

6. CUESTIONES SOBRE LA VIVIENDA EN LA PROVINCIA DE MÁLAGA 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.

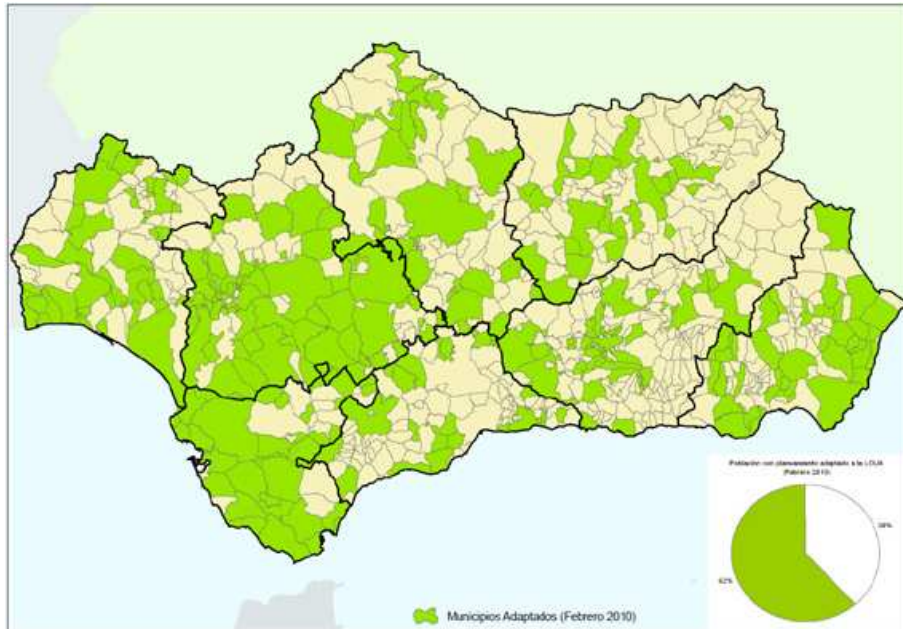
Para facilitar el debate, se distingue en este apartado algunas reflexiones y datos adicionales sobre aspectos específicos:

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 andaluzas:

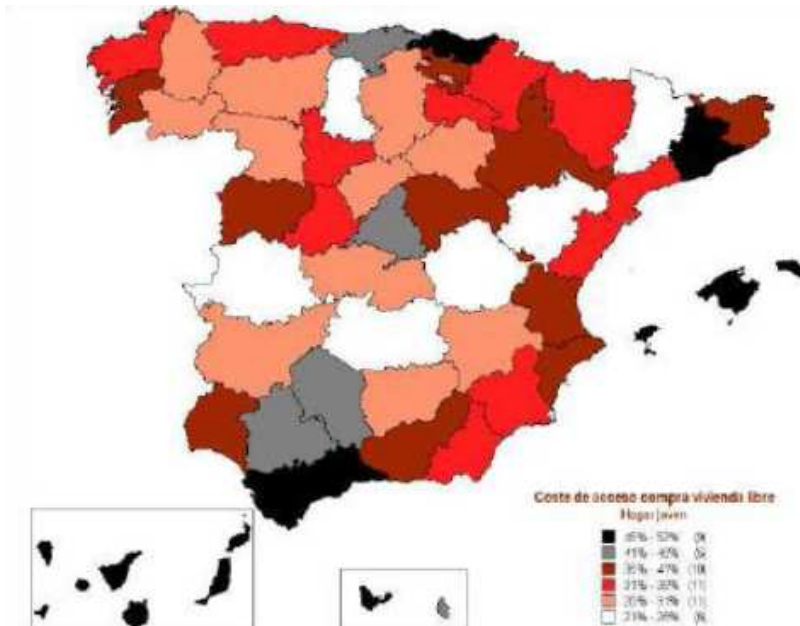
Municipios adaptados a la LOUA en Febrero 2010



Accesibilidad a la vivienda

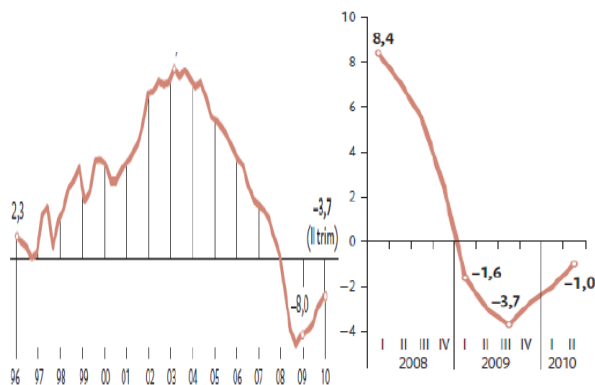
Málaga sigue siendo una de las provincias españolas donde el esfuerzo relativo para el acceso a una vivienda es mayor que en el resto de Andalucía y España por las razones apuntadas en el dictamen. El mapa siguiente plasma de una forma clara esta situación con respecto a la población joven:

Accesibilidad a una vivienda en propiedad población joven (2009)



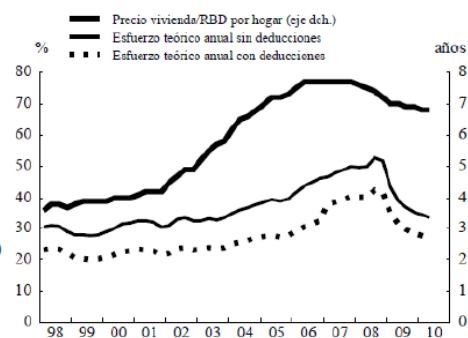
Debido a la fuerte bajada de precios en una proporción mayor que las rentas, el esfuerzo ha disminuido globalmente según datos del Banco de España (medido a partir del ratio del precio de la vivienda en relación con la Renta Disponible Bruta por hogar). Sin embargo y siguiendo las estimaciones del propio 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)

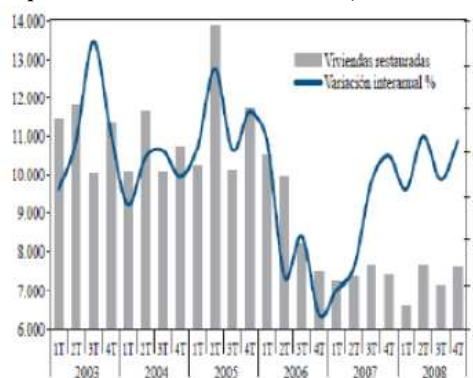


Rehabilitación

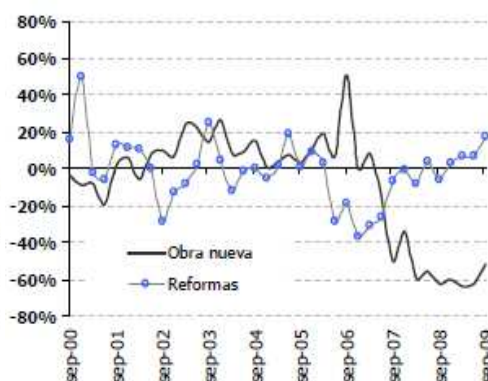
La rehabilitación constituye una asignatura pendiente en las ciudades y pueblos españoles en comparación con la Unión Europea, aunque sea un país con un alto índice de viviendas por habitante (un parque cercano a los 27 millones, lo que significa 1,68

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 cuatriplicado 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

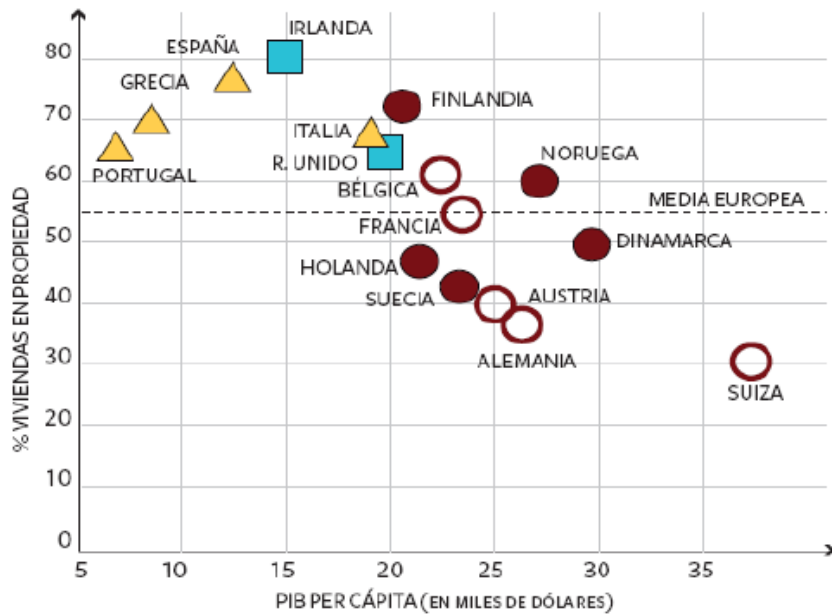
Desde el punto de vista de la actividad económica, el mercado de alquiler de viviendas constituye un sector importante en la mayoría de los países desarrollados. Entre los países europeos el caso español, con un índice del 13 % , es donde está más arraigada la propiedad como forma de tenencia aunque, 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)

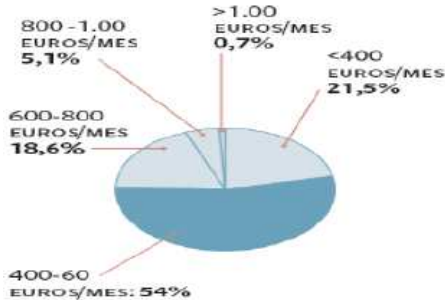


Como sucede con el caso de la rehabilitación, la apuesta por aumentar significadamente el peso del mercado del alquiler por parte de las administraciones central y autonómica en sus Planes de Vivienda y Suelo, constituye una oportunidad para revitalizar el sector inmobiliario.

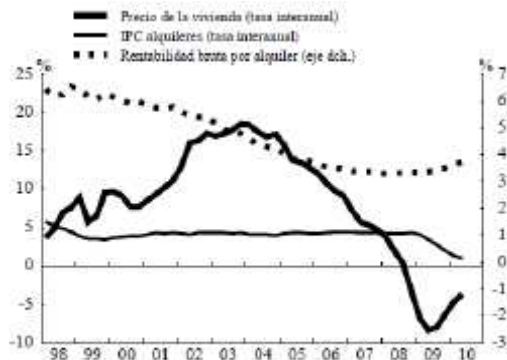
Las razones esgrimidas giran alrededor de mejorar la accesibilidad de los jóvenes a una vivienda así como para favorecer la movilidad del mercado de trabajo y diversificar los nichos de mercado del sector de la vivienda.

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)

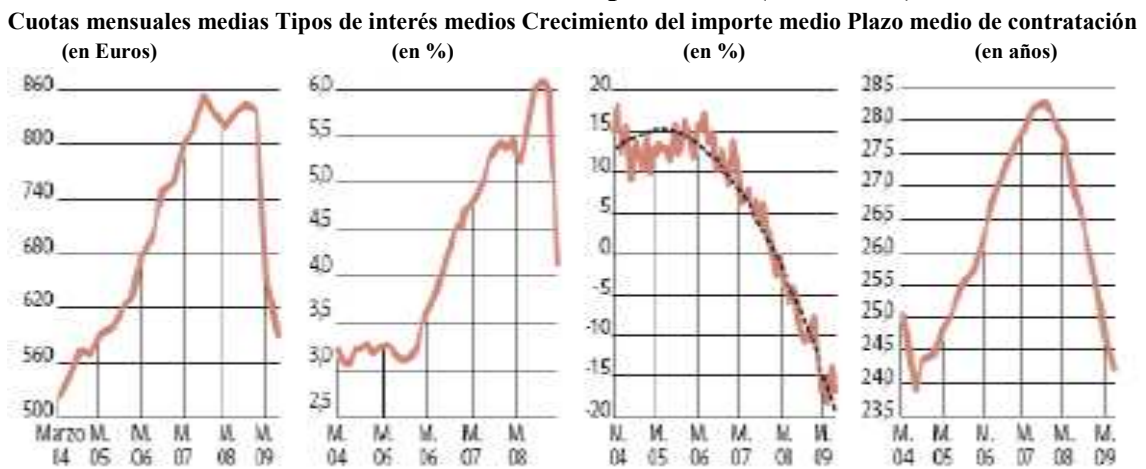


Financiación

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.

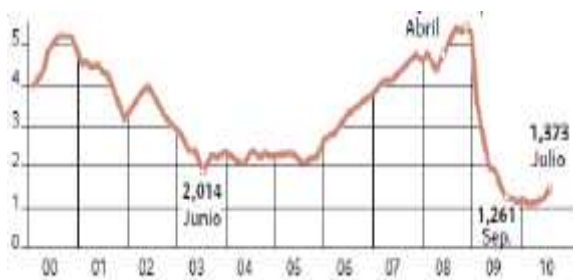
Los gráficos siguientes corroboran esta afirmación sobre el drástico cambio que sufrió el mercado del crédito hipotecario en los últimos tres años:

Evolución de los créditos hipotecarios (2004-2009)

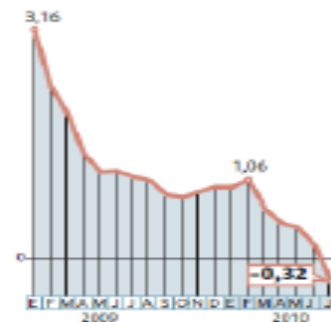


La fuerte bajada de tipos (p.ej. el Euribor) no impidió el desplome del mercado hipotecario, con lo que se confirma que la crisis de la financiación del mercado de la vivienda es sistémica y no coyuntural:

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 financieras¹
(Febrero 2007- Agosto 2010)

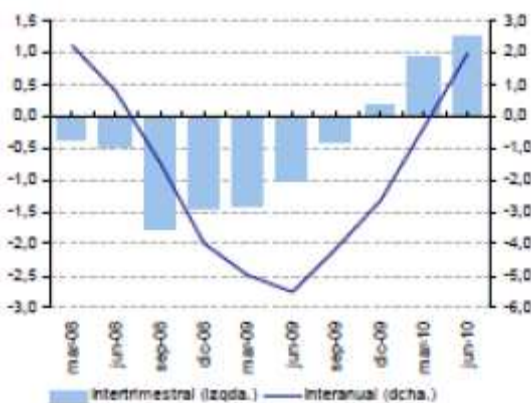


Índice de confianza del consumidor (España)
(Febrero 2008-Agosto 2010)

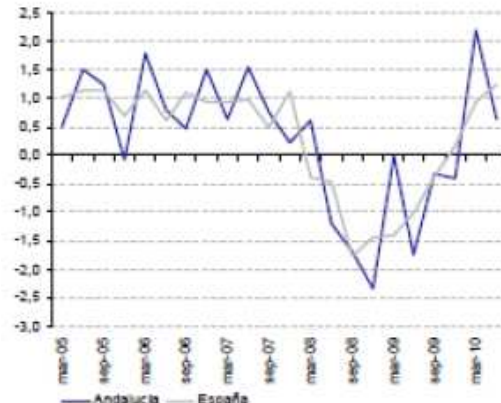


Esta relativa y débil mejora en el índice de confianza del consumidor en España calculada en base a la información aportada por la Comisión Europea tiene su reflejo en los datos del INE y el IEA sobre el comportamiento del consumidor tanto en España como en Andalucía:

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

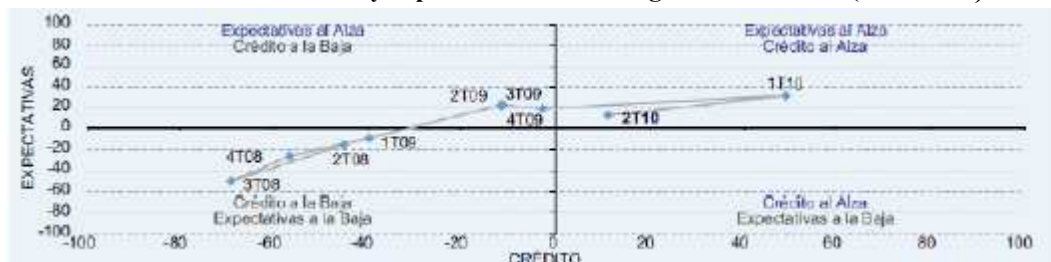


Consumo privado en Andalucía
(en variación intertrimestral Marzo 2006-Marzo 2010)



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)



¹ Indicador compuesto de tensiones financieras en tres mercados de crédito (soberano, corporativo y financiero), restricciones de liquidez y vitalidad de los tipos de interés, tipos de cambio y mercados de renta variable (BBVAResearch)

