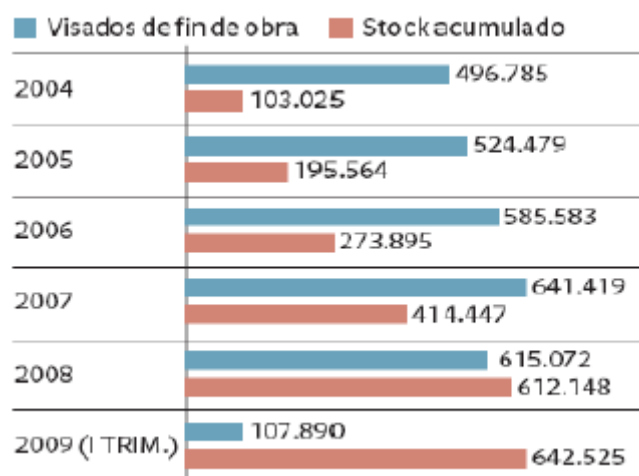
De hecho la evolución del PIB español en 2010 presentaría tasas de crecimiento interanual anual positivo de un 0.5 %, en caso de no tenerse en cuenta la inversión en vivienda (en la UE de un 1.7 %) y en 2011 de 1.1 puntos porcentuales (UE 1.2).

Con un mercado anual de demanda de la vivienda que giraba en torno a las 350.000 unidades, el dinamismo del sector llevó a también a duplicar esta cifra desde 1997, llegándose a construir más viviendas en un año que la suma de los tres países mayores del continente europeo y que, en conjunto, triplican la población española. Debido al ciclo temporal administrativo (visados, licencias, trámites urbanísticos) y constructivo y a pesar que el número de viviendas iniciadas en 2007 era ya menor al de 2003, las viviendas terminadas en 2008 todavía duplicaban lo que el mercado podía absorber entonces, como muestran los gráficos siguientes:

## EL CICLO DE LA VIVIENDA EN ESPAÑA (1991-2008)



## Stock de viviendas de obra nueva en venta. España (2004-2009)

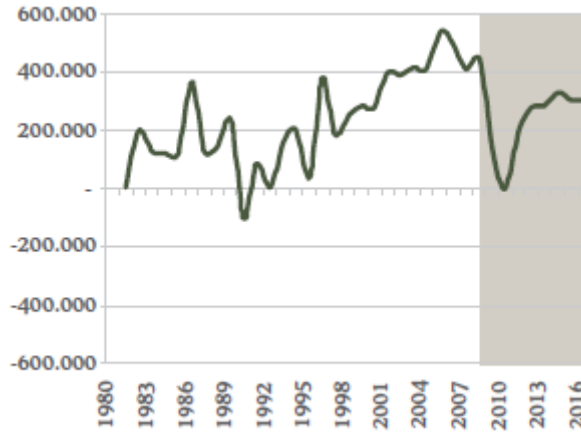


Con datos de Diciembre de 2009, el BBVA estimaba entonces la sobreoferta de viviendas nuevas en España en 1.100.000, una quinta parte de la cual se concentraba en Andalucía.

La evolución de la formación de hogares en España (la demanda potencial más estable) ha girado en alrededor de la cifra mencionada de construcción media de nuevas viviendas (350.000), con tendencia al alza desde principios de la década pasada hasta el estallido de la crisis debido al flujo migratorio y a la mayor demanda de vivienda de segunda residencia por parte tanto del mercado interior como externo. La caída brusca de la formación de hogares se recuperará en 2013 y se consolidará en 2015 a los niveles

previos al boom inmobiliario también según las previsiones del Departamento de Estudios del BBVA:

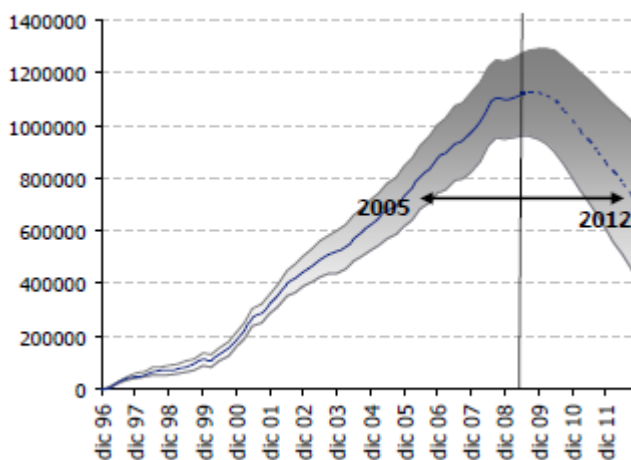
### Formación de hogares en España (1980-2016-previsión BBVA)



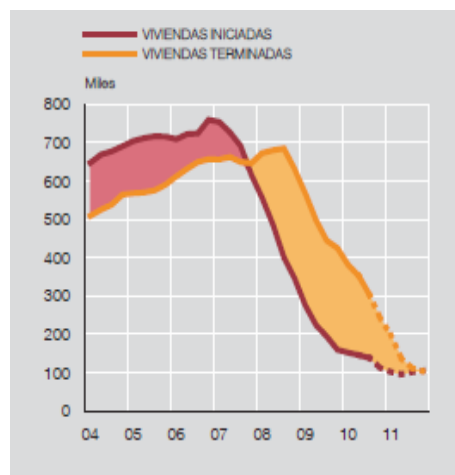
Naturalmente una de las consecuencias del exceso de oferta en un mercado desequilibrado con las perspectivas reales de demanda es el creciente stock de viviendas nuevas sin vender.

Con respecto al “vaciado de mercado” de la vivienda de nueva construcción, esto es a la absorción del stock acumulado, el mismo Departamento de Estudios considera que, asumiendo que se hayan absorbido por el mercado alrededor de 700.000 viviendas, esto es un 65 % de las viviendas no vendidas a Diciembre de 2009, el “vaciado” no sucederá hasta el último trimestre de 2012 siempre y cuando el descenso de precios siga a ritmos acumulados mayores al 20 % en las zonas del país donde la sobreoferta es más palpable.

### Estimación de la sobreoferta de vivienda nueva Desfase en la oferta de viviendas (1996-2011) (2004-2011)



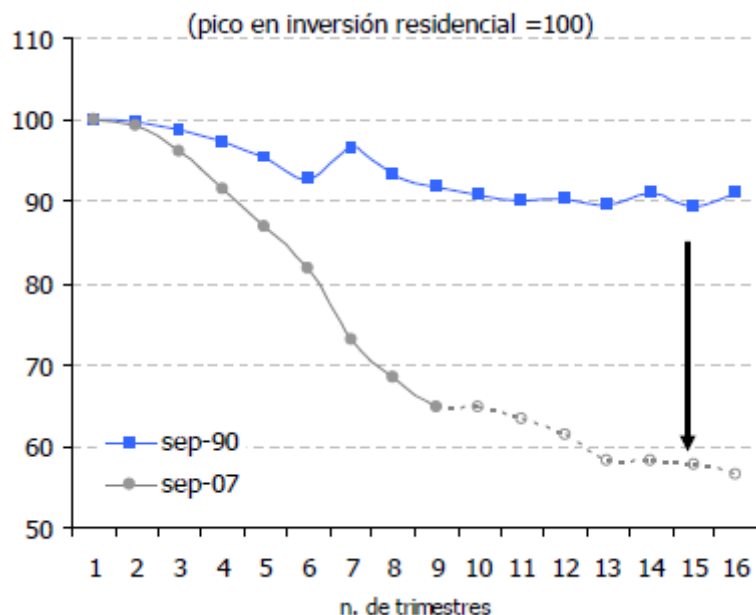
Fuente :BBVA (2010)



Fuente. Banco de España (2010)

Esto se explica comparando el actual con el ciclo del sector residencial anterior, donde el ajuste fue más moderado:

### Evolución de la inversión residencial en los dos últimos ciclos (1990, 2007)



De cara a la recuperación sostenida y sostenible del sector orientado a las necesidades de vivienda, entendida esta primero como la dirigida a la necesidad de alojamiento, es importante analizar cómo se han comportado los distintos tipos de vivienda durante la época alcista del ciclo. Con los datos del Ministerio de la Vivienda, los colegios de Aparejadores y Arquitectos técnicos y el Ministerio de Fomento, se pueden desglosar las características de las viviendas en el período de auge:

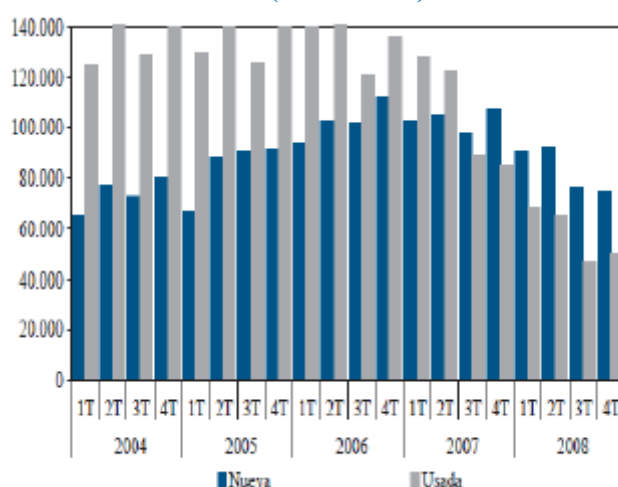
### El dinamismo de la producción de viviendas en España (2003-2008)

	miles de viviendas						% Variación		
	2.003	2.004	2.005	2.006	2.007	2.008	06/05	07/06	08/07
<b>Indicadores de Iniciación:</b>									
Viviendas Iniciadas	623	692	716	760	616	360	6,2%	-19,0%	-41,5%
- Viv. Libres	550	621	636	665	532	269	4,6%	-20,0%	-49,4%
- Viv. Protegidas	73	71	80	95	84	91	18,4%	-12,0%	8,5%
Licencias municipales	471	544	604	735	633	268	21,8%	-13,8%	-57,7%
Visados Colegiales de vivienda	690	740	786	912	689	300	15,9%	-24,4%	-56,5%
- Visados de dirección de o. nueva	636	687	730	866	651	265	18,6%	-24,7%	-59,4%
- Visados de ampliación y reforma	54	53	57	46	37	35	-18,7%	-18,7%	-7,1%
<b>Indicadores de finalización:</b>									
Viviendas Terminadas	508	565	591	658	647	633	11,4%	-1,7%	-2,1%
- Viv. Libres	463	509	529	598	580	564	13,0%	-3,0%	-2,8%
- Viv. Protegidas	46	56	62	60	67	70	-2,5%	11,2%	3,7%
Certificaciones fin de obra	459	497	524	586	641	615	11,7%	9,5%	-4,1%
Total Viviendas Transmitidas	-	848	901	955	828	775	6,0%	-13,3%	-6,4%
- Viviendas transmitidas nuevas	-	-	295	336	406	326	13,9%	20,8%	-19,0%
- Viviendas transmitidas usadas	-	-	553	565	421	449	2,2%	-25,5%	6,0%

La vivienda de protección oficial, dirigida en principio a la demanda que se había quedado fuera del mercado - a pesar de su limitado peso con respecto a la obra nueva durante todo el período- empezó a representar una leve recuperación en 2008. Esta recuperación siempre ha estado y está condicionada por las limitaciones crediticias derivadas de la incertidumbre de las entidades de crédito como ha sido y es palpable en el caso andaluz y malagueño.

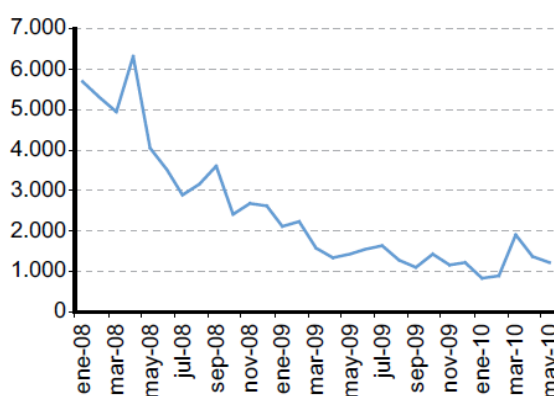
Por otra parte, la importancia que ha tenido la vivienda usada desde el principio del ciclo constituye un indicador indirecto de las fuertes tendencias especulativas que se han observado en el mismo, al representar la vivienda como inversión, no como un lugar para residir en primera instancia:

### Transacciones de Vivienda nueva y usada en España (2004-2008)



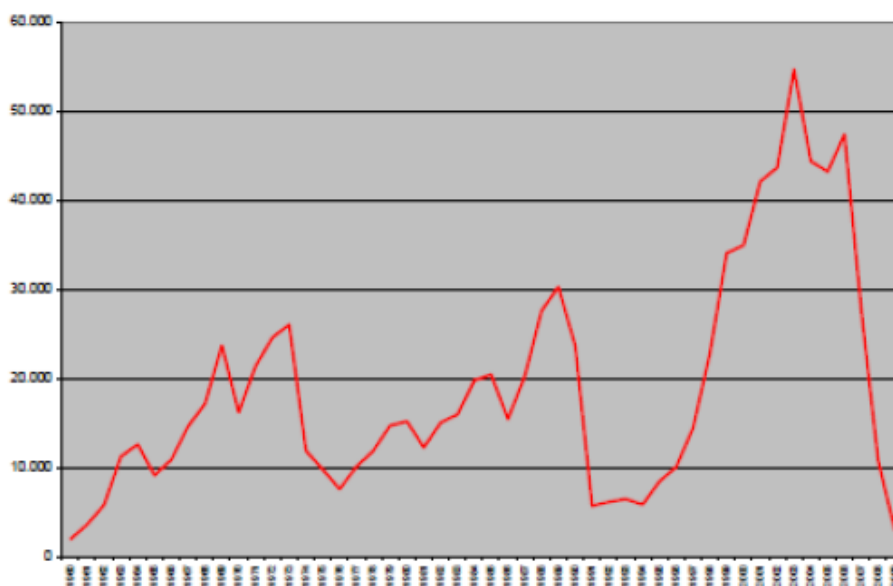
Los datos observados desde el primer trimestre de este año muestran un ligero repunte de los visados en vivienda en Andalucía, algo que habrá también que corroborar una vez descontado el efecto de la nueva regulación del IVA y los efectos que tendrá la supresión de las ventajas fiscales indiscriminadas sobre la vivienda en Enero de 2011.

### Evolución de los visados de obra nueva en vivienda Andalucía (Enero 2008-Mayo 2010)



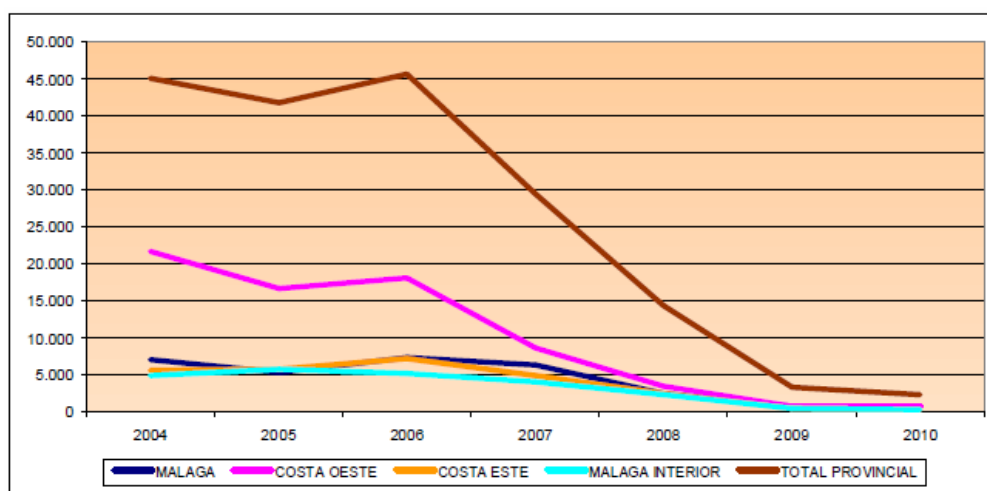
En el caso de la provincia de Málaga, las transacciones han mostrado incluso variaciones más abruptas que en el resto de Andalucía o España debido precisamente a las características propias de la segunda residencia y a su mayor peso relativo en la provincia. Como se puede observar los auges y recesiones ocurridas con anterioridad han sido mucho menos pronunciadas que en los otros ámbitos:

### Viviendas visadas en la provincia de Málaga 1960-2009



Por áreas geográficas, la fuerte caída ha sido consecuencia del peso que representa en la provincia la Costa del Sol Occidental.

### Viviendas visadas en la provincia de Málaga por áreas geográficas 2004-2010

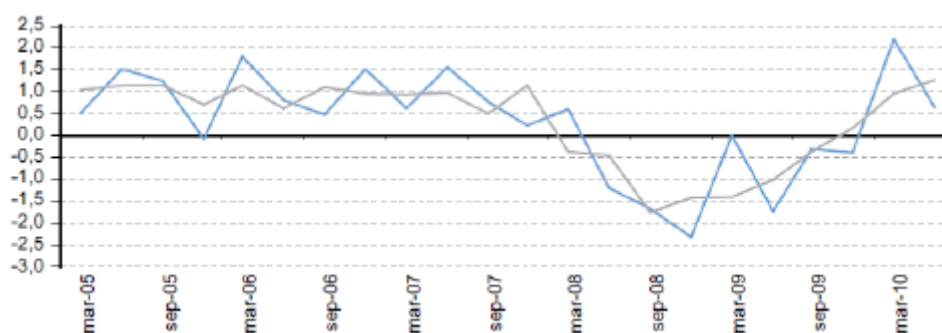


Los débiles signos de recuperación que se observan a final del primer semestre de 2010 en la producción de viviendas y la tendencia en la absorción de los excedentes de stock son coherentes con la evolución de la economía española y andaluza.

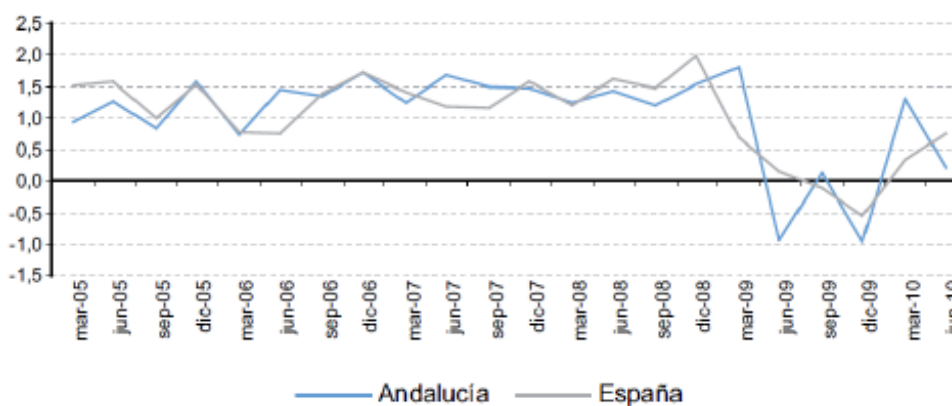
Una de las claves de esta débil recuperación desde enero de 2010 ha sido el aumento del consumo, tanto privado como de las administraciones públicas, y el balance del sector exterior. Aunque sigue una tendencia similar, la evolución en Andalucía sigue un trazo más irregular con respecto al observado en el conjunto de España.

### Evolución de la tasa de variación del consumo en España y Andalucía (intertrimestral Marzo 2005-Marzo/Junio 2010)

#### Privado

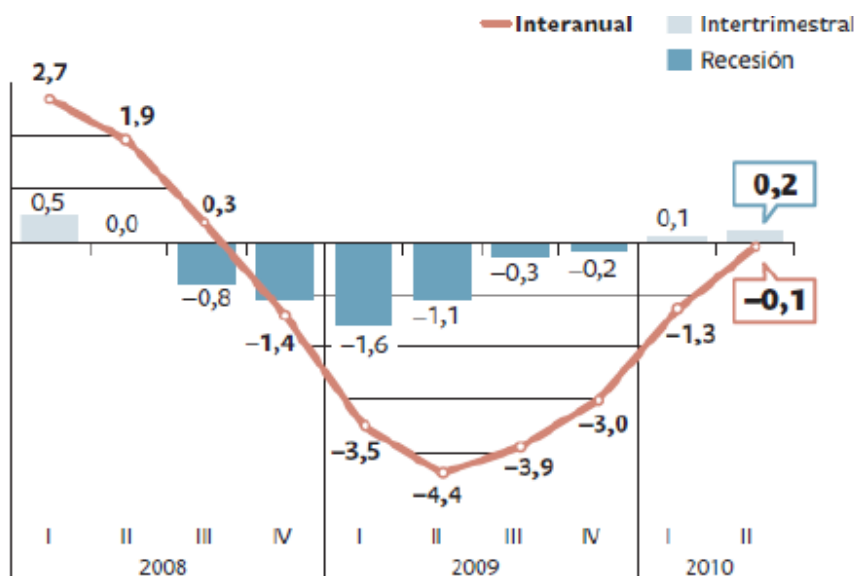


#### Administraciones Públicas



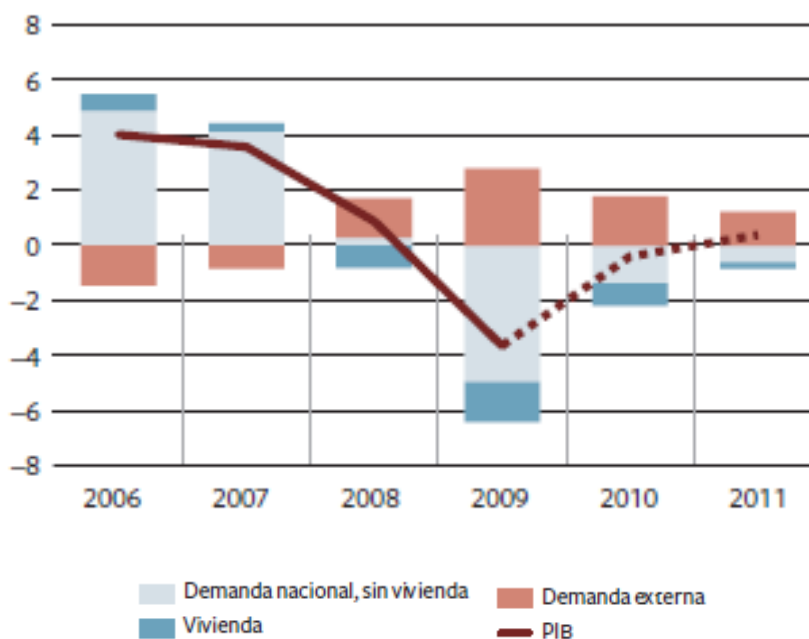
La variación intertrimestral del PIB español ya muestra síntomas de haber salido de la recesión, aunque éste no parece ser el caso de la anual. Sin embargo, esta débil recuperación no es suficiente para que el consumo y el empleo prevean un significativo aumento de la demanda de viviendas. Lo que sí se puede afirmar, siguiendo las estimaciones de los organismos internacionales, es que la economía española seguirá una senda positiva aunque a ratios inferiores a los previstos por los grandes países de la zona Euro, a los que, por otra parte, se dirigen los mayores volúmenes de las exportaciones españolas y andaluzas.

### España: Producto interior bruto (2008-2010) (Tasa de crecimiento en %)



Contrariamente a lo que sucedía en la época de auge donde la demanda interna era (con la de vivienda) la responsable del crecimiento del PIB español, a partir de 2008 es la demanda exterior la que evita mayores decrecimientos de la producción en España. En el año 2010 la recuperación relativa de la demanda interna y en el 2011 la de la vivienda puede contribuir, según el Banco de España, a crecimientos interanuales positivos del PIB español.

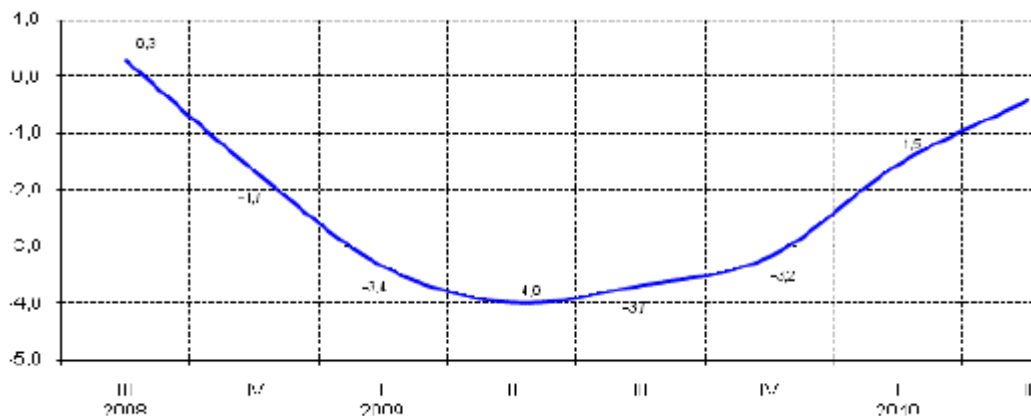
### Contribución a la tasa de crecimiento del PIB español (en % del PIB) (2006-2011)





La evolución negativa del PIB andaluz está siendo menos profunda que en el caso español pero es más prolongada.

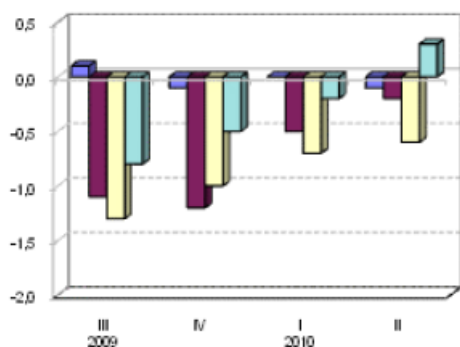
### Producto Interior Bruto Andaluz (2008-2010) (Tasas de variación intertrimestral)



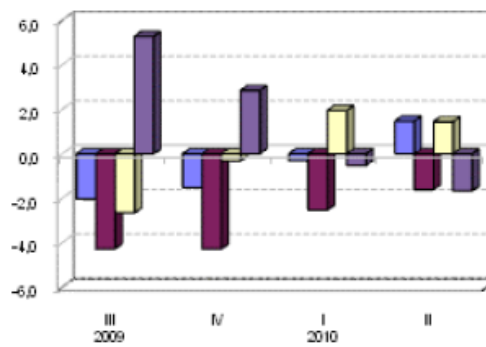
Siguiendo los datos aportados por el Instituto Andaluz de Estadística, los servicios son los que han mostrado un mejor comportamiento desde el punto de la oferta en el segundo trimestre de 2010, donde la construcción (incluida la vivienda residencial) ha contribuido cada vez menos a la evolución negativa de la producción andaluza. Desde el punto de vista de la demanda, el consumo regional y las importaciones han mostrado tendencias positivas desde principios de año.

### Contribución de los componentes de del PIB andaluz (en su peso en el % de la variación del total)

#### Producción



#### Gasto

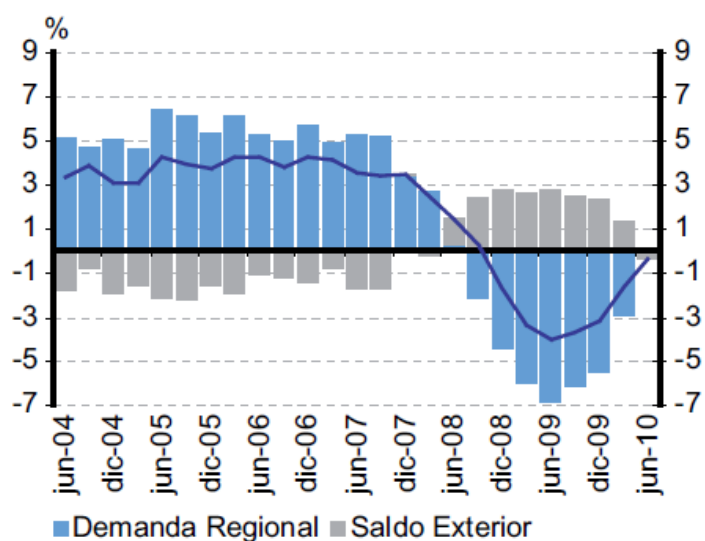


■ Agricultura  
■ Industria  
■ Construcción  
■ Servicios

■ Consumo Regional  
■ Importaciones  
■ Formación Bruta de Capital  
■ Exportaciones

Es importante recordar cómo se han comportado estos dos indicadores del gasto a largo de todo el ciclo. Así, por las características del sector productivo andaluz con la creciente importancia de la producción de viviendas, el efecto riqueza ocasionado por la estabilidad monetaria en una economía tendencialmente inflacionista como la andaluza y española, la demanda regional empujó tanto las importaciones del resto de España como de otros países, con lo que el saldo del sector exterior tuvo valores negativos, justamente lo contrario a lo ocurrido en el período depresivo.

### Contribución a la variación interanual del PIB Andaluz (Junio 2004-Junio 2010)



Uno de los principales problemas que la crisis ha puesto de manifiesto, tanto en Andalucía como en el resto del mundo, ha sido la incertidumbre en el mercado financiero, clave para el funcionamiento de la economía. En el caso del sector de la vivienda, la restricción al crédito, después de una década de bajos tipos de interés y ofertas crediticias extremadamente generosas - y en muchos casos irresponsables- y que además condujo a un excesivo apalancamiento privado, ha llevado al estancamiento del mercado de la vivienda y a la dificultad de proveer de un alojamiento a sectores de la población con menos ingresos.

Las estimaciones hechas por una entidad financiera como el BBVA, revierten esta tendencia, ya que consideran que la demanda de crédito en Andalucía seguirá su reciente evolución positiva, aunque con menos fuerza en el segundo semestre del año.

### 3. EL MARCO LEGISLATIVO: CALIDAD DE VIDA Y DERECHO A LA VIVIENDA

La vivienda como bien de primera necesidad, constituye el gasto más importante en que incurren la mayoría de los hogares a lo largo de su vida. Por esta razón constituye un producto atractivo para la actividad empresarial y también una preocupación permanente de los gestores públicos para regular los mecanismos que faciliten el acceso a una vivienda a la totalidad de la población que habita en el territorio donde desarrollan sus competencias.

La vivienda como bien económico en el sentido actual, esto es como oferta empresarial privada, tiene su origen en la primera inmobiliaria surgida en Inglaterra a mediados del siglo XIX. Es en esta época donde se comenzó a hablar del aspecto social de la vivienda cuando los grandes flujos migratorios internos, como consecuencia de la revolución industrial, generaban grandes desequilibrios en la oferta de alojamiento – reflejados crudamente en la literatura y los ensayos político-sociales de la época- y que fueron abordados en origen por las empresas de nueva creación en sus entornos inmediatos, como parte del coste salarial recibido por sus empleados, y más tarde por inmobiliarias privadas, gobiernos locales o sociedades sin fines de lucro. Estas últimas creadas por los demandantes potenciales bajo distintas formas mercantiles de asociacionismo.

La llegada más tardía de la revolución industrial a España y a Málaga, y con ella los importantes crecimientos poblacionales, llevó a la creación de distintos mecanismos de acceso a la vivienda, preludio de las Políticas Públicas de Vivienda actuales. Un antecedente de hace un siglo (1911) fue la *Ley de Casas Baratas*, modificada diez años más tarde, que en Málaga tuvo el ejemplo en Ciudad Jardín a partir de una Sociedad Anónima creada en 1925 y que continuó hasta 1961.

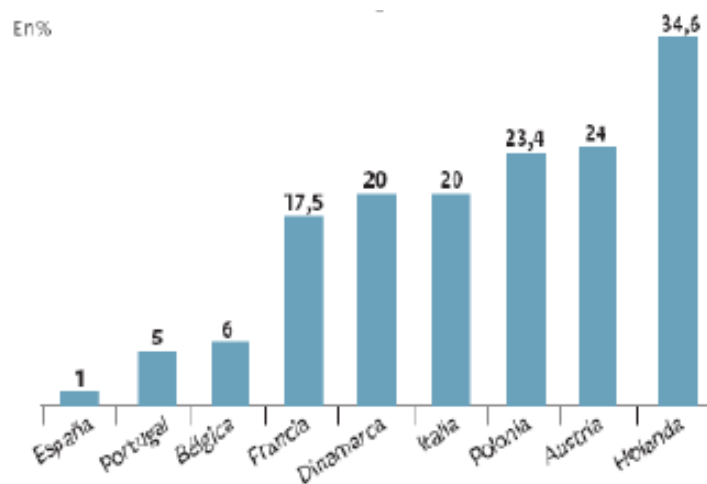
La política pública sobre el acceso a la vivienda ha variado desde entonces en base al énfasis bien sobre la oferta - legislación y subvenciones a los promotores- o sobre la demanda - legislación y ayudas directas o fiscales a los usuarios, bien como potenciales a propietarios o inquilinos- ; sobre ambas a la vez; o simplemente dejando actuar libremente a las designios del mercado, condicionados no obstante por la política monetaria. En este contexto, la actuación directa de los poderes públicos se centró solamente en la vivienda social esto es, en la vivienda dirigida a la demanda insolvente.

En buena parte de los países europeos más desarrollados existe una larga tradición de ayudas o supervisión pública del alquiler. Este figura de tenencia - predominante durante todo el siglo XX (*Fair Rent* -“alquiler justo”- a través del *Rent Officer* -oficina pública de alquileres- en Gran Bretaña; los “alquileres moderados” franceses –*HLM*- , o el alquiler “comparable” –*Vergleichsmiete*- alemán, entre otros)- tiende actualmente a

equilibrarse con mayor presencia de la vivienda en propiedad. Esta evolución ha sido justamente la contraria en la tradición española donde la propiedad como régimen de tenencia es mayoritaria. Precisamente por ello, en España, la tendencia actual de las políticas públicas es hacia la vivienda en alquiler. Como en el caso europeo, se persigue también lograr un equilibrio en el mercado de la vivienda que evite los excesivos apalancamientos de deuda en las familias ocurridos en la última década y facilite, entre otras cosas, la movilidad en el mercado de trabajo y el acceso de la vivienda a la población más joven.

En lo que respecta a las viviendas sociales, la situación comparativa actual queda bien reflejada en el siguiente gráfico:

### Viviendas sociales en alquiler en países de la Unión Europea (En % sobre el total de viviendas en alquiler) (2008)



Con todo, en España las políticas públicas desde los años veinte del siglo pasado hasta los años sesenta, el alquiler era mayoritario en las promociones públicas. Esta era la orientación tanto de las viviendas en las periferias de los centros urbanos en la República, como la correspondiente a las incluidas en las primeras actuaciones posteriores a la guerra civil.

A esta conclusión se llega analizando las políticas de vivienda llevadas a cabo por distintos organismos: Instituto Nacional de la Vivienda (INV) o la Obra Sindical del Hogar (OSH) creados en 1939 (*viviendas protegidas*); el Primer Plan Nacional de la Vivienda (1944-54) (*viviendas bonificables*, y *viviendas de renta limitada*); el Segundo Plan Nacional de la Vivienda (1955-60) donde ya se había incorporado Málaga, o del Ministerio de la Vivienda (1957).

De hecho en esa década, el 50 % de las viviendas estaban ocupadas en régimen de alquiler. Debido a su importancia se vio necesaria la regulación del mismo a través de promulgación de la Ley de Arrendamientos Urbanos (1946) y sus distintas

modificaciones (1956, 1964, la liberalización de los alquileres en 1985 y su continuidad en la ley de 1994). Actualmente esa proporción ha disminuido hasta menos del 13 %. La legislación de la Vivienda de Protección Oficial (la primera ley data de 1954, que incluía las ayudas directas al promotor, hasta el 60 % del valor con la contrapartida de precios limitados al comprador), y la legislación urbanística de 1956 y 1975 pusieron los pilares para esa profunda transformación.

El análisis detallado de la evolución del número de viviendas y de su tipología en la época del desarrollismo en España, confirma esta valoración y el cambio hacia la vivienda en propiedad con todas las connotaciones económicas que ello conlleva.

### **Producción de viviendas en España (1960-1975)** (en miles)

<b>VIVIENDAS</b>	<b>PROGRAMADAS (P)</b>	<b>CONSTRUIDAS (C)</b>	<b>C/P (%)</b>
<b>Protegidas</b>	3.13,07	2.672,4	85,4
Promoción privada	2.291,1	2.302,4	100,4
Promoción pública	838,5	369,9	44,1
<b>Libres</b>	494,2	1.400,2	283,3
<b>TOTALES</b>	3.624,9	4.072,6	112,4

### **Evolución del régimen de tenencia de la vivienda** (Censos de Población y viviendas 1950-2001) (\*)

<b>Censo</b>	<b>Propiedad</b>	<b>Alquiler</b>	<b>Otros</b>
<b>1950</b>	45,9	51,3	2,8
<b>1960</b>	51,4	41,3	6,8
<b>1970</b>	63,4	30,1	6,5
<b>1981</b>	73,1	20,8	6,1
<b>1991</b>	77,5	18,3	7,4
<b>2001</b>	82,0	11,5	6,5

(\*) El censo correspondiente a 2011 se referirá a datos a 1 de Noviembre de ese año

Una vez hechas estas consideraciones históricas que han condicionado y condicionan las políticas de vivienda, hay que enmarcar el debate actual en la Constitución Española,

ya que según lo aprobado por las Cortes y corroborado en Referéndum en Diciembre de 1978:

*“Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos proveerán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación. La comunidad participará en las plusvalía que genere la acción urbanística de los entes públicos” (Constitución Española, Art. 47)*

En el caso andaluz esta clara declaración de principios se ve refrendada y ampliada por el Estatuto de Autonomía vigente desde Marzo de 2007 y que impulsa el ejercicio del derecho a la vivienda en su Art.25: “ ... *La ley regulará el acceso a la misma en condiciones de igualdad, así como las ayudas que lo faciliten ...*”, “... *para las personas con vecindad administrativa en Andalucía ....* “ (Art.12), en base “ *al uso racional del suelo, adoptando cuantas medidas sean necesarias para evitar la especulación y promoviendo el acceso de los colectivos necesitados a viviendas protegidas*” (Art. 37, 1, 22º).

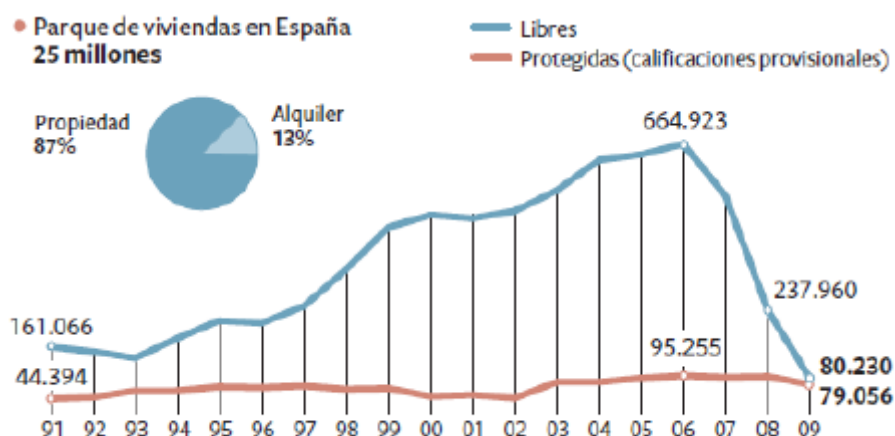
Con anterioridad a la reforma del Estatuto Andaluz, los aspectos tratados en el artículo 37 ya habían tenido directa o indirectamente una regulación: la *Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (Ley 7/2002)*, vigente desde Enero de 2003, que reservaba el 30 % de los nuevos suelos urbanizables a viviendas protegidas en las áreas metropolitanas, las zonas costeras y los llamados municipios de relevancia territorial. A su vez el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 2003-2007 declaraba como objetivos, “ .. *favorecer el acceso a la vivienda a las familias de menores recursos, posibilitar la emancipación de los jóvenes y facilitar la movilidad laboral a las personas con esta necesidad ...* ”.

Desde el punto de vista del mercado de la vivienda, el contexto histórico donde se aprobaron la LOUA y el Plan, estaba marcado por los fuertes aumentos del precio del suelo, tendencia que se había visto reforzada por la *Ley 6/1998 sobre Régimen del Suelo y Valoraciones*, y con ello el precio de las viviendas y la creciente dificultad de acceso por parte de colectivos importantes.

Como se comentó en el apartado anterior, entre 1996 y 2002, los precios de la vivienda habían aumentado en España un 83 % y los salarios sólo un 15 %, sobrepasándose ya el 50 % de la renta disponible de los hogares dedicada a la inversión en vivienda. La cifras para Andalucía eran menores, aunque no por ello despreciables: aumento de un 76 % en los precios de la vivienda, 14 % los salarios y el esfuerzo para la compra de una vivienda alcanzaba el 41.6 % de la renta disponible.

El desfase creciente entre la oferta de vivienda libre y protegida se observa ya creciente en la segunda mitad de la década de los años noventa:

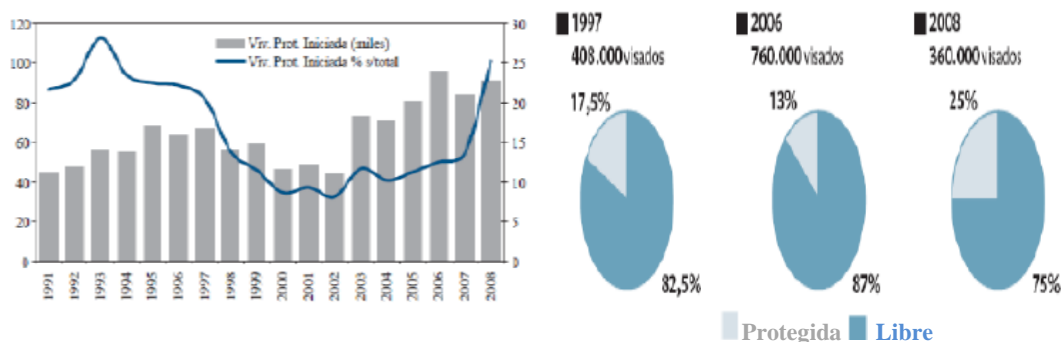
### Número de viviendas iniciadas en España (1991-2009) (\*)



(\*) El parque de viviendas en 1991 era de 17.206.363 y en 2009, 26.768.715

Con respecto a su calificación, la proporción entre los dos apartados de las viviendas iniciadas depende del número total de visados cada año, ya que el número de viviendas protegidas se ha mantenido entre las 80.000 y las 95.000 anuales desde 2003.

### El ciclo de la vivienda protegida en España (1991-2008)



La otra Ley con referencia directa a la regulación de la vivienda protegida aprobada con anterioridad al nuevo Estatuto de Andalucía es la *Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo*, que tenía como uno de los objetivos, “ .. dotar a las Administraciones de suelo para desarrollar las políticas urbanísticas públicas ...” , regulando “ ..., entre las finalidades de los Patrimonios Públicos de Suelo, la de garantizar una oferta suficiente con destino a la ejecución de viviendas de protección oficial ... “. Además, y como proclama la exposición de motivos, “ ...Se aborda por primera vez en la Comunidad Autónoma, con rango de ley, el régimen jurídico de la vivienda protegida con el fin de reforzar la acción pública para garantizar su función social ...”. Así, entre otras cosas, se regula el régimen

jurídico de las viviendas protegidas, definiendo el concepto de las mismas y quienes pueden ser las personas destinatarias y las limitaciones a la facultad de disponer de ellas.

Por consiguiente, en Andalucía y por mandato estatutario, las autoridades públicas se plantean facilitar el acceso a la vivienda a las personas empadronadas en Andalucía, al margen de su lugar de nacimiento y nacionalidad, dentro de un contexto de los objetivos perseguidos por la legislación y normativa urbanística y territorial, entre ellos la calidad de vida, que un urbanismo ordenado y garantista de los servicios de proximidad la favorece.

Una vez más habría que recordar el contexto temporal donde tenía lugar esta nueva normativa en Andalucía: desde 2002 hasta 2007 se incorporaban al mercado andaluz una media de 130.000 viviendas anuales cuando la formación de nuevos hogares no alcanzaba la cifra de 50.000. En el caso del suelo su valor aumentaba en Andalucía a una media del 18 % anual (1990-2007) cuando la media española era del 14 %. El aumento de su precio había sido espectacular desde 1990: un 1.440 % cuando en España lo había sido en 762 %. Esta cifra sólo se había superado por Murcia (2.354 %) y Valencia (1.458 %). Entre 1997 y 2007, el precio de la vivienda había aumentado en España un 288 % aumento sobre el cual el precio del suelo era responsable del 83,6 % y la edificación de un 16,4 %. Entre esos años la tasa de variación anual de los precios (IPC) no llegó al 3 % (2.9).

Con respecto a la escasez o excesivo precio del suelo, es importante resaltar una medida transitoria que está teniendo un efecto importante en Andalucía, no tanto en Málaga como se verá en el apartado siguiente, ha sido el *Decreto 11/2008* por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.

Este Decreto surge como respuesta al alto número de municipios que no habían cumplido con el plazo que había establecido la LOUA para la aprobación del planeamiento general y que había expirado en Enero de 2007. La ley andaluza propugna “ *modelos de urbanismo que garanticen que las ciudades y pueblos tengan suelo suficiente para la vivienda protegida* “ y así establece una reserva del 30 % de los nuevos suelos urbanizables con ese fin. Las presiones inmobiliarias en el período de auge por la falsa – como posteriormente se corroboró – demanda potencial de vivienda libre, no hacía atractivo a los ayuntamientos el cumplimiento de la Ley en los plazos establecidos. El resultado fue la paralización de la clasificación de suelos dentro del planeamiento general. El Decreto permite la adaptación parcial a la LOUA con el objetivo de identificar suelos para viviendas de protección oficial. Actualmente (Febrero 2010) hay 288 municipios adaptados (37 % del total) de los cuales la mitad (143) lo han hecho siguiendo las pautas del Decreto 11/2008. En Málaga solamente están en esta situación un total de 25, 14 de los cuales lo han hecho por esta vía.



Para afrontar esta realidad y cumplir con las legislaciones estatal y autonómica aprobadas, se elaboraron dos marcos importantes:

Por una parte, el *Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012*, aprobado por el Decreto 395 de 24 de Junio de 2008, modificado por el Decreto 266 de 9 de Junio 2009, que sustituía al Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 2003-2007, y que había sido precedido por el Pacto Andaluz por la Vivienda, en el ámbito de la Concertación Social, de Diciembre de 2007, y por un convenio con la Federación Andaluza de Municipios y Provincias; y

en segundo lugar la *Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda (Ley 1/2010)*, aprobada finalmente el 17 y 18 febrero, como desarrollo de los artículos 25 y 37.1.22º del Estatuto de Autonomía y al amparo de la competencia exclusiva de la Comunidad Autónoma en materia de Vivienda, Urbanismo y Ordenación del Territorio (Art. 56).

Al ser actualmente los marcos normativos y operativos vigentes en los que se encuadra la regulación sobre el mercado de la vivienda en Andalucía parece conveniente, de cara al debate, hacer algunas reflexiones sobre sus objetivos y operatividad.

*El Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012*, manifiesta en su preámbulo tres líneas básicas,

- El acceso a la vivienda de personas con residencia administrativa en Andalucía bien en régimen de propiedad como de alquiler,
- La rehabilitación del parque residencial existente, y
- En materia de suelo, el fomento de la disponibilidad de suelo urbanizado con destino a la construcción de viviendas protegidas.

Los beneficiarios serían la unidades familiares con rentas inferiores a 5,5 veces el IPREM (Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples), con lo que en sus distintos tramos, empezando por las unidades familiares con niveles inferiores a 2,5 veces el IPREM, se da acogida por primera vez a familias que en otras circunstancias del mercado de la vivienda estarían fuera del mismo por haber sobrepasado los límites superiores para acogerse a programas públicos. Este fue el resultado del gran desfase entre precios y rentas durante el auge inmobiliario tal y como se refleja a lo largo de este dictamen y que expulsó del mercado de renta libre a buena parte de la población andaluza.

En este sentido, los potenciales beneficiarios del Plan abarcarían alrededor del 88 % de las personas residentes en Andalucía. En consonancia con el Pacto Andaluz de la Vivienda de Diciembre de 2007, el Plan facilitaría el pretencioso objetivo firmado: la ejecución de 300.000 viviendas protegidas en 10 años (2008-2017).

Desde el punto de vista de la accesibilidad, el fin perseguido consistía en que el esfuerzo para la adquisición de una vivienda no superase la tercera parte de los ingresos anuales, y en el caso del alquiler no lo hiciese por encima de la cuarta parte de los mismos. Entre los beneficiarios se distinguen varios grupos y cupos: los jóvenes hasta 35 años, los mayores de 65 años, las personas con discapacidad, víctimas de violencia de género, familias monoparentales, unidades familiares con dependientes, y varios grupos en situación o con riesgo de exclusión social, entre otros.

Con respecto al modelo urbanístico, se prima la mejora de la ciudad existente desarrollando actuaciones encaminadas a la rehabilitación integral de barrios y centros históricos.

En lo que se refiere a la gestión se distinguen ámbitos territoriales preferentes, donde las necesidades de vivienda son mayores (en el caso de Málaga lo componen 24 municipios<sup>2</sup>) promoviendo los Planes Municipales de Vivienda y Suelo donde deben de incluirse los análisis de demanda de vivienda para conocer su dimensión real (en Diciembre de 2009 498 municipios habían empezado los estudios para conocer su demanda real de vivienda); se establecen programas específicos para los Patrimonios Públicos de Suelo; y finalmente se establece la coordinación con el *Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación* aprobado por el real Decreto 2066/2008 de 12 de Diciembre.

El resumen de las previsiones del Plan, obtenidas del Anexo I, se muestra en el cuadro siguiente:

### Previsiones del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012

<b>Tipo de actuación</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>Total</b>
<b>Venta</b>	10.700	17.700	22.000	23.400	23.400	<b>97.200</b>
<b>Alquiler</b>	5.200	8.200	10.000	10.600	10.600	<b>55.500</b>
<b>Rehabilitación</b>	28.600	27.780	27.024	26.319	25.655	<b>135.378</b>
<b>Programas de suelo</b>	4.250	7.250	8.250	9.500	10.750	<b>40.000</b>

La previsión financiera para la totalidad de las actuaciones públicas y privadas del Plan se acerca a 12.000 millones de euros. Las circunstancias presupuestarias y de ajuste fiscal de los dos primeros años de vigencia del Plan han condicionado, lógicamente, su cumplimiento, máxime cuando el acuerdo firmado con una treintena de entidades financieras en Noviembre de 2009 para la ejecución del Pacto Andaluz por la vivienda se ha visto seriamente afectado por la crisis financiera internacional y las connotaciones regionales, especialmente en el caso de la Cajas de Ahorros. Con todo, a Diciembre de 2009, se habían calificado 38.026 viviendas de protección oficial aunque no todas se

<sup>2</sup> Algarrobo, Alhaurín de la Torre, Alhaurín el Grande, Almogía, Álora, Antequera, Benalmádena, Cártama, Casabermeja, Casares, Coín, Estepona, Fuengirola, Málaga, Manilva, Marbella, Mijas, Nerja, Rincón de la Victoria, Ronda, Torremolinos, Torrox, Totalán, y Vélez Málaga

habían iniciado. A Julio de 2010 la calificación había disminuido con respecto al mismo mes del año anterior: 5.588 en comparación a 11.326 de los seis primeros meses de 2009.

Por otra parte, el anuncio hecho por el Ministerio de la Vivienda el 27 de Julio pasado sobre las prioridades financieras del Plan Estatal, ha generado más incertidumbre sobre el Plan Andaluz al establecer un orden de prelación en donde las iniciativas de alquiler y rehabilitación de viviendas protegidas serán la prioridad presupuestaria hasta 2012 sobre la promoción de vivienda para la compra ( las viviendas en trámite de aprobación en Andalucía en esa fecha eran 9.156 con lo que peligraba su financiación y, por consiguiente, su viabilidad) suprimiendo otras líneas como la subvención a los promotores para la urbanización o adquisición de suelo.

*La Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía (Ley 1/2010 de 17 y 18 de Febrero) en su exposición de motivos alega que tiene como objeto “ ... garantizar el derecho constitucional y estatutario a una vivienda digna y adecuada... , “.. de calidad.. “ (todos esos conceptos están definidos en el texto de la ley) “ .. ayudando a las empresas y a los trabajadores del sector de la construcción que desarrollen su actividad en la Comunidad Autónoma...” “.. en el marco de la política de concertación ..” , construyendo viviendas en Andalucía “... “, contribuyendo con ello a que “ ..el parque de viviendas se constituya en un elemento que favorezca la reducción del consumo energético ..”*

Algunas de las novedades que presenta la ley ya estaban plasmadas como política de vivienda en el Plan Concertado gestado conjuntamente pero aprobado con anterioridad. De hecho la Ley contempla su desarrollo, al margen de un futuro reglamento a desarrollar, en los Planes Autonómicos y Municipales de Vivienda y Suelo, que deberán contener, entre otros, un diagnóstico del sector de la vivienda en el ámbito al que se refiere, la previsión de las ayudas de las administraciones a los objetivos del plan y las condiciones de acceso a las actuaciones protegidas.

Así insta al Plan Concertado de Vivienda y Suelo a adaptarse a la Ley en un plazo de un año, a contar desde su aprobación, y a los municipios a aprobar sus Planes Municipales de Vivienda y Suelo en un plazo de dos, ejerciendo las competencias a las que se refiere la ley a través de los instrumentos previstos en la legislación urbanística.

Además contempla actuaciones supramunicipales e intermunicipales y para ello incorpora al anexo de la ley 1/1994 de Ordenación del Territorio de Andalucía la mención expresa de planificación en materia de vivienda y que en las actuaciones residenciales de carácter e interés supramunicipal, el destino preferente será el de viviendas protegidas. Esta figura ya estaba recogida a través de las Áreas de Oportunidad de los tres Planes de Ordenación del Territorio aprobados en la provincia de Málaga.

En este contexto, surge la necesidad de conocer la demanda real de viviendas en el municipio para detectar el público objetivo destinatario de la misma, que evidentemente

está determinado por nivel de ingresos. Sin embargo la antiguamente denominada “demanda solvente”, esto es la que acude al mercado libre sin necesidad de ayudas públicas, también está reflejada en la ley a través del “adecuado planeamiento” que contribuya a la existencia de suelo con esa finalidad dentro de la óptica de un desarrollo urbano sostenible.

De hecho, la ley otorga al derecho a la vivienda un carácter finalista, esto es, persigue satisfacer las necesidades habitacionales (alquiler, venta o alojamiento transitorio) incorporándose los parámetros de *calidad*, *sostenibilidad* y *eficiencia*, con los que la relaciona con el Real Decreto 314/2006 de 17 de marzo (*Código Técnico de la Edificación*). En esta misma línea y de acuerdo con la Ley, las Administraciones tienen como actuación prioritaria, el fomento de la conservación, mantenimiento y rehabilitación del parque de viviendas, así como la progresiva eliminación de la infravivienda.

La novedad se refiere a la obligatoriedad por parte de los Ayuntamientos de poner en marcha un *Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda*, ya que los beneficiarios del derecho, con una residencia contrastada (padrón municipal) de un mínimo de tres años en el municipio, tienen que constar expresamente en dicho registro. Como obligación, las personas inscritas tienen que actualizar periódicamente su situación personal ya que la ley impone que el esfuerzo para acceder a una vivienda en propiedad no supere un tercio de los ingresos de la unidad familiar, proporción que se rebaja a la cuarta parte en el caso del alquiler. A partir de su inscripción en el mismo, la Ley contempla la posibilidad de ejercer el derecho a la vivienda por parte de los potenciales beneficiarios a través de recursos contencioso-administrativos presentados en contra de la Administración que haya dificultado su disfrute (por ejemplo la no puesta en marcha de los registros, escasa oferta, incumplimiento de planes de vivienda o urbanísticos –reserva de suelo- relacionados con el articulado de la Ley, etc.).

Finalmente, los instrumentos que contempla la Ley se refieren entre otros a préstamos cualificados, subsidiaciones, ayuda para facilitar el pago, ayudas a colectivos específicos con especial dificultad en el acceso a , ayudas a las personas promotoras, medidas para el desarrollo del suelo residencial, incentivos para poner en el mercado viviendas desocupadas, ayudas a la rehabilitación, etc.

#### 4. LA PROPUESTAS DE MADECA SOBRE EL MERCADO DE LA VIVIENDA. EL DICTAMEN DE 2002 Y EL INFORME DE 2007.

Dado que la mejora de la calidad de vida de la ciudadanía malagueña, consta como uno de los objetivos centrales de la estrategia de Madeca desde sus inicios, parece conveniente recordar, de cara a la reflexión planteada casi una década después, los diagnósticos y las propuestas hechas desde este foro y una valoración de los mismos.

Formalmente se elaboraron dos dictámenes que se enriquecieron con su correspondiente proceso de debate y las propuestas que se plantearon como resultado del mismo. Lógicamente, tanto el debate como las indicaciones para superar las deficiencias observadas en el mercado de la vivienda en Málaga, estaban influenciados por la coyuntura de cada momento.

De hecho ambos coincidieron con fases del ciclo significativas y distintas a la que se afronta actualmente aunque, como se observará, ya se advertía de algunas disfunciones que siguen siendo vigentes como el peso excesivo de la oferta de segunda residencia, y que paradójicamente aumentaba la dificultad del acceso a la vivienda de sectores con menos ingresos, incluidos los jóvenes. La testimonial oferta de vivienda en alquiler y así como la decreciente presencia de la vivienda protegida, causada por la rentabilidad no competitiva que presentaba para los promotores y el escaso impacto de los planes de vivienda, facilitaba la dualidad del mercado de alojamiento con los subsiguientes costes sociales.

**El primer dictamen** toma como referencia el período 1997-2001 donde el ciclo alcista se ve ya consolidado después de la fuerte crisis sufrida por el sector durante el quinquenio previo. El cuadro siguiente, elaborado a partir de los datos proporcionados por el dictamen, sistematiza la evolución relativa de la oferta de viviendas en dicho período y que condicionó el diagnóstico llevado a cabo.

#### Evolución de la oferta de viviendas en Málaga (1997-2001) (1997=100)

Área *	1997	1998	1999	2000	2001
Área Málaga	100 (9.193)	124	155	178	160
Litoral Occidental	100 (16.760)	187	277	274	271
Litoral Este	100 (930)	102	244	268	305
Axarquá	100 (1.694)	190	183	261	228
Vega Antequera	100 (113)	873	1051	1305	1008
Serranía Ronda	100 (1.042)	122	120	145	160
PROVINCIA	100 (28.038)	140	245	257	249

(\*) Se toma como base sus ciudades cabecera

Por tanto, la oferta de viviendas se había ya más que duplicado en este período, aunque ralentizado al final del mismo. El informe anunciaba un importante aumento de los precios del suelo – duplicando su repercusión sobre el precio final de la vivienda, que ya superaba el 40 % - debido a que la nueva legislación de entonces, (ley 1/1998) que facilitaba las expectativas de la creciente demanda sobre el mismo y a la lentitud de los procedimientos del planeamiento urbanístico.

Con todo, el dictamen auguraba un continuo aumento la vivienda libre por los bajos tipos de interés y el aumento poblacional así como un crecimiento mayor de la segunda residencia debido a la importante diferencia de precios finales (apuntaba un 50 % más barato) que existía con los países europeos. El contrastado descenso de la oferta de VPO y el aumento de precio de la vivienda libre anunciaba una situación delicada para los estratos de población que se quedan excluidos de ese proceso con lo que se incumpliría el mandato constitucional del derecho a la vivienda.

Este último aspecto constituyó el punto de partida del debate del documento antesala a las propuestas aprobadas por Madeca un año más tarde. Ya se apuntaba entonces la necesidad de encontrar alternativas al sector inmobiliario de actividades económicas para los municipios más pequeños debido a su creciente dependencia de los ingresos provenientes de un urbanismo el alza , una vez que la agricultura tradicional se había tornado inviable.

Los datos de 2002 confirmaron esas previsiones: de las cerca de 80.000 viviendas, menos del 3 % eran protegidas cuando en 1997 la proporción sobre las viviendas construidas superaba el 26 %, demostrando una vez más que, en términos relativos, la proporción de viviendas de protección oficial aumenta durante los períodos de crisis, donde la demanda – y, por consiguiente, la oferta – de vivienda libre disminuye considerablemente. Por otra parte, la provincia de Málaga ya se había convertido en la segunda provincia española con un crecimiento interanual de precios mayor (un 25 % las usadas y un 20 % las nuevas).

Para contrarrestar esta coyuntura desfavorable a fin de permitir el acceso a la oferta a las personas con dificultades (se calculaba entonces que representaban cerca del 60 % de la población), se dieron algunas nuevas condiciones para ello y que quedaron apuntadas en el documento aprobado por la comisión ejecutiva de la Asociación como estrategia de Madeca-10 : La nueva Ley del Suelo de Andalucía vigente desde Enero de 2003 y el Plan de Vivienda de Andalucía que abarcaba el cuatrienio 2003-2007.

La nueva Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía apostó por atajar el declive continuo de la VPO al establecer una reserva del 30 % para este tipo de viviendas en los nuevos desarrollos de las ciudades consideradas “de relevancia territorial” y que

correspondían a las mayores de 20.000 habitantes, lo que afectaba a la cuarta parte de los municipios malagueños. El Plan de la Vivienda aprobado unos meses después ampliaba la franja de población que potencialmente se vería beneficiada de estas ayudas al incluir como requisito una renta familiar de hasta cuatro veces el salario mínimo interprofesional, lo que condujo a que cerca del 70 % de la población provincial era potencialmente receptora de las mismas.

La lentitud en la adaptación de los planes urbanísticos a la nueva ley, que facilitaba la clasificación del suelo para ese fin, fue una de las causas del pobre impacto de las medidas. Málaga era, y es, la provincia andaluza más rezagada a este respecto con menos del 5 % de los municipios adaptados una vez cerrado el plazo legal para hacerlo (Enero 2007), no llegando al 25 % actualmente (2010), cifra en la que se incluyen aquellos consistorios que se han acogido a la tramitación parcial en base a Decreto 11/2008 en el cual se agilizan los procedimientos para poner en el mercado suelo urbanizado con destino preferente para la construcción de viviendas protegidas.

El Plan incluía también el fomento de dos figuras que tampoco habían tenido gran presencia en Andalucía, al contrario que otros países de su entorno: la rehabilitación de viviendas, para contribuir a la mejora de la ciudad construida, a la calidad de vida de sus ocupantes, y a su vez, a una línea de negocio interesante para las empresas; y del alquiler como régimen de tenencia, especialmente dirigido a los jóvenes, aumentando así sus posibilidades de emancipación.

**El Programa “Vivienda asequible y de calidad”** incluido en el Pacto por la calidad de vida de Madeca-10, recogía estas líneas de trabajo. En Diciembre de 2003 se suscribieron convenios entre la Junta de Andalucía y 32 ayuntamientos de la provincia para la construcción de más de 7.000 viviendas públicas de las cuales un 5 % estarían dedicadas al alquiler. El suelo lo facilitarían los Ayuntamientos y el 30 % de la financiación iba a cargo de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, cubriéndose el resto por el sector privado. A esta iniciativa había que añadir las de los propios institutos municipales de la vivienda y la Empresa Provincial de la Vivienda de Málaga.

Con respecto al potencial mercado del alquiler, el Programa reconocía su dificultad añadida en Málaga para revitalizarlo al margen de la fuerte influencia cultural de la vivienda en propiedad: el reducido tamaño empresarial y la baja capitalización de las empresas promotoras que les coartaba la apuesta por un sector más rentable a medio y largo plazo, pero en el que los flujos de retorno no se manifiestan hasta un plazo tres veces superior al de la venta de la vivienda en caso de producirse la enajenación del bien. Por otro lado, y con la intención de poner en el mercado de alquiler una parte significativa del creciente número de viviendas vacías (que se aproximaba a un 20 % del total del parque), el Plan incorpora la gestión pública, a través de entidades sin fines de lucro, de este programa para garantizar a sus propietarios el uso apropiado de su patrimonio.

En vista al diagnóstico realizado y teniendo en cuenta las limitaciones resumidas en los párrafos anteriores, el proyecto “vivienda asequible y de calidad” era ambicioso en 2004 pues, en resumen, proponía las actuaciones siguientes y a coordinar por varios agentes, a su vez representados en la propia Asociación Madeca, para el presente año 2010:

- *Construcción de 500 VPO anuales.*
- *Alcanzar un 30 % del total de las viviendas en régimen de alquiler*
- *Lograr que el esfuerzo para el acceso a una vivienda no rebasase la cifra del 25 % del salario.*
- *Fomentar la rehabilitación del patrimonio edificado incorporando las ventajas fiscales y las condiciones exigidas para la vivienda de promoción pública.*
- *Fomentar los Institutos comarcales y municipales de la vivienda para facilitar las políticas de vivienda a nivel local.*
- *Promover programas específicos de vivienda para colectivos con problemas específicos reservándose cupos no inferiores al 20 % para mujeres en situaciones de especial dificultad.*
- *Establecimiento de un programa específico de viviendas para personas mayores para favorecer la adaptación física del inmueble a sus condiciones específicas así como facilitar la ayuda de servicios a domicilio de una manera más eficaz.*
- *Creación de un Observatorio Provincial de la Vivienda que, entre otras cosas emita informes periódicos sobre las características de la demanda potencial de viviendas de promoción pública.*

Como se ha visto a lo largo de este informe, las circunstancias sobrevenidas por la evolución distorsionada del mercado de la vivienda el cuatrienio posterior, modificaron sustancialmente el contenido de estas propuestas. Variantes de algunas de ellas fueron incorporadas en la Legislación autonómica sobre el Derecho a la Vivienda (2010), el Plan Concertado de Vivienda y Suelo (2008-2012), los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Viviendas Protegidas (2009), o la Renta básica de emancipación para jóvenes (2007)

El marco temporal del **informe “La vivienda en la provincia de Málaga” realizado en Febrero de 2007** es muy diferente del que existía durante la elaboración primer dictamen, donde la coyuntura del sector anunciaba un segundo repunte en la actividad como así lo demostraron los datos de 2002. Tal y como sucede con todos los análisis *ex-post*, las lecciones extraídas son relevantes ya que pueden contribuir a no cometer errores similares una vez los diagnósticos han sido consensuados.

El informe de 2007 intentaba contextualizar el proyecto de “Vivienda asequible y de calidad” en la fase más expansiva del ciclo, aunque con ciertos signos de desaceleración que ya comenzaban a aparecer entonces: moderación en la tendencia



alcista de precios (29 % 2004/2003 y 9 % 2005/2004) y disminución de las viviendas iniciadas (-9,6 % 2005/2004).

En lo que respecta al presente trabajo, tanto en el dictamen de 2002 como en el informe de 2007 reflejaban la pobre evolución de mercado de la vivienda pública, así como de la oferta – y hasta cierto punto de la demanda por motivos de la cultura mayoritaria de la propiedad – de alquiler: en 2002, las expectativas que se presentaban a la promoción privada no la hacía atractiva, y en 2007, los altos rendimientos –aunque decrecientes- de la promoción empresarial también frenaban las pretensiones del “Pacto por la calidad de vida” aprobado por MADECA.

En su introducción, el informe de 2007 ya anunciaba algo que sólo un año después se manifestó en su cruda realidad: los problemas crecientes de accesibilidad a la vivienda en los colectivos más desfavorecidos de la sociedad, y el fuerte endeudamiento familiar, una vez que los precios de la vivienda libre crecían a tasas anuales del 14 % (muy por encima de los salarios reales). Sin embargo, no hay que olvidar, que la facilidad para la obtención de hipotecas y crédito barato generó evidentes fenómenos de *efecto riqueza y de ilusión monetaria*.

El informe debatía tímidamente, como entonces era el caso de la mayoría de los trabajos, la existencia de una burbuja inmobiliaria, justificando las dudas, amparándose en análisis de los Servicios de Estudios del Banco de España y del BBVA, en la sobrevaloración los precios de equilibrio entre la oferta y la demanda de inmuebles y que se estimaba en 30 % en detrimento de esta última.

Paralelamente, y la provincia Málaga era y es un caso paradigmático por la importancia de la demanda potencial foránea, el informe también constataba que la producción media anual de inmuebles triplicaba la que se había dado en las dos décadas previas en el caso español y ocho veces en el malagueño. El ritmo anual de la viviendas iniciadas era, por tanto muy superior en el caso de Málaga, lo que demostraba una vez más que sus parámetros económicos predicen tanto los períodos de crisis y los de auge, además de presentar cimas y simas más pronunciadas en el ciclo que el resto de Andalucía y de España por su correlación tan directa de la demanda externa en sectores claves de la economía provincial como son el turismo y la construcción.

Al margen del peso excesivo de las viviendas iniciadas en Málaga con respecto al resto de España (alrededor de un 6% ), el informe recuerda los otros componentes del mercado de la vivienda más relacionados con el derecho constitucional de accesibilidad a este bien de primera necesidad, *la vivienda protegida*, su participación rondaba entonces entre el 3,2 y el 3,9 % del total nacional, creciendo a una tasa media anual del 0,2 % en el período álgido del ciclo de viviendas iniciadas en contraposición al 5,1 % del conjunto del país. Como recuerda el informe, hay que mencionar que en 1991 la participación de las viviendas protegidas iniciadas en Málaga representaba cerca de una

cuarta parte (23,6 %) cuando quince años después este porcentaje no superaba el 3,6 %. (Andalucía 9,3 %; España 11,2 %).

En el caso de la *rehabilitación*, Málaga ya representaba un exiguo 1,4 % del total de las viviendas iniciadas en la provincia a principios de los años noventa, cerca de la quinta parte del peso de esa actividad en España (6,3 % en 1991). Pero también en tres lustros, ese porcentaje se redujo a la mitad (0,7 %) cuando en España había aumentado ligeramente (6,7 %).

De cara a calcular *la evolución de la accesibilidad a la vivienda y el indicador de esfuerzo para lograrla*, ratio que se mide en relación a la proporción de renta familiar necesaria para ello, el informe de 2007 constata que una vez alcanzada la media española en 2002, en precio medio por metro cuadrado en Málaga era en 2006 un 34 % más que el registrado en Andalucía y un 12 % superior a la media española. Ese hecho fue debido a que los precios se habían multiplicado en Málaga cuatro veces cuando en Andalucía y España se había triplicado en el mismo período (1998 – 2006).

En 2006 Málaga era la sexta provincia más cara de España en lo que respectaba a los precios de la vivienda libre. Como podía preverse, los cinco mayores municipios de la Costa del Sol Occidental, con Benalmádena a la cabeza, superaban en un 20 % la media provincial. En un análisis comparativo con el resto de los municipios andaluces mayores de 25.000 habitantes, y utilizando datos del Ministerio de la Vivienda, el informe muestra que los diez primeros municipios pertenecían todos a la provincia de Málaga (la franja costera Estepona-Vélez Málaga).

Con respecto al encarecimiento relativo de los precios de la vivienda libre en Málaga ya en 1996, los precios aumentaron a unas tasas similares a los del IPC a diferencia de España y Andalucía que lo habían hecho a ritmos tres veces inferiores. A partir de entonces, la diferencia entre ambos índices se hizo muy marcada tanto en España, como en Andalucía y en Málaga. La diferencia fue que en el caso de la provincia, el desfase fue muy superior en comparación con los otros ámbitos: hasta más de nueve veces en 2004 (28,9 % de aumento en 2004 con respecto a 2003, cuando el incremento del IPC había sido del 3,2 %; en Andalucía fue de un 20,6 % y en España del 17,4 %).

El informe también constata que la renta disponible per cápita había crecido a unas tasas anuales que duplicaban las referidas al IPC durante los cuatro primeros años de la década.

Con todos estos datos y con los referidos a los salarios medios, el informe muestra el nítido deterioro del ratio de accesibilidad de a la vivienda en Málaga, tanto si se observa su evolución, como en relación con Andalucía y España: partiendo de una situación similar a la media española en el año 2000 (se necesitaba una cantidad equivalente a 5,6 veces el salario bruto para comprar una vivienda de 100 metros cuadrados. 5,7 en

España y 4,7 veces en Andalucía), se alcanzó la cifra de 12,6 veces en 2006 cuando en España lo había hecho hasta 10.3 y Andalucía en 9.7.

Teniendo en cuenta la posición económica de la provincia de Málaga con respecto al resto de España, no es una sorpresa que el esfuerzo para acceder a una vivienda calculado en el informe sea mayor en Málaga que en el resto de España, principalmente por las diferencias salariales y los precios de la vivienda ya que los precios de la hipoteca son similares en todos los ámbitos del país.

Así, en el tercer trimestre de 2006, la cuota mensual media representaba el 56,3 % del salario mensual medio de la provincia cuando en el caso de España era de 46,8 % y en Andalucía de 45,1 %, con una evolución negativa más rápida en el caso malagueño que en de los otros dos. Por grupos de edad y sexo, los jóvenes malagueños de entre 18 y 29 años hacían un esfuerzo comparativamente mayor (77,3 %) (64,2 % en España y 61,9 en Andalucía), que, en el caso de las mujeres de esa franja de edad, podía alcanzar la práctica imposibilidad de acceso al representar el esfuerzo un 86 % del salario mensual neto. (71,5 % en España; 68,9 % en Andalucía).

Tomando el informe realizado como referencia, los grupos de trabajo puestos en marcha a iniciativa de Madeca donde estaban representados profesionales, técnicos de las administraciones públicas y representantes de agentes sociales todos cumpliendo un requisito de equilibrio territorial provincial, propusieron tres años después de la aprobación del programa “*vivienda asequible y de calidad*” unas líneas de actuación que giraban en torno a tres grandes epígrafes:

- Consolidación de un marco regulatorio ágil y adaptado a las necesidades de la mayoría, a partir de:
  - o Favorecer economía de aglomeración a partir de modelos urbanísticos sostenibles.
  - o Un marco jurídico estable, evitando homogeneizar soluciones para situaciones dispares de los municipios andaluces.
  - o Reducción y agilización de los procesos de tramitación administrativa asociados al mercado de la vivienda.
  - o Flexibilización en la normativa sobre el tamaño de la vivienda protegida, adaptándola a situaciones reales de colectivos específicos (jóvenes, familias monoparentales,...), reduciendo así sus costes.
- Vitalizar el mercado de alquiler, utilizando:
  - o Incentivos fiscales
  - o Medidas para poner en el mercado viviendas desocupadas.
  - o Impulso de las Agencias de Fomento del Alquiler.
- Reactivar la promoción de viviendas protegidas, en dos direcciones:
  - o Atrayendo a la iniciativa privada a este mercado:
    - Revisando precio percibido acercándolo a los costes reales.
    - Simplificando los procedimientos de adjudicación
  - o Fomento de promotoras municipales que complementen la actuación de las privadas.

## 5. EL MERCADO RESIDENCIAL EN MÁLAGA. SITUACIÓN ACTUAL Y PERSPECTIVAS DE FUTURO.

A lo largo del dictamen se ha hecho un análisis comparativo de la situación de la provincia de Málaga y de sus municipios más importantes con otros ámbitos, en lo que se refiere a variables relevantes en el mercado de la vivienda: producción, costes, precios, demanda, accesibilidad, etc.

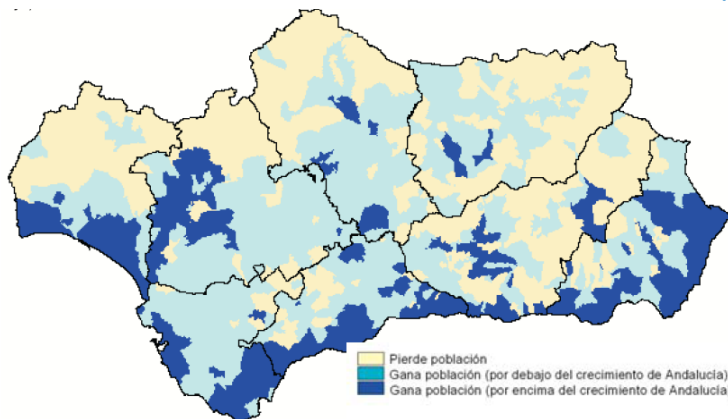
En este apartado se retoman algunas de dichas variables para facilitar el diagnóstico de la situación actual, así como los grandes temas a reflexionar y debatir una vez que en el epígrafe anterior se ha observado que muchos de ellos son recurrentes al margen de la coyuntura económica de la que se trate.

Una de las grandes diferencias con los informes sobre la misma temática analizados previamente consiste, al margen de la fase del ciclo económico en que se encuentre una provincia que en el último medio siglo siempre ha tenido presiones demográficas muy importantes, en la nueva situación creada en el ámbito internacional donde el mercado globalizado es cada vez más nítido y competitivo. La globalización también afecta a la demanda de alojamiento, pues nunca hay que olvidar el aspecto de concebir la vivienda como inversión, esto es, como un activo financiero y no como una bien para satisfacer una de las necesidades básicas: el alojamiento.

En este contexto, la imagen negativa creada por la sobreproducción de viviendas (concebidas para segunda residencia, mercado turístico o activo financiero) que además desplazó a importantes segmentos autóctonos de demanda y afectó seriamente al paisaje urbano y natural, no facilita la recuperación de un mercado calculado a partir de unos parámetros de demanda potencial inexactos y que no volverán a tener receptividad por parte de los agentes del sector.

Con respecto a un elemento clave en el mercado de la vivienda, el factor demográfico, en la última década, la provincia de Málaga ha experimentado aumentos muy significativos en su población sobre todo en los municipios costeros, lo que mantiene una importante demanda potencial de viviendas:

### Crecimiento relativo de la Población en Andalucía (1998-2009)



Así, en un estudio elaborado por el Instituto de Estudios Avanzados Sociales de Andalucía (IESA) en Noviembre de 2007 con ocasión del Pacto por la Vivienda, la demanda de vivienda en la provincia se cifraba en 130.694 unidades de las cuales 53.634 serían viviendas protegidas bajo todos los regímenes dado el nivel de renta provincial. La distribución de ese mercado era la siguiente:

**Estimación de la Demanda de Vivienda. Provincia de Málaga. 2008**

<b>Comarca</b>	<b>Municipio</b>	<b>Vivienda Protegida</b>	<b>Total Demanda Vivienda</b>
<b>Centro Regional de Málaga</b>		<b>30.243</b>	<b>74.163</b>
	<b>Málaga</b>	20.885	51.602
	<b>Torremolinos</b>	2.138	5.131
	<b>Benalmádena</b>	1.746	4.075
	<b>Rincón de la V.</b>	1.181	2.969
	<b>Alhaurín de la T.</b>	1.087	2.611
	<b>Coín</b>	761	1.853
	<b>Alhaurín el G.</b>	734	1.767
Municipios < 20.000 Hab.	6	1.712	4.156
<b>Costa del Sol</b>		<b>12.105</b>	<b>29.348</b>
	<b>Marbella</b>	4.714	11.891
	<b>Fuengirola</b>	2.281	5.549
	<b>Mijas</b>	2.076	4.871
	<b>Estepona</b>	2.248	5.268
Municipios < 20.000 Hab	5	787	1.769
<b>Depresión de Antequera</b>		<b>3.630</b>	<b>8.910</b>
	<b>Antequera</b>	1.500	3.667
Municipios < 20.000 Hab	17	2.129	5.244
<b>Serranía de Ronda</b>		<b>2.479</b>	<b>6.094</b>
	<b>Ronda</b>	1.235	2.990
Municipios < 20.000 Hab.	30	1.245	3.104
<b>Axarquía</b>		<b>5.177</b>	<b>12.178</b>
	<b>Vélez -Málaga</b>	2.576	6.016
Municipios < 20.000 Hab	28	2.602	6.162
<b>TOTAL PROVINCIAL</b>	<b>100</b>	<b>53.634</b>	<b>130.694</b>

La mayor demanda correspondería a la capital con más de 20.000 viviendas, estando en la franja de las 1.500 a 5.000 la totalidad de la Costa con excepción de Casares, Manilva, Rincón de la Victoria Algarrobo, y Torrox . Por su parte, la demanda de viviendas en Antequera, Ronda, Alhaurín de la Torre, Rincón de la Victoria y Nerja se enmarcan en el intervalo de las 750 a las 1.500.

Durante el período 2004- 2010, la evolución real por los municipios más importantes ha sido la siguiente:

### Viviendas realizadas en la provincia de Málaga por localidades importantes (2004-2010)

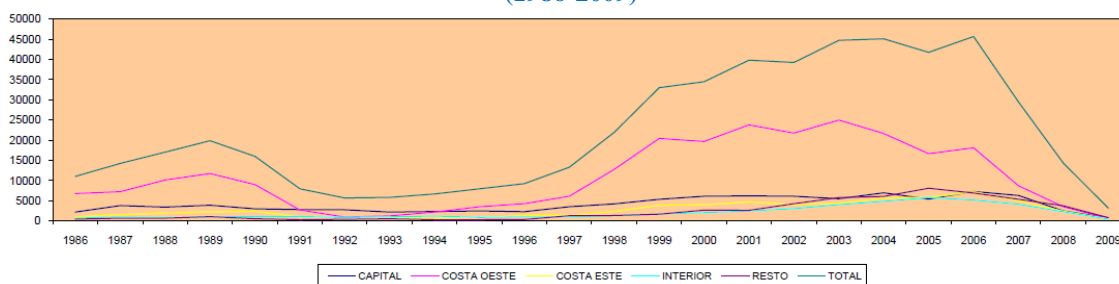
Municipio	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2010/2009	2010/2004
MALAGA	6.987	5.393	7.303	6.329	2.442	757	576	-23,91	-90,90
TORREMOLINOS	1.673	1.315	1.647	425	515	14	88	528,57	-79,29
BENALMADENA	2.163	3.030	2.051	1.715	449	120	17	-85,83	-99,01
FUENGIROLA	2.639	1.599	1.896	1.055	510	149	130	-12,75	-87,68
MIJAS	4.965	4.095	4.260	2.937	553	67	156	132,84	-94,69
MARBELLA	3.798	1.705	1.296	849	619	73	331	353,42	-61,01
ESTEPONA	3.464	2.230	5.549	1.496	521	89	7	-92,13	-99,53
MANILVA	2.956	2.674	1.425	208	316	150	3	-98,00	-98,56
COSTA OESTE	21.658	16.648	18.124	8.685	3.483	662	732	10,57	-91,57
RINCON VICTORIA	1.905	1.905	1.614	1.537	732	182	85	-53,30	-94,47
VELEZ MALAGA	1.659	2.453	3.791	1.857	1.106	252	220	-12,70	-88,15
TORROX	1.708	1.021	1.330	1.273	396	11	9	-18,18	-99,29
NERJA	281	439	441	290	148	43	10	-76,74	-96,55
COSTA ESTE	5.553	5.818	7.176	4.957	2.382	488	324	-33,61	-93,46
ANTEQUERA	807	705	659	596	229	18	43	138,89	-92,79
CAMPILLOS	184	470	269	251	110	3	10	0,00	-96,02
CARTAMA	851	1.065	1.183	669	255	121	47	-61,16	-92,97
PIZARRA	203	322	258	240	141	9	13	44,44	-94,58
ALORA	221	159	345	463	248	16	8	-50,00	-98,27
COIN	443	415	512	452	228	6	76	1.166,67	-83,19
RONDA	437	972	429	432	281	91	56	-38,46	-87,04
ALHAURIN TORRE	835	972	859	530	406	90	39	-56,67	-92,64
ALHAURIN GRANDE	719	465	498	382	157	35	29	-17,14	-92,41
ARCHIDONA	132	237	158	87	202	28	13	-53,57	-85,06
MALAGA INTERIOR	4.832	5.782	5.170	4.102	2.257	417	334	-19,90	-91,86
RESTO DE MALAGA	6.062	8.099	7.888	5.359	3.740	828	394	-52,42	-92,65
TOTAL PROVINCIAL	45.092	41.740	45.661	29.432	14.304	3.267	2.360	-27,76	-91,98

Fuente: Colegio de Arquitectos de Málaga. OMAU

Los descensos (a Diciembre de 2010) en la producción de viviendas con respecto al momento de mayor auge (2006) han sido espectaculares hasta representar una media de más del 95 % en la provincia con lo que se puede decir que la paralización prácticamente total de la producción ha sido un hecho (2.360 viviendas en 2009).

El resumen de la evolución del mercado de la vivienda desde el lado de la oferta en los últimos veinte años en la provincia de Málaga se refleja en el gráfico elaborado por el OMAU a partir de los datos de las viviendas visadas del colegio de Arquitectos de Málaga.

## Evolución del número de viviendas visadas en la provincia de Málaga por ámbitos (1986-2009)



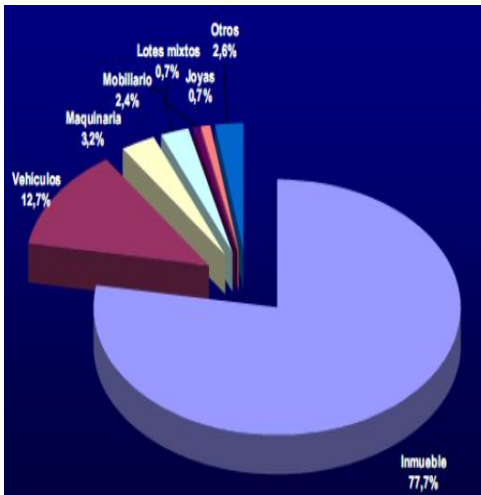
Estos fuertes descensos en la producción de viviendas tienen mucho que ver con la existencia de una importante cantidad de viviendas que no encuentran comprador. En Andalucía la cantidad correspondiente a 2009 había superado en más de 20.000 las viviendas no vendidas de 2008, hasta alcanzar la cifra de 124.000 de las que el 20 % se localizaban en la provincia de Málaga. Este crecimiento del stock acumulado es debido a la finalización de las viviendas cuyo proceso de construcción había comenzado en los prolegómenos de la crisis.

## Stock de viviendas en Andalucía por provincias (2008-2009)

	stock 2008	stock 2009	porcentaje sobre total nacional	stock sobre parque de viviendas	stock por 100.000 habitantes	stock 2008/2009
Andalucía	104861	114147	16,6	2,5	1375	8,9
Almería	18240	22517	3,3	5,9	3290	23,4
Cádiz	15216	17005	2,5	2,7	1382	11,8
Córdoba	7960	8115	1,2	2,1	1009	1,9
Granada	11422	11491	1,7	2,2	1266	0,6
Huelva	6374	7036	1	2,4	1370	10,4
Jaén	7432	7100	1	2,1	1060	-4,5
Málaga	21092	22666	3,3	2,2	1423	7,5
Sevilla	17125	18217	2,6	2,1	959	6,4

Esta valoración es coherente con el análisis de los últimos datos existentes (Julio 2010) sobre la compraventa de viviendas en comparación con el resto de España y Andalucía en las que no se detectan todavía signos de recuperación. En todo caso, el mercado malagueño se muestra más débil. Hay un aspecto a tener en cuenta y puede ser consecuencia de una anomalía que se da en ciclos restrictivos donde se observa un creciente índice de morosidad y embargos con lo que las entidades financieras acumulan altos índices de stock inmobiliarios. Según *Standard & Poor's* (Septiembre 2010), la morosidad en España es cuatro veces mayor en las hipotecas suscritas después de 2007 que en las adquiridas antes de 2003 y que no llegaban al 2 %. Tomando el conjunto de los créditos hipotecarios, Andalucía (6.3 %) está ligeramente por encima de la media española (5.9 %), y presenta un ratio mejor que el de otras autonomías turísticas, como Canarias, Valencia, Baleares y Murcia. Tanto en el caso español como malagueño, se observa un pequeño repunte de las ventas de viviendas usadas. El gráfico siguiente muestra la estructura de los embargos, lo que puede corroborar esta apreciación:

### Embargos por tipo de objeto (2009)



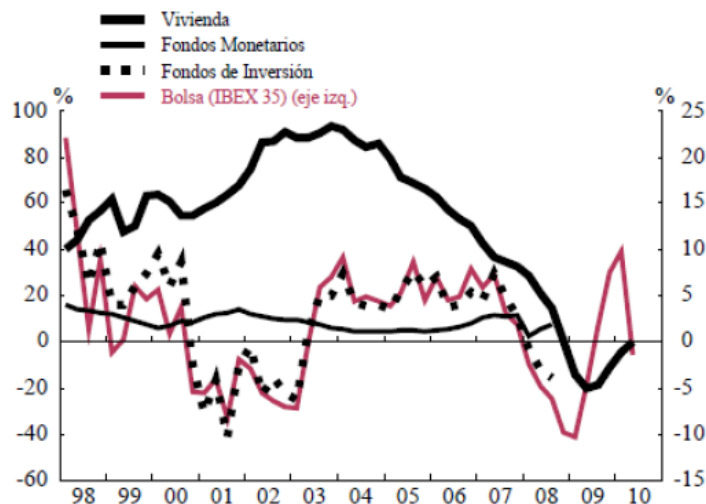
### Evolución de la morosidad en España (1972-2009)



Desde el punto de vista de la oferta, todos estos datos sobre la caída en la producción de inmuebles, existiendo una alta demanda potencial, hacen necesario replantearse la tipología y los mercados más acordes con las necesidades de la población, y por ende con el mantenimiento de la actividad promotora hacia nuevos segmentos no explotados ya que no se vislumbra la recuperación de una rentabilidad como la obtenida hasta el año 2008.

Con respecto a éste último aspecto, la rentabilidad media en activos inmobiliarios, había superado con creces la de otros activos, incluidos los que conforman el IBEX-35, tal y como se observa en el último gráfico producido sobre el particular por el Servicio de Estudios del Banco de España:

### Evolución de la rentabilidad anual de activos (1998-2010)

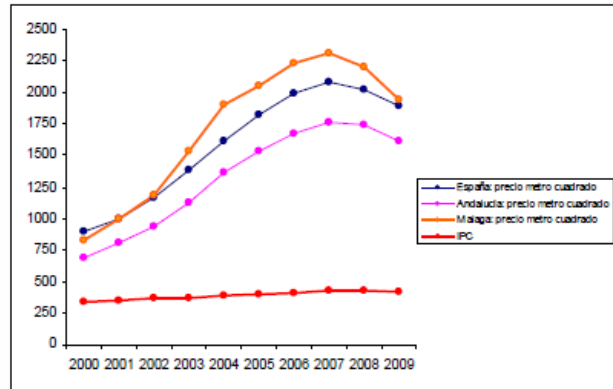


La fuerte caída en la rentabilidad de la inversión inmobiliaria, está fuertemente correlacionada con la caída del mercado y consecuentemente con la de los precios finales de venta. En ese aspecto la evolución de situación de Málaga ha estado siempre

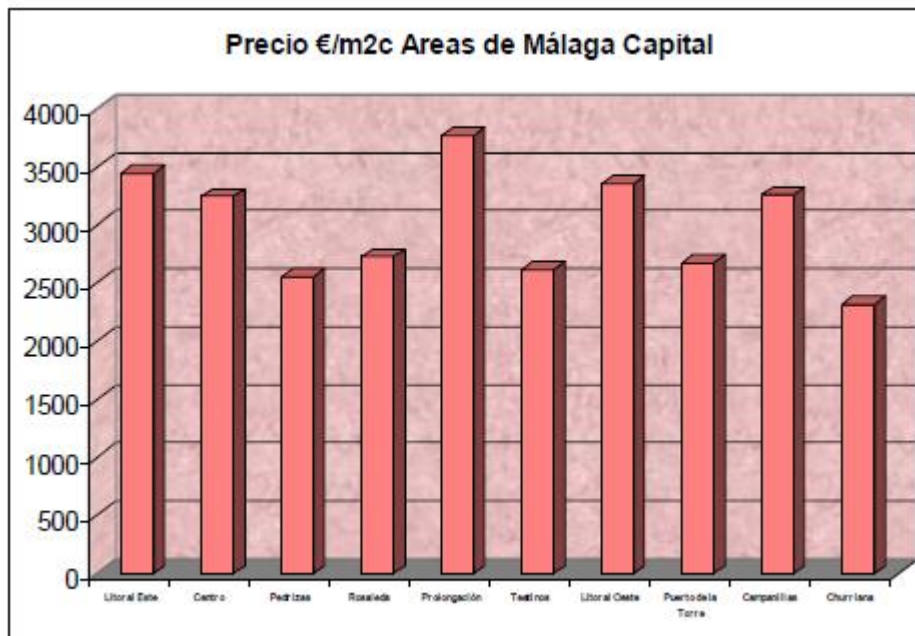


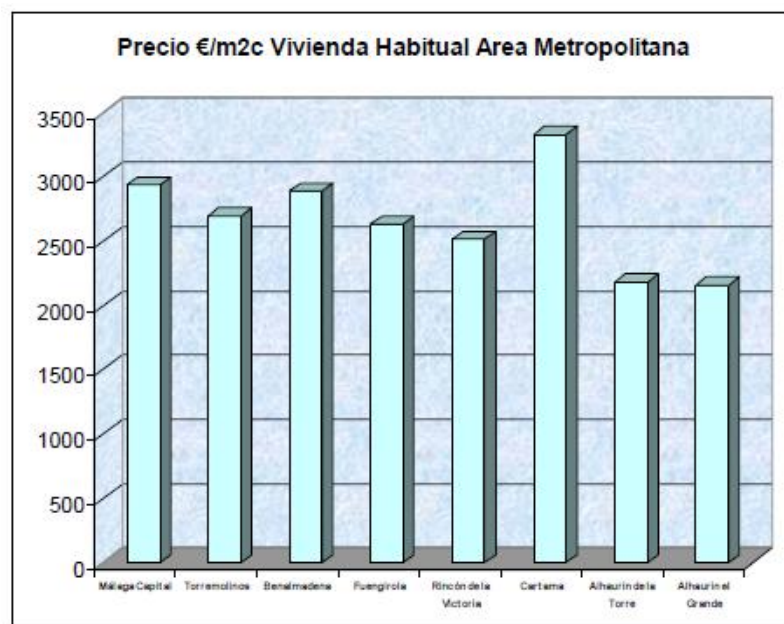
por encima de las medias de Andalucía y España en la época de auge, como con caídas más prominentes en los períodos de declive; y siempre muy por encima de la evolución del IPC.

**Evolución de los precios de la vivienda en Málaga, Andalucía y España. (€/m<sup>2</sup>) (2000-09)**



Como se ha visto en el primer apartado, y dentro del contexto mencionado de “vaciado del mercado”, los precios han experimentado fuertes caídas que, en muchos municipios. Estas disminuciones oscilaban entre el 20 y 30 %, presentando el resto caídas casi siempre superiores al 15 %, con excepciones significativas como el caso de Marbella, circunstancia esperada una vez se reinstauró la seguridad jurídica en las actividades urbanísticas e inmobiliarias. A partir de los análisis elaborados por el OMAU, el precio medio por áreas y tipología de la vivienda era, en Diciembre de 2009, el siguiente:



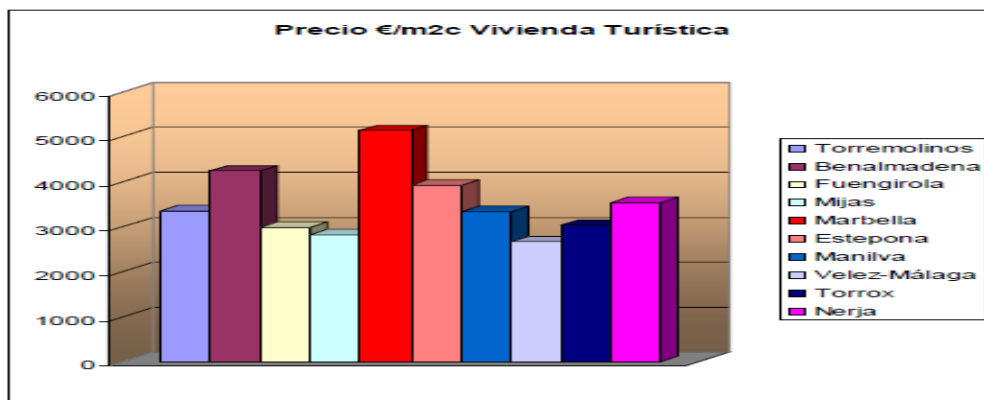


En resumen, las diferencias entre los precios medios en las zonas correspondientes de Málaga capital podían alcanzar desfases por metro cuadrado cercanas al 70 % y en el área metropolitana del 55 %.

La segunda residencia y la vivienda orientada a los llamados en otros estudios “turistas climáticos” tenían un precio medio mayor que el correspondiente al de la vivienda habitual, alcanzando diferencias, entre los municipios estudiados, que llegaba al 100 % entre la Costa del Sol Occidental y la Oriental.

**Costa de del Sol. Vivienda turística. Eur/m<sup>2</sup>c (IV-2009-IV-2010)**

Municipio	2009/4º TRI	Variación 1 Año	2010/3º TRI	2010/4º TRI	Variación 3 Meses
Torremolinos	2.685	-6,88	2.579	2.500	-3,06
Benalmadena	3.467	-8,86	3.301	3.160	-4,28
Fuengirola	2.047	-2,43	2.087	1.997	-4,33
Mijas	2.126	7,06	2.248	2.276	1,24
Marbella	3.553	8,55	4.157	3.857	-7,22
Estepona	3.497	-2,72	3.784	3.402	-10,10
Manilva	2.340	-2,96	2.516	2.270	-9,77
<b>Costa Oeste</b>	<b>2.837</b>	<b>-0,43</b>	<b>3.001</b>	<b>2.825</b>	<b>-5,87</b>
Velez-Málaga	1.964	-7,66	1.913	1.813	-5,21
Torrox	2.377	9,38	2.651	2.600	-1,90
Nerja	3.200	-11,52	2.869	2.831	-1,31
<b>Costa Este</b>	<b>2.100</b>	<b>-3,58</b>	<b>2.111</b>	<b>2.025</b>	<b>-4,10</b>
<b>Media Provincial</b>	<b>2.592</b>	<b>-1,28</b>	<b>2.705</b>	<b>2.558</b>	<b>-5,41</b>



Con respecto a los datos reflejados en los gráficos (a Diciembre 2009) y en consonancia con los últimos datos a Diciembre 2010, el comportamiento de los precios durante el pasado año sido muy dispar en las distintas áreas de la capital y de la provincia.

Los datos globales tendían a estabilizarse en el segundo trimestre de 2010 pues los precios en la provincia habían caído sólo un 0,1 % , en la Málaga interior 1,1 %; en la Capital un 1,1 % y en la Costa Oriental un 2,5 %; incluso en la Sol Occidental habían subido un 1,8 % y las viviendas de segunda residencia lo habían hecho en un 5,2 % habiendo sido el aumento en la Costa Occidental mayor, 6,3 % que en la Oriental, 2,3 % . Las expectativas sobre la economía y los ajustes fiscales a partir de Mayo, variaron esta tendencia con una caída para el 2010 en la provincia de un 4,4 % (-21,8 %)<sup>3</sup>, en la Málaga interior un 4,5 % (-28,3 %), en la capital un 5,1 % (-22,5 %) en la Costa Oriental un 3,9 % (-20,8 %), y en la Occidental un 2 % (-16,7). Sin embargo hay distritos y municipios que presentan cifras positivas en la evolución de sus precios de la vivienda en 2010: Pedrizas, Campanillas, Mijas, Estepona y Alhaurín el Grande.

El cuadro siguiente desglosa por áreas y municipios estos datos:

**Evolución de los precios de la vivienda principal en Málaga  
(€/m2 construido) (2009- 2010 y 2007-2010)**

**MÁLAGA CAPITAL**

<b>ZONAS</b>	<b>2009-2010</b>	<b>2007-2010</b>
<b>Málaga capital</b>	- 5,1	- 22,5
<b>Litoral Este</b>	- 17,1	-29,0
<b>Centro</b>	- 6,0	-31,7
<b>Pedrizas</b>	+ 8,9	-6,2
<b>Rosaleda</b>	- 4,8	-27,1
<b>Prolongación</b>	- 0,05	-23,5
<b>Teatinos</b>	- 0,09	-23,6
<b>Litoral Oeste</b>	- 2,4	-26,6
<b>Puerto de la Torre</b>	- 5,9	-17,8
<b>Campanillas</b>	+ 7,8	-14,5
<b>Churrana</b>	- 1,6	-9,9

<sup>3</sup> Entre paréntesis figura la evolución de los precios de Diciembre 2007 a Diciembre 2010 .

**Evolución de los precios de la vivienda principal en Málaga  
(€/m2 construido) (2009- 2010 y 2007-2010) (cont.)**

**COSTA OCCIDENTAL**

MUNICIPIOS	2009-2010	2007-2010
Málaga capital	- 5,1	- 22,5
Torremolinos	- 6,2	- 21,1
Benalmádena	- 7,2	- 23,7
Fuengirola	- 6,4	- 11,0
Mijas	+1,7	-18,9
Marbella	- 1,9	- 10,5
Estepona	+ 1,8	- 20,2
Manilva	- 0,05	-27,5
Costa Occidental	-2,0	-16,7

**MÁLAGA INTERIOR**

MUNICIPIOS	2009-2010	2007-2010
Málaga capital	-5,1	-22,5
Antequera	-3,8	-19,8
Campillos	0	-24,8
Cártama	-11,3	-41,8
Pizarra	-4,8	-13,3
Álora	0	-19,1
Coin	-3,1	-17,4
Ronda	-1,2	-13,1
Alhaurín de la Torre	-8,6	-29,0
Alhaurín el Grande	+2,1	-18,4
Archidona	-2,9	-11,4
Málaga Interior	-4,5	-28,3
Media Provincial	-4,4	-21,4

**COSTA ORIENTAL**

MUNICIPIOS	2009-2010	2007-2010
Málaga capital	- 5,1	-22,5
Rincón de la Victoria	-4,1	-19,0
Vélez-Málaga	-3,4	-17,3
Costa Oriental	-3,9	-20,8

**Evolución de los precios de segunda residencia en Málaga  
(€/m2 construido) (2007-2010)**

**VIVIENDA DE SEGUNDA RESIDENCIA. PROVINCIA DE MÁLAGA**

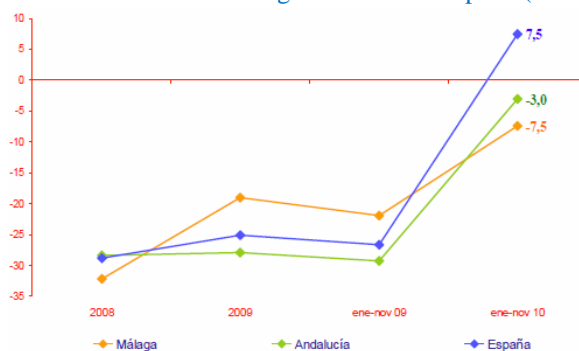
MUNICIPIOS	2007-2010	MUNICIPIOS	2007-2010	MUNICIPIOS	2007-2010
Torremolinos	- 28,1	Estepona	- 9,2	Vélez-Málaga	-28,4
Benalmádena	- 21,4	Manilva	-26,7	Torrox	-18,1
Fuengirola	- 26,9	.		Nerja	-23,0
Mijas	- 27,7			COSTA ORIEN.	-28,8
Marbella	- 6,2	COSTA OCCI	-20,2	PROVINCIA	-23,7

El último informe de la Comisión Europea (Septiembre de 2010) sobre la situación del sector inmobiliario considera que, en el caso de España, toda reducción que no represente una media de entre el 30 y el 35 % del máximo valor alcanzado durante el período alcista, supone una sobrevaloración de los inmuebles de entre el 15 y el 17 %, frente a una media europea del 3 %. Tomando esta cifra como referencia, algunos municipios malagueños lo han alcanzado; no siendo este el caso para la mayoría de ellos.

Sin embargo hay que tener en cuenta otro aspecto poco estudiado (de hecho no hay datos elaborados para la provincia o para los municipios malagueños a pesar de conocerse análisis puntuales hechos por consultoras privadas), y que consiste en la importante pérdida de valor patrimonial estimado en sus hipotéticos, o reales, valores actuales de mercado de los inmuebles. El área de *Structural Finance* de *Standard and Poor's* considera que la llamada *negative equity* (esto es, un valor de la hipoteca mayor que el bien hipotecado) afecta al 8,3 % de las hipotecas en Andalucía (similar a la media española), lejos de la Comunidad Autónoma con una situación peor que es Valencia con un 12,4 %. Sin embargo el estudio advierte que pérdidas de precios mayores de un 30 % del valor escriturado, la *negative equity* puede superar el 20 %.

Para concluir el análisis de coyuntura de la situación del mercado de la vivienda en la provincia de Málaga, los datos proporcionados por el Instituto Nacional de Estadística correspondientes a las transacciones de vivienda a Noviembre de 2010 muestran aparentes signos de recuperación más evidentes en el caso de España que en andaluz o malagueño:

Transacciones de viviendas . Málaga. Andalucía. España (2008-Nov2010)



Posiblemente el efecto del cambio en la normativa sobre el IVA ha tenido un efecto positivo en el repunte del mercado pues, como se puede observar, la evolución ha sido errática a lo largo del año; esta ha sido la apreciación del Gobernador del Banco de España en su última intervención ante el Congreso con motivo del debate presupuestario. No obstante se observan datos mejores que los del año 2009 como se ha ido constatando a lo largo de este dictamen utilizando distintas fuentes tanto oficiales como las elaboradas por instituciones y analistas privados.

Al margen del efecto del IVA, estos datos hay que tomarlos con cautela debido a la influencia en las transacciones del mercado de segunda mano que, siendo importante y acercándose a la mitad de todas las transacciones en los tres ámbitos, en Málaga es mayor que el de la vivienda nueva. El mayor stock acumulado en la provincia, en comparación con lo que representa esta segmento en Andalucía y España, puede ser una de las razones, así como la influencia de la puesta en el mercado de inmuebles embargados por las entidades financieras y que constan como de segunda mano.

2010	<b>Compraventa de viviendas (Libre/Protegida)</b>								
	<b>Cifras absolutas</b>								
	<b>Málaga</b>			<b>Andalucía</b>			<b>España</b>		
	<b>TOTAL</b>	<b>Libre</b>	<b>Protegida</b>	<b>TOTAL</b>	<b>Libre</b>	<b>Protegida</b>	<b>TOTAL</b>	<b>Libre</b>	<b>Protegida</b>
<b>Enero</b>	1943	1831	112	7500	6761	734	38263	34000	4263
<b>Febrero</b>	1830	1653	177	7449	6610	839	41033	35720	5313
<b>Marzo</b>	1651	1554	97	7219	6343	876	37561	33632	3929
<b>Abril</b>	1632	1521	111	6586	5901	685	34326	30659	3667
<b>Mayo</b>	1790	1721	69	7197	6469	728	37787	33873	3914
<b>Junio</b>	1689	1577	112	6927	6252	675	37297	33581	3716
<b>Julio</b>	1878	1810	68	7441	6835	606	43838	38838	5000
<b>Julio 09</b>	1928	1839	89	7923	7180	743	37669	34243	3426
<b>Julio 08</b>	2313	2169	144	9595	8719	876	45500	41188	4312
<b>Julio 07</b>	3599	3395	204	14634	13195	1439	63731	58315	5396

2010	<b>Compraventa de viviendas (Libre/Protegida)</b>								
	<b>(Enero 2010= 100)</b>								
	<b>Málaga</b>			<b>Andalucía</b>			<b>España</b>		
	<b>TOTAL</b>	<b>Libre</b>	<b>Protegida</b>	<b>TOTAL</b>	<b>Libre</b>	<b>Protegida</b>	<b>TOTAL</b>	<b>Libre</b>	<b>Protegida</b>
Enero	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Febrero	94.2	90.3	158	99	92.8	121	107	105	125
Marzo	85	84.9	86.7	91.2	93.8	114	98	98.9	92
Abril	84	83	99	87.8	87.3	93.3	89.7	90.2	86
Mayo	92.1	94	61.6	96	95.7	98	98.7	94.6	91.8
Junio	86.9	86	100	92.4	92.5	92	97.4	98.8	87.2
Julio	96.6	98.9	60.7	94.2	101	82.5	114.5	114	117.3
Julio 09	99.2	100.4	79	105.6	106.2	101.2	98.4	100.7	80.4
Julio 08	119	118.4	128.6	127.9	129	119.3	118.9	121.1	101.1
Julio 07	185	185.4	182.1	195.1	195.2	196	166.5	171.5	126.5

2010	<b>Compraventa de viviendas (nueva/usada)</b>								
	<b>Málaga</b>			<b>Andalucía</b>			<b>España</b>		
	<b>TOTAL</b>	<b>Nueva</b>	<b>Usada</b>	<b>TOTAL</b>	<b>Nueva</b>	<b>Usada</b>	<b>TOTAL</b>	<b>Nueva</b>	<b>Usada</b>
Enero	1943	992	951	7500	3830	3670	38263	19456	18807
Febrero	1830	1023	807	7449	4295	3154	41033	21368	19665
Marzo	1651	858	793	7219	3963	3256	37561	18349	19212
Abril	1632	807	825	6586	3500	3086	34326	17063	17263
Mayo	1790	877	913	7197	3876	3321	37787	19083	18704
Junio	1689	763	926	6927	3726	3201	37297	17958	19339
Julio	1878	886	992	7441	4058	3383	43838	22547	21241
Julio 09	1928	1034	894	7923	7180	743	37669	19487	18182
Julio 08	2313	1156	1157	9595	4980	4615	45500	22618	22882
Julio 07	3599	1657	1942	14634	7422	7212	63731	26816	36915

Los datos del INE también reflejan un aumento importante de las transacciones realizadas por extranjeros que, en el caso de la provincia de Málaga significó un incremento del 26,2 % con respecto al primer semestre de 2009 y representan un 65 % del total de las que han tenido lugar en Andalucía.

## 6. CUESTIONES PARA EL DEBATE

La sugerencia desde este informe es que el debate tiene que distinguir claramente entre la producción de inmuebles y la demanda de los mismos. En ambos casos la diferencia de la vivienda como activo financiero o como bien de primera necesidad debería estar nítida, aunque no sea siempre una tarea sencilla.

Como bien de primera necesidad, las políticas públicas, que obedecen a un mandato constitucional y estatutario sobre la accesibilidad, condicionan evidentemente la producción de viviendas.

Es este punto es conveniente recordar que muchas de las líneas de actuación planteadas en Madeca sobre el programa “*vivienda asequible y de calidad*” siguen vigentes, en concreto el programa de fomento del alquiler, el fomento de la accesibilidad a la vivienda a los colectivos menos favorecidos, el impulso a la rehabilitación del patrimonio edificado y la mejora del conocimiento de las necesidades reales de vivienda en el ámbito municipal...

Actualmente, la apuesta tanto desde los *Planes de Suelo y Vivienda* del Ministerio como de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda siguen una línea clara hacia la promoción del alquiler, la rehabilitación de inmuebles y las estructuras urbanísticas que faciliten las relaciones de proximidad con los equipamientos públicos.

Las restricciones presupuestarias han venido a reforzar esta orientación hasta el punto de comprometer políticas autonómicas encaminadas a facilitar el acceso a la vivienda con medidas dirigidas a la disminución del stock acumulado.

Para el mantenimiento de la actividad de las empresas, el dictamen apunta al ajuste de la actividad basado en análisis de mercados fragmentados: demanda autóctona basada en la estimación de la creación de nuevos hogares y tipología de los mismos; demanda potencial de la vivienda de uso como segunda residencia; la demanda como activo inmobiliario; y la internacionalización de las empresas dirigida a la entrada en mercados externos tanto españoles como extranjeros. Las perspectivas a medio plazo de cara a la recuperación o a la consolidación de la actividad se centran en la primera y a la cuarta categoría.

Para facilitar el debate, se distingue en este apartado algunas reflexiones y datos adicionales sobre aspectos específicos:

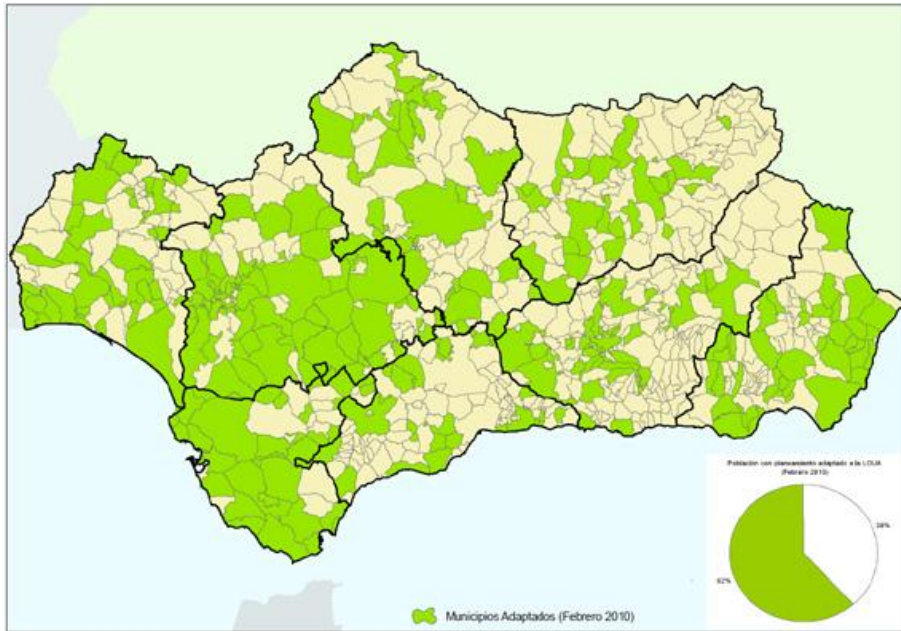
### **Planeamiento**

La clasificación de los nuevos suelos prioriza la construcción de viviendas de protección oficial desde la aprobación de la LOUA hasta la nueva normativa sobre la adaptación de



los planes urbanísticos a la ley, una vez se ha superado el plazo de actualización de los mismos. El mapa siguiente muestra la situación de la provincia de Málaga y su retraso relativo en comparación a otras provincias andalzas:

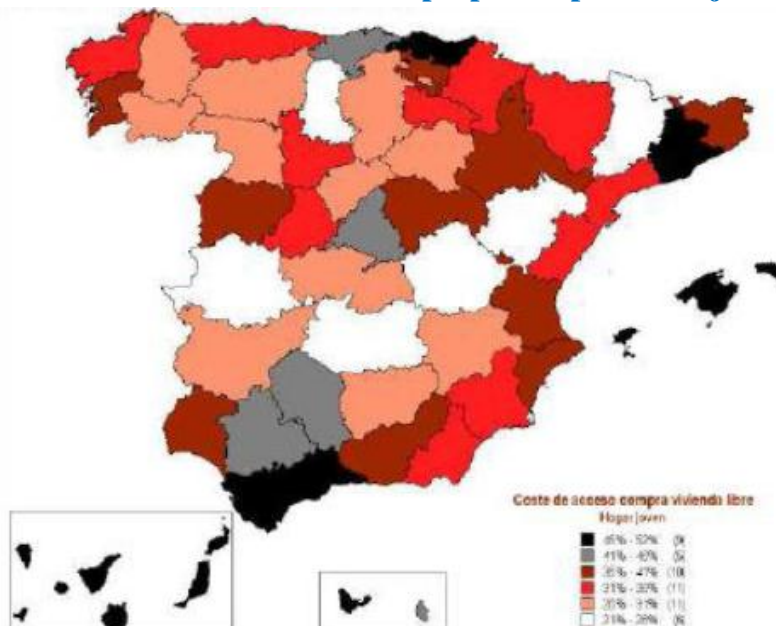
### Municipios adaptados a la LOUA en Febrero 2010



### Accesibilidad a la vivienda

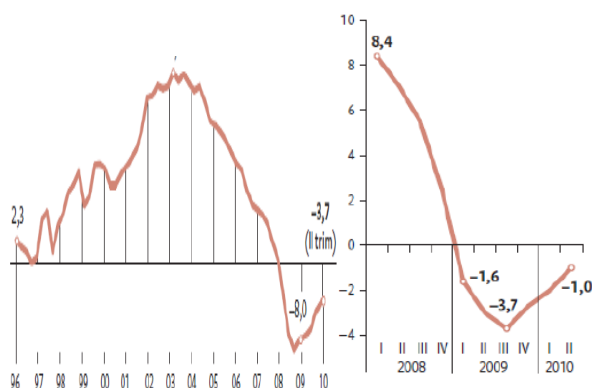
Málaga sigue siendo una de las provincias españolas donde el esfuerzo relativo para el acceso a una vivienda en mayor que en el resto de Andalucía y España por las razones apuntadas en el dictamen. El mapa siguiente plasma de una forma clara esta situación con respecto a la población joven:

### Accesibilidad a una vivienda en propiedad población joven (2009)



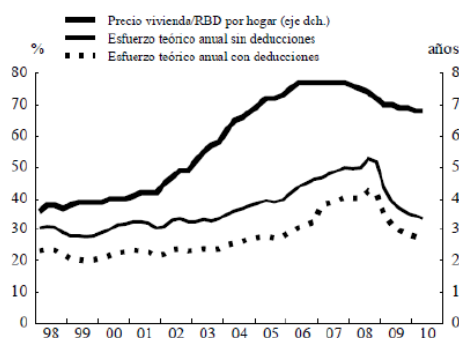
Debido a la fuerte bajada de precios en una proporción mayor que las rentas, el esfuerzo ha disminuido globalmente según datos del Banco de España (medido a partir del ratio del precio de la vivienda en relación con la Renta Disponible Bruta por hogar). Sin embargo y siguiendo las estimaciones del propio Banco Central, la diferencia con el esfuerzo teórico que debería darse en función de la situación de la economía familiar de los españoles, sigue siendo muy notable:

**Evolución precios de la vivienda**  
Tasa interanual (%) (1996-2010)



**Evolución de los salarios**  
Tasa interanual (%) (2008-10)

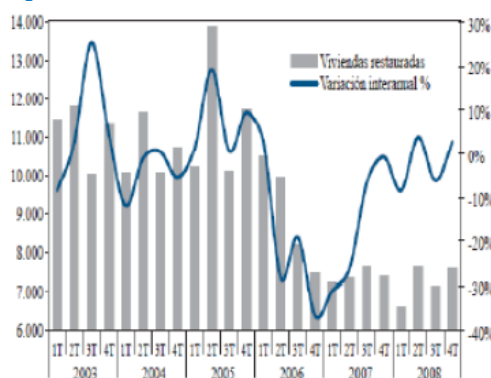
**Accesibilidad a la vivienda**  
(1998-2010)



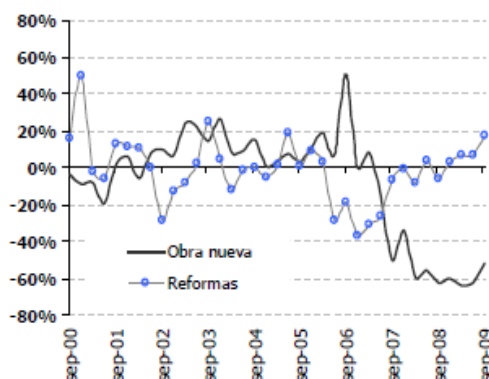
## Rehabilitación

La rehabilitación constituye una asignatura pendiente en las ciudades y pueblos españoles en comparación con la Unión Europea, aunque sea un país con un alto índice de viviendas por habitante (un parque cercano a los 27 millones, lo que significa 1,68 habitantes por vivienda). Se observa en los gráficos una clara tendencia al alza en este apartado en España, así como unas buenas perspectivas una vez que el nuevo Plan Estatal de Vivienda y Suelo haya cuadruplicado su partida con respecto al plan anterior, previéndose 441.000 actuaciones hasta el horizonte de 2013. Los últimos datos disponibles del INE (2008) muestran que desde 2002 Málaga ha representado solamente entre un 4 y un 8 % de las obras rehabilitadas que se incorporaban al mercado de la vivienda en Andalucía. Con respecto esta actividad, Andalucía ha mantenido una proporción similar a su peso poblacional, excepto en 2008 donde llegó al 25 % nacional.

**España: Viviendas rehabilitadas (Visados 2003-08)**



**Obra nueva y Reforma (Visados 2000-09)**



## Alquiler

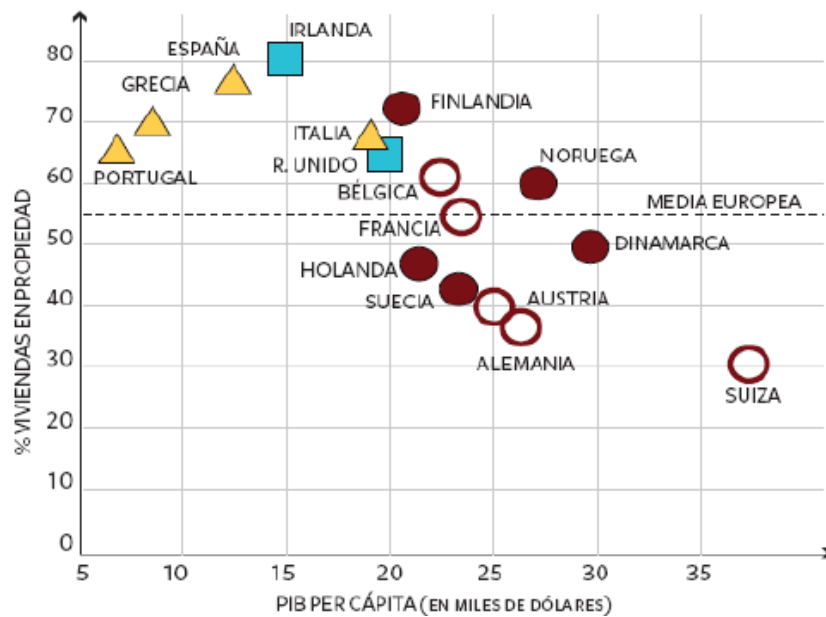
Desde el punto de vista de la actividad económica, el mercado de alquiler de viviendas constituye un sector importante en la mayoría de los países desarrollados. Entre los países europeos el caso español, con un índice del 13 %, es donde está más arraigada la propiedad como forma de tenencia aunque, como se mencionó en el primer apartado, este no ha sido siempre el caso. Siguiendo las estimaciones del INE, en los últimos años se ha venido detectando un aumento discreto en el mercado del alquiler:

### Viviendas en alquiler (% sobre el total de viviendas) (2005-2008)

Año	Málaga	Andalucía	España
2005	11,5	9,5	10,57
2006	9,9	9,0	10,98
2007	11,6	9,7	11,25
2008	12,8	11,0	13,18

Aún estando por debajo, la provincia de Málaga se acerca más al comportamiento del mercado del alquiler en España que el conjunto de Andalucía, sin embargo sigue estando muy lejos de la realidad europea, donde los modelos basados en altas prestaciones por parte del estado (los países nórdicos y Holanda) y los modelos cooperativistas (Austria, Alemania, Francia, Bélgica y Suiza) parecen ser más eficientes para la riqueza de un país (simplificado en la comparación del PIB per cápita) que los modelos donde la participación del Estado es mínima, como sucede en las islas Británicas y los países mediterráneos.

### Relación entre los índices de propiedad de la vivienda y el PIB per cápita (2008)

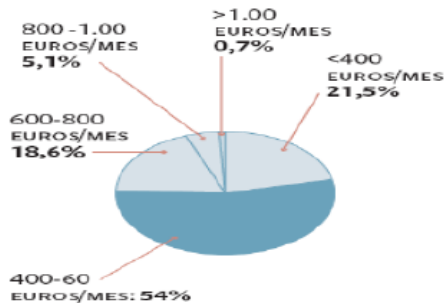


Como sucede con el caso de la rehabilitación, la apuesta por aumentar significadamente el peso del mercado del alquiler por parte de las administraciones central y autonómica en sus Planes de Vivienda y Suelo, constituye una oportunidad para revitalizar el sector inmobiliario.

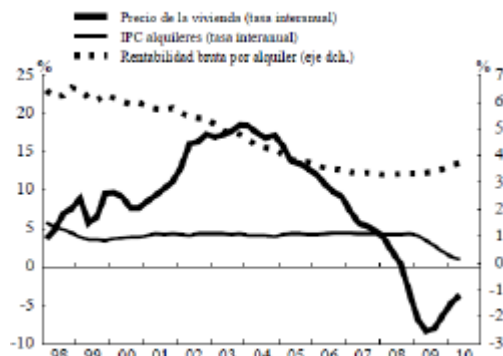
Las razones esgrimidas giran alrededor de mejorar la accesibilidad de los jóvenes a una vivienda así como para favorecer la movilidad del mercado de trabajo y diversificar los nichos de mercado del sector de la vivienda.

Sin embargo, los factores culturales en contra del alquiler siguen pesando. Así, tanto la cantidad que el mercado español está dispuesta a pagar por una vivienda en alquiler no favorece la imagen incierta de rentabilidad por parte de los propietarios una vez que la legislación sobre alquileres haya disipado la incertidumbre jurídica sobre los derechos de los arrendadores. Con todo, Los últimos datos del Banco de España también muestran la todavía favorable rentabilidad bruta de los alquileres.

### Encuesta sobre los niveles de alquiler aceptables a pagar en España (3Tr2009)



### IPC de Alquileres y Precios de la vivienda tasa interanual (1998-2010)

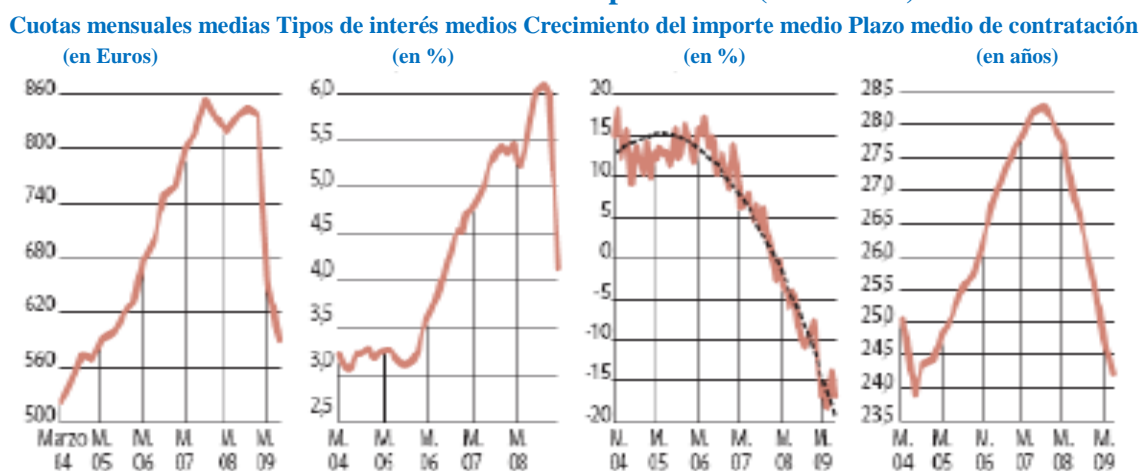


## Financiación

Contrariamente a lo sucedido en la época de auge donde la facilidad de la obtención de crédito alimentó la llamada burbuja inmobiliaria y el excesivo endeudamiento privado, la incertidumbre sobre sector financiero a escala internacional ha conducido a fuertes comportamientos restrictivos que lastran la recuperación del mercado de la vivienda tanto desde el punto de vista de la oferta como de la demanda.

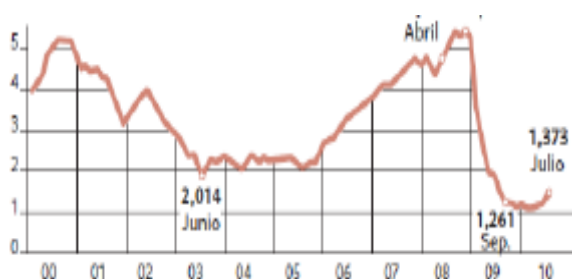
Los gráficos siguientes corroboran esta afirmación sobre el drástico cambio que sufrió el mercado del crédito hipotecario en los últimos tres años:

### Evolución de los créditos hipotecarios (2004-2009)

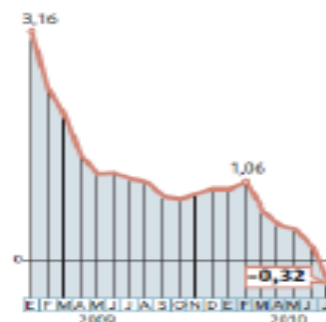


La fuerte bajada de tipos (p.ej. el Euribor) no impidió el desplome del mercado hipotecario, con lo que se confirma que la crisis de la financiación del mercado de la vivienda es sistémica y no coyuntural:

### Euribor hipotecario (en %) (2000-10)

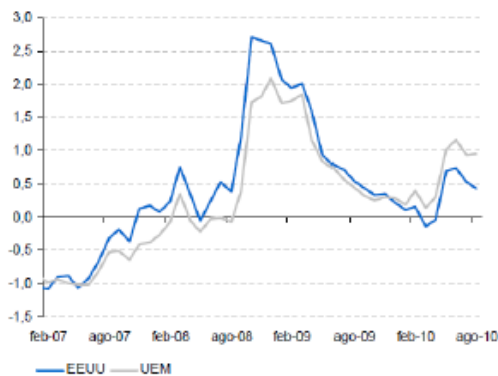


### Créditos hipotecarios. Variación anual (en %) (2008-2010)

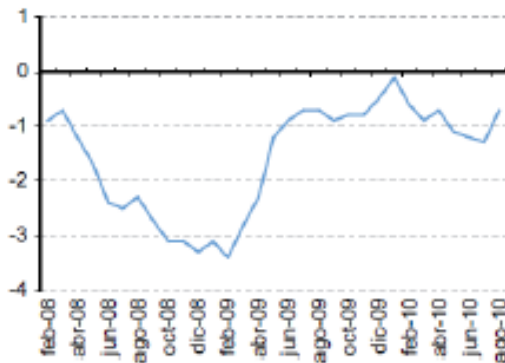


El éxito relativo de los *test de stress* financiero que han mostrado el sistema bancario y de cajas español, ha disminuido las presiones inmediatas sobre los mercados de deuda y, en consecuencia, de los crediticios al por menor. El análisis de Coyuntura elaborado por el BBVA para Andalucía para el tercer trimestre de 2010 así lo corrobora:

**Índice de tensiones financieras<sup>4</sup>**  
(Febrero 2007- Agosto 2010)

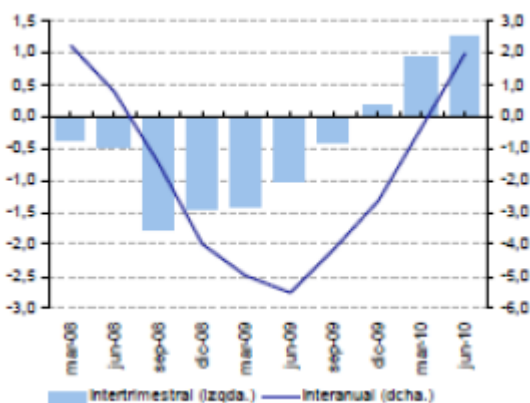


**Índice de confianza del consumidor (España)**  
(Febrero 2008-Agosto 2010)

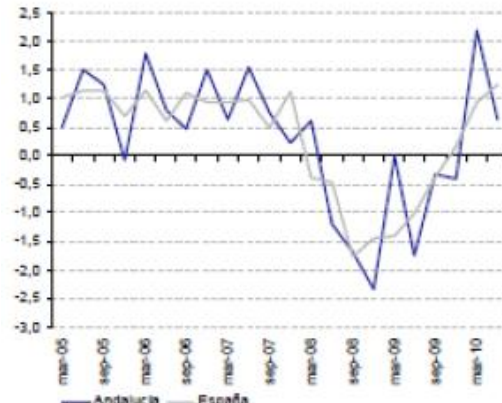


Esta relativa y débil mejora en el índice de confianza del consumidor en España calculada en base a la información aportada por la Comisión Europea tiene su reflejo en los datos del INE y el IEA sobre el comportamiento del consumidor tanto en España como en Andalucía:

**España: Consumo final de los hogares**  
(Marzo 2008-Junio 2010)

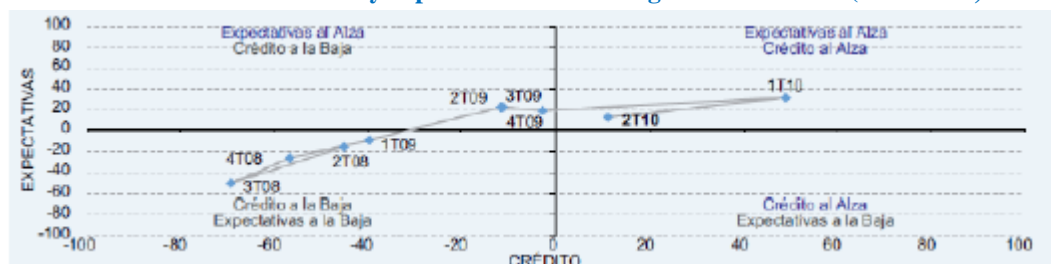


**Consumo privado en Andalucía**  
(en variación intertrimestral Marzo 2006-Marzo 2010)



En consecuencia con la evolución de estas variables y tal y como se concluyó en el primer apartado, el Servicio de Estudios del Banco de Bilbao, presenta un balance moderadamente optimista en lo que respecta a la financiación de proyectos

**Andalucía: demanda de crédito y expectativas sobre el siguiente trimestre (2008-2010)**



<sup>4</sup> Indicador compuesto de tensiones financieras en tres mercados de crédito (soberano, corporativo y financiero), restricciones de liquidez y volatilidad de los tipos de interés, tipos de cambio y mercados de renta variable (BBVAResearch)

## 7. REFERENCIAS Y BIBLIOGRAFÍA

- ANALISTAS ECONÓMICOS DE ANDALUCÍA (2011):** Barómetro económico de la Provincia de Málaga, nº8. Colegio de Economistas Málaga.
- APCM (2008):** Informe de Coyuntura General. Asociación Provincial de Constructores y Promotores de Málaga.
- BANCO DE ESPAÑA (2010):** Indicadores del Mercado de la vivienda. Septiembre
- BBVA (2010):** Perspectivas de la Economía Española. Servicio de Estudios. Marzo
- BBVA (2010):** Situación Inmobiliaria. Servicio de Estudios. Abril
- BBVA (2010):** Situación Andalucía. Servicio de Estudios. Septiembre
- BARRADO, J. (2010)** “Notas sobre la crisis inmobiliaria del sector residencial”. Enero
- CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES (2007):** Viviendas Protegidas en ciudades vivas y sostenibles con calidad certificada. Pacto Andaluz por la Vivienda. Documento de análisis. Noviembre.
- CONSEJERIA DE OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA (2010):** Clasificación Provisional de Vivienda Protegida. [www.juntadeandalucia.es/obraspublicasyvivienda](http://www.juntadeandalucia.es/obraspublicasyvivienda)
- CONSEJERIA DE OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA (2010):** Registros Municipales de Demandantes de Vivienda protegida. [www.juntadeandalucia.es/obraspublicasyvivienda](http://www.juntadeandalucia.es/obraspublicasyvivienda)
- CREDITO-VIVIENDA.COM (2010):** Informes. <http://www credito-vivienda.com>
- EMPROVIMA (2010):** Empresa Pública Provincial de la vivienda. <http://www.emprovima.com>
- FERNANDEZ, A. (2004)** “Veinticinco años de política de vivienda en España (1976-2001): una visión panorámica. Información comercial española, nº 816.Madrid.
- GABIGEST (2008):** “Soy promotor, ¿y ahora qué?. Gabinete Gestión Inmobiliaria, s.l.. Málaga
- GRANADOS, V. (2010):** “Housing Economics”. ETSA Málaga. Febrero.
- IEA (2010):** Coyuntura económica. Septiembre. . <http://www.iea.es>
- IMV (2019).** Instituto municipal de la vivienda. <http://www.imv.malaga.eu>
- INE (2010):** “Estadística de transmisiones de derechos de la propiedad” (ETDP). <http://www.ine.es>
- IPE (2009):** “Seminario sobre acciones estratégicas para promover la vivienda protegida y la rehabilitación de edificios en Andalucía”. Red pública. <http://www.ipe.es>
- MADECA (2002):** “Dictamen sobre construcción y vivienda”. Juan López Cohard. Marzo
- MADECA (2007):** “La vivienda en la provincia de Málaga”. Centro de Estudios Económicos Tomillo. Febrero
- MARÍN, P. (2008):** “La vivienda en Málaga. Algunas cuestiones”. ISEL .Málaga
- MINISTERIO DE LA VIVIENDA (2010):** Informe sobre la situación de la vivienda en España. Abril
- MORENO,P. (2009):** “Dictamen de la Situación de la Vivienda en Málaga”. Observatorio Provincial de la Sostenibilidad de Málaga. Agenda 21 Provincial. Diputación de Málaga.
- LEAL, J. (2004)** “La política de vivienda en España”. Documentación social 138. Madrid
- OBSERVATORIO DE MEDIO AMBIENTE URBANO (2010):** <http://www.omau-malaga.com>
- RODRIGUEZ, J (2009):** “ El Mercado de la vivienda en España 2007-2009”. OMPV. Universidad de Alcalá.
- ROLDÁN, J.M. (2010):** “La exposición del sistema financiero español al sector de la construcción y promoción inmobiliaria: mitos y realidades”. Dirección General de Regulación. Banco de España. Marzo
- SEOPAN (2010)** Construcción. Informe Regional 2009. <http://www.seopan.es>
- SIMA (2010):** Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía. <http://www.iea.es>
- TAIFA (2008):** Auge y crisis de la vivienda en España. Informes de Economía, nº 5. Noviembre
- TERÁN, F. (1982):** Planeamiento urbano en la España contemporánea 1900-1980. Madrid
- THE ECONOMIST (2009):** Global House Prices. 30 December
- TINSA (2010)** “Índice de mercados Inmobiliarios española” (IMIE). Agosto
- TRILLA, C. (2007):** “El Proyecto de Ley del Derecho a la Vivienda en Cataluña”. Direcció General d’Habitatge. Junio

*En el dictamen se han incluido infografías de los Diarios “El País” y “el Economista”*