



La situación de la vivienda en la provincia de Málaga

www.madeca.info



málaga.es diputación

EL MERCADO de la vivienda tiene un carácter estratégico en el tejido económico y social de las economías desarrolladas. Desde la perspectiva económica, hay que destacar el fuerte peso del sector en el producto interior bruto y la inversión. En España, según datos del INE, la inversión en vivienda representó en 2006 el 9% del PIB y el 30% de la formación bruta de capital fijo. No en vano, en los últimos años, la inversión en vivienda ha sido un gran motor de la economía española, presentando tasas de aumento muy superiores a las del PIB.

En España, desde hace una década, la economía transita por un ciclo inmobiliario expansivo que ha tenido (y tiene) efectos positivos innegables, en cuanto que ha apoyado un intenso proceso de creación de empleo y de riqueza. No obstante, diversos análisis han puesto de relieve aspectos preocupantes, por sus implicaciones económicas y sociales, del actual ciclo inmobiliario. En particular, el crecimiento espectacular del precio de la vivienda, que se ha triplicado entre 1996 y 2006. Ello ha creado manifiestos problemas de acceso a la vivienda, especialmente marcados en colectivos como los jóvenes o las mujeres (con salarios inferiores a la media). Además, se han alcanzado elevados niveles de endeudamiento de las familias, lo cual podría tener repercusiones graves en caso de continuar la senda al alza adquirida por los tipos de interés en los últimos años.

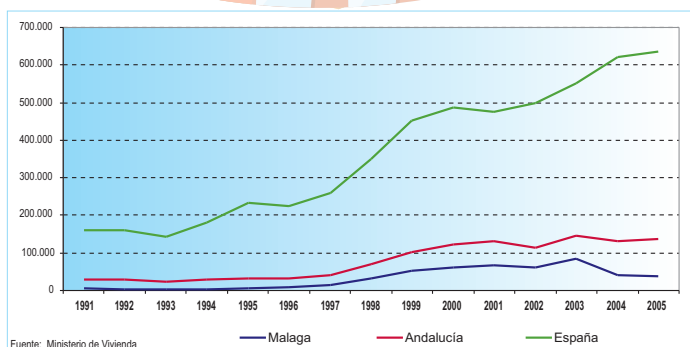
En la provincia de Málaga, el mercado de la vivienda tiene características singulares, asociadas al fenómeno del turismo residencial y de la demanda de viviendas por parte de ciudadanos extranjeros, en su mayoría procedentes del centro y norte de Europa. El mercado ha mostrado una fuerte vitalidad en los últimos años y el ciclo expansivo ha sido más pronunciado que en conjunto nacional. Así, entre 1998 y 2005, las viviendas libres iniciadas han aumentado a una tasa anual media del 20%, muy superior al 12% que se registra a nivel nacional. Los precios de la vivienda libre en la provincia también han crecido de forma vigorosa, a una media anual del 17% (12% en España). Y la vivienda protegida ha perdido peso, en mucha mayor medida que en el conjunto de Andalucía y España. Todo ello genera legítimas preocupaciones: la accesibilidad a la vivienda se ha visto dramáticamente dañada a causa del incremento de los precios de la misma, y la vivienda protegida, lejos de mantener o ganar protagonismo, prácticamente ha desaparecido.

El objetivo que se persigue con este informe es ofrecer un diagnóstico que facilite la comprensión de un mercado complejo como el de la vivienda en nuestra provincia, haciendo hincapié en la evolución experimentada y en la identificación de aspectos que diferencian el mercado de la vivienda en la provincia de Málaga y en el conjunto nacional.

1. INDICADORES BÁSICOS

1.1 VIVIENDA LIBRES INICIADAS

Gráfico 1. Número de viviendas libres iniciadas, España, Málaga y Andalucía, 1991-2005

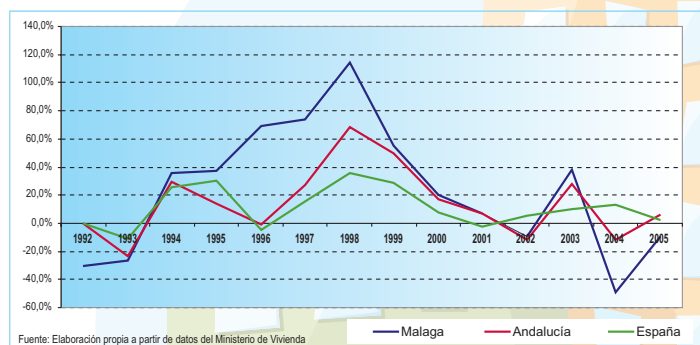


Como muestra el Gráfico 1, el número de viviendas iniciadas en Málaga en el año 2005 fue de 38.146, lo que representó un 6% del total de viviendas iniciadas en España en dicho año. A lo largo del período 1992-2005, la evolución de las viviendas iniciadas ha crecido a un ritmo anual medio del 23,1%, muy superior al 11,2% observado a nivel nacional y al 14,2% en Andalucía. Durante el período 1992-1997, la tasa de crecimiento se situó en

el 26,4% (ritmo casi 3 veces superior al registrado a nivel nacional), mientras que durante el intervalo 1998-2005 la tasa descendió al 20,7%, principalmente por la evolución negativa de los años 2004 y 2005. A su vez, entre los años 1991 y 2005, la participación media de las viviendas iniciadas en Málaga sobre el total de viviendas iniciadas en España se situó en el 7,4%, cifra que asciende al 11,0% si se efectúa dicho cálculo para el período 1998-2005.

1.2. CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA

Gráfico 2. Número de viviendas protegidas iniciadas, Málaga, Andalucía y España (gráfica 3 del informe)



Entre los años 1992 y 2005, el ritmo anual de crecimiento medio observado ha sido del 10,1%, cifra superior al 6,0% de España y el 4,1% de Andalucía. No obstante el período que más ha contribuido a dicho diferencial positivo es el que va del año 1992 al año 1997. En el intervalo siguiente, 1998-2005, las viviendas protegidas iniciadas en Málaga han crecido a una tasa anual media del 0,2%, cifra muy inferior al 5,1% registrado en España en el mismo período. La importancia de dicha cifra se incrementa si se tiene en cuenta que durante ese período, y como se analiza en los siguientes apartados, los precios de la vivienda se han incrementado sustancialmente y las posibilidades para acceder a ésta se han empeorado.

Los diferenciales de crecimiento en el número de viviendas libres y de viviendas protegidas observados durante el período 1992-2005 han generado un descenso en la participación de las viviendas protegidas sobre el total de viviendas iniciadas. Si en el año 1991 las viviendas protegidas iniciadas en Málaga aglutinaron el 23,6% del total de viviendas iniciadas, en el año 2005 dicho porcentaje no alcanzó ni el 4%, lo que supone una reducción de 20 puntos porcentuales en quince años. A partir del año 1998, el porcentaje no supera el 10% en ningún año, situándose el porcentaje medio en el período 1998-2005 en el 3,5%, frente al 10,2% y 10,5% de Andalucía y España. En estos dos últimos casos, aunque la tendencia bajista también resulta patente, los descensos en términos de participación han sido menores y los niveles actuales de participación son superiores a lo observado en Málaga.

El lento crecimiento en el número de viviendas protegidas iniciadas ha llevado a una caída del ratio "número de viviendas protegidas iniciadas por cada 100 habitantes" durante el período 1998-2005, algo que no ha ocurrido ni en Andalucía (en donde se ha mantenido constante) ni en España (donde se ha incrementado). En el año 2005, el número de viviendas iniciadas protegidas por cada 100 habitantes en Málaga fue de 0,1.

1.3 VIVIENDAS REHABILITADAS

Al contrario que la producción de viviendas protegidas, la rehabilitación siempre ha sido un sector de actividad minoritario dentro del mercado de la vivienda. Tradicionalmente, su participación sobre el total de viviendas iniciadas ha sido baja, y en el caso de la provincia de Málaga, todavía más, como prueba el hecho de que, en términos medios, la participación de las viviendas rehabilitadas sobre el total de viviendas iniciadas (libres más protegidas) haya sido en torno a 6 puntos porcentuales menor en Málaga que en España entre los años 1991 y 2005.

Durante el período 1992-2005, las viviendas rehabilitadas en la provincia de Málaga han aumentado a un ritmo anual medio del 24,3%, siendo mayor el ritmo en el período 1992-1997 que en el 1998-2005, como pone de manifiesto la Tabla 1. A su vez, este sector ha mostrado un mayor dinamismo en Málaga que en Andalucía o en el conjunto de España, como se desprende de los diferenciales positivos en las tasas de variación.

Tabla 1. Tasa media de crecimiento anual del número de viviendas rehabilitadas, España, Andalucía y Málaga, por subperíodos.

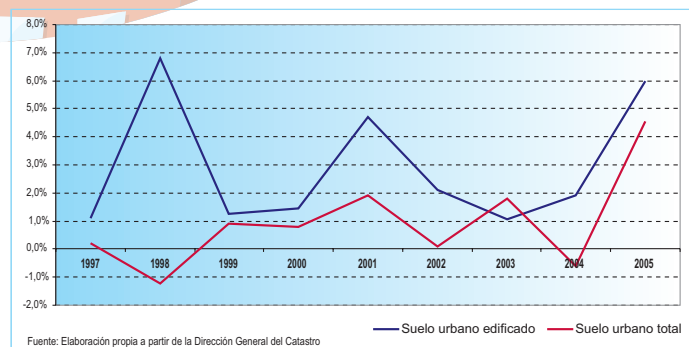
Período	Málaga	Andalucía	España
2005	-11,9%	6,8%	-13,5%
1992-1997	37,1%	12,0%	13,8%
1998-2005	14,8%	3,3%	12,9%
1992-2005	24,3%	7,0%	13,3%

*Los datos expresan tasas medias de crecimiento anual. Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Ministerio de Vivienda.

1.4 SUELO URBANO

La superficie urbana es uno de los indicadores de oferta más importantes del mercado inmobiliario. Según la Dirección General del Catastro, la superficie urbana total de Málaga en el año 2005 era de 432,678 km², de los cuales 217,849 km² (un 50,3%) estaban edificadas. A lo largo del período 1998-2005, la superficie urbana total de la provincia de Málaga ha crecido a un ritmo anual medio del 1,0%, inferior al de la superficie urbana edificada que lo ha hecho al 3,2%, el triple de velocidad (ver Gráfico 3).

Gráfico 3. Tasa de crecimiento anual del suelo urbano edificado y el suelo urbano total

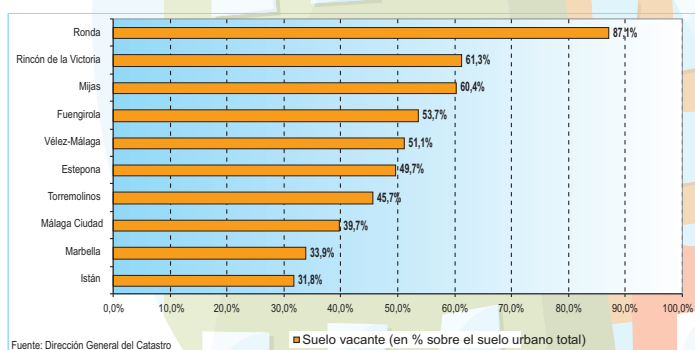


Esta diferencia en las tasas de crecimiento ha tenido un efecto muy importante: el ratio suelo urbano edificado/suelo urbano total, que se presenta en el Gráfico 5, se ha incrementado en 8 puntos porcentuales entre el año 1996 y 2005. Esto sería indicativo de una cierta presión o escasez de suelo, que podría provocar presiones, especialmente en las zonas con más demanda y mayor escasez relativa de suelo disponible.

El porcentaje de suelo vacante en la provincia de Málaga es del 51,1%. Los 15 municipios en los que el suelo vacante representa un mayor porcentaje del suelo urbano total son: Alfarnatejo, Ronda, Casares, Torrox, Benahavís, Casabermeja, Gaucín, Alameda, Ojén y Manilva, en los que los porcentajes exceden el 60% en todos los casos. Por el contrario, los 15 municipios en los que el suelo vacante representa un porcentaje menor (y, en consecuencia, donde existe una mayor escasez relativa de suelo) son: Arenas, Árchez, Igualeja, Salares, Algatocín, Cútar, Canillas de Aceituno, Jubrique, Comares, y Ardales, en los que los porcentajes se encuentran en todos los casos por debajo del 5%. En términos medios, en el conjunto de municipios pertenecientes al litoral malagueño, el porcentaje de suelo vacante se sitúa en el 53,8%.

En los municipios de mayor población de la provincia de Málaga, aquellos que tienen más de 25.000 habitantes, también se detectan disparidades. Como muestra el Gráfico 4, Ronda, Rincón de la Victoria y Mijas son los tres con mayor porcentaje de suelo vacante (superior al 60,0%), mientras que la escasez de suelo es mayor en Málaga Ciudad, Marbella e Istán, con porcentajes inferiores al 40,0%.

Gráfico 4. Ratio suelo urbano vacante / suelo urbano total en Málaga, por municipios con más de 25.000 habitantes, 2006.

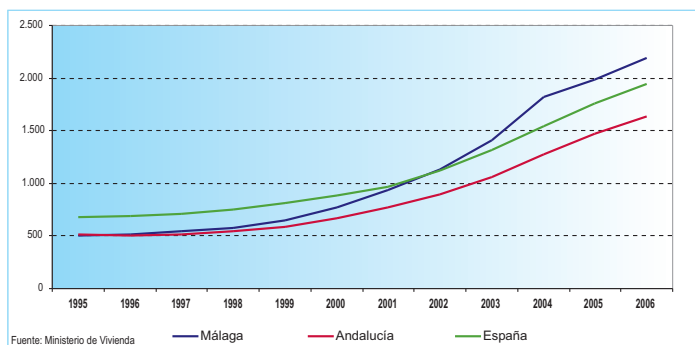


2. PRECIOS DE VIVIENDA Y SUELO

2.1 VIVIENDA LIBRE

En el año 2006, el precio medio del m² de vivienda libre en la provincia de Málaga alcanzó su nivel más alto en los últimos once años. Se situó en los 2.193 euros, un 34% más que el precio medio de Andalucía y un 12% más que el precio medio de España.

Gráfico 5. Evolución del precio medio del m² de la vivienda libre, en euros corrientes, España, Andalucía y Málaga, 1995-2006



El precio fue superior en la vivienda libre de dos o menos años de antigüedad (2.438 euros, 34% más que en España, 27% más que en Andalucía) que en la de más de

dos años de antigüedad (2.059 euros, 33% más que en España, 5% más que en Andalucía).

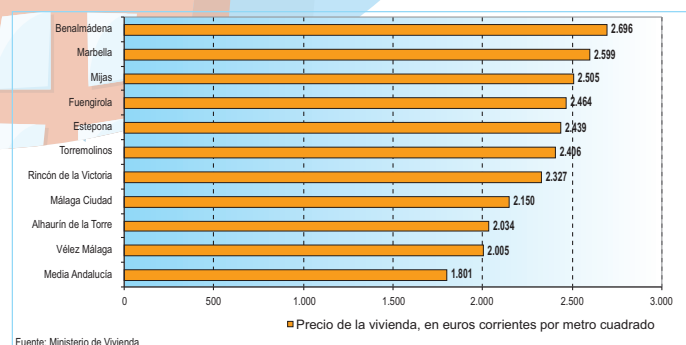
Desde el año 1998 hasta el año 2006, el ritmo de crecimiento anual medio del precio medio de la vivienda ha sido del 17,0%, 3,2 y 5,1 puntos porcentuales superior al registrado en Andalucía (13,8%) y en España (11,9%). Mientras que en España y en Andalucía se ha multiplicado por 3 entre los años 1998 y 2006, en Málaga lo ha hecho por 4.

En la actualidad, Málaga es la sexta provincia española en la que el precio medio del m² es mayor (2.230 euros por m²), siendo la primera Madrid (2.955 euros), seguida de Guipúzcoa (2.894), Vizcaya (2.863), Barcelona (2.613) y Álava (2.491). A su vez, la ciudad de Málaga es la tercera capital de provincia más cara de Andalucía (2.281 euros por m² en el tercer trimestre de 2006), siendo Cádiz (2.838 euros) y Sevilla (2.424 euros) la primera y la segunda, y también, la cuarta capital de provincia andaluza en la que más se ha incrementado el precio medio de la vivienda libre entre 2005 y 2006.

Dentro de la provincia de Málaga los cinco municipios de más de 25.000 habitantes en los que la vivienda libre es más cara son: Benalmádena (2.696 euros por m²), Marbella (2.599 euros), Mijas (2.505 euros), Fuengirola (2.464 euros) y Estepona (2.439 euros). Los que tienen menores precios son Málaga capital (2.150 euros), Alhaurín de la Torre (2.034 euros), Vélez-Málaga (2.005 euros), Ronda (1.709 euros) y Antequera (1.570).

En el contexto de los grandes municipios de Andalucía (con población superior a los 25.000 habitantes) también destaca que los diez municipios andaluces con más de 25.000 habitantes en los que el precio medio de la vivienda es mayor se encuentran todos en la provincia de Málaga (Gráfico 6). El precio de la mayoría de estos municipios se aleja mucho de la media andaluza en municipios de más de 25.000 habitantes, que en el tercer trimestre de 2006 se situó en los 1.801 euros por m².

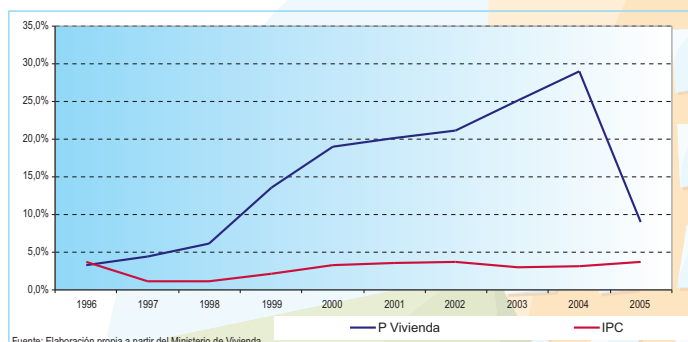
Gráfico 6 Los diez municipios con más de 25.000 habitantes de Andalucía en los que el precio de la vivienda libre es mayor. Año 2006 (tercer trimestre)



Desde mediados de la década de los noventa, el precio medio de la vivienda libre en Málaga ha crecido muy por encima del nivel de precios general de la economía (cuya variación a lo largo del tiempo se calcula a través del Índice de Precios al Consumo (IPC)). Lo que esto quiere decir es que el precio medio real de la vivienda se ha incrementado durante el período 1996-2005 y que ha tenido lugar un encarecimiento relativo de la vivienda con respecto a la media de bienes y servicios de la economía, en concreto, con respecto al trabajo, ya que su precio, el salario, crece a un ritmo muy parecido al del IPC.

Como se desprende de los datos incluidos en el Gráfico 7, el incremento del precio medio real de la vivienda en Málaga en los últimos años ha sido de gran magnitud. Durante el período 1996-2005, ha aumentado un 12,2% de media anual. Teniendo en cuenta que los precios reales de la vivienda han aumentado al 8,6% y 7,1% en Andalucía y España respectivamente, el encarecimiento relativo del precio de la vivienda en Málaga ha sido mayor.

Gráfico 7. Tasa de crecimiento anual del IPC y del precio medio de la vivienda en Málaga, 1996-2005



2.2 VIVIENDA PROTEGIDA

Como muestra la Tabla 2, el precio medio del m² de vivienda protegida en Málaga se situó en los 887 euros en el año 2006, un 0,7% y 12,5% inferior a los niveles registrados en Andalucía y en España. Se aprecia, pues, que al contrario de lo que ocurre con el precio de la vivienda libre, el de la vivienda protegida en Málaga es relativamente inferior al observado en Andalucía y España. A su vez, y como se desprende del Gráfico 13 y la Tabla 11, el precio del vivienda protegida en Málaga ha aumentado a un ritmo relativamente menor que en España durante los años 2004 a 2006.

Tabla 2. Precio de la vivienda protegida, España, Andalucía y Málaga, 2004-2006

Precio de la vivienda protegida*			
Período	Málaga	Andalucía	España
2004	807	819	864
2005	849	851	926
2006	887	892	997
Precio de la vivienda protegida / precio de la vivienda libre **			
Período	Málaga	Andalucía	España
2004	44,3%	64,1%	55,9%
2005	42,8%	58,0%	52,6%
2006	40,4%	54,6%	51,3%
Crecimiento anual del precio de la vivienda protegida			
Período	Málaga	Andalucía	España
2005	5,2%	3,9%	7,3%
2006	4,4%	4,8%	7,6%

* Euros corrientes por m²; ** Ratio en %.
Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Ministerio de Vivienda.

2.3 SUELO

El precio medio del m² de suelo en la provincia de Málaga alcanzó los 252 euros en el segundo trimestre de 2006, cifra similar a la que se registró en España (258 euros) y sensiblemente superior a la observada en Andalucía (216 euros), como muestra la Tabla 12. En los dos últimos años, el precio del suelo se ha incrementado más en Málaga que en España y Andalucía: si en el segundo trimestre del año 2004 el precio medio del suelo en la provincia de Málaga representaba un 87,8% y un 103,0% del precio medio del suelo en España y en Andalucía, en el año 2006 dichos porcentajes se situaron en el 97,5% y el 116,5% respectivamente.

Dentro de la provincia de Málaga, existen grandes diferencias a nivel municipal. Como se desprende de la Tabla 3, a medida que disminuye la población del municipio, el precio medio del suelo desciende en promedio. En el grupo de municipios con población superior a los 50.000 habitantes, el precio del suelo se situó en los 476 euros el m², seguido del grupo correspondiente a los municipios con una población de entre 10.000 y 50.000 habitantes (244 euros), entre 5.000-10.000 (126 euros) y entre 1.000-5.000 (119 euros). En los municipios de la provincia con más de 50.000 habitantes el precio del suelo es un 88% más elevado que en la media provincial. En el extremo opuesto, el precio en los municipios con una población entre 1000 y 5000 habitantes es sólo el 47% de la media provincial.

Tabla 3. Precio del suelo, España, Andalucía y la provincia de Málaga, por grupos de municipios, 2004-2006

Precio del suelo*			
Período	Málaga	Andalucía	España
2004	199	193	226
2005	206	216	255
2006	252	216	258
Precio del suelo municipios con más de 50.000 habitantes*			
Período	Málaga	Andalucía	España
2004	317	386	607
2005	326	404	626
2006	476	357	611
Precio del suelo municipios con 10.000 - 50.000 habitantes*			
Período	Málaga	Andalucía	España
2004	247	186	249
2005	269	245	295
2006	244	226	308
Precio del suelo municipios con 5.000 - 10.000 habitantes*			
Período	Málaga	Andalucía	España
2004	68	112	130
2005	75	139	158
2006	126	132	161
Precio del suelo municipios con 1.000 - 5.000 habitantes			
Período	Málaga	Andalucía	España
2004	67	110	104
2005	107	86	127
2006	119	107	136

* En el segundo trimestre de cada año. Euros corrientes por m²
Fuente: Ministerio de Vivienda

No obstante, hay que señalar que en los dos últimos años, el precio medio del suelo ha crecido más en los núcleos de población pequeños que en los grandes. En los municipios con población entre 5.000-10.000 y entre 1.000-5.000 habitantes las tasas anuales de crecimiento han sido del 41,8% y 39,5%, respectivamente. En los municipios con población superior a los 50.000 y entre 10.000- 50.000 habitantes las tasas anuales se han situado en el 25,0% y el -0,5%, respectivamente.

3. TIPOLOGÍA DE VIVIENDA Y MODALIDADES DE TENENCIA

3.1 TIPOLOGÍA DE VIVIENDA

Según el Censo de 2001 del INE, el número de viviendas en Málaga era de 718.937, de las cuales un 60,5% eran principales, un 22,5% eran secundarias y un 15,1% estaban vacías o desocupadas. Estos datos ponen de claro manifiesto que el hecho diferencial que caracteriza al parque de viviendas malagueño es su alta proporción de viviendas secundarias, 7,9 y 6,5 puntos porcentuales superior a la de Andalucía y España, respectivamente, siendo el resto de porcentajes más parecidos.

Entre los factores que explican este hecho diferencial se encuentra el tipo de demandantes de vivienda que adquieren viviendas en cada una de estas regiones. En caso de Málaga, y como refleja la Tabla 14, un 9,5% de las transacciones de vivienda realizadas en el primer trimestre de 2006 correspondieron a extranjeros no residentes en la provincia de Málaga, un porcentaje muy elevado en comparación con el que se registra en Andalucía (3,8%) y España (1,9%). Este dato permite comprender por qué en Málaga predominan relativamente más las viviendas secundarias.

Tabla 4. Transacciones de vivienda realizadas, por nacionalidad del comprador, España, Andalucía y Málaga, 2006

Tipología de comprador	Málaga	Andalucía	España
Españoles residentes en España	77,8%	88,9%	85,8%
Extranjeros residentes en España	11,2%	6,6%	11,5%
No residentes en España	9,5%	3,8%	1,9%
Otros	1,5%	0,7%	0,8%
Total	100,0%	100,0%	100,0%

Nota: porcentajes sobre el total de transacciones realizadas en el primer trimestre de 2006
Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Ministerio de Vivienda.

Los diez municipios en los que el porcentaje de segundas residencias es mayor (superior al 45,0% de las viviendas totales) son: Benahavís (66,9%), Jímera de Líbar (60,2%), Parauta (58,0%), Manilva (57,9%), Benarrabá (52,1%), Algarrobo (49,8%), Nerja (47,5%), Atajate (47,0%), Cómputa (46,3%) y Rincón de la Victoria (45,3%). Por el contrario, aquellos en los que menos abundan las segundas residencias son Campillos, Igualeja, Moclinejo, Cartájima, Teba, Almargen, Sierra de Yeguas, Arenas, El Borge, y Cañete la Real (en todos los casos la vivienda secundaria representa menos del 2,0% de viviendas).

Por otro lado, el porcentaje de viviendas secundarias en el litoral malagueño, del 30,7% (en términos medios),

es 8 y 15 puntos porcentuales superior al que se observa en la provincia de Málaga y en el conjunto de España. A su vez, en los municipios de mayor dimensión (con una población superior a los 25.000 habitantes) existen grandes diferencias. Los porcentajes son los siguientes: Rincón de la Victoria (45,3%), Fuengirola (40,2%), Benalmádena (38,6%), Estepona (34,6%), Mijas (34,1%), Marbella (32,3%), Vélez-Málaga (25,3%), Torremolinos (24,6%), Ronda (13,2%), Alhaurín de la Torre (12,0%), Málaga Ciudad (7,7%), Antequera (5,7%).

En lo que respecta a viviendas desocupadas o vacías, cuyo número ha crecido muy rápido en los últimos años a causa de la elevada rentabilidad de la inversión en vivienda (frente a otro tipo de activos) y a las expectativas de revaloración (en un entorno en el que los desincentivos al alquiler y la rigidez en este mercado han sido la norma) las diferencias en la provincia de Málaga también son patentes. A nivel provincial, el porcentaje de viviendas desocupadas ascendía en 2001 a 15,1% (108.282), un porcentaje similar al observado en España (14,8%).

Por municipios, aquellos en los que el porcentaje de viviendas vacías es mayor, situándose por encima del 25,0% son: Faraján (47,4%), Macharaviaya (42,5%), Junquera (41,8%), Cartajima (36,2%), Salares (33,0%), Torrox (32,1%), Cañete la Real (31,5%), Árchez (30,8%), Sayalonga (28,2%), y Ojén (25,3%). Por el contrario, aquellos en los que el porcentaje se sitúa en niveles más bajos (por debajo del 3,0%) son Fuente de Piedra (2,5%), Humilladero (2,4%), Benarrabá (2,1%), Júzcar (1,8%), Atajate (1,3%), Pujerra (0,6%), Guaro (0,3%), Totalán (0,3%), Cuevas Bajas (0,0%), y Parauta (0,0%).

En fin, señalar que el porcentaje de viviendas vacías en el litoral malagueño (15,6% en términos medios) se sitúa en niveles parecidos a los de la provincia de Málaga y España. Por otro lado, los municipios con población superior a los 25.000 habitantes en los que mayor predominio de viviendas vacías hay son Estepona (23,0%), Torremolinos (22,2%), Vélez-Málaga (21,2%), y Marbella (20,5%). En la ciudad de Málaga el porcentaje es del 12,2%.

3.2 MODALIDADES DE TENENCIA DE VIVIENDA

En lo que respecta a la tenencia de vivienda, la modalidad mayoritaria elegida por los habitantes de Málaga es la tenencia en propiedad, modalidad en la que se encontraban un 82,6% de las viviendas familiares principales convencionales de la provincia en 2001. Este patrón es similar al que se observa en Andalucía y en el conjunto de España, en donde los porcentajes anteriores se sitúan en el 82,7% y 82,2% respectivamente.

Como indica la Tabla 5, el alquiler constituye una modalidad muy minoritaria. En 2001, sólo un 10,9% de las viviendas familiares principales convencionales de la provincia de Málaga correspondían a esta categoría, siendo dicho porcentaje en España y en Andalucía del 11,4% y 9,2% respectivamente.

Tabla 5. Modalidades de tenencia de vivienda, España, Andalucía y Málaga, 2001

Régimen de tenencia de vivienda	Málaga	Andalucía	España
En propiedad por compra, totalmente pagada	54,3%	53,4%	50,7%
En propiedad por compra, con pagos pendientes (hipotecas...)	22,5%	22,2%	22,8%
En propiedad por herencia o donación	5,8%	7,1%	8,6%
En alquiler	10,9%	9,2%	11,4%
Otra forma	6,5%	8,1%	6,5%
Total viviendas familiares principales convencionales	100,0%	100,0%	100,0%

Nota: porcentajes sobre el total de viviendas familiares principales convencionales
Fuente: INE. Censo de 2001 (actualización Febrero 2004)

En el ámbito municipal malagueño, los diez municipios en los que predominan más las viviendas en propiedad (con un porcentaje superior al 90%) son: Parauta (96,9%), Iznate (94,7%), Benalauría (93,6%), Almogía (92,8%), Atajate (92,5%), Cartajima (92,2%), Sedella (92,2%), Comares (92,0%), Faraján (92,0%), y Cómpeeta (91,7%). Por el contrario, los diez municipios en los que predomina menos la tenencia en propiedad son (con un porcentaje inferior al 78,0%): Alpandeire (77,6%), Alfarnate (77,0%), Torremolinos (77,0%), Fuengirola (76,1%), Montejaque (75,7%), Cútar (75,5%), Benahavís (75,3%), Benamocarra (73,6%), Alfarnatejo (70,2%), y Molina (60,9%).

En el caso del alquiler, los municipios donde éste tienen mayor protagonismo son Torremolinos (en donde un 18,3% de las viviendas se encuentran en régimen de alquiler), Fuengirola (18,2%), Nerja (15,9%), Marbella (15,6%), Alpandeire (14,5%), Benalmádena (13,2%), Estepona (12,9%), Benahavís (12,5%), Gaucín (12,3%), y Málaga Ciudad (12,2%).

En el grupo de municipios del litoral malagueño, la tenencia en propiedad alcanza, en términos medios, el 83,9% de las viviendas, mientras que la modalidad de alquiler corresponde al 9,5%. Por grandes municipios, la propiedad predomina más en Alhaurín de la Torre (89,8%), Rincón de la Victoria (87,8%), Antequera (87,2%), y Vélez-Málaga (85,7%), mientras que la vivienda en alquiler lo hace relativamente más en Torremolinos (18,3%), Fuengirola (18,2%), Marbella (15,6%), y Estepona (12,9%).

4. FACTORES DEMOGRÁFICOS

4.1 POBLACIÓN TOTAL

Un primer aspecto a considerar es la evolución de la población total. En principio, un crecimiento vigoroso de la población debe generar, a medio y largo plazo, un incremento de la demanda de viviendas (habituales).

La población total de Málaga se situó en 1.453.409 habitantes en el año 2005, lo que representa un 3,3% y un 18,5% de la población de España y de Andalucía, respectivamente.

Durante el período 1997-2005, la población de la provincia de Málaga ha aumentado a un ritmo anual medio del 1,7%, tasa superior al 0,9% de Andalucía y el 1,2% de España.

Tabla 6. Evolución de la población total, España, Andalucía y Málaga, período 1996-2005

Período	Málaga	Andalucía	España
1996	1.249.290	7.234.873	39.669.392
2005	1.453.409	7.849.799	44.108.530
Variación*	1,7%	0,9%	1,2%

* Tasa de crecimiento anual compuesta 1997-2005
Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE.

Por municipios, Manilva (9,7%, tasa de crecimiento anual media 1996-2005), Alhaurín de la Torre (7,6%), Benalmádena (7,6%), Rincón de la Victoria (7,4%), Mijas (6,7%), Torremolinos (6,3%), Benahavís (6,0%), Fuengirola (5,6%), Estepona (5,1%), Viñuela (4,4%) constituyen los municipios en los que más se ha aumentado la población en el período 1997-2005. A su vez, los municipios con mayores caídas de la población (tasas de crecimiento anual medias inferiores al -0,5%) son Parauta, Cañete la Real, Benalauría, Cuevas del Becerro, Tolox, Jubrique, Benarrabá, Júzcar, Ardales, y Genalguacil.

Los municipios donde la población ha crecido más son los del litoral malagueño (tasa anual media del 2,6%) y los que tienen una población superior a los 25.000 (tasa anual media del 3,3%).

4.2 POBLACIÓN EXTRANJERA

La población extranjera es la gran protagonista del incremento de la población española en la última década. Mientras que la población nativa ha crecido a una tasa anual media inferior al 1,2% en el conjunto de España en el período 1997-2005 la población extranjera residente lo ha hecho a un 23,9% de tasa media anual (ver Tabla 6), siendo la perteneciente a países en desarrollo la que mayor dinamismo ha mostrado.

Tabla 7. Crecimiento anual medio de la población extranjera de España, Andalucía y Málaga, por grupo de países de origen, 1997-2005

Categoría poblacional	Málaga	Andalucía	España
Población	1,7%	0,9%	1,2%
Extranjeros	14,3%	18,7%	23,9%
Países industrializados (P.I)	9,0%	10,5%	11,9%
Países menos desarrollados (P.M.D)	24,0%	27,2%	30,7%

Nota: los datos en % expresan tasas de crecimiento anual compuestas para el período 1997-2005
Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE (Padrón Municipal de Habitantes)

En el año 2005, el número de extranjeros residentes en Málaga ascendía a 181.509 (cifra 3,3 veces superior a la registrada en 1996), lo que representaba un 4,9% del total de extranjeros en España y un 43,2% del total de extranjeros en Andalucía. La tasa media de crecimiento anual de la población extranjera de Málaga a lo largo de 1997-2005 ha sido del 14,3%, cifra que asciende al 17,4% si se efectúa el cálculo para el subperíodo 1999-2005, lo que de nuevo pone de manifiesto la intensificación en los flujos de población a durante el ciclo inmobiliario.

Los diferenciales en las tasas de crecimiento de la población extranjera con respecto a España y a Andalucía

se deben en gran medida a las diferentes condiciones de partida: en 1996, el ratio población extranjera/población total era 3,1 y 3,7 veces superior en Málaga que en España y Andalucía. Estas diferencias se han reducido con el tiempo. El peso de la población extranjera sobre la población total en 2005 se situó en Málaga en el 12,5% en 2005, siendo dicho porcentaje del 8,5% y 5,4% en España y Andalucía. No obstante, estos datos ponen de manifiesto que Málaga tiene una mayor experiencia de acogida y convivencia con población de origen extranjero que el conjunto de España.

En la provincia de Málaga no sólo hay más extranjeros (respecto al total de población) que en Andalucía y España. Además, destaca como factor diferenciador la mayor presencia de extranjeros procedentes de países desarrollados. En 2005, éstos suponían el 49% del total de extranjeros de Málaga, frente al 33% de Andalucía y el 20% del conjunto de España. Esta particularidad debe ejercer un efecto en el mercado de la vivienda de la provincia, por la participación destacada como demandantes de ciudadanos de origen extranjero con niveles de renta altos.

4.3 POBLACIÓN JOVEN

La evolución de la población joven tiene un gran impacto en el mercado de la vivienda. En principio, cuanto mayor sea la presencia de este grupo, mayor dinamismo irá mostrando la demanda de viviendas.

En la provincia de Málaga, la población de 20 a 34 años de edad ascendía a, en el año 2005, a 358.409 personas, lo que representa el 3,3% de la población joven de España y el 18,5% de la de Andalucía. Durante el período 1997-2005 la población joven de Málaga ha crecido a un ritmo anual medio del 1,4%, superior al 1,1% de España y 0,6% de Andalucía, aunque en los tres casos haya evolucionado a un ritmo inferior a de la población total.

Tabla 8. Evolución de la población joven, España, Andalucía y Málaga, período 1996-2005

Período	Málaga	Andalucía	España
1996	316.535	1.840.573	9.738.178
2005	358.409	1.937.766	10.724.834
Variación*	1,4%	0,6%	1,1%

* Tasa de crecimiento anual compuesta 1997-2005
Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE.

Por municipios, se aprecian ciertas diferencias en cuanto a la evolución de la población joven que conviene mencionar. Por una parte, los municipios en los que más ha aumentado la población joven durante el período 1997-2005 son Manilva (9,8%, tasa de crecimiento anual media 1997-2005), Benalmádena (7,3%), Alhaurín de la Torre (6,8%), Mijas (6,4%), Estepona (6,4%), Torremolinos (6,3%), Fuengirola (5,6%), Rincón de la Victoria (5,4%), Benahavís (4,5%) y Cártama (3,3%). En el extremo opuesto, los municipios en los que la población joven se ha reducido más son Jíquera de Líbar (-2,6%), Benalauría (-2,7%), Carratraca (-2,8%), Canillas de Aceituno (-3,0%), Árchez (-3,1%), Cañete la Real (-3,4%), Parauta (-4,8%), Benadalid (-5,1%), Genalguacil (-5,6%), y Júzcar (-5,9%).

Por otra parte, al igual que sucedía con la población general, en los municipios del litoral y los de más de 25.000 habitantes la población joven ha aumentado por

encima de la media provincial. En el grupo de municipios pertenecientes al litoral malagueño la población joven ha crecido, en términos medios, a una tasa anual media del 3,9%, mientras que en el grupo de municipios con una población superior a los 25.000 habitantes la tasa anual media ha sido, en términos medios, del 3,7%.

4.4 HOGARES

La evolución de la población y su composición (jóvenes, extranjeros) son elementos clave a la hora de explicar la demanda de vivienda. Pero otro elemento que incide de forma clave es el número de hogares, aspecto que depende de la evolución de la población y de factores culturales.

Según el Instituto de Estadística de Andalucía el número de hogares en la provincia de Málaga era de casi 500.000 en el año 2005, lo que representaba en torno al 18% del total de hogares en Andalucía. El ritmo de crecimiento anual medio en el período 1996-2005 ha sido del 1,8% (1,7% en Andalucía). Por subperíodos, el crecimiento medio en Málaga ha sido mayor en 2001-2005 (2,1%) que en 1996-2000 (1,4%), lo que apunta una intensificación de la demanda de viviendas por parte de los hogares a partir de finales de la década de los noventa (en virtud de que el nivel de hogares nuevos cada año es mucho mayor en el primer subperíodo).

A su vez, esa tabla también muestra las diferentes tasas a las que han crecido los distintos tipos de hogares entre los años 1995 y 2005. Como se puede observar, tanto en Málaga como en Andalucía, los tipos de hogar que más han crecido son los unipersonales (un 4,1% anual en Málaga) y los de padre o madre con hijos (2,1%), lo que observando las cifras de crecimiento o decrecimiento en los otros tipos de hogar (por ejemplo, en los hogares pluripersonales) es coherente con el ligero cambio de estructura de los hogares, observado tanto en España como en Andalucía y Málaga.

Tabla 9. Nº de Hogares, crecimiento anual medio y estructura, Andalucía y Málaga 1996-2005

Andalucía*	Hogares (1995)	Hogares (2005)	Variación en %**	en % sobre total (1995)	en % sobre total (2005)
Pareja con hijos	1.244.500	1.365.100	0,9%	58,3%	53,9%
Pareja sin hijos	354.100	432.700	2,0%	16,6%	17,1%
Padre o Madre con hijos	200.300	247.600	2,1%	9,4%	9,8%
Unipersonales	291.200	441.700	4,3%	13,6%	17,4%
Pluripersonales	46.100	44.500	-0,4%	2,2%	1,8%
Total	2.136.200	2.531.700	1,7%	100,0%	100,0%
Málaga*	Hogares (1995)	Hogares (2005)	Variación en %**	en % sobre total (1995)	en % sobre total (2005)
Pareja con hijos	208.100	236.500	1,3%	54,5%	52,0%
Pareja sin hijos	64.700	73.200	1,2%	16,9%	16,1%
Padre o Madre con hijos	38.900	48.000	2,1%	10,2%	10,6%
Unipersonales	59.100	88.500	4,1%	15,5%	19,5%
Pluripersonales	11.000	8.500	-2,5%	2,9%	1,9%
Total	381.800	454.800	1,8%	100,0%	100,0%

* Hogares en unidades; ** los datos en % expresan la tasa de crecimiento anual media durante 1996-2005.
Fuente: Elaboración propia a partir del Instituto de Estadística de Andalucía.

Como se puede observar, los hogares unipersonales son los que más participación han ganado y los formados por una pareja con hijos los que más han reducido su participación.

Si en el año 1995 el porcentaje de hogares formados por una pareja con hijos en Málaga constituía el 54,5% del total, en 2005 dicha cifra descendió al 52,0%. Por el contrario, dichos porcentajes se sitúan en el 13,6% y 17,4% para el caso de los hogares unipersonales (lo que representa una ganancia de 4 puntos porcentuales). Estos cambios en la estructura de los hogares, provocados en parte por fenómenos como la reducción de la tasa de paro (en particular de los jóvenes), el aumento en la tasa de empleo (en particular de las mujeres), el aumento de la esperanza de vida o la mayor tasa de divorcios, han reducido el tamaño medio de los hogares, lo que también ha influido en la demanda de viviendas: según el Instituto de Estadística de Andalucía, en 1995 el número medio de habitantes por hogar en la provincia de Málaga era de 3,2 (Andalucía, 3,4), mientras que en 2005 dicha cifra se situó en los 2,8 habitantes (Andalucía, 2,9).

5. FACTORES ECONÓMICOS

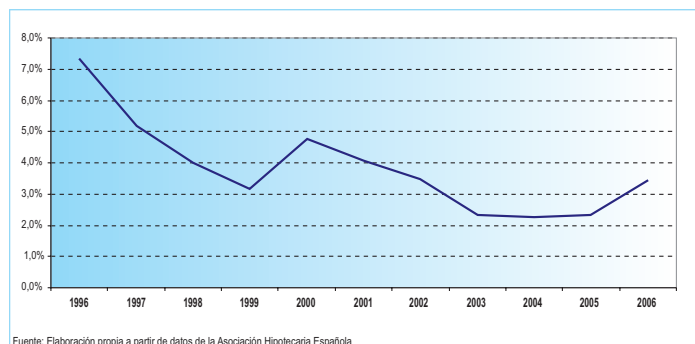
5.1 TIPO DE INTERÉS DEL MERCADO HIPOTECARIO

De los factores económicos que inciden en la demanda de viviendas, la disponibilidad y el coste del crédito y la financiación se encuentran entre los más importantes.

Durante los últimos años, y en especial, desde la incorporación de España a la Unión Monetaria, se ha asistido a un descenso continuado de los tipos de interés del mercado hipotecario en términos nominales (ver Gráfico 8) que, teniendo en cuenta la inflación, ha supuesto tipos de interés reales negativos desde, por lo menos, el año 2002 hasta el año 2005, en el que, como también pone de manifiesto el gráfico, se ha asistido a un cambio de tendencia materializado en las últimas, aunque moderadas, subidas de tipos.

Tanto en España como en Málaga los bajos tipos han tenido un claro efecto directo: han reducido el coste del capital, es decir, el coste de financiación del capital y han tenido un impacto sustancial en las decisiones, tanto financieras como no financieras, de los agentes. Las principales consecuencias del descenso en los tipos han sido: un mayor volumen de crédito, unas cuotas hipotecarias más bajas, unos plazos para pagar los préstamos mucho más largos, un nivel de endeudamiento mayor, y un impulso decisivo sobre la demanda de vivienda, con la consiguiente presión sobre los precios de este tipo de activo. Además, han tenido consecuencias muy importantes sobre el esfuerzo para comprar una vivienda, consecuencias que serán analizadas con detalle más adelante.

Gráfico 8. Evolución del tipo de interés de referencia MIBOR, 1996-2006



5.2 MERCADO LABORAL

Un segundo factor económico que ha resultado determinante en la evolución del mercado de la vivienda de la provincia es la transformación que ha tenido lugar en su mercado de trabajo a lo largo de la última década. La reducción de la tasa de paro total y juvenil, como el aumento de la tasa de empleo femenina y del ritmo de ocupación, han contribuido a la transformación de la estructura de los hogares y al aumento de sus niveles de renta media, lo que ha su vez ha influido en la demanda de viviendas, sobre todo principales.

Como se muestra en la Tabla 7, en la provincia de Málaga la tasa de desempleo total y juvenil se han reducido 18 y 22 puntos porcentuales respectivamente entre el año 1996 y 2005. Los descensos han sido similares a los observados en Andalucía pero de mayor magnitud a los registrados en España. Por otro lado, la tasa de empleo total y femenina han aumentado en 17 puntos porcentuales, cifras superiores a las registradas en Andalucía y similares a las observadas en España. El ritmo de crecimiento anual medio en el nivel de ocupación en la provincia de Málaga durante el período 1997-2005 se situó en el 5,9%, cifra superior a la registrada en el conjunto de España o en Andalucía.

Tabla 10. Evolución del mercado laboral, 1996 y 2005

1996 (segundo trimestre)			
VARIABLES MERCADO LABORAL	Málaga	Andalucía	España
Tasa de paro total	31,3%	32,6%	22,3%
Tasa de paro jóvenes	36,7%	39,5%	29,3%
Tasa de empleo total*	41,6%	40,2%	48,8%
Tasa de empleo mujeres*	28,6%	25,9%	33,9%
2005 (segundo trimestre)			
VARIABLES MERCADO LABORAL	Málaga	Andalucía	España
Tasa de paro total	13,0%	13,8%	9,3%
Tasa de paro jóvenes	14,6%	16,1%	11,5%
Tasa de empleo total*	58,7%	56,6%	64,6%
Tasa de empleo mujeres*	46,2%	42,1%	52,3%

* Tasa de empleo total: ocupados totales / población entre 16 y 64 años

* Tasa de empleo total: mujeres ocupadas / población de mujeres entre 16 y 64 años

Fuente: Elaboración propia a partir del INE (EPA)

5.3 RENTA

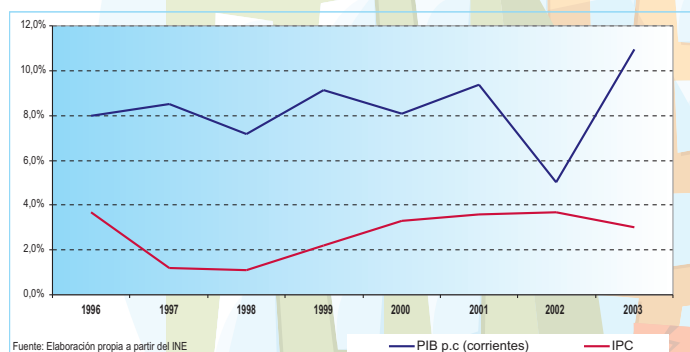
La importancia de la renta como factor determinante de la demanda de viviendas queda patente si se analiza su evolución procíclica: las fases alcistas del ciclo coinciden con períodos alcistas del sector inmobiliario y del conjunto de la construcción, así como con incrementos considerables en el precio de la vivienda: un aumento de la renta presiona sobre la oferta de viviendas y de suelo y genera una tendencia creciente en los precios.

Durante los últimos años, la renta real de la provincia de Málaga ha crecido considerablemente. Para ilustrarlo, se muestran dos medidas de la renta real: el PIB per capita y la renta disponible bruta de los hogares per capita. Como refleja el Gráfico 9, el PIB per capita en términos nominales ha crecido más (tasa de aumento medio anual, 8,3%) que el IPC (2,7%) durante el período 1996-2003, lo que quiere decir que la renta real de los malagueños ha aumentado durante este período. En el caso de la renta disponible bruta de los hogares per capita, los cálculos

para el período 2001-2004, ponen de manifiesto que ésta ha crecido a un 6,5% anual, mientras que el IPC lo ha hecho a un 3,4%, lo que también implica un claro incremento en la renta bruta disponible de los hogares en términos reales.

A su vez, los datos del INE revelan que el PIB per capita y la renta disponible bruta de los hogares han aumentado, en términos reales, a un ritmo más rápido en Málaga que en el conjunto de Andalucía y España. En el caso de España, durante el período 1996-2003 el PIB per capita en términos corrientes ha crecido a un ritmo anual medio del 6,9%, mientras que el IPC lo ha hecho al 2,9%. A su vez, durante el período 2000-2004 la renta disponible bruta de los hogares en términos corrientes ha crecido a un ritmo anual medio del 5,2%. En el caso de Andalucía, durante el período 1995-2003, el PIB per capita en términos corrientes ha evolucionado un ritmo anual medio del 7,2%, mientras que el IPC lo ha hecho al 2,7%. A su vez, durante el período 2000-2004 la renta disponible bruta de los hogares ha crecido a un ritmo anual medio del 5,9%.

Gráfico 9. Tasa de variación anual del PIB per capita nominal y del IPC, Málaga, 1996-2003



5.4 RENTABILIDAD DE LA VIVIENDA

Un último factor de índole económica que ha determinado la demanda de viviendas en Málaga y en el conjunto de España es la rentabilidad relativa de la vivienda con respecto a otros tipos de activos financieros. La vivienda, aparte de ser un bien de consumo, también constituye un activo financiero fundamental en una economía y que los individuos incorporan a su cartera de inversión.

Un hecho estilizado en las economías occidentales es la menor rentabilidad de la inversión en vivienda en comparación con la de otros activos de mayor riesgo, como los bursátiles. No obstante, lo que se ha observado en la economía española a partir del año 1999 es que la rentabilidad de la vivienda ha sido muy superior a la de cualquier otro activo alternativo, algo que ha contribuido al aumento de la demanda de viviendas por motivo *inversión*, fenómeno que ha incidido en la evolución de las viviendas secundarias y de las viviendas vacías o desocupadas. La vivienda ha actuado como refugio frente a los descensos de la rentabilidad de los activos bursátiles, y sólo a partir de 2005, estos últimos han mostrado un diferencial positivo en términos de rentabilidad con respecto a la vivienda.

A su vez, la alta rentabilidad de la vivienda ha afectado también a la inversión extranjera en inmuebles, que ha registrado un gran dinamismo desde mediados de la década de los noventa hasta 2003. Esta intensificación de los flujos de inversión extranjera ha tenido un impacto

considerable sobre la demanda de viviendas no principales, y en particular, sobre el mercado de la vivienda en Málaga, donde tanto la proporción de viviendas secundarias como la proporción de extranjeros no residentes en las transacciones de vivienda son muy altas en comparación con la media nacional.

Aunque no existan datos oficiales al respecto, teniendo en cuenta la evolución de los precios reales de la vivienda y de la inversión extranjera en inmuebles, el impacto de la rentabilidad sobre la demanda de viviendas podría haber sido mayor en Málaga que en España o Andalucía.

6. ACCESIBILIDAD Y ESFUERZO

A continuación, se analiza la accesibilidad a la vivienda en la provincia de Málaga con el apoyo de dos indicadores que han sido diseñados y estimados para tal objetivo y que se fundamentan en otros similares encontrados en la literatura. Los indicadores son el ratio de accesibilidad y el indicador de esfuerzo para acceder a una vivienda:

- **Ratio de accesibilidad.** Este indicador captura la relación entre el precio medio de la vivienda y el salario medio anual. Se define como el cociente entre el precio medio de una vivienda de 100 m² y el salario bruto anual medio. Nos informa de los años de salario que hay que dedicar a fin de pagar una vivienda de 100 m² (en el momento de la compra).
- **Indicador de esfuerzo para acceder a una vivienda.** Este indicador captura la relación entre la cuota hipotecaria mensual media y el salario bruto medio mensual. Se define como el cociente entre la cuota hipotecaria mensual media y el salario bruto medio mensual.

6.1 RATIO DE ACCESIBILIDAD

En el año 2000, el precio medio de una vivienda de 100 m² en la provincia de Málaga suponía el salario bruto medio anual de 5,6 años. Este ratio estaba en línea con el del conjunto nacional (5,7 años), y era más alto que el del conjunto andaluz (4,7).

La evolución en los últimos años ha sido claramente desfavorable. En Málaga, se pasa de los 5,6 años de salario bruto dedicados a la compra de una vivienda de 100 m² a 12,6 en el año 2006. En Andalucía, en 2006, se requieren 9,7 años de salario, y en España 10,3.

Tabla 11. Accesibilidad a la vivienda, España, Andalucía y Málaga, 2000-2006

Período	Malaga	Andalucía	España
2000	5,6	4,7	5,7
2001	6,3	5,3	6,0
2002	7,4	5,9	6,7
2003	9,0	6,7	7,6
2004	11,1	8,0	8,7
2005	11,9	9,0	9,7
2006	12,6	9,7	10,3

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Ministerio de Vivienda e INE

Por tanto, la accesibilidad a la vivienda se ha reducido de forma manifiesta entre 2000 y 2006. En la provincia, esta evolución adversa es más acusada que en Andalucía y España. En efecto, en 2006, en Málaga se debe dedicar, en promedio, 2,3 años de salario más que en España a pagar una vivienda, y 2,9 años más que en el conjunto andaluz.

6.2 INDICADOR DE ESFUERZO

Por lo que se refiere al esfuerzo para acceder a una vivienda, teniendo en cuenta la definición que se ha dado de este indicador, resulta evidente que las variables determinantes en su evolución, a parte del salario bruto mensual, son el tipo de interés del mercado hipotecario, el plazo medio de los préstamos y el precio de la vivienda, variables que determinan la evolución de la cuota hipotecaria mensual. Aunque la accesibilidad se reduzca, el esfuerzo no tiene que aumentar en la misma cuantía pudiendo incluso reducirse.

Por ejemplo, los descensos en los tipos de interés observados desde finales de los noventa han hecho que el esfuerzo para acceder a una vivienda no haya aumentado tanto como el ratio de accesibilidad. Un indicador de esfuerzo elaborado por el Banco de España, y similar al que se construye en esta sección, pone de manifiesto que el esfuerzo se redujo en el período 1995-1999, mientras la accesibilidad aumentó levemente.

A su vez, durante los años siguientes y hasta la actualidad, la accesibilidad se ha reducido considerablemente mientras que el esfuerzo sólo ha crecido de modo muy moderado, encontrándose, todavía, en niveles inferiores a los del período 1990-1995. Todo gracias a los tipos de interés.

La Tabla 9 muestra las estimaciones del indicador de esfuerzo en la provincia de Málaga, Andalucía y España. En términos medios, el porcentaje que la cuota hipotecaria mensual supone sobre el salario bruto mensual es superior en Málaga que en España o en Andalucía, lo que significa que el esfuerzo para acceder a la vivienda es mayor. El esfuerzo para acceder a una vivienda en Málaga se situó en el tercer trimestre de 2006 en el 56,3%, mientras que en Andalucía y en España se situó en el 45,1% y 46,8% respectivamente. A su vez, durante el tercer trimestre de 2004 y el de 2006, el esfuerzo para acceder a una vivienda ha aumentado más en Málaga (4,7 puntos porcentuales) que en Andalucía (2,8) y en España (4,1), así como la divergencia de Málaga con respecto a estas dos: si en el tercer trimestre de 2004 la diferencia de Málaga con respecto a Andalucía y Málaga era de 9,3 y 8,9 puntos porcentuales, en el tercer trimestre de 2004 las diferencias fueron de 11,2 y 9,5 puntos porcentuales.

Tabla 12. Esfuerzo para acceder a una vivienda, España, Andalucía y Málaga, 2004 y 2006 (datos correspondientes al tercer trimestre)

Período	Málaga	Andalucía	España
2004.III	51,6%	42,3%	42,7%
2006.III	56,3%	45,1%	46,8%

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Ministerio de Vivienda, INE y Colegio de Registradores de la Propiedad

Estas diferencias de esfuerzo entre zonas se explican por las disparidades en salarios y en la evolución de los precios de la vivienda. En la provincia de Málaga, el precio medio de la vivienda se encuentra en niveles más altos

que los de España, mientras que su el salario se encuentra en niveles similares a los de Andalucía y más bajos que los de España. Por este motivo, las diferencias tanto con Andalucía como con España son tan grandes. Asimismo, y aunque no se hayan calculado los datos al respecto, todo parece indicar que el esfuerzo en Málaga litoral es mucho mayor que en Málaga interior, principalmente a causa de las diferencias en los precios medios de la vivienda, mucho más bajos en el interior.

Los datos de esfuerzo para acceder a una vivienda también han sido calculados según sexo y grupos de edad. Los resultados para el tercer trimestre de 2006 se presentan en la Tabla 10. Como resulta evidente, las diferencias salariales juegan en este caso un papel esencial: los jóvenes realizan un esfuerzo superior a las personas de más edad, y las mujeres un esfuerzo superior a los hombres (50,2%). Teniendo en cuenta sexo y edad, las mujeres cuya edad se encuentra entre los 16 y los 29 años (86,0%) son el grupo que más esfuerzo realiza para acceder a una vivienda, seguidas de los hombres en el mismo intervalo de edad (71,5%).

Tabla 13. Esfuerzo para acceder a una vivienda, por sexo y edad, España, Andalucía y Málaga, 2006

Población total			
Grupo de edad	Málaga	Andalucía	España
Total	56,3%	45,1%	46,8%
De 16 a 29 años	77,3%	61,9%	64,2%
De 30 a 44 años	53,5%	42,8%	44,5%
De 45 a 64 años	47,9%	38,3%	39,8%
Hombres			
Grupo de edad	Málaga	Andalucía	España
Total	50,2%	40,2%	41,7%
De 16 a 29 años	71,5%	57,3%	59,4%
De 30 a 44 años	48,1%	38,5%	40,0%
De 45 a 64 años	42,4%	34,0%	35,3%
Mujeres			
Grupo de edad	Málaga	Andalucía	España
Total	68,6%	55,0%	57,0%
De 16 a 29 años	86,0%	68,9%	71,5%
De 30 a 44 años	63,9%	51,2%	53,1%
De 45 a 64 años	61,9%	49,6%	51,5%

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Ministerio de Vivienda, INE y Colegio de Registradores de la Propiedad

7. ANÁLISIS CUALITATIVO

En las secciones anteriores se ha presentado un estudio cuantitativo en el que se recoge abundante información estadística que ayuda a explicar la evolución y situación actual de la vivienda en la provincia de Málaga. En esta sección, se trata de completar el diagnóstico previo, teniendo en cuenta la opinión de personas que, desde diversos ámbitos, están implicadas con la situación de la vivienda en Málaga.

Para ello, se celebraron tres mesas de trabajo, concebidas como plataformas donde las personas participantes expusieron libremente sus puntos de vista sobre la situación y perspectivas de la vivienda en la provincia de Málaga. Un grupo de trabajo estuvo formado por profesionales del sector de la vivienda, que incluyeron a representantes de empresas constructoras y promotoras, de la banca, del

mundo inmobiliario y por profesionales independientes (economistas y arquitectos).

Otro grupo de trabajo tuvo como participantes a representantes de Administraciones Públicas del ámbito regional y municipal, de los distintos territorios del interior y del litoral. Y un tercer grupo de representantes sociales, de sindicatos y asociaciones de vecinos.

A modo de resumen, se plantean las principales cuestiones que en el análisis y en las propuestas realizaron los distintos participantes.

7.1 VIVIENDA LIBRE

En la provincia de Málaga el destino de la vivienda libre ha sido triple: Crecimiento normal o vegetativo; segunda vivienda para extranjeros y nacionales; la vivienda como destino de inversión.

Este último destino ha adquirido en los último año un papel predominante en la provincia, además de por los compradores locales o nacionales, por la demanda extranjera. En este sector existen cuantiosos beneficios a corto plazo motivados por los bajos tipos de interés que han predominado hasta hace poco tiempo.

Se cree que recientemente se ha iniciado una caída de la vivienda libre iniciada, esencialmente en el litoral. Mientras que en la capital y el interior de la provincia la construcción sigue creciendo de forma estable, en la costa el ritmo de ha ralentizado. En ello ha tenido una gran incidencia un conjunto de problemas, como han sido los escándalos políticos y urbanísticos, la escalada de tipo de interés y la disminución de rendimiento de la construcción de los promotores privado en los municipios costeros.

En el interior hay proyectos en marcha, actualmente la producción de vivienda se sitúa en los mismos niveles que en el año 2005, con una fuerte demanda nacional y extranjera de segunda vivienda pero con precios más bajos que en las zonas del litoral.

Así pues, esta situación evidencia que la caída de la vivienda libre iniciada no está promovida pro una mala coyuntura económica, ya que se restringe al litoral. Los promotores privados tienen donde invertir, pero en condiciones de seguridad. Al litoral malagueño le están saliendo fuertes competidores, tanto nacionales –Almería o Cádiz-, e internacionales –Bulgaria o Turquía-.

Junto a la inseguridad, hay otros hechos que afectan al mercado de la vivienda: el precio del suelo, el tipo de interés, las incidencias internacionales, o la demanda, pues el precio de la vivienda ha llegado a unas cotas que los consumidores no pueden atender.

Otro factor que está incidiendo son los planeamientos urbanísticos, tanto regionales como locales, con una inseguridad añadida por los constantes cambios.

7.2 VIVIENDA PROTEGIDA

El mercado libre de viviendas no es accesible a ciertos segmentos de población, especialmente jóvenes y mujeres. Hay un amplio consenso de los participantes al reconocer la fuerte caída de la construcción de VPO por su escasa rentabilidad, que para los constructores está argumentado en que los costes de construcción difícilmente

puede cubrirse con el actual precio del módulo de VPO. Cuando se vende este tipo de vivienda se cobran metros útiles, lo que da lugar a desequilibrios importantes en los beneficios esperados por los promotores. Adicionalmente, parece que el coste de construir en la provincia de Málaga es sustancialmente mayor que en otras provincias con menor actividad constructora.

Otro problema se centra en las trabas administrativas y la complejidad en los trámites de gestión, pues son pocos eficaces. Esto motiva que los promotores privados se oriente hacia la vivienda libre, menos sujeta a las restricciones que la Administración interpone y es más rentable.

Respecto a los motivos por los que la administración local no ha podido impulsar el ritmo de construcción de VPO, destacan las siguientes razones:

- Problemática derivada del ciclo político, pues la construcción de VPO es una iniciativa pública cuyo resultado tarda años en ser visible para los ciudadanos.
- Falta de medios humanos dedicados a la VPO desde la Administración. Existe una clara saturación administrativa del personal encargado de los ámbitos de urbanismo y vivienda.
- Dificultades para formalizar el planeamiento urbanístico de los municipios debido a la inestabilidad de la regulación, con una normativa muy cambiante.

En relación a dos temas controvertidos, los miembros de las distintas administraciones locales respaldan la nueva ley andaluza de VPO (Ley 13/2005, de 11 de noviembre), donde se regula reservas obligatorias para las VPO así como cesiones de suelo residencial con destino a este tipo de viviendas. Muestran su disconformidad con el cambio legislativo en materia de urbanismo, estando avocados a adaptar sus planes generales de ordenación urbana elaborados en el periodo 2003-2007, a las nuevas exigencias recogidas en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía y a los Planes Subregionales.

Hay una postura de consenso al criticar al POTA, sobre todo por establecer límites al crecimiento poblacional y urbanístico, con falta de criterios de flexibilidad y de clarificación.

7.3 PRECIO DE LA VIVIENDA LIBRE

Los precios de la vivienda en la provincia de Málaga han alcanzado una cota muy alta. Y los precios han crecido en nuestra provincia más que en otras debido a que partíamos de la base de que el precio de la vivienda en Málaga era muy inferior al resto de España. También se indica que hay un sesgo al calcular los precios incluyendo el precio de las viviendas en los municipios donde son más caras, lo que supone que el promedio haya sido muy elevado.

El alto precio de la vivienda tiene entre sus causas la especulación sobre el suelo. En palabras de un miembro del grupo de trabajo, “un indicio de que un sector no está sano es que de una materia prima (en este caso el suelo) se gane más sin modificarla que modificándola”. Por ello, la incidencia en el precio derivada de la actuación de la promoción privada en la necesaria transformación del suelo –dependiendo del tipo de producto (pisos, chalets, casas independientes, etc.)- encarece el precio final de venta. Por lo tanto, la influencia de la especulación en el coste de la vivienda está clara, sobre todo si se tienen en cuenta dos aspectos: por un lado, que una parte con-

siderable del beneficio se obtiene preparando el suelo y revendiéndolo posteriormente; y por otro, la existencia de una situación oligopolística en el mercado de la vivienda, lo que impide que la entrada de nuevas y amplias bolsas de suelo reduzcan los precios de las viviendas. Por último, otro problema que se apuntó en la provincia es que, con el reclamo de rápidos y cuantiosos márgenes de ganancias, han acudido promotores e inversores de otras zonas españolas ejerciendo asimismo presión en los precios.

7.4 VIVIENDA DE ALQUILER

El mercado de la vivienda de alquiler es débil y escaso tanto en la provincia como en el resto del Estado. Ello es debido a la escasa cultura existente, a la reducida movilidad laboral, y por el precio del alquiler, que es muy elevado, prefiriendo los consumidores pagar una hipoteca.

8. LÍNEAS DE ACCIÓN PROPUESTAS

8.1 CONSOLIDAR UN MARCO REGULATORIO ÁGIL Y ADAPTADO A LAS NECESIDADES DE LA POBLACIÓN

Así, se ha sugerido:

- Valorar la sostenibilidad de los modelos urbanísticos, especialmente cuando hacen un uso extensivo de suelo y agua y, por tener carácter disperso, impiden el aprovechamiento de economías de aglomeración. Retomar el modelo típicamente mediterráneo basado en la ciudad compacta.
- Establecer un marco jurídico-administrativo más estable, que evite que los esfuerzos de planeamiento sean vanos debido a la aparición de nuevas regulaciones. También debe ser flexible, evitando normas unificadoras que no se adapten a las necesidades dispares de crecimiento de los municipios.
- Dotar de mayor agilidad a los procesos de tramitación, tanto de la vivienda libre como de la protegida, de manera que se logre una reducción de los plazos y del coste financiero asociado al alargamiento de los mismos.
- Reconsiderar las actuales restricciones respecto al tamaño mínimo de las viviendas, abriendo la opción de crear viviendas de menor tamaño (y menor costes), especialmente relevantes para jóvenes o personas que viven solas.

8.2 VITALIZAR EL MERCADO DEL ALQUILER

Se reconoce como uno de los déficits destacados del mercado de vivienda de la provincia la escasa presencia del segmento del mercado del alquiler, como sucede en el conjunto nacional. Parte de ello es explicado por una cultura de compra, frente al alquiler, y la escasa inclinación de las personas a aceptar empleos fuera de sus lugares de residencia habitual. Para vitalizar el mercado del alquiler, se ha indicado:

- Establecer incentivos fiscales al alquiler.
- Poner en marcha mecanismos que saquen al mercado las numerosas viviendas desocupadas, incluidos los de tipo fiscal.

- Impulsar la actuación de las Agencias de Fomento del Alquiler: informando a los usuarios potenciales de su existencia, dotando de medios humanos a las AFA y valorando la posibilidad de reducir las comisiones que deben pagar los usuarios.

8.3 REACTIVAR LA PROMOCIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

Para ello, se apunta en dos direcciones:

1. Establecer un marco que propicie la vuelta de la iniciativa privada como promotora de viviendas de VPO. Algunas medidas sugeridas para ello son:
 - Revisar el precio efectivo percibido por el promotor privado de viviendas protegidas, ajustándolo a la realidad de los costes de promoción.
 - Simplificar los procedimientos de adjudicación de las viviendas protegidas, o bien que las administraciones públicas ejecuten tal función.
2. Fomento de promotoras municipales que completen la actuación de las promotoras privadas. La Administración Local debe actuar especialmente como proveedor de casas en alquiler y en venta, con atención especial a mujeres y jóvenes.
3. Realizar promociones de VPO en ubicaciones atractiva para la demanda.

8.4. OTRAS MEDIDAS

Además de lo anterior, se ha señalado la importancia de activar la participación ciudadana de cara a mejorar la situación de la vivienda en la provincia.

- Los ciudadanos, a través de asociaciones o plataformas, deberían reclamar a las administraciones públicas que ejerzan su función y den respuesta a los problemas asociados a la vivienda.
- Se aboga por hacer más relevante la participación de la ciudadanía en los planeamientos generales, como beneficiarios finales de la ordenación urbana y territorial.
- Se ha señalado la conveniencia de frenar la especulación sobre el suelo, como elemento clave del encarecimiento de la vivienda, indicando que, para ello, un gravamen sustancial a los beneficios de las operaciones de compra-venta podría tener un gran efecto.
- Establecer un control a las entidades financieras en relación a los altos periodos de amortización que actualmente está negociando la banca. Esta situación está dando lugar a un empobrecimiento de la población, al disminuir progresivamente su capacidad adquisitiva, aumentando los riesgos de impago.

© Se autoriza la copia o difusión pública siempre que se cite la fuente.

EDITA:
Asociación MADECA
Exma. Diputación Provincial de Málaga

ELABORACIÓN:
Centro de Estudios Económicos Tomillo
Berta Moreno-Torres Sánchez (dirección), Alberto Hylander Aguilera
y Mateo Silos Ribas.

MAQUETACIÓN:
Magdalena García

IMPRIME:
Diputación Provincial de Málaga