

13

CUADERNOS II Plan Estratégico de Málaga



FUNDACIÓN
CIEDES

Colaboran:



málaga, metrópoli abierta

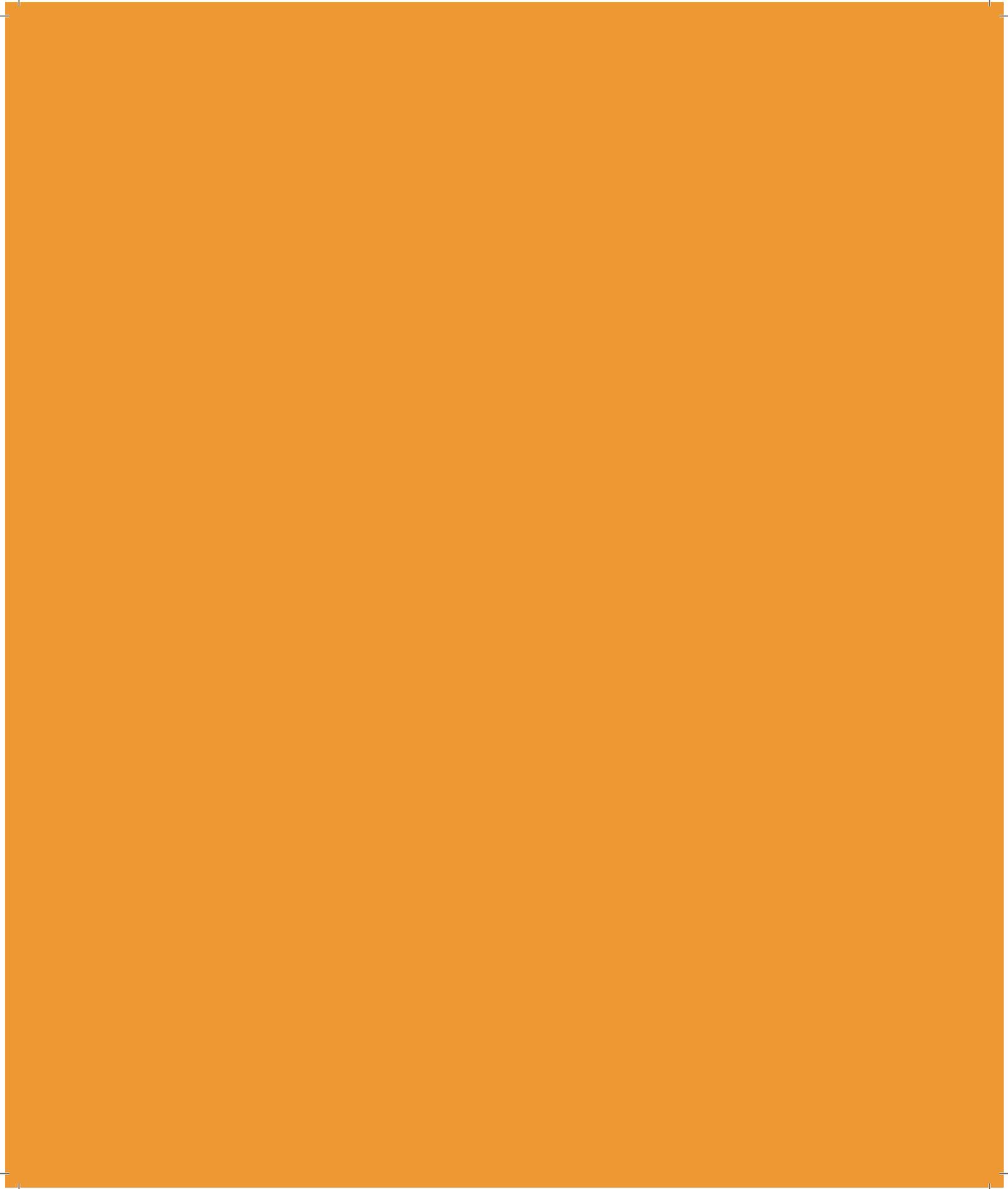
CUADERNOS II Plan Estratégico de Málaga.
13 Evolución del mercado inmobiliario en Málaga y perspectivas de futuro

málaga, metrópoli abierta

13

CUADERNOS II Plan Estratégico de Málaga

Evolución del mercado inmobiliario en Málaga y perspectivas de futuro



Edita y Coordina: **Fundación CIEDES**

Autores: **Analistas Económicos de Andalucía**

Equipo

Colaborador: **Pedro Marín Cots, Director del Observatorio de medio Ambiente Urbano - OMAU.**
Antonio José Vargas, Decano del Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga.
Gumersindo Ruiz, Catedrático de Política Económica de la UMA.
Jose Antonio Pérez Ramírez, Director del Instituto Práctica Empresarial.

Impresión: **Gráficas Urania**

D.L.: **MA-190-2012**

Fundación CIEDES, Plaza de Jesús el Rico, nº1 - 29012 Málaga

Tlf.: +34 952 602 777 Fax: +34 952 223 092 www.ciedes.es

fundacion@ciedes.es

13

C U A D E R N O S
II Plan Estratégico de Málaga

Evolución del mercado
inmobiliario en Málaga y
perspectivas de futuro



Índice

PRÓLOGO	9
I. INTRODUCCIÓN	13
II. PRINCIPALES DETERMINANTES DEL MERCADO DE LA VIVIENDA	17
III. OFERTA Y STOCK DE VIVIENDA EN MÁLAGA	29
IV. DEMANDA DE VIVIENDA Y EVOLUCIÓN DE LOS PRECIOS EN MÁLAGA	47
V. FINANCIACIÓN Y ACCESIBILIDAD AL MERCADO DE LA VIVIENDA	67
VI. PUNTOS FUERTES Y DÉBILES DEL MERCADO DE LA VIVIENDA EN MÁLAGA. PERSPECTIVA DE FUTURO	77
VII. CONSIDERACIONES FINALES	83
BIBLIOGRAFÍA.....	87



Prólogo



Desde la Fundación CIEDES se decide abordar la realidad del mercado inmobiliario en este momento al constatar que los cambios producidos por la difícil situación económica y social que vivimos, están empezando a verse reflejados claramente en numerosas variables estadísticas del sector inmobiliario, permitiendo una comparativa entre el momento anterior y posterior a la crisis, así como una cierta interpretación de tendencias y previsiones.

Es indudable que la crisis ha supuesto un duro golpe para el sector inmobiliario tanto en Málaga como a nivel nacional. El progresivo aumento del desempleo en los últimos años, la disminución o congelación de salarios, las restricciones en la concesión de créditos, han paralizado el desarrollo de muchos proyectos inmobiliarios ante la falta de demanda, generando también la bajada en el precio de la vivienda. Esta es la situación con la que iniciamos el año 2013 y, aunque persiste la incertidumbre, algunos indicadores empiezan a dar señales de haber tocado fondo. Como se verá en este informe, estos datos reflejan una ligera mejoría en las expectativas del sector y se recogen una serie de oportunidades que pueden ayudar a provocar en un mayor dinamismo del mercado de vivienda en el medio plazo.

En la economía malagueña los últimos datos indican que se está frenando la destrucción de empleo, especialmente en el sector construcción, además de que aumentan las pernoctaciones hoteleras y el número de coches matriculados y se incrementa el número de empresas. La Caixa en su último “Anuario Económico de España” reflejaba que Málaga había logrado mantener e incluso elevar ligeramente su contribución a la riqueza nacional entre los años 2007 y 2012. Los datos del Anuario nos sitúan en el sexto lugar del ranking por provincias en actividad económica, con una aportación de casi el 3% a la riqueza nacional y con una subida del 1,8% respecto a su situación previa a la crisis. Hay que destacar también el hecho de que Málaga es la segunda provincia de España en cuanto a compra de viviendas por parte de extranjeros, con un 13,2% del total nacional.

En este Cuaderno del II Plan Estratégico se analizarán parte de estas variables macroeconómicas que afectan a la evolución del mercado de la vivienda (población, hogares, empleo, renta, etc.), pero también la oferta y la demanda actual de la misma, tanto a escala local, como metropolitana y provincial, comparándola con la regional y la nacional.

Los numerosos cambios legislativos que se han producido en los últimos años y que siguen acometiéndose en estos momentos, buscan la adaptación de nuestras normativas a las comunitarias y nos llevan a plantear la necesidad de un cambio importante en nuestro modelo productivo. No obstante, la economía malagueña siempre ha estado pivotando sobre dos sectores clave: el turismo y la construcción, por lo que la diversificación de este modelo va a ser lenta y costosa.

En los momentos actuales, se hace preciso volver al sentido más social y de derecho que tiene la vivienda en sí, evitando que se convierta en un producto especulativo. De otro, es fundamental que la construcción incorpore los cambios que supone una economía más sostenible (ecoeficiencia, optimización de recursos, menor consumo de suelo, etc.). Es decir, la mejora de la actividad del sector vendrá acompañada de un impulso en la adaptación de la oferta a las nuevas demandas tecnológicas, medioambientales y sociales.

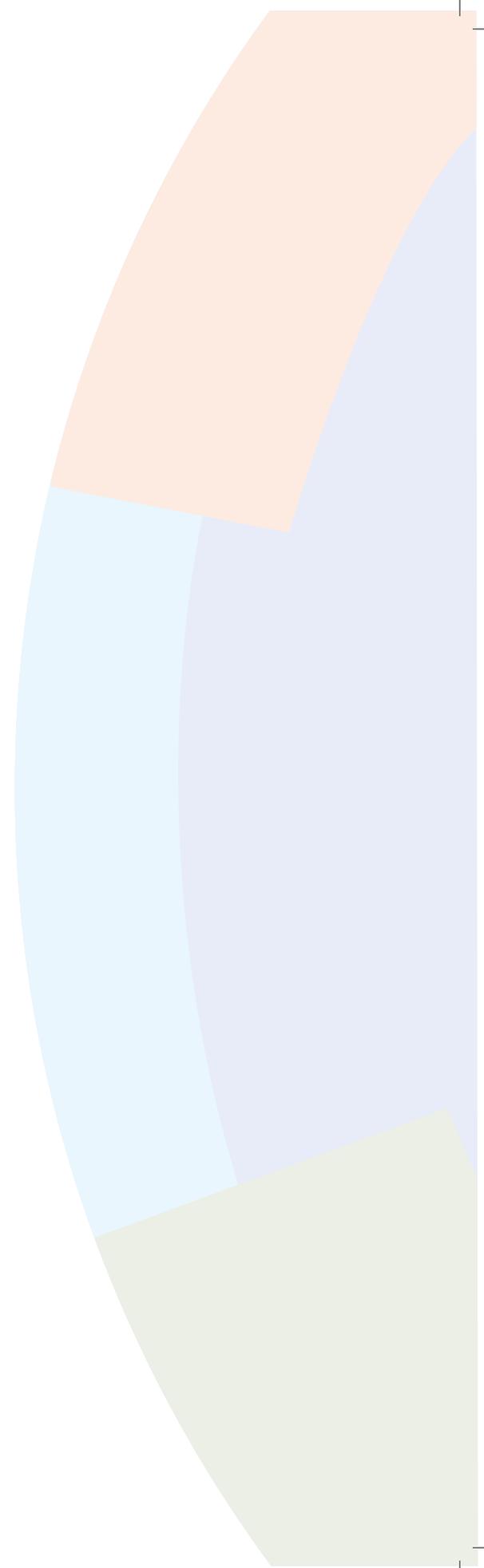


La nueva ley de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana orienta claramente el trabajo sobre la ciudad consolidada hacia esta triple “r”, por lo que el mercado inmobiliario deberá asumir las citadas adaptaciones en un breve plazo de tiempo, tendiendo hacia el modelo de ciudad que se recoge en el Plan Estratégico de Málaga y en su Agenda 21, el modelo de ciudad mediterránea, compacta y compleja.

Francisco Pomares Fuertes
Vicepresidente Ejecutivo de Fundación CIEDES
y Teniente Alcalde Delegado de Ordenación del Territorio
y Vivienda del Ayuntamiento de Málaga



1. Primera Parte
Introducción



I. INTRODUCCIÓN

La construcción y la actividad inmobiliaria han tenido y tienen una relevancia significativa en la economía española, de ahí que sea necesaria la concreción y desarrollo de un marco legislativo que englobe el sector. En este sentido, conviene mencionar las distintas leyes y normativas que se han venido implantando en los últimos años, como es el caso de la ley del suelo o el plan de vivienda de la Junta de Andalucía y su adaptación a Málaga, así como la nueva Ley de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana (triple “r”) o la Estrategia Española de Sostenibilidad Urbana y Local 2011.

El especial protagonismo de la construcción y el sector inmobiliario en la estructura económica de España queda patente al analizar algunas cifras. De hecho, el sector de la construcción llegó a suponer en España más del 12% del PIB a mediados de la pasada década, para representar en 2012 el 8% del total, llegando a ser mayor aún la aportación en el caso regional y provincial. A esto habría que unir además el 7,5% que suponen las actividades inmobiliarias. En el caso de la provincia de Málaga, la construcción llegó a superar el 16% del PIB provincial entre 2004 y 2006, pudiendo estar próximo al 11% en 2012. Pese a este descenso en la aportación al PIB y al empleo (tras el periodo expansivo previo y el comienzo de la crisis económica), estas actividades siguen siendo muy relevantes para la estructura productiva regional y de la provincia. No en vano, nuestra economía se ha sustentado en el binomio servicios turísticos-construcción, si bien esta última había alcanzado un peso insostenible para un modelo de crecimiento equilibrado.

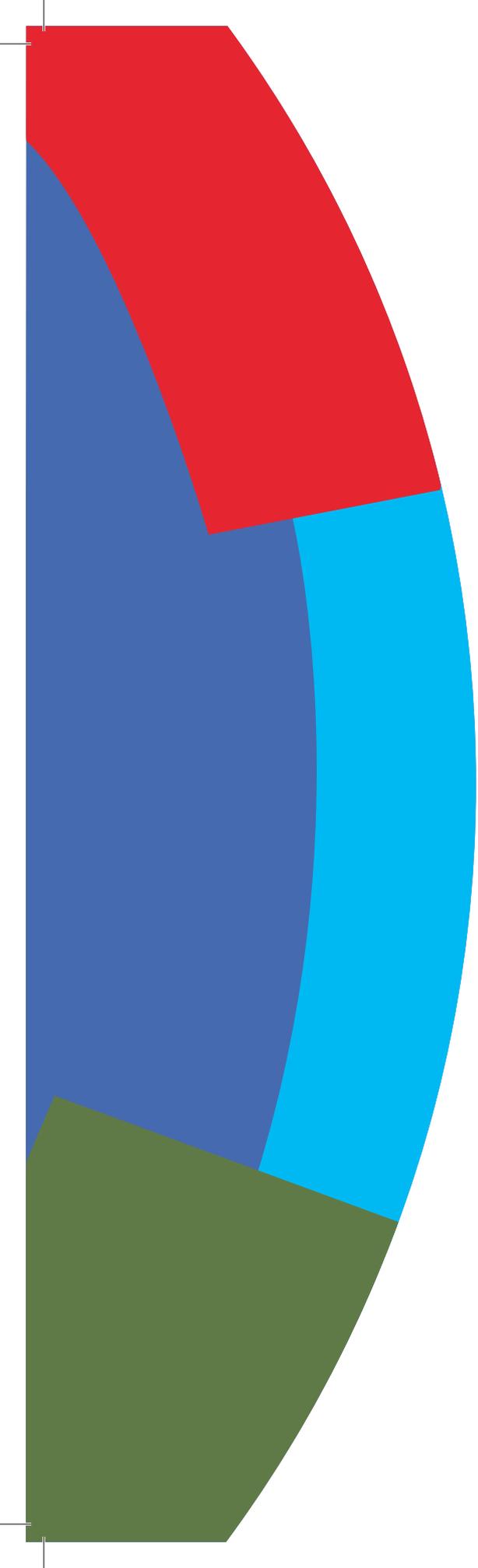
La evolución del sector inmobiliario se encuentra condicionada por múltiples factores, debido al gran número de variables que afectan al mismo, que van desde la política macroeconómica, que repercute en los tipos de los préstamos hipotecarios, a la disponibilidad de suelo o de mano de obra cualificada, que influyen en la oferta. De igual modo, existen algunos aspectos asociados a los propios valores socioculturales de la población, que inciden sobre la demanda y la evolución de los precios.

De hecho, hay determinadas características del sector que son diferenciales con respecto al resto de actividades productivas. Así, las expectativas juegan un papel clave en este sector, además de tratarse de un bien duradero cuyo consumo implica un alto porcentaje de la renta permanente de los individuos, por lo que la decisión de consumo está muy relacionada con la renta futura. Otro hecho también diferencial sería la propia función social que cumple la provisión de estos bienes.

Todo este conjunto de factores hace que el análisis del sector inmobiliario sea extremadamente difícil, y más complicado aún intentar predecir su evolución futura, máxime cuando existe un conjunto muy amplio de variables determinantes. El objetivo de este estudio es determinar la evolución que ha seguido el sector inmobiliario en Málaga en los últimos años, teniendo en cuenta el periodo de crisis económica por el que atraviesa la economía española, para poder esbozar algunas reflexiones acerca de la evolución futura de un sector clave en el entramado económico malagueño.

Para ello, este documento se ha estructurado en siete epígrafes bien diferenciados. Tras la presente introducción, se ha dedicado un segundo epígrafe al análisis de los principales determinantes del mercado de vivienda, para posteriormente en un tercer apartado centrar el estudio en la oferta y el stock de vivienda de

la capital malagueña. A continuación, el cuarto epígrafe se refiere a la demanda de vivienda y la evolución de los precios, centrándose el quinto apartado en la financiación y accesibilidad al mercado de vivienda. El sexto epígrafe trata de sintetizar los puntos fuertes y débiles del mercado de la vivienda en Málaga y aproximar las perspectivas de futuro del sector, para finalizar el estudio con un último apartado de consideraciones finales.



2. Segunda Parte

Principales determinantes del mercado de la vivienda



II. PRINCIPALES DETERMINANTES DEL MERCADO DE LA VIVIENDA

En general, podemos considerar tres grupos de variables como las determinantes de la evolución del sector inmobiliario. En primer lugar, la evolución macroeconómica, con una especial incidencia de la evolución de la renta y el empleo. En este sentido, los diferentes estudios empíricos realizados sobre el sector apuntan a que la renta es la principal variable determinante en la evolución de los precios de la vivienda. El segundo grupo de variables son las de tipo financiero, caso de las relacionadas con la financiación de la vivienda y la rentabilidad en inversiones alternativas. Por último, el tercer grupo de variables estaría formado por aquellas vinculadas con los aspectos demográficos. No obstante, no debe desdeñarse la importancia de otros aspectos, caso de la fiscalidad, la política urbanística o la de vivienda que, en muchos casos, determinan o conducen los comportamientos que se observan en el mercado. De igual modo, aunque en este estudio no se analizan, existen otros muchos condicionantes señalado por analistas como Manuel Castells o Julio Rodríguez (ex presidente del Banco Hipotecario), entre otros.

Los factores genéricos señalados anteriormente han determinado la evolución del mercado de la vivienda en la última década, tanto en la fase expansiva del subsector residencial como en la profunda recesión que sufre en la actualidad. Por citar algunos elementos que se han coadyuvado en la etapa de crecimiento y que en la recesión

PRINCIPALES INDICADORES MACROECONÓMICOS DE ESPAÑA						
(Porcentajes)						
	IPC ⁽¹⁾	PIB ⁽¹⁾	Tipo Hipotecario ⁽²⁾	Tipo Cambio Nominal ⁽³⁾	Tipo Interés corto plazo (1 año)	Tipo Interés largo plazo (10 años)
2001	3,6	3,7	5,76	0,90	3,9	5,1
2002	3,5	2,7	4,80	0,94	3,4	5,0
2003	3,0	3,1	3,71	1,13	2,2	4,1
2004	3,0	3,3	3,36	1,24	2,1	4,0
2005	3,4	3,6	3,28	1,24	2,2	3,4
2006	3,5	4,1	4,17	1,26	3,3	3,8
2007	2,8	3,5	5,24	1,37	4,1	4,2
2008	4,1	0,9	5,86	1,47	3,7	4,5
2009	-0,3	-3,7	3,44	1,39	1,0	4,0
2010	1,8	-0,3	2,77	1,33	1,7	4,5
2011	3,2	0,4	3,38	1,39	3,2	5,5
2012	2,4	-1,4	3,42	1,29	2,8	5,7
2013*	1,7	-1,3	3,32	1,31	1,3	4,9

⁽¹⁾ Porcentaje de cambio respecto al periodo previo.

⁽²⁾ Conjunto de entidades a más de 3 años.

⁽³⁾ Dólar/Euro

* Datos para el 1er semestre. Para IPC y PIB previsión anual.

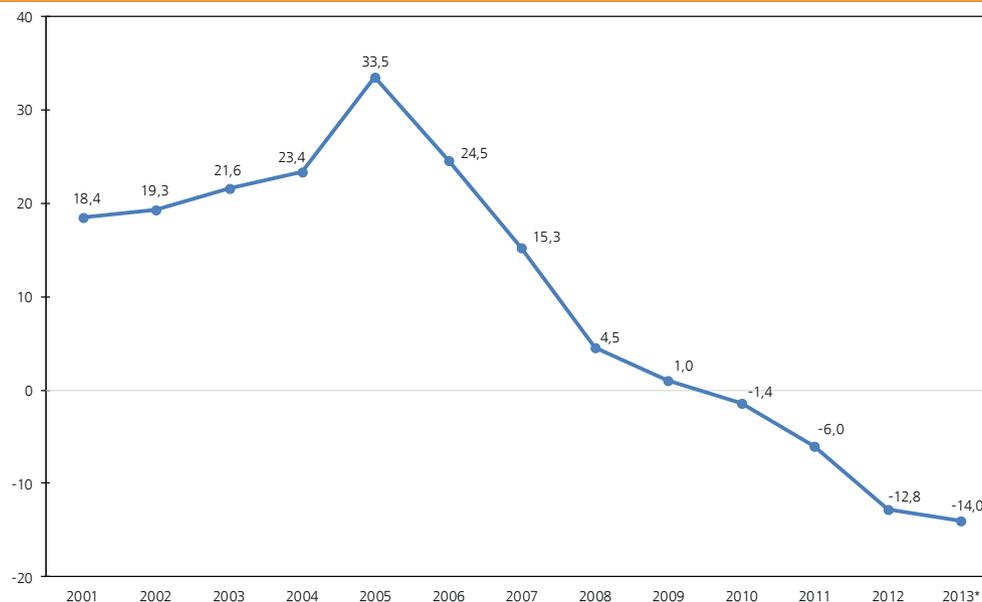
Fuente: Banco de España e INE.

han cambiado de signo: el empleo, tanto en cantidad como calidad del mismo; el ratio de ocupados por hogar, que determina la renta familiar y la capacidad de pago de las familias; las condiciones financieras y de acceso al crédito hipotecario; y la evolución de la población, tanto en número como en la distribución de las cohortes, y de los hogares, este último muy vinculado a los cambios sociales (divorcios, familias monoparentales, etc.).

El contexto macroeconómico tiene una gran incidencia en el sector inmobiliario, dado que estos factores tienen una gran relevancia en la formación de las expectativas, y éstas en el comportamiento de los agentes que intervienen en el mercado inmobiliario. Entre estos indicadores macroeconómicos, destacan la inflación, el PIB real, el tipo de cambio y los tipos de interés a corto y largo plazo. En el caso de la provincia de Málaga, como consecuencia de la importancia de la demanda de países no euro (Reino Unido, Rusia, etc.), el tipo de cambio tiene una repercusión más elevada sobre el mercado inmobiliario que en el conjunto de Andalucía.

La estabilidad monetaria, en términos de inflación y tipo de cambio, que disfruta la economía española desde que se puso en marcha la Zona Euro facilitó el boom inmobiliario en España entre 2001 y 2007, si bien, estos elementos no hubieran posibilitado dicha expansión si no hubieran venido acompañados de un fuerte crecimiento de la economía y, consecuencia de éste, del empleo y la renta de las familias. Este último conjunto de factores se muestra como el más relevante, ya que, en el periodo 2008-2013, las variables monetarias muestran incluso una mejora -menos inflación, menores tipos de interés hipotecarios- y sin embargo, se produce una contracción del PIB (y del empleo y la renta familiar) que es el detonante de una crisis del sector de gran intensidad, con caídas de la producción, de las ventas y de los precios de la vivienda.

EVOLUCIÓN DE LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS EN ESPAÑA (Tasas de variación anual en porcentajes)



* Datos a julio.

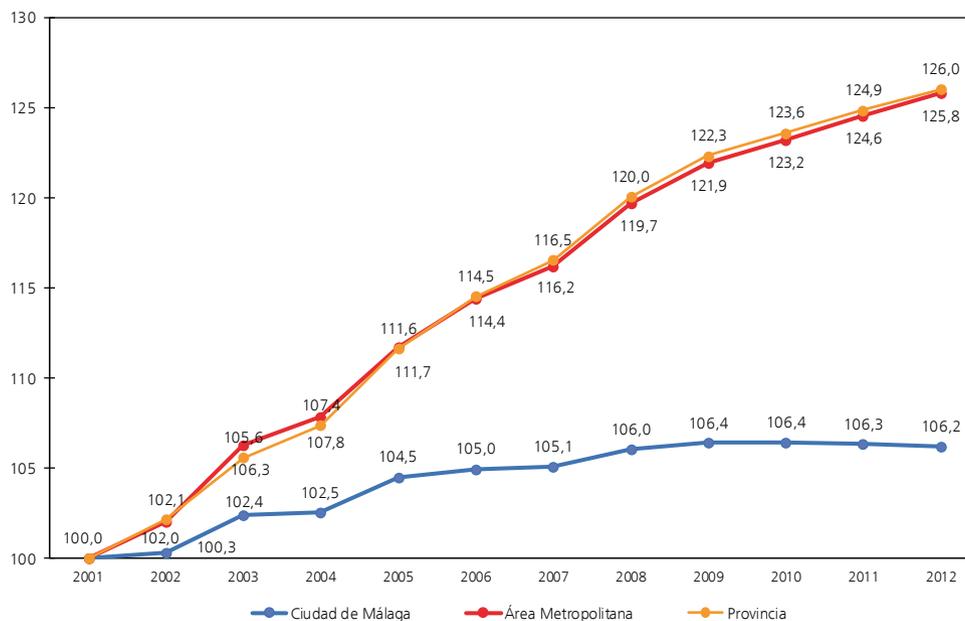
Fuente: Analistas Económicos de Andalucía a partir del Banco de España.

Desde la óptica de la financiación, en el periodo de crisis del sector (2008-2013), cae el coste de la financiación de las hipotecas y, al mismo tiempo, las inversiones alternativas no reflejan un aumento significativo de la rentabilidad que pueda hacerlas comparativamente más atractivas. Esto contrasta con la evolución observada con anterioridad, cuando en 2008 se alcanzó un máximo en los tipos de interés oficiales del 4,25%, tras la subida del mes de julio de 2008 de un cuarto de punto.

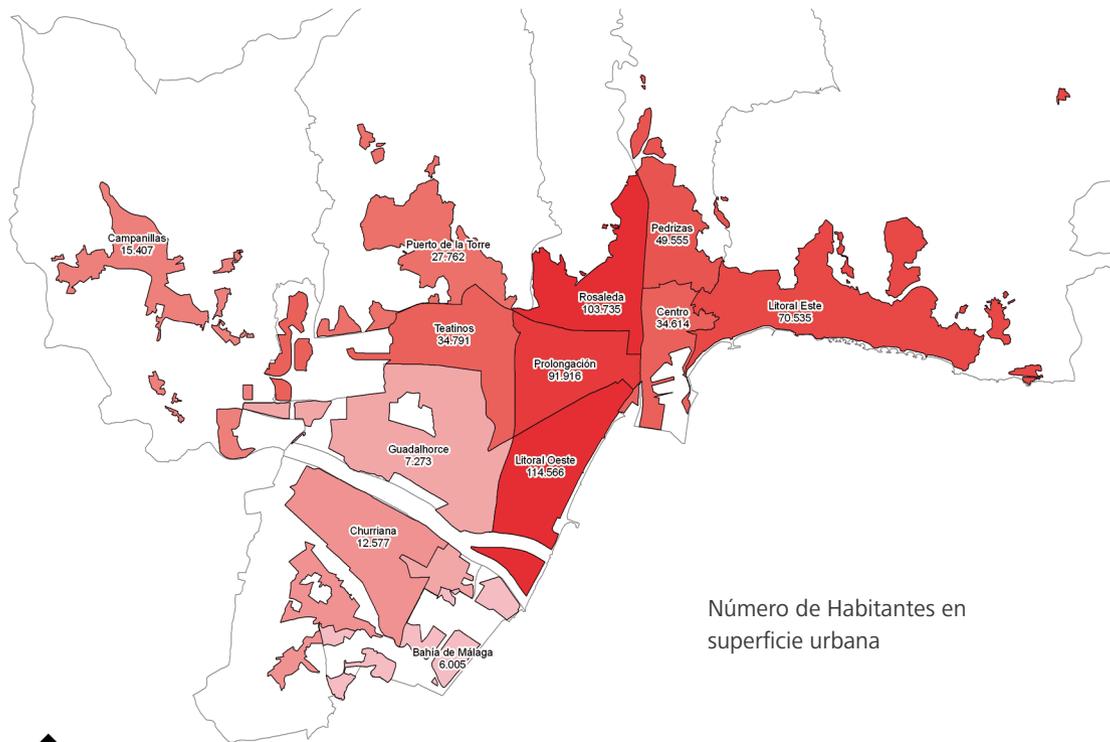
El tercer grupo de factores determinantes de la evolución del subsector de la vivienda es el relacionado con la población. El crecimiento de la población adulta y las expectativas de nuevos hogares tienen una relación directa con la demanda de vivienda principal, así como el importante cambio que se ha producido en la estructura de los hogares españoles con un sustancial aumento de los hogares monoparentales, unipersonales, y formados por parejas de hecho.

La población del Área Metropolitana de Málaga ha registrado un crecimiento muy relevante desde 2001, en torno a un 25,8% en términos acumulados, lo que supone 206.660 habitantes más hasta 2012. Este aumento ha sido generalizado en todos los municipios del Área, aunque se concentra fundamentalmente en cinco de ellos, Mijas (37.383), Málaga (33.226), Benalmádena (32.408), Fuengirola (25.690) y Torremolinos (25.348).

EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN EN MÁLAGA (Año 2001=100)



Fuente: Analistas Económicos de Andalucía a partir del INE.



Número de Habitantes en superficie urbana



Fuente: Observatorio de Medio Ambiente Urbano del Ayuntamiento de Málaga (OMAU).

Por otra parte, la distribución de la población en la ciudad de Málaga también es muy variada, como se puede observar en el gráfico adjunto, siendo el Litoral Oeste y Rosaleda las zonas con mayor densidad de población.

No obstante, la trayectoria observada, diferenciando entre españoles y extranjeros, muestra aspectos de interés. De los 206.660 habitantes que se incrementó la población del Área Metropolitana de Málaga entre 2001 y 2012, 89.323 (43,2% del total) son españoles y 117.337 (56,8%) extranjeros, lo que pone de relieve el fuerte crecimiento que la población extranjera ha tenido en el Área, tanto en el acumulado del periodo señalado (237,7%) como desde 2006 (42,7%), aunque en este último intervalo se ha moderado. Esta trayectoria se reproduce para el conjunto de la provincia.

Los municipios con un mayor aumento absoluto de la población española entre 2001 y 2012, por encima de los diez mil habitantes, han sido Mijas (19.020), Benalmádena (17.098), Torremolinos, Rincón Victoria y Alhaurín de la Torre, mientras que, en dos de ellos, Almogía (-231 habitantes) y sobre todo Málaga (-7.389) la población ha descendido. En la segunda mitad del periodo (2006-2012), a los municipios con mayor aumento de los residentes españoles se les une Cártama, mientras que, por el contrario, la ciudad de Málaga perdió a 11.441 habitantes de nacionalidad española, es decir, pasó de incrementar su población española de 2001 a 2006 para luego perderla con fuerza en el siguiente tramo del periodo.

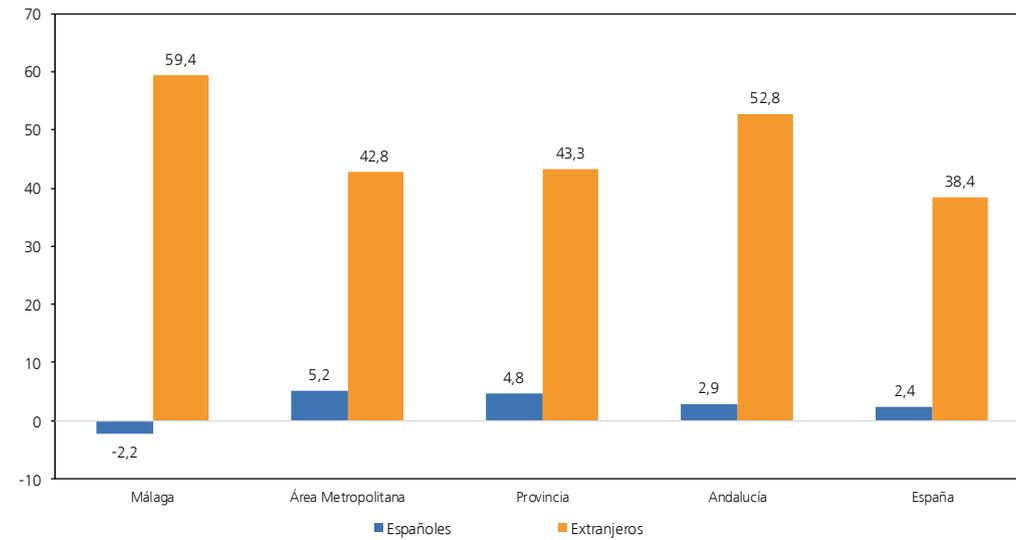
POBLACIÓN EN EL ÁREA METROPOLITANA DE MÁLAGA										
(Número de habitantes y porcentajes)										
	Españoles			Extrajeros			Tasas de Variación en %			
							Españoles		Extrajeros	
	2001	2006	2012	2001	2006	2012	2001/2006	2006/2012	2001/2006	2006/2012
Alhaurín de la Torre	21.909	27.463	33.954	745	2.818	3.492	25,4	23,6	278,3	23,9
Alhaurín el Grande	16.665	17.247	18.321	823	3.823	5.753	3,5	6,2	364,5	50,5
Almogía	3.921	3.875	3.690	172	434	505	-1,2	-4,8	152,3	16,4
Benalmádena	27.459	35.572	44.557	6.098	14.726	21.408	29,6	25,3	141,5	45,4
Cártama	13.328	16.330	21.393	155	1.360	2.271	22,5	31,0	777,4	67,0
Casabermeja	2.974	3.157	3.318	42	207	368	6,2	5,1	392,9	77,8
Colmenar	3.092	3.072	3.155	54	312	469	-0,7	2,7	477,8	50,3
Fuengirola	41.975	44.394	48.310	8.288	19.505	27.643	5,8	8,8	135,3	41,7
MÁLAGA	525.856	529.908	518.467	8.351	30.723	48.966	0,8	-2,2	267,9	59,4
Mijas	28.858	37.482	47.878	15.883	23.665	34.246	29,9	27,7	49,0	44,7
Pizarra	6.544	7.233	8.374	49	579	895	10,5	15,8	1.081,6	54,6
Rincón de la Victoria	23.355	31.000	38.191	869	2.817	3.025	32,7	23,2	224,2	7,4
Totalán	610	666	704	8	41	42	9,2	5,7	412,5	2,4
Torremolinos	35.779	42.908	51.336	7.834	15.775	17.625	19,9	19,6	101,4	11,7
ÁREA METROPOLITANA	752.325	800.307	841.648	49.371	116.785	166.708	6,4	5,2	136,6	42,8
PROVINCIA DE MÁLAGA	1.216.760	1.287.310	1.348.841	85.480	203.977	292.257	5,8	4,8	138,6	43,3
ANDALUCÍA	7.239.848	7.486.744	7.702.875	164.120	488.928	747.110	3,4	2,9	197,9	52,8
ESPAÑA	39.746.186	40.564.798	41.529.063	1.370.657	4.144.166	5.736.258	2,1	2,4	202,4	38,4

Fuente: Analistas Económicos de Andalucía a partir de INE.

En el caso de la población extranjera, que crece en todos los municipios, el que registra un mayor crecimiento absoluto de la misma, entre 2001 y 2012, es Málaga (40.615 habitantes), seguido de Fuengirola (19.355), Mijas (18.363) y Benalmádena (15.310). Estos mismos municipios, aunque con Mijas en segunda posición, muestran un mayor crecimiento absoluto de la población extranjera desde 2006. En este análisis de la población extranjera, no hay que olvidar la nacionalidad y la estructura de la pirámide poblacional que conforma la demanda, observándose diferencias en este caso entre la provincia y la ciudad de Málaga, la primera con más presencia de comunitarios y la segunda con más extranjeros procedentes de Marruecos, países latinoamericanos o del Este.

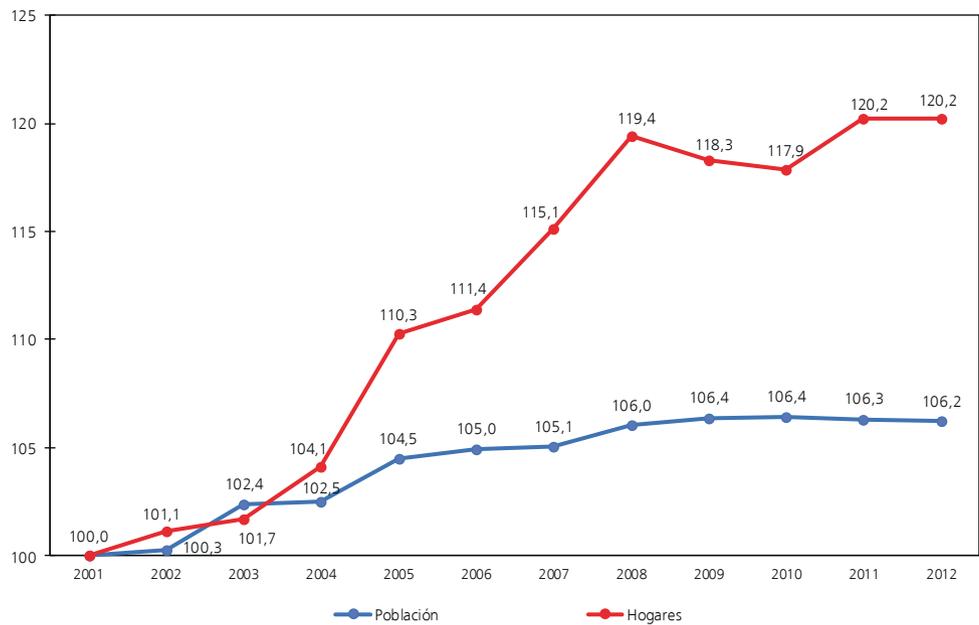
La importancia del aumento de la población, como elemento determinante del mercado de la vivienda, está vinculada a la estructura y composición de la población, ya que ésta es la que realmente incide sobre la creación de hogares. En la pasada década, el aumento de los hogares ha sido superior al de la población en términos relativos, debido a los cambios sociales y demográficos, como a la creación de nuevos hogares monoparentales o unipersonales.

EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN 2006-2012 (Tasas de variación del período en %)



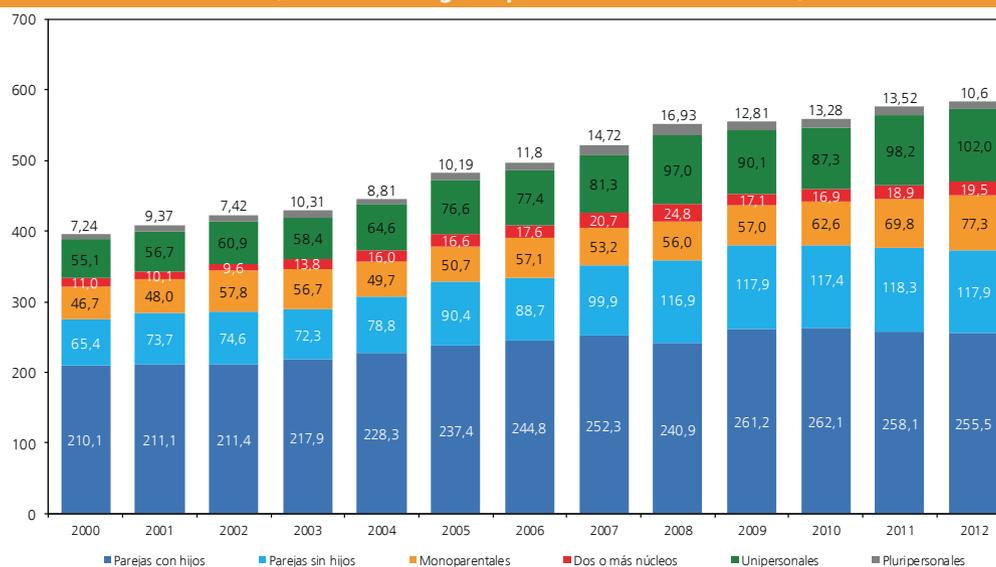
Fuente: Analistas Económicos de Andalucía a partir del INE.

EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN Y HOGARES EN LA CIUDAD DE MÁLAGA (Año 2001=100)



Fuente: Analistas Económicos de Andalucía a partir del INE.

DISTRIBUCIÓN DE LOS HOGARES POR TIPOS EN LA PROVINCIA DE MÁLAGA (Número de hogares por cada 1.000 habitantes)



Fuente: Analistas Económicos de Andalucía a partir del IECA.

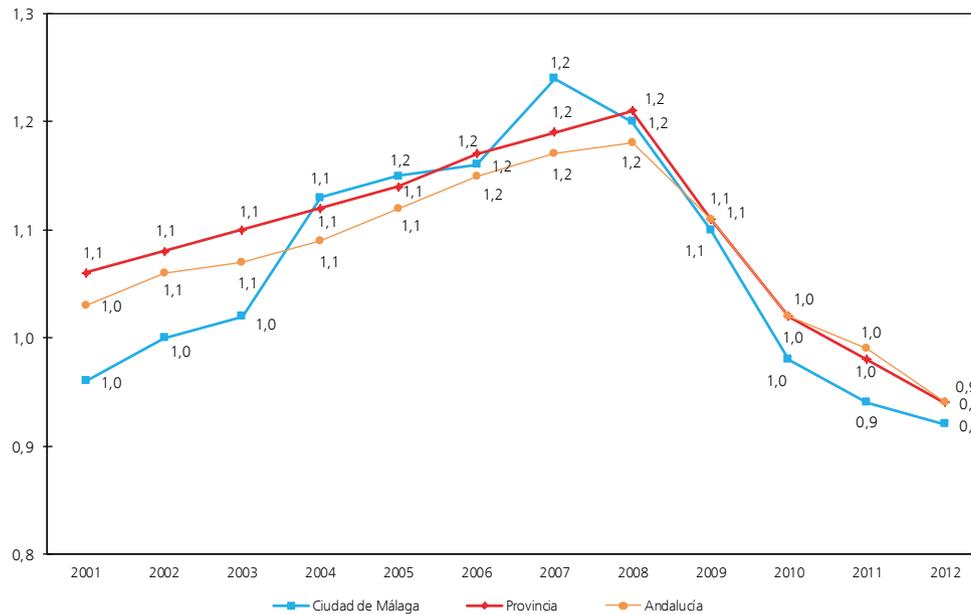
POBLACIÓN Y HOGARES EN EL ÁREA METROPOLITANA DE MÁLAGA								
	Población			Hogares			Variación hogares (%)	
	2001	2006	2012	2001	2006	2012	2001/2006	2006/2012
Alhaurín de la Torre	22.654	30.281	37.446	6.940	9.824	12.911	86,0	31,4
Alhaurín el Grande	17.488	21.070	24.074	5.587	7.147	8.703	55,8	21,8
Almogía	4.093	4.309	4.195	1.450	1.632	1.706	17,7	4,6
Benalmádena	33.557	50.298	65.965	12.567	20.213	28.603	127,6	41,5
Cártama	13.483	17.690	23.664	4.272	5.948	8.475	98,4	42,5
Casabermeja	3.016	3.364	3.686	1.088	1.299	1.531	40,7	17,9
Colmenar	3.146	3.384	3.624	1.088	1.249	1.434	31,8	14,8
Fuengirola	50.263	63.899	75.953	17.498	23.749	30.278	73,0	27,5
MÁLAGA	534.207	560.631	567.433	170.687	190.183	205.166	20,2	7,9
Mijas	44.741	61.147	82.124	17.334	25.486	37.041	113,7	45,3
Pízarra	6.593	7.812	9.269	2.089	2.627	3.320	58,9	26,4
Rincón de la Victoria	24.224	33.817	41.216	8.393	12.505	16.341	94,7	30,7
Totalán	618	707	746	236	290	331	40,2	14,0
Torremolinos	43.613	58.683	68.961	17.032	24.670	31.394	84,3	27,3
ÁREA METROPOLITANA	801.696	917.092	1.008.356	266.261	326.820	387.235	45,4	18,5
PROVINCIA DE MÁLAGA	1.302.240	1.491.287	1.641.098	409.509	497.410	582.780	42,3	17,2
ANDALUCÍA	7.403.968	7.975.672	8.449.985	2.276.260	2.664.050	2.970.620	30,5	11,5
ESPAÑA	41.116.843	44.708.964	47.265.321	14.187.169	16.032.800	17.406.000	22,7	8,6

Fuente: Analistas Económicos de Andalucía a partir del Padrón Municipal INE, y del IECA.

En concreto, el importante incremento observado de la población en el Área Metropolitana de Málaga se ha visto superado por el crecimiento de los hogares. Así, la población aumentó un 25,8% entre 2001 y 2012, mientras que los hogares lo hicieron un 45,4%. De este modo, el número de hogares estimado en el Área Metropolitana de Málaga en 2012 asciende a 387.235, lo que representa un incremento absoluto de 120.974. De este incremento, en torno a la mitad (60.415) se ha producido desde 2006.

Por municipios, el mayor número de hogares corresponde a la ciudad de Málaga (205.166), así como el mayor aumento neto estimado de estos entre 2001 y 2012 (34.479), seguida de Mijas, Benalmádena, Torremolinos y Fuengirola con aumentos del número de hogares entre 10 y 20 mil unidades en el periodo. No obstante, en términos relativos, el aumento de los hogares ha sido muy intenso, además de en Benalmádena (127,6%) y Mijas (113,7%), en Cártama y Rincón de la Victoria, con tasas cercanas al 100%, y, algo por debajo, en Alhaurín de la Torre y Torremolinos.

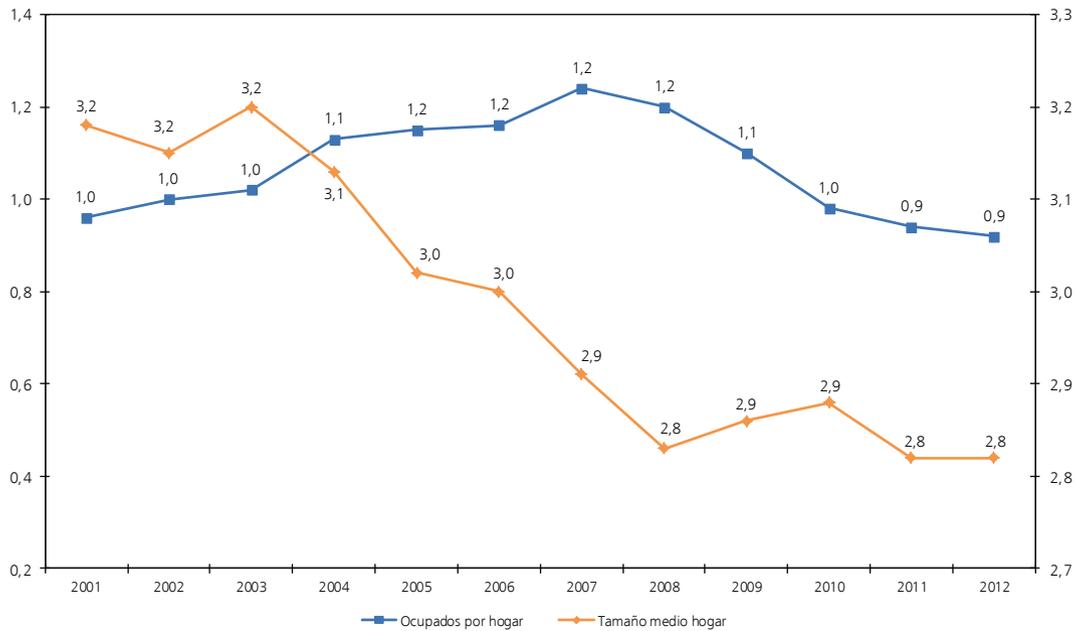
EVOLUCIÓN DE LA RATIO OCUPADOS/HOGAR



Fuente: Analistas Económicos de Andalucía a partir del INE.

En definitiva, la trayectoria de la demanda de vivienda se encuentra ligada a un conjunto de aspectos económicos y sociales, pudiendo, según las circunstancias, coadyuvarse o contraponerse. Esta situación se observa nitidamente a partir de los datos recabados con anterioridad, en los que se observa que, aunque la población y los hogares han crecido con intensidad en el conjunto del Área Metropolitana desde 2006, la fuerte caída de los ocupados y de la renta disponible se han traducido en una significativa reducción de la actividad en el mercado de la vivienda.

EVOLUCIÓN DE LA RATIO OCUPADOS Y TAMAÑO MEDIO POR HOGAR EN LA CIUDAD DE MÁLAGA

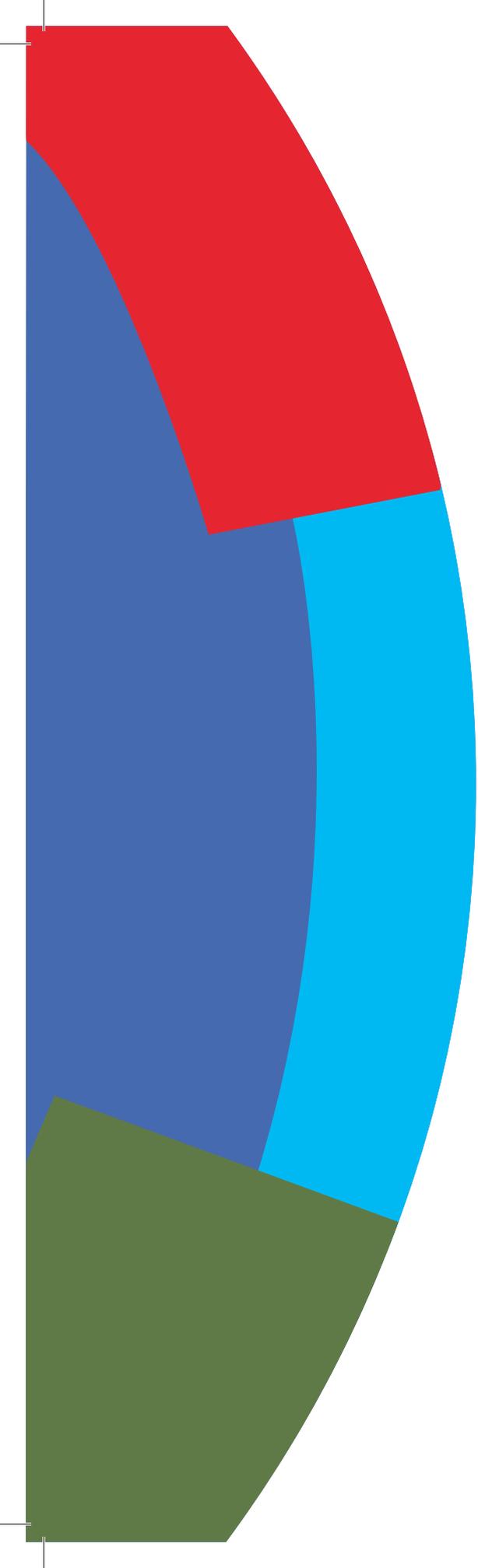


Fuente: Analistas Económicos de Andalucía a partir del INE.

En este sentido, el descenso en el tamaño medio por hogar, que en 2012 se sitúa por debajo de las tres personas, cuando a comienzos de la pasada década superaba los tres individuos, podría apuntar a una mayor demanda de viviendas a medio plazo, si bien el descenso del número de ocupados por hogar y la menor renta disponible podrían mostrar una tendencia en sentido contrario y limitar la demanda. Sin embargo, más recientemente parece observarse un cierto cambio de tendencia, asociado a la prolongación de la crisis y la reagrupación de familias, siendo, en algunos casos, personas jubiladas las únicas perceptoras de rentas del hogar.

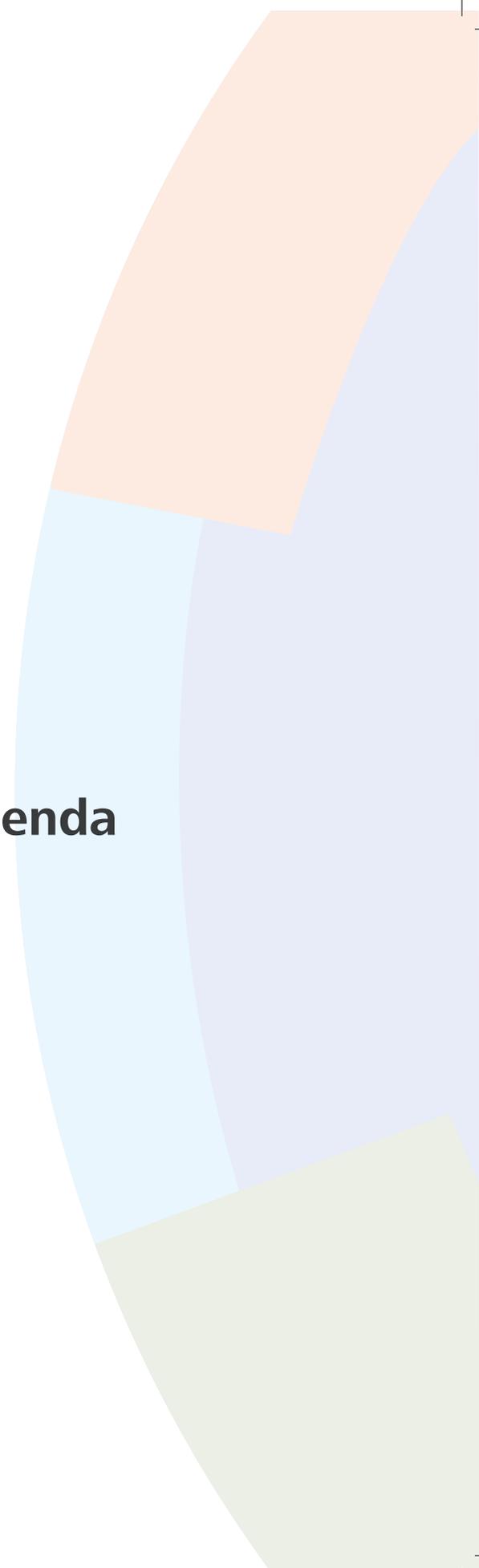
Junto a los factores socioeconómicos reseñados anteriormente, la evolución del mercado inmobiliario se ve influenciada por la normativa y políticas que se le aplican en cada momento. Como factores más relevantes se pueden citar, en primer lugar, los relacionados con la fiscalidad, que tienen una incidencia muy relevante en las decisiones de compra, caso de las desgravaciones fiscales y de los tipos impositivos de los impuestos aplicables. En segundo lugar, el planeamiento urbanístico, que limita y/o acota los usos del suelo, la edificabilidad y aprovechamiento, aspectos que tienen una incidencia relevante sobre la oferta de vivienda y, en consecuencia, sobre los precios. En este sentido, un reciente informe de la Comisión Nacional de Competencia recomienda efectuar cambios en la regulación urbanística para eliminar rigideces en la oferta de suelo y favorecer la competencia en el mercado de la vivienda.

Por último, es necesario citar los planes de vivienda que se implementan desde las distintas Administraciones, como es el Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012, que tienen como objetivo primordial facilitar el acceso a la vivienda de los colectivos que tienen dificultades para acudir al mercado libre. Junto a los distintos planes, conviene destacar la nueva Ley 8/2013 de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas (LRRRU), que ayudará a la recuperación económica creando oportunidades de crecimiento y de empleo en el sector público de la construcción, sin olvidar su orientación ecológica. De igual modo, es reseñable la Estrategia Española de Sostenibilidad Urbana y Local (EESUL) de 2011, un documento que pretende ser un marco estratégico que recoja principios, directrices y medidas, cuya aplicación efectiva permita avanzar en la dirección de una mayor sostenibilidad social.



3. Tercera Parte

Oferta y stock de vivienda en Málaga



III. OFERTA Y STOCK DE VIVIENDA EN MÁLAGA

Para conocer el stock de vivienda en Málaga, uno de los datos que se pueden utilizar para su estimación es el de las licencias de obra mayor que recopila el Observatorio de Medio Ambiente Urbano (OMAU) del Ayuntamiento de Málaga, que cuenta con una serie histórica desde 1960. No obstante, la estimación final se ha realizado con los datos de viviendas terminadas del Colegio de Arquitectos, ya que esto permite hacer comparaciones con el Área Metropolitana, Andalucía y el resto de España.

El análisis de la oferta de vivienda pone de manifiesto un intenso crecimiento de la actividad promotora e inmobiliaria en España desde mediados de la década de los noventa hasta 2007, convirtiéndose la construcción y la actividad inmobiliaria en uno de los sectores más activos y con mayor demanda de mano de obra. Así, desde 1994 y hasta prácticamente mediados de la pasada década, se produjo un intenso e ininterrumpido crecimiento de la producción de viviendas. A partir de ahí, la situación se invirtió, registrándose niveles de mínimos históricos en las series de viviendas iniciadas y terminadas.

Viviendas totales

Areas	1960–1980	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989
Litoral Este	11.407	468	367	233	265	416	590	818	803	671
Centro	2.353	62	48	46	7	69	62	89	103	265
Pedrizas	11.270	298	218	152	190	241	154	363	110	65
Rosaleda	22.988	225	177	109	63	267	94	336	168	419
Prolongación	15.373	15	111	0	20	207	173	335	173	174
Teatinos	457	0	0	0	0	155	6	339	282	61
Litoral Oeste	30.110	726	370	378	758	280	653	1.034	761	378
Puerto Torre	1.881	7	6	11	15	170	111	254	90	84
Campanillas	94	0	0	0	0	10	8	110	54	117
Churriana	783	2	2	1	8	6	111	188	143	150
Bahía Torremolinos	10.551	975	886	247	1.067	646	818	1.048	1.378	40
TOTAL	107.267	2.778	2.185	1.177	2.403	1.837	2.783	4.916	4.071	2.431

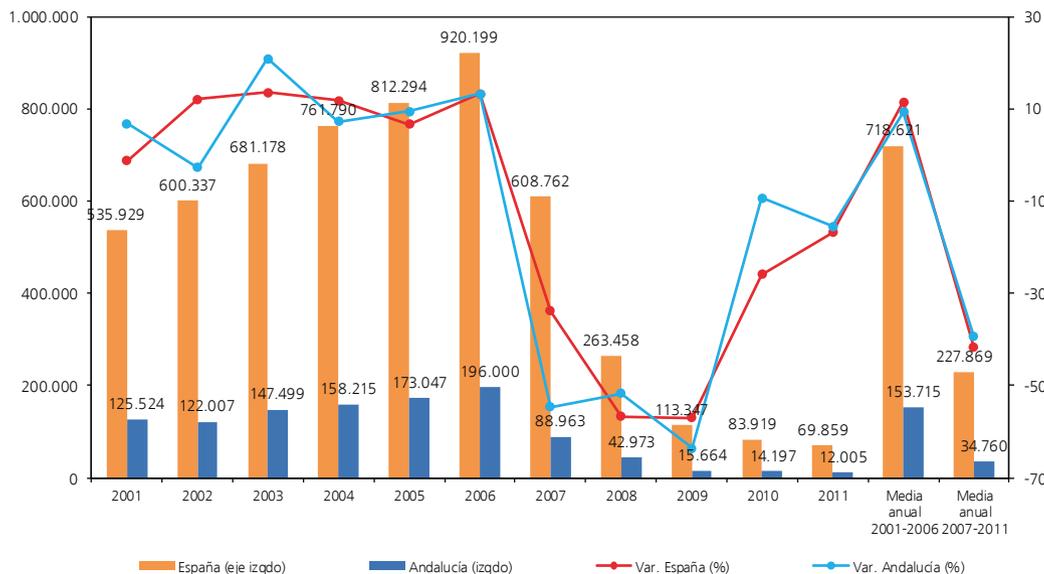
Areas	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
Litoral Este	674	134	223	181	201	244	179	323	409	349	558
Centro	180	401	351	203	226	274	201	190	274	202	264
Pedrizas	199	138	187	99	110	133	98	160	109	174	342
Rosaleda	568	340	289	242	269	326	240	347	483	1.425	690
Prolongación	500	273	276	274	305	369	269	359	735	672	418
Teatinos	236	383	168	398	442	536	393	972	862	1.123	1.515
Litoral Oeste	295	292	606	257	286	347	254	273	374	353	510
Puerto Torre	114	131	149	76	85	103	76	98	81	188	388
Campanillas	94	245	18	63	70	85	63	92	26	88	151
Churriana	80	165	26	39	43	53	39	21	19	92	111
Bahía	104	12	166	34	37	45	33	10	12	57	17
TOTAL	3.127	2.514	2.463	1.866	2.074	2.513	1.845	2.845	3.384	4.723	4.964

Áreas	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Litoral Este	440	281	227	322	262	323	324	88	103	95	61
Centro	765	374	294	515	377	464	430	127	124	114	95
Pedrizas	238	126	422	459	320	393	360	108	10	9	17
Rosaleda	538	738	983	502	707	869	856	238	182	167	87
Prolongación	585	327	449	382	367	452	431	124	141	128	80
Teatinos	2.590	963	376	984	754	919	1.067	274	169	355	38
Litoral Oeste	385	1.338	1.248	1.358	1.251	1.539	1.620	421	487	430	48
Puerto Torre	159	148	159	341	205	245	220	69	1.129	881	4
Campanillas	76	55	332	254	195	252	241	45	75	69	0
Churriana	255	190	235	181	191	235	200	64	70	58	1
Bahía	158	425	10	28	148	182	135	49	51	32	0
TOTAL	6.189	4.965	4.735	5.326	4.777	5.873	5.884	1.607	2.541	2338	341

Fuente: Observatorio de Medio Ambiente Urbano del Ayuntamiento de Málaga (OMAU).

La trayectoria que ha mostrado el número de viviendas visadas por los Colegios de Arquitectos en España evidencia un notable crecimiento hasta comienzos de la crisis económica, en el año 2007, cuando el número de viviendas empezó a reducirse sustancialmente, alcanzando mínimos históricos. Desde comienzos de la pasada década hasta

EVOLUCIÓN DEL NÚMERO DE VIVIENDAS VISADAS (Número de viviendas y porcentajes)



Fuente: Analistas Económicos de Andalucía a partir del Consejo Superior de Colegios de Arquitectos de España.

2006 se observó un elevado dinamismo de la oferta, hasta alcanzar un máximo en dicho año de 920.199 viviendas visadas, en parte asociado con la implantación del Código Técnico de Edificación, que adelantó los visados, de ahí la mayor caída relativa en 2007. A partir de entonces, el prolongado ajuste del sector ha provocado una fuerte reducción de los proyectos visados, hasta el punto de situarse en 2011 por debajo de las 70.000 viviendas. En el caso de Andalucía, la evolución ha sido similar, con un máximo de 196.000 viviendas visadas en 2006, para posteriormente y tras sucesivos descensos situarse por debajo de las 12.000 viviendas.

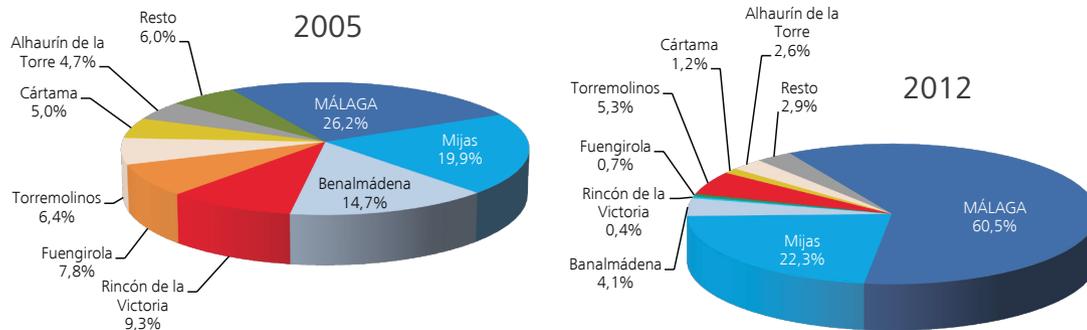
Según la información suministrada por el Colegio de Arquitectos de Málaga, la provincia registró entre 2004 y 2006 más de 40.000 viviendas, para disminuir progresivamente hasta poco más de 1.100 viviendas en 2012. En el caso de la ciudad de Málaga, el número de viviendas visadas también se ha reducido acusadamente en los últimos años, registrándose en 2012 menos de 500 viviendas, frente a las más de 10.000 viviendas que se visaron a comienzos de la pasada década. Concretamente, en 2002 se visaron 12.265 viviendas en la capital malagueña, en cierta medida a consecuencia de la revisión del Plan General de Urbanismo. Aún así, el descenso medio anual entre 2005 y 2012 en la capital malagueña (-29,7%) ha sido inferior al registrado en el Área Metropolitana (-7,6%) y la provincia (-40,3%).

EVOLUCIÓN DEL NÚMERO DE VIVIENDAS VISADAS EN MÁLAGA (Número y porcentajes)												Tasas de variación en % Media Anual	
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	% 2012	2012/2005	2012/2011	
Alhaurín de la Torre	835	973	856	530	406	90	39	49	20	1,8	-42,6	-59,2	
Alhaurín el Grande	720	465	497	382	157	35	29	19	3	0,3	-51,3	-84,2	
Almogía	126	165	382	125	88	10	6	5	6	0,5	-37,7	20,0	
Benalmádena	2.156	3.030	2.091	1.715	450	120	17	13	31	2,7	-48,0	138,5	
Cártama	851	1.037	1.182	669	255	121	47	18	9	0,8	-49,2	-50,0	
Casabermeja	101	84	72	155	53	50	11	8	6	0,5	-31,4	-25,0	
Colmenar	49	163	160	38	78	10	4	4	1	0,1	-51,7	-75,0	
Fuengirola	2.639	1.599	1.890	1.055	510	149	110	10	5	0,4	-56,1	-50,0	
MÁLAGA	7.008	5.393	7.232	6.329	2.442	757	576	494	458	40,4	-29,7	-7,3	
Mijas	4.894	4.097	4.203	2.937	553	67	176	25	169	14,9	-36,6	576,0	
Pízarra	204	323	259	240	141	9	13	8	6	0,5	-43,4	-25,0	
Rincón de la Victoria	1.904	1.905	1.614	1.537	732	182	85	10	3	0,3	-60,2	-70,0	
Totalán	19	29	14	4	78	4	0	2	0	0,0	-100,0	-100,0	
Torremolinos	1.674	1.315	1.647	425	515	14	88	34	40	3,5	-39,3	17,6	
ÁREA METROPOLITANA	23.180	20.578	22.099	16.141	6.458	1.618	1.201	699	757	66,8	-37,6	8,3	
PROVINCIA DE MÁLAGA	45.108	41.802	45.127	29.432	14.304	3.152	2.362	1.186	1.133	100,0	-40,3	-4,5	

Fuente: Analistas Económicos de Andalucía a partir del Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga.

Atendiendo a la distribución del número de viviendas visadas en el Área Metropolitana, se observa como en 2005, el 26,2% de las viviendas visadas se registraban en la ciudad de Málaga, seguida de Mijas (19,9%), Benalmádena (14,7%), Rincón de la Victoria (9,3%), Fuengirola (7,8%) y Torremolinos (6,4%). Esta distribución ha experimentado importantes variaciones en los últimos años. En 2012 el 60,5% de las viviendas visadas en el Área Metropolitana se localizaba en la capital, seguido de Mijas con un 22,3% del total.

DISTRIBUCIÓN DEL NÚMERO DE VIVIENDAS VISADAS EN EL ÁREA METROPOLITANA DE MÁLAGA (Porcentajes)

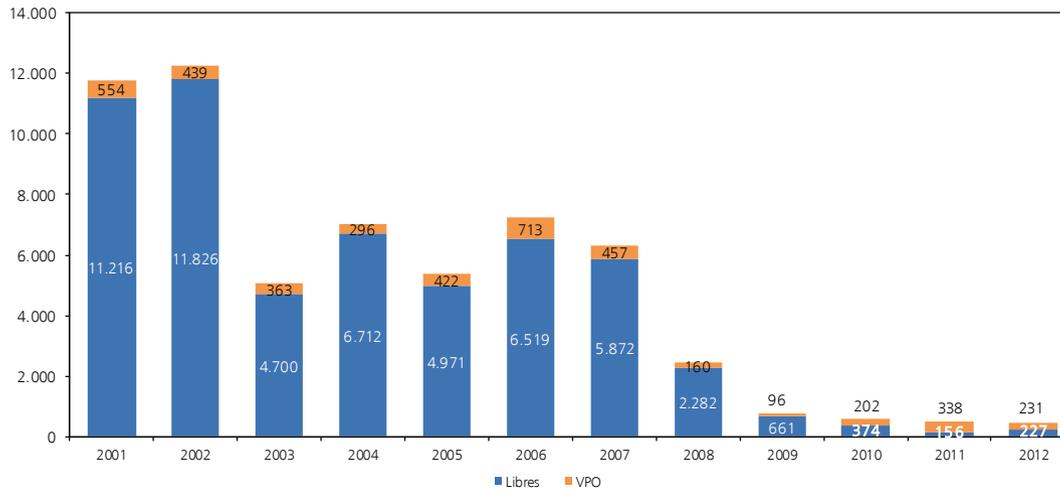


Fuente: Analistas Económicos de Andalucía a partir del Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga.

En cuanto al tipo de vivienda, también es significativo el cambio en la distribución entre viviendas libres y de protección oficial, ya que, si a mediados de la pasada década las viviendas libres tenían una mayor relevancia en la ciudad de Málaga, en 2012, el número de viviendas de protección oficial supera al de viviendas libres. Esta situación se observa igualmente en el Área Metropolitana de Málaga, aunque no así en la provincia, donde la vivienda libre continúa teniendo un mayor peso relativo que las de protección oficial.

Del mismo modo, el número de viviendas plurifamiliares es bastante superior al de unifamiliares, suponiendo en el caso de la ciudad de Málaga alrededor del 85,0% del total de viviendas visadas en 2005. Este porcentaje se ha incrementado en 2012, cuando el 90,0% de los visados se corresponden con viviendas plurifamiliares. En el Área Metropolitana ha sucedido algo similar entre 2005 y 2012, aunque las viviendas plurifamiliares tienen una representatividad algo inferior, mientras que en el caso de la provincia la participación de las viviendas plurifamiliares en el total se ha reducido del 74,3% en 2005 al 62,2% en 2012.

VIVIENDAS VISADAS EN LA CIUDAD DE MÁLAGA POR TIPOS (Número de viviendas)



Fuente: Analistas Económicos de Andalucía a partir del Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga.

EVOLUCIÓN DEL NÚMERO DE VIVIENDAS VISADAS EN MÁLAGA POR TIPOS (Número y porcentajes)

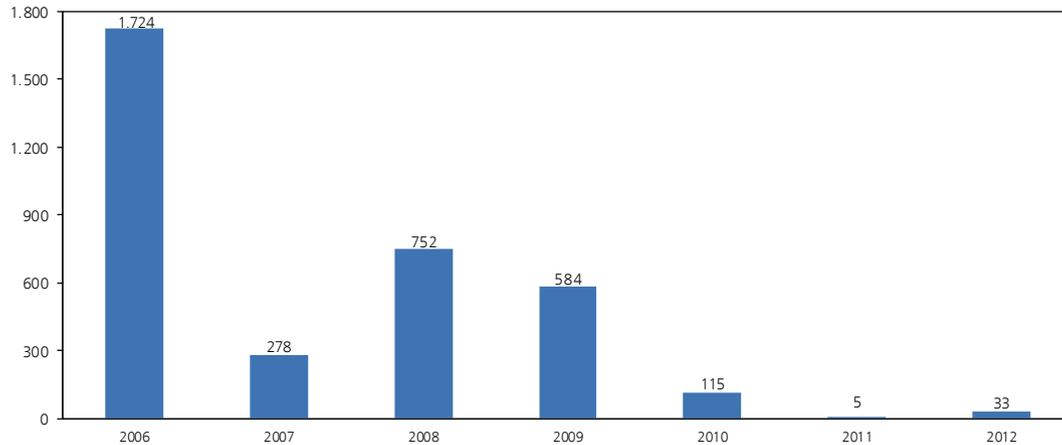
	2005				2012			
	Unifamiliar	Plurifamiliar	Libre	VPO	Unifamiliar	Plurifamiliar	Libre	VPO
Alhaurín de la Torre	606	367	833	140	20	0	20	0
Alhaurín el Grande	124	341	418	47	3	0	3	0
Almogía	140	25	164	1	6	0	5	1
Benalmádena	353	2.677	2.998	32	8	23	9	22
Cártama	344	693	936	101	5	4	9	0
Casabermeja	68	16	70	14	6	0	6	0
Colmenar	136	27	154	9	1	0	1	0
Fuengirola	182	1.417	1.599	0	4	1	5	0
MÁLAGA	830	4.563	4.971	422	46	412	227	231
Mijas	580	3.517	3.976	121	10	159	33	136
Pizarra	304	19	104	219	6	0	6	0
Rincón de la Victoria	136	1.769	1.905	0	3	0	3	0
Totalán	29	0	29	0	0	0	0	0
Torremolinos	101	1.214	1.315	0	4	36	40	0
ÁREA METROPOLITANA	3.933	16.645	19.472	1.106	122	635	367	390
PROVINCIA DE MÁLAGA	10.731	31.071	40.213	1.589	428	705	723	410

Fuente: Analistas Económicos de Andalucía a partir del Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga.

Además de la información del Colegio de Arquitectos de Málaga, puede analizarse la suministrada por el Instituto Municipal de la Vivienda, perteneciente al Ayuntamiento de Málaga. El número de viviendas con proyecto básico

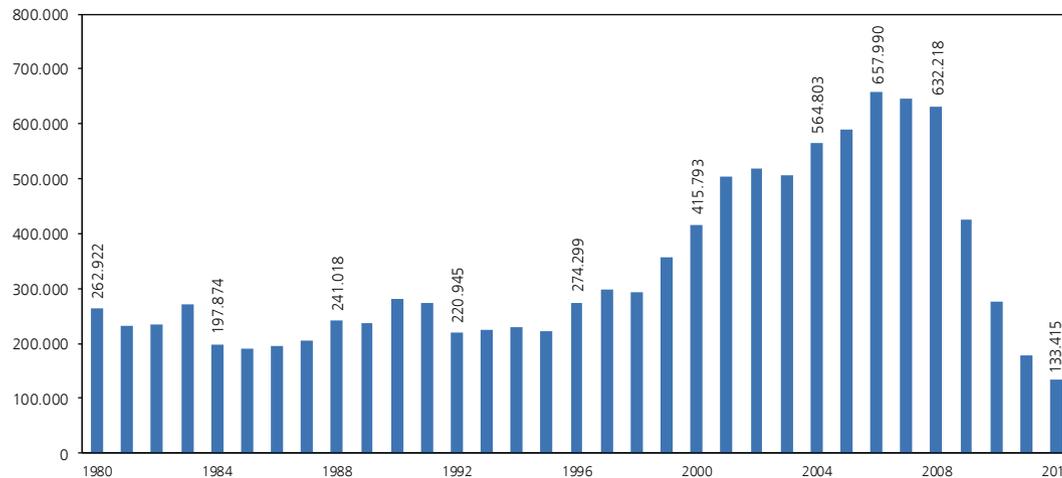
finalizado (equivalente a visada) alcanzó en 2006 las 1.724 unidades, para posteriormente mostrar fuertes descensos (con la excepción de 2008) hasta 2012, en que se registraron 33 viviendas con proyecto básico finalizado.

**EVOLUCIÓN DEL NÚMERO DE VIVIENDAS CON PROYECTO BÁSICO FINALIZADO.
INSTITUTO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA
(Número de viviendas)**



Fuente: Analistas Económicos de Andalucía e Instituto Municipal de la Vivienda, Ayto. de Málaga.

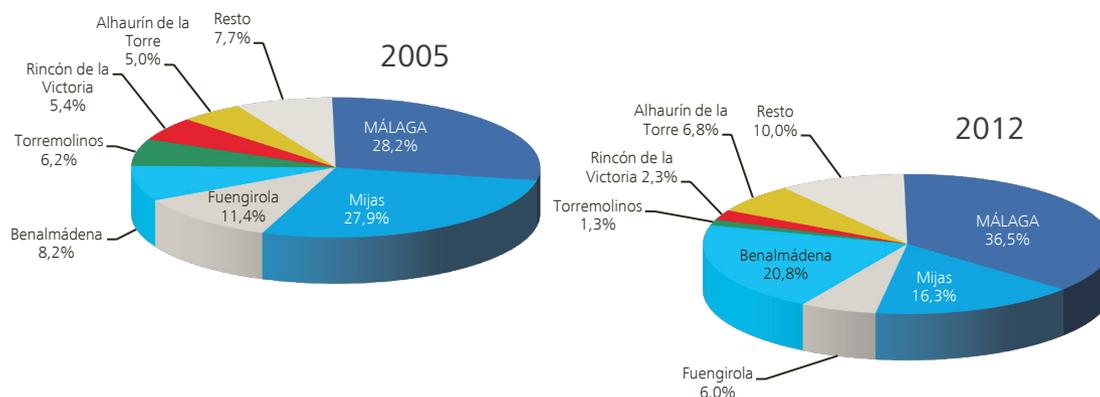
**EVOLUCIÓN DEL NÚMERO DE VIVIENDAS TERMINADAS EN ESPAÑA
(Número de viviendas)**



Fuente: Analistas Económicos de Andalucía a partir del Ministerio de Fomento.

Por otro lado, y respecto al número de viviendas terminadas, también se ha observado un fuerte descenso, tanto en España, como en Andalucía y Málaga. En concreto, el número de viviendas terminadas en la ciudad de Málaga alcanzó su máximo histórico en 2008, cuando se finalizaron más de 6.000 viviendas. Tras alcanzar el máximo, se ha registrado una fuerte caída del número de viviendas terminadas, en consonancia con el menor inicio de proyectos, terminándose 442 viviendas en 2012, lo que representa el 16,1% de las viviendas totales terminadas en la provincia malagueña, y el 36,5% del conjunto del Área Metropolitana.

DISTRIBUCIÓN DEL NÚMERO DE VIVIENDAS TERMINADAS EN EL ÁREA METROPOLITANA DE MÁLAGA (Porcentajes)



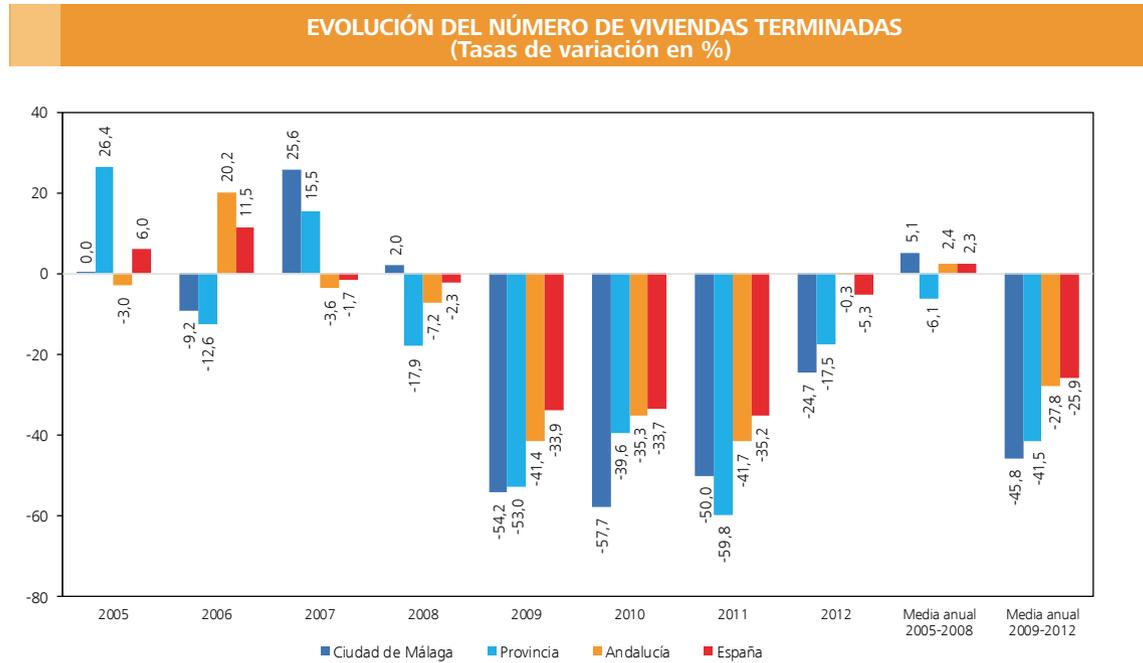
Fuente: Analistas Económicos de Andalucía a partir Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga.

EVOLUCIÓN DEL NÚMERO DE VIVIENDAS TERMINADAS EN MÁLAGA (Número y porcentajes)

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	% 2012	Tasas de variación en % Media Anual	
											2012/2005	2012/2011
Alhaurín de la Torre	662	929	704	986	655	400	133	125	82	3,0	-29,3	-34,4
Alhaurín el Grande	293	431	417	434	449	59	18	63	42	1,5	-28,3	-33,3
Almogía	21	40	36	70	111	67	111	35	8	0,3	-20,5	-77,1
Benalmádena	1.533	1.509	1.939	1.558	2.200	861	323	133	252	9,2	-22,6	89,5
Cártama	454	668	734	604	923	172	283	39	40	1,5	-33,1	2,6
Casabermeja	24	80	39	64	50	26	31	72	11	0,4	-24,7	-84,7
Colmenar	8	9	50	29	59	18	7	9	4	0,1	-10,9	-55,6
Fuengirola	1.080	2.099	2.011	1.617	754	638	401	149	73	2,7	-38,1	-51,0
MÁLAGA	5.217	5.218	4.737	5.949	6.066	2.778	1.175	587	442	16,1	-29,7	-24,7
Mijas	3.285	5.147	3.527	5.049	2.732	544	488	207	197	7,2	-37,3	-4,8
Pizarra	65	189	204	114	145	154	62	115	16	0,6	-29,7	-86,1
Rincón de la Victoria	975	1.001	1.048	1.836	1.065	783	385	97	28	1,0	-40,0	-71,1
Totalán	0	2	2	2	2	2	0	2	0	0,0	-100,0	-100,0
Torremolinos	971	1.153	969	1.346	1.302	529	272	41	16	0,6	-45,7	-61,0
ÁREA METROPOLITANA	14.588	18.475	16.417	19.658	16.513	7.031	3.689	1.674	1.211	44,2	-32,2	-27,7
PROVINCIA DE MÁLAGA	27.770	35.089	30.677	35.433	29.075	13.666	8.258	3.323	2.741	100,0	-30,5	-17,5

Fuente: Analistas Económicos de Andalucía a partir del Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga.

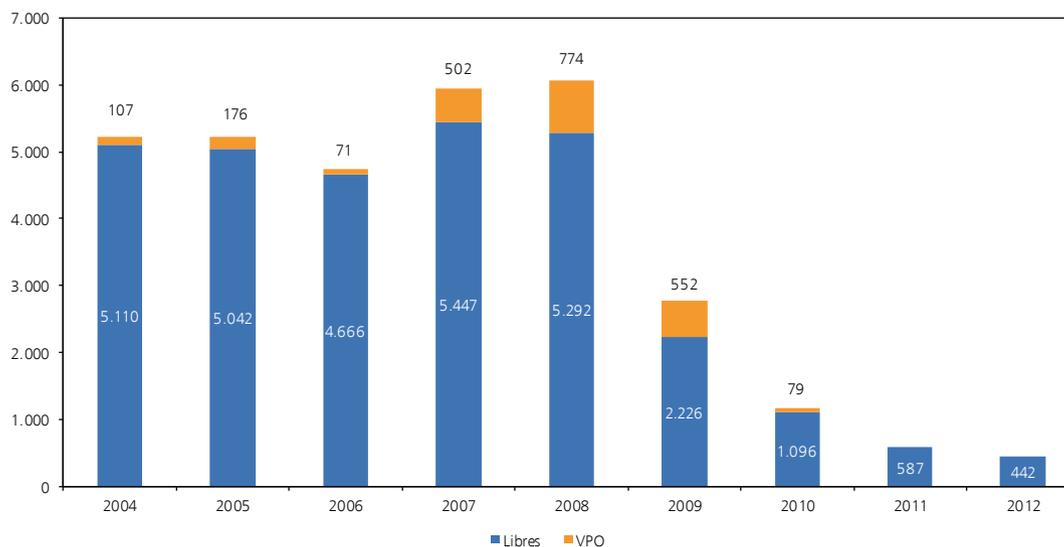
De este modo, entre 2005 y 2012 se ha producido una caída media anual en el número de viviendas terminadas en la ciudad de Málaga del 29,7%, disminución algo inferior a la observada en el Área Metropolitana (-32,2%) y en la provincia (-30,5%).



Fuente: Analistas Económicos de Andalucía a partir del Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga y Ministerio de Fomento.

Atendiendo a la tipología de las viviendas terminadas, se observa un generalizado descenso del número de viviendas, llegando incluso a no registrarse ninguna vivienda terminada de protección oficial en la ciudad de Málaga en 2011 y 2012, y menos de 600 viviendas libres. Al mismo tiempo, la representatividad de las viviendas plurifamiliares en el total de viviendas terminadas de la ciudad se ha reducido desde el 91,3% de 2005 al 77,6% en 2012, participación superior a la observada tanto en el Área Metropolitana como en la provincia.

VIVIENDAS TERMINADAS EN LA CIUDAD DE MÁLAGA POR TIPOS (Número de viviendas)



Fuente: Analistas Económicos de Andalucía a partir del Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga.

EVOLUCIÓN DEL NÚMERO DE VIVIENDAS TERMINADAS EN MÁLAGA POR TIPOS (Número y porcentajes)

	2005				2012			
	Unifamiliar	Plurifamiliar	Libre	VPO	Unifamiliar	Plurifamiliar	Libre	VPO
Alhaurín de la Torre	609	320	923	6	38	44	58	24
Alhaurín el Grande	131	300	431	0	21	21	42	0
Almogía	40	0	40	0	8	0	8	0
Benalmádena	355	1.154	1.388	121	18	234	252	0
Cártama	320	348	667	1	20	20	40	0
Casabermeja	42	38	80	0	7	4	11	0
Colmenar	9	0	9	0	4	0	4	0
Fuengirola	200	1.899	2.058	41	7	66	73	0
MÁLAGA	455	4.763	5.042	176	99	343	442	0
Mijas	722	4.425	5.146	1	40	157	197	0
Pizarra	177	12	188	1	12	4	16	0
Rincón de la Victoria	615	386	1.001	0	13	15	28	0
Totalán	2	0	2	0	0	0	0	0
Torremolinos	50	1.103	947	206	16	0	16	0
ÁREA METROPOLITANA	3.727	14.748	17.922	553	303	908	1.187	24
PROVINCIA DE MÁLAGA	8.751	26.338	34.019	1.070	793	1.948	2.648	93

Fuente: Analistas Económicos de Andalucía a partir del Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga.

A partir de estos datos relativos a viviendas terminadas, así como de aquellos referentes a la demanda, es posible obtener una aproximación del stock de vivienda nueva sin vender. Precisamente, el boom inmobiliario originó un fuerte repunte de la oferta -produciéndose viviendas a unos niveles muy superiores a los de años anteriores- que no ha podido ser absorbida en su totalidad por la demanda, de ahí la existencia de este stock de viviendas pendientes de venta. Sin embargo, el ajuste del sector ha supuesto una práctica paralización de la oferta de nueva construcción, que no parece pueda sufrir modificaciones significativas a medio plazo, superando las compraventas al número de viviendas terminadas en los últimos años, lo que ha originado una reducción de este stock desde 2009 hasta la actualidad.

Cabe recordar que las estimaciones que se han venido realizando en los últimos años del stock de vivienda nueva por vender difieren de manera significativa, dependiendo de las fuentes estadísticas empleadas y del método de estimación que se utilice para su cálculo. Por este motivo, en este epígrafe se han incluido dos escenarios, en un intento de reflejar las diferencias existentes entre estimaciones. En general, el cálculo del stock de vivienda se obtiene restando las compras de viviendas nuevas de las viviendas terminadas en un determinado ámbito territorial y en un determinado periodo. No obstante, como se ha señalado, pueden utilizarse diferentes fuentes estadísticas que producen resultados diferentes.

En concreto, los dos escenarios planteados (1 y 2) se han calculado partiendo de las estimaciones de stock de vivienda publicadas por el Ministerio de Fomento. Los últimos datos publicados en este caso corresponden al año 2011, por lo que para obtener el stock de vivienda nueva por vender en 2012 habría que sumar al stock estimado para 2011 el número de viviendas terminadas en 2012, y restarle las compras realizadas a lo largo de dicho año.

Precisamente, para conocer estas compras es posible utilizar dos fuentes estadísticas diferentes: las transacciones de vivienda nueva o compraventas, que publica el Ministerio de Fomento, y las compraventas de vivienda nueva, de la Estadística de transmisiones de derechos de la propiedad del INE. El escenario 1 se ha calculado, por tanto, partiendo del stock estimado por el Ministerio y utilizando el indicador de compraventas del Ministerio. En cuanto al escenario 2, se estima de igual forma que el escenario 1, pero utilizando las compraventas de vivienda nueva del INE como variable a restar de las viviendas terminadas.

A tenor de los dos escenarios, se aprecia como el stock de vivienda nueva por vender en la provincia de Málaga oscila entre las 13.682 viviendas del escenario 2 (obtenido a partir del stock de vivienda publicado por el Ministerio para 2011, más las viviendas terminadas en 2012 menos las compraventas de vivienda nueva del INE) y las 18.343 del escenario 1 (calculado a partir también del stock de vivienda que publica el Ministerio, pero utilizando como estimador de las compras el indicador del Ministerio de Fomento). Una disparidad similar se aprecia tanto para Andalucía como para España.

STOCK DE VIVIENDA EN 2012				
(Número de viviendas terminadas pendientes de venta)				
	Escenario 1	% /Total viviendas Censo 2011	Escenario 2	% /Total viviendas Censo 2011
CIUDAD DE MÁLAGA	1.358	0,5	1.013	0,4
ÁREA METROPOLITANA	7.789	1,5	5.810	1,1
RESTO DE LA PROVINCIA	10.554	2,7	7.872	2,0
PROVINCIA DE MÁLAGA	18.343	2,0	13.682	1,5
ANDALUCÍA	107.562	2,5	95.817	2,2
ESPAÑA	693.104	2,7	652.736	2,6

Fuente: Estimaciones a partir de datos del INE y Ministerio de Fomento.

Respecto a las estimaciones de stock de viviendas para la ciudad de Málaga y el Área Metropolitana, según el escenario 1, el stock de vivienda nueva pendiente de venta en la ciudad de Málaga es de 1.358 unidades, el 0,5% de las viviendas existentes según el Censo, siendo este número algo menor en el escenario 2 (1.013 viviendas nuevas por vender). Este stock en la capital malagueña representa en torno al 7,5% del stock estimado para el conjunto de la provincia, representando el conjunto del Área Metropolitana de Málaga el 42,5% del total provincial.

EVOLUCIÓN DEL STOCK DE VIVIENDA 2012 / 2010		
(Diferencia en número de viviendas terminadas pendientes de venta)		
	Escenario 1	Escenario 2
CIUDAD DE MÁLAGA	-482	-827
ÁREA METROPOLITANA	-2.057	-4.037
RESTO DE LA PROVINCIA	-1.043	-3.724
PROVINCIA DE MÁLAGA	-3.100	-7.761
ANDALUCÍA	-4.685	-16.430
ESPAÑA	5.581	-34.787

Fuente: Estimaciones a partir de datos del INE y Ministerio de Fomento.

En lo que se refiere a la trayectoria de este stock en los últimos años, los dos escenarios reflejan, en general, una reducción de las viviendas nuevas pendientes de venta entre los años 2010 y 2012, ya que el ajuste de la construcción y el sector inmobiliario han provocado una fuerte reducción de la oferta de viviendas. Así, en la ciudad de Málaga, el stock se ha reducido en casi 500 viviendas, según el escenario 1, o en torno a 830 unidades en el escenario 2.

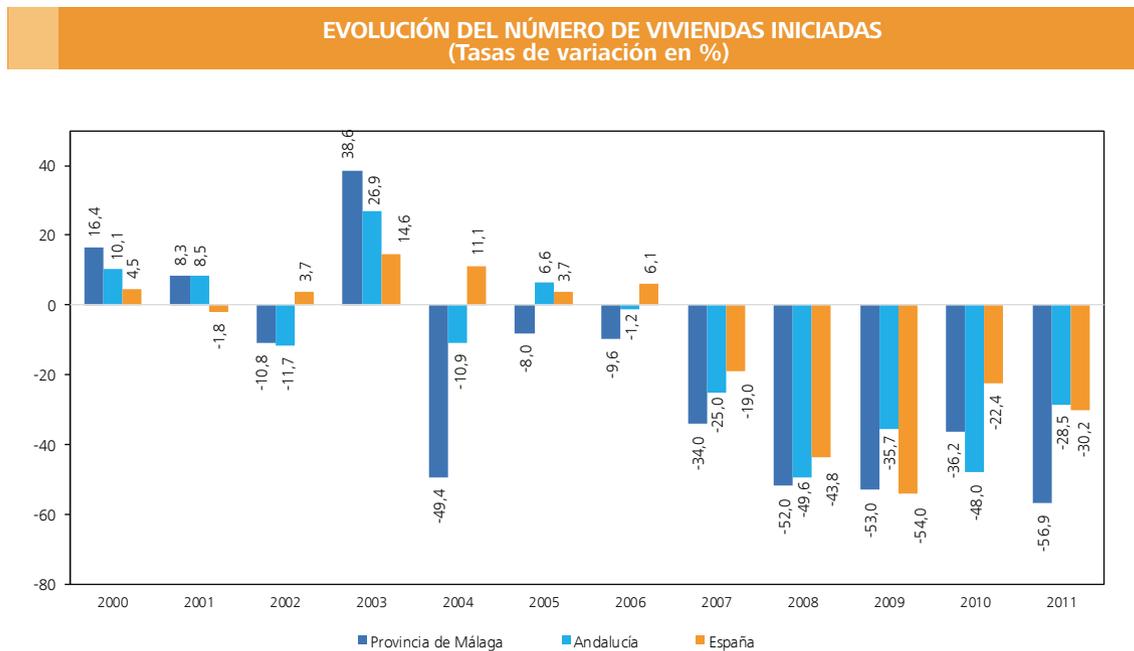
EVOLUCIÓN DEL NÚMERO DE LICENCIAS DE PRIMERA OCUPACIÓN Y VIVIENDAS EN LA CIUDAD DE MÁLAGA (Número de licencias, viviendas y porcentajes)								
					Tasas de variación anual en %			
	Licencias de primera ocupación expedidas	Viviendas	Libres	VPO	Licencias de primera ocupación expedidas	Viviendas	Libres	VPO
2002	625	5.755	4.964	791	--	--	--	--
2003	595	4.474	4.142	332	-4,8	-22,3	-16,6	-58,0
2004	693	5.172	4.599	573	16,5	15,6	11,0	72,6
2005	359	4.887	4.503	384	-48,2	-5,5	-2,1	-33,0
2006	400	4.466	4.011	455	11,4	-8,6	-10,9	18,5
2007	389	4.882	4.308	574	-2,8	9,3	7,4	26,2
2008	455	5.154	4.550	604	17,0	5,6	5,6	5,2
2009	329	4.097	3.532	565	-27,7	-20,5	-22,4	-6,5
2010	184	3.201	1.809	1.392	-44,1	-21,9	-48,8	146,4
2011	190	1.737	1.181	556	3,3	-45,7	-34,7	-60,1

Fuente: Analistas Económicos de Andalucía a partir de la Gerencia Municipal de Urbanismo y Cartografía de Andalucía.

En el escenario 1, la reducción de este stock se observa en todos los ámbitos territoriales analizados, exceptuando España. Una trayectoria similar se observa en el escenario 2, si bien en este caso también se aprecia una reducción

del stock en el conjunto de España. En definitiva, parece observarse una paulatina reducción en el número de viviendas nuevas pendientes de venta, ya que a la práctica paralización de la oferta se ha unido un menor retroceso de la demanda, si bien las cifras difieren de forma significativa según el método de estimación utilizado.

Siguiendo con el análisis de las diferentes variables relacionadas con la oferta, y en cuanto al número de viviendas iniciadas se refiere (en este caso la información sólo está disponible a nivel provincial), se ha observado una trayectoria similar, con un fuerte crecimiento a comienzos de la pasada década para posteriormente registrarse una marcada pérdida de dinamismo y producirse un ajuste que aún parece no haber finalizado. Según datos del Ministerio de Fomento, la provincia de Málaga ha mostrado un continuo descenso en el número de viviendas iniciadas entre 2004 y 2011, más acusado en los últimos años, con caídas interanuales superiores al 50%. Así, el número de viviendas ha pasado de rondar las 85.000 en 2003 a menos de 1.500 en 2011. Esta misma tendencia se ha observado en Andalucía y España, si bien en ambos casos las caídas más significativas se han producido a partir de 2007.



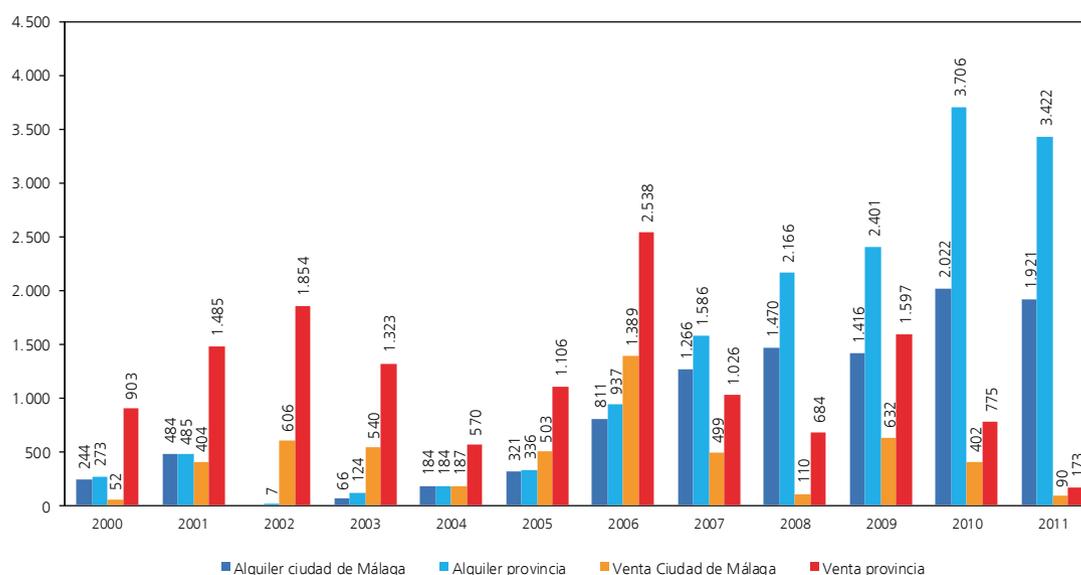
Fuente: Analistas Económicos de Andalucía a partir del Ministerio de Fomento.

Otra información relevante en este análisis del sector inmobiliario de la ciudad de Málaga es la referida al número de licencias concedidas para vivienda por la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Málaga. La información disponible desde el año 2002 muestra como hasta prácticamente 2009 se han registrado un significativo número de licencias y viviendas, aunque con alternancia de incrementos y descensos, siendo más significativa la actividad entre 2002 y 2004. A partir de 2010, por el contrario, el descenso en las concesiones ha sido más significativo, y si en 2002 el número de viviendas ascendía a 5.755, en 2012 dicha cifra se ha reducido hasta las 823

viviendas. El descenso ha afectado tanto a la vivienda libre como a la protegida, aunque por su representatividad el más destacable es el primero.

Por otro lado, cabe recordar que el Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA) publica información relativa a actuaciones protegidas de vivienda y suelo (relativas a distintos programas del Plan Andaluz de Vivienda y Suelo), distinguiendo entre aquellas actuaciones de viviendas destinadas a la venta y aquellas destinadas al **alquiler**, observándose una mayor relevancia de estas últimas en los últimos años. De hecho, desde el año 2000 se ha registrado un fuerte incremento en el número de viviendas destinadas al alquiler en la ciudad de Málaga, pasando de 244 viviendas en dicho año a 1.921 en 2011. Las destinadas a la venta también se han incrementado, de 52 a 90 actuaciones en el mismo periodo.

EVOLUCIÓN DEL NÚMERO DE ACTUACIONES PROTEGIDAS DE VIVIENDA DESTINADAS A VENTA Y ALQUILER (Número de Viviendas)



Fuente: Analistas Económicos de Andalucía a partir del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía.

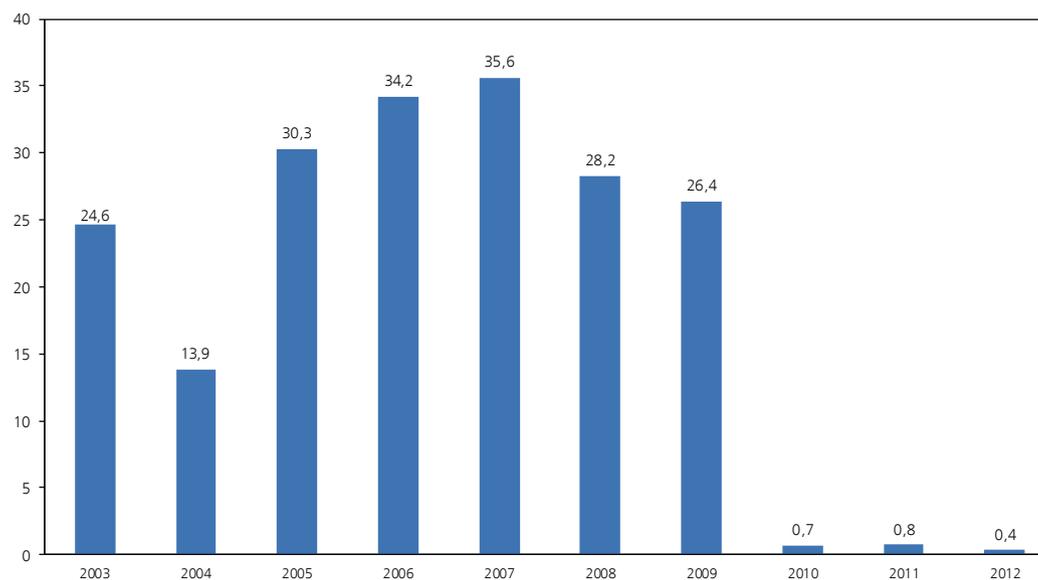
Este análisis quedaría incompleto si no se hiciera alusión a la rehabilitación, y en este sentido, también el IECA publica información referida a actuaciones de rehabilitación. En la ciudad de Málaga se ha observado una fuerte caída en el número de actuaciones de rehabilitación en 2010 y 2011, tras haberse registrado en 2009 un máximo de 5.142 actuaciones, observándose una trayectoria similar en el Área Metropolitana, la provincia y Andalucía. Así, la caída en el número de actuaciones entre 2009 y 2011 ha sido en la capital malagueña superior a los descensos observados en el resto de ámbitos de referencia, pasando de 5.142 a 283 actuaciones de rehabilitación.

ACTUACIONES PROTEGIDAS DE VIVIENDA Y SUELO. REHABILITACIÓN (Número de actuaciones de viviendas y porcentajes)								
					Tasas de variación interanual en %			
	Ciudad de Málaga	Área Metropolitana	Provincia de Málaga	Andalucía	Ciudad de Málaga	Área Metropolitana	Provincia de Málaga	Andalucía
2000	2.812	3.042	5.005	24.873	--	--	--	--
2001	1.155	1.488	3.510	32.356	-58,9	-51,1	-29,9	30,1
2002	1.413	1.553	3.087	29.599	22,3	4,4	-12,1	-8,5
2003	2.282	2.610	3.902	24.991	61,5	68,1	26,4	-15,6
2004	4.088	4.255	5.292	25.651	79,1	63,0	35,6	2,6
2005	1.809	2.032	3.751	37.099	-55,7	-52,2	-29,1	44,6
2006	1.470	1.801	4.888	45.587	-18,7	-11,4	30,3	22,9
2007	1.440	1.891	4.732	47.151	-2,0	5,0	-3,2	3,4
2008	2.181	2.815	6.069	53.398	51,5	48,9	28,3	13,2
2009	5.142	5.725	7.757	55.528	135,8	103,4	27,8	4,0
2010	394	698	2.391	19.338	-92,3	-87,8	-69,2	-65,2
2011	283	444	1.000	7.035	-28,2	-36,4	-58,2	-63,6

Fuente: Analistas Económicos de Andalucía a partir del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía.

Junto a la información del IECA, también resulta de interés analizar la trayectoria que han registrado las actuaciones e inversiones desarrolladas a través de la Oficina de Rehabilitación del Centro Histórico de Málaga, perte-

EVOLUCIÓN DE LA INVERSIÓN EN ACTUACIONES DE LA OFICINA DE REHABILITACIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO DE MÁLAGA (Millones de euros)



Fuente: Analistas Económicos de Andalucía y Oficina de Rehabilitación de Centro Histórico de Málaga, Ayto. Málaga.

reciente al Ayuntamiento de Málaga. En este sentido, tras el fuerte impulso realizado a mediados de la pasada década, cuando la inversión llegó a superar los 30 millones de euros, recientemente se ha observado una fuerte reducción de la misma, situándose por debajo de los 400.000 euros en 2012.

Por último, hay que señalar que el Instituto Nacional de Estadística ha publicado a lo largo de 2013 cifras del Censo de Población y Viviendas de 2011, con información provisional relativa a edificios y viviendas familiares, tanto principales como no principales, distinguiendo dentro de estas últimas entre secundarias y vacías. Esta información puede compararse con la del anterior Censo de 2001, si bien se debe tener en cuenta que el Censo 2011 se ha realizado en función de un muestreo y, por tanto, los datos no son estrictamente comparables.

Conviene precisar, de igual modo, cómo se definen los distintos tipos de viviendas familiares. En primer lugar, las viviendas principales son aquellas viviendas familiares que son la residencia habitual de sus ocupantes. Por su parte, las viviendas secundarias se definen como aquellas que están destinadas a ser ocupadas sólo ocasionalmente (por ejemplo, durante las vacaciones o fines de semana) o se utilizan de manera continuada y no estacional pero sin ser residencia habitual (por ejemplo, para alquileres sucesivos de corta duración). Las viviendas vacías son aquellas viviendas que permanecen sin ser ocupadas, y están disponibles para venta o alquiler o incluso abandonadas.

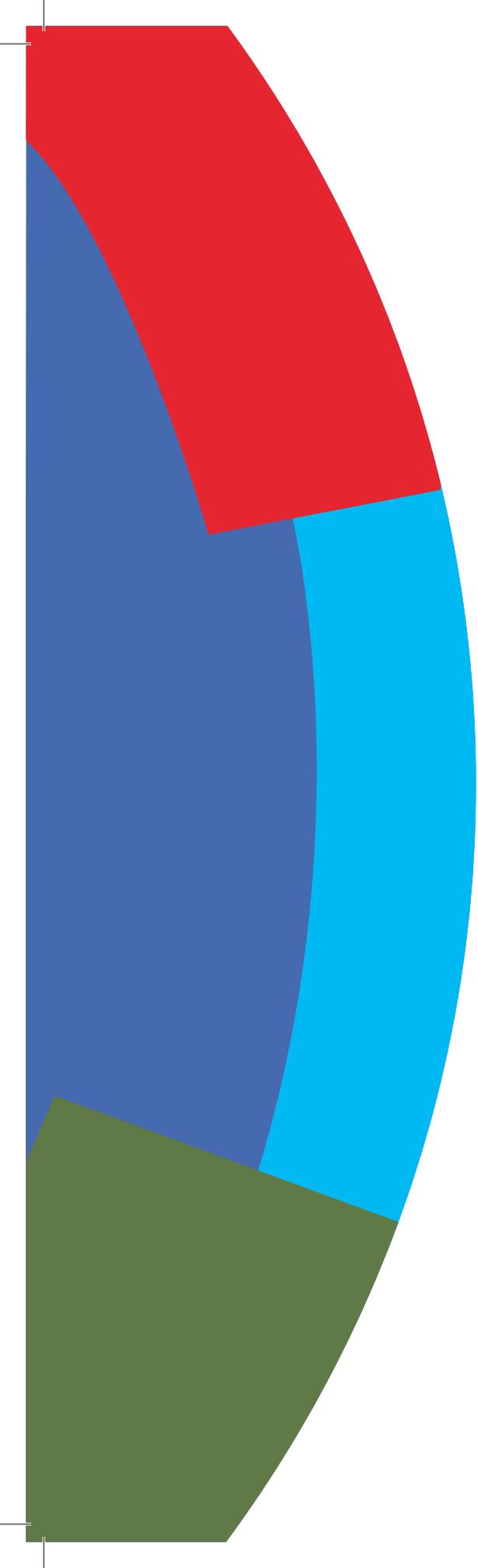
En 2011, la ciudad de Málaga contaba con 254.658 viviendas, mientras que en 2001 eran 217.079. Este incremento se debe, fundamentalmente, al mayor número de viviendas principales, que ha registrado un incremento en la señalada década del 23,8%, el mayor del registrado por las grandes capitales españolas. De igual modo, el número de viviendas vacías también se ha incrementado en la capital malagueña, al igual que en Sevilla y en Zaragoza. Por el contrario, el número de viviendas secundarias se ha reducido en torno a un 25,0%, mostrando una tendencia similar al resto de principales capitales, con la excepción de Valencia, que muestra un ligero incremento en la cifra de viviendas secundarias.

CENSO DE VIVIENDAS FAMILIARES POR PRINCIPALES CAPITALS ESPAÑOLAS (Número de viviendas y porcentajes)											
	Viviendas Censo 2001	Viviendas Censo 2011	Viviendas por cada 1.000 hab.		Viviendas Censo 2011 (%)			Variación 2011/2001 (%)			
			2001	2011	Principales	Vacías	Secundarias	Principales	Vacías	Secundarias	Total
Madrid	1.378.931	1.530.957	469	521	86,3	10,0	3,7	22,2	-14,2	-52,3	11,0
Barcelona	757.928	811.106	504	539	84,3	10,9	4,8	15,1	-12,4	-38,2	7,0
Valencia	374.545	419.929	507	569	78,3	13,6	8,0	19,4	-12,6	0,8	12,1
Sevilla	296.989	337.225	434	493	79,6	14,3	6,1	18,5	10,3	-22,8	13,5
Zaragoza	283.649	326.932	461	532	84,9	10,7	4,3	22,6	8,8	-42,9	15,3
MÁLAGA	217.079	254.658	414	486	83,0	11,2	5,8	23,8	7,5	-25,4	17,3
Bilbao	146.619	162.561	419	464	90,8	7,0	2,2	14,2	-11,4	-21,6	10,9
PROVINCIA DE MÁLAGA	718.937	897.400	559	697	67,6	13,4	19,0	39,5	11,4	-3,1	24,8
ANDALUCÍA	3.531.124	4.353.146	480	592	70,9	14,6	14,4	27,7	16,1	11,2	23,3
ESPAÑA	20.946.554	25.208.623	513	617	71,7	13,7	14,6	27,5	10,8	0,8	20,3

Fuente: Analistas Económicos de Andalucía a partir del Instituto Nacional de Estadística.

En lo que respecta a la distribución de las viviendas por tipos, el 83,0% del total censado en la ciudad de Málaga son viviendas principales, siendo Bilbao la capital que concentra un mayor número de este tipo de viviendas, con alrededor del 91,0% del total. En lo que respecta a viviendas vacías, en la ciudad de Málaga representan un 11,2% del total, participación sólo inferior a la de Sevilla (14,3%) y Valencia (13,6%). Por su parte, las secundarias suponen el 5,8% del total (19,0% en la provincia).

En resumen, por el lado de la oferta los distintos indicadores mostraron un intenso crecimiento de la actividad promotora e inmobiliaria en Málaga desde mediados de la década de los noventa hasta el inicio de la crisis. A partir de aquí, se viene observando una acusada caída en el número de viviendas iniciadas, disminuyendo también el número de viviendas terminadas. En este sentido, el notable dinamismo del sector inmobiliario previo a la crisis se ha traducido en la existencia de un importante stock de vivienda, si bien durante los tres últimos años se ha reducido, como consecuencia de la paralización de la actividad constructora.



4. Cuarta Parte

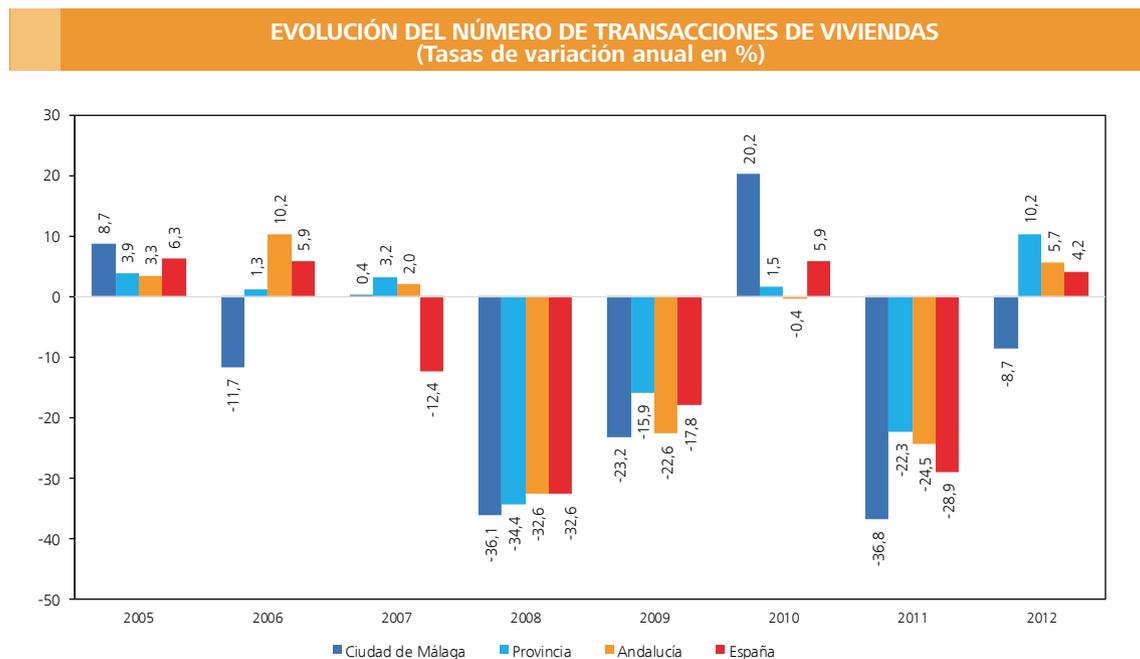
Demanda de vivienda y evolución de los precios en Málaga



IV. DEMANDA DE VIVIENDA Y EVOLUCIÓN DE LOS PRECIOS EN MÁLAGA

El análisis de la demanda de vivienda y la evolución de los precios en Málaga es otro de los aspectos esenciales para analizar la trayectoria de la actividad promotora e inmobiliaria en los últimos años, ya que tras el fuerte dinamismo previo a la crisis del sector, y de la economía en su conjunto, se ha observado una práctica paralización en las compraventas de viviendas. Esta trayectoria se ha moderado recientemente en intensidad, mejorando ligeramente las expectativas del sector, ya que determinan en parte la evolución del mercado de la vivienda a corto plazo.

Según el Ministerio de Fomento, el número de transacciones inmobiliarias en España, en Andalucía y en la provincia de Málaga creció hasta comienzos de la crisis económica en 2007, si bien desde este año se viene observando un descenso de la demanda que se ha prolongado hasta la actualidad, con la excepción de 2012, cuando la prevista finalización de las ayudas por la adquisición de vivienda en 2013 y la subida del IVA se ha traducido en un incremento del número de operaciones realizadas.



Fuente: Analistas Económicos de Andalucía a partir del Ministerio de Fomento.

Centrando el análisis en la ciudad de Málaga y su comparativa con el conjunto del Área Metropolitana y la provincia, en la capital se ha producido un descenso de las transacciones de vivienda entre 2005 (año de mayor número de transacciones) y 2012 más acusado que en el resto de ámbitos de referencia. Concretamente, la variación acumulada entre 2005 y 2012 ha sido de aproximadamente el -70% en la ciudad de Málaga, siendo la

caída del 55,9% y 49,8% en el Área Metropolitana y la provincia, respectivamente. Si en 2005 se realizaron algo más de 11.000 transacciones en la ciudad de Málaga, en 2012 se ha situado en 3.325 transacciones.

Analizando la evolución de las transacciones de vivienda, se observa como, a pesar de la generalizada caída de la demanda, en 2007 y 2010 se registraron sendos incrementos, tanto en la ciudad como en el Área Metropolitana y la provincia, aumentando incluso las transacciones durante 2012 en estos dos últimos ámbitos. Por el contrario, la reducción anual en 2012 del número de transacciones de vivienda en la ciudad ha sido del 8,7%, pese al cambio legislativo en materia fiscal, que se tradujo en una bajada del tipo de gravamen del IVA aplicable del 8% al 4% para las compras de vivienda nueva (que desaparece en 2013, así como las ayudas a la adquisición de vivienda).

Dentro del Área Metropolitana de Málaga, los municipios que menor descenso del número de transacciones de vivienda han experimentado entre 2005 y 2012 han sido Alhaurín el Grande y Pizarra, permaneciendo estable el número de transacciones en el caso de Totalán, y creciendo en Almogía. En el extremo opuesto destacan las mayores reducciones relativas de Casabermeja y Alhaurín de la Torre, siendo también muy significativos en términos absolutos los descensos de Mijas, Fuengirola y Benalmádena.

EVOLUCIÓN DEL NÚMERO DE TRANSACCIONES INMOBILIARIAS EN MÁLAGA (Número y porcentajes)												Tasas de variación (%)		
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	% 2005	% 2012	Acumulada 2012/2005	Mda anual 2012/2005	2012/2011
Alhaurín de la Torre	430	491	441	604	627	308	329	245	183	1,3	0,9	-62,7	-13,2	-25,3
Alhaurín el Grande	281	155	189	356	229	135	137	84	154	0,4	0,8	-0,6	-0,1	83,3
Almogía	17	13	38	32	34	13	34	18	20	0,0	0,1	53,8	6,3	11,1
Benalmádena	2.755	2.197	2.238	2.548	1.531	1.360	1.412	1.332	1.205	5,7	6,2	-45,2	-8,2	-9,5
Cártama	338	355	582	511	325	242	312	205	235	0,9	1,2	-33,8	-5,7	14,6
Casabermeja	3	34	29	30	19	29	15	14	10	0,1	0,1	-70,6	-16,0	-28,6
Colmenar	17	29	58	45	40	26	35	17	15	0,1	0,1	-48,3	-9,0	-11,8
Fuengirola	2.566	2.200	2.378	2.055	992	1.123	1.137	899	1.080	5,7	5,6	-50,9	-9,7	20,1
MÁLAGA	10.134	11.011	9.726	9.764	6.244	4.795	5.763	3.640	3.325	28,6	17,2	-69,8	-15,7	-8,7
Mijas	3.652	3.406	3.776	4.027	2.477	1.974	1.778	1.547	2.000	8,8	10,3	-41,3	-7,3	29,3
Pizarra	76	45	113	92	123	59	66	84	44	0,1	0,2	-2,2	-0,3	-47,6
Rincón de la Victoria	947	936	798	1.447	1.103	514	870	548	571	2,4	3,0	-39,0	-6,8	4,2
Totalán	2	2	7	7	4	1	1	1	2	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
Torremolinos	1.742	1.320	1.515	1.966	1.180	1.149	1.200	840	943	3,4	4,9	-28,6	-4,7	12,3
ÁREA METROPOLITANA	22.960	22.194	21.888	23.484	14.928	11.728	13.089	9.474	9.787	57,6	50,6	-55,9	-11,0	3,3
PROVINCIA DE MÁLAGA	37.099	38.564	39.052	40.314	26.430	22.224	22.568	17.542	19.340	100,0	100,0	-49,8	-9,4	10,2
ANDALUCÍA	147.565	152.475	168.057	171.397	115.483	89.432	89.053	67.266	71.103	--	--	-53,4	-10,3	5,7
ESPAÑA	848.390	901.574	955.186	836.871	564.464	463.719	491.287	349.118	363.623	--	--	-59,7	-12,2	4,2

Fuente: Analistas Económicos de Andalucía a partir del Ministerio de Fomento.

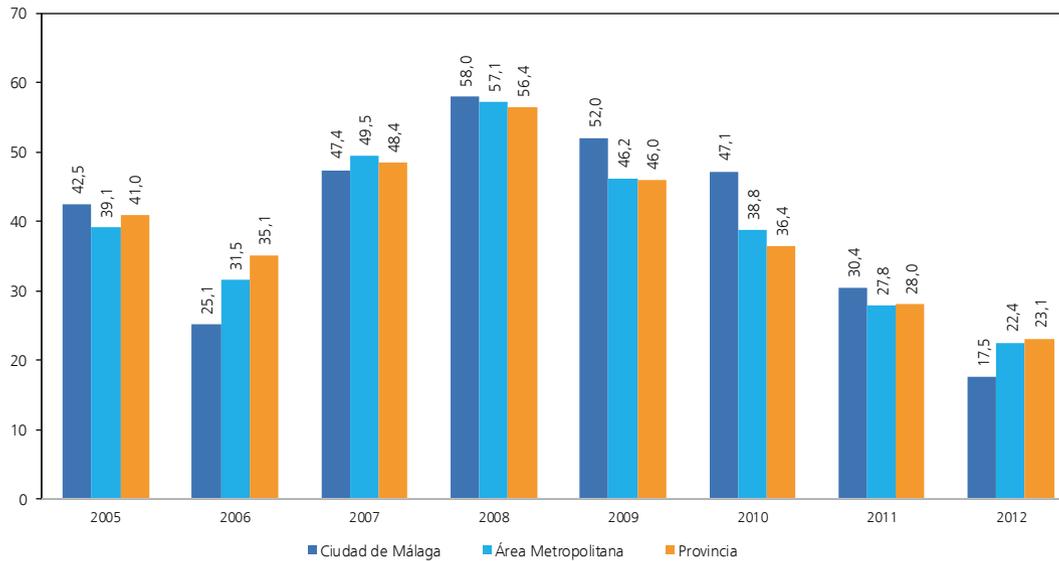
Distinguiendo por antigüedad de la vivienda, se observa una mayor caída de la demanda en el caso de la vivienda nueva que en la usada, tanto en la ciudad de Málaga como en el Área Metropolitana y en la provincia. En este sentido, el número de transacciones de vivienda nueva en la capital malagueña ha pasado de 4.675 en 2005 a 583 en 2012, mientras que en el caso de la vivienda usada ha pasado de 6.336 a 2.742 viviendas, lo que supone sendos descensos relativos del 87,5% y 56,7%, respectivamente. De hecho, la participación de la vivienda nueva en el total también se ha venido reduciendo y si en 2008 y 2009 más de la mitad de las transacciones en la ciudad correspondían a viviendas nuevas, en 2012 dicho porcentaje se ha situado por debajo del 20%.

EVOLUCIÓN DEL NÚMERO DE TRANSACCIONES INMOBILIARIAS POR TIPOS EN MÁLAGA (Número y porcentajes)																
	2005				2012				Porcentajes 2012				Tasas de variación acumulada 2012/2005			
	Nueva	Usada	Libre	VPO	Nueva	Usada	Libre	VPO	Nueva	Usada	Libre	VPO	Nueva	Usada	Libre	VPO
Alhaurín de la Torre	250	241	477	14	25	158	179	4	13,7	86,3	97,8	2,2	-90,0	-34,4	-62,5	-71,4
Alhaurín el Grande	101	54	155	0	25	129	152	2	16,2	83,8	98,7	1,3	-75,2	138,9	-1,9	--
Almogía	2	11	13	0	2	18	20	0	10,0	90,0	100,0	0,0	0,0	63,6	53,8	--
Benalmádena	681	1.516	2.195	2	264	941	1.191	14	21,9	78,1	98,8	1,2	-61,2	-37,9	-45,7	600,0
Cártama	240	115	351	4	60	175	233	2	25,5	74,5	99,1	0,9	-75,0	52,2	-33,6	-50,0
Casabermeja	8	26	34	0	3	7	10	0	30,0	70,0	100,0	0,0	-62,5	-73,1	-70,6	--
Colmenar	22	7	11	18	1	14	15	0	6,7	93,3	100,0	0,0	-95,5	100,0	36,4	--
Fuengirola	715	1.485	2.193	7	262	818	1.069	11	24,3	75,7	99,0	1,0	-63,4	-44,9	-51,3	57,1
MÁLAGA	4.675	6.336	10.414	597	583	2.742	3.062	263	17,5	82,5	92,1	7,9	-87,5	-56,7	-70,6	-55,9
Mijas	1.340	2.066	3.403	3	560	1.440	1.998	2	28,0	72,0	99,9	0,1	-58,2	-30,3	-41,3	-33,3
Pizarra	5	40	43	2	8	36	43	1	18,2	81,8	97,7	2,3	60,0	-10,0	0,0	-50,0
Rincón de la Victoria	371	565	930	6	255	316	509	62	44,7	55,3	89,1	10,9	-31,3	-44,1	-45,3	933,3
Totalán	0	2	2	0	0	2	2	0	--	--	--	--	--	--	--	--
Torremolinos	261	1.059	1.319	1	147	796	937	6	15,6	84,4	99,4	0,6	-43,7	-24,8	-29,0	500,0
ÁREA METROPOLITANA	8.671	13.523	21.540	654	2.195	7.592	9.420	367	22,4	77,6	96,3	3,7	-74,7	-43,9	-56,3	-43,9
PROVINCIA DE MÁLAGA	15.800	22.764	37.295	1.269	4.467	14.873	18.722	618	23,1	76,9	96,8	3,2	-71,7	-34,7	-49,8	-51,3
ANDALUCÍA	54.982	97.493	142.337	10.138	22.147	48.956	63.032	8.071	31,1	68,9	88,6	11,4	-59,7	-49,8	-55,7	-20,4
ESPAÑA	336.478	565.096	854.689	46.885	116.349	247.274	327.002	36.451	32,0	68,0	89,9	10,0	-65,4	-56,2	-61,7	-22,3

Fuente: Analistas Económicos de Andalucía a partir del Ministerio de Fomento.

En el conjunto de municipios del Área Metropolitana se observan algunas diferencias apreciables en cuanto a la participación relativa de las viviendas nuevas y usadas. Únicamente en Casabermeja, Pizarra y Rincón de la Victoria ha aumentado la representatividad de la vivienda nueva, siendo en este último municipio donde es mayor el porcentaje de transacciones de vivienda nueva (44,7% del total en 2012). Por su parte, Totalán, Colmenar, Almogía, Alhaurín de la Torre, Torremolinos, Alhaurín el Grande y Pizarra son los municipios del Área con una menor significación de la vivienda nueva en las transacciones, por debajo del 20% del total.

PARTICIPACIÓN DE LA VIVIENDA NUEVA EN LAS TRANSACCIONES TOTALES (Porcentajes)



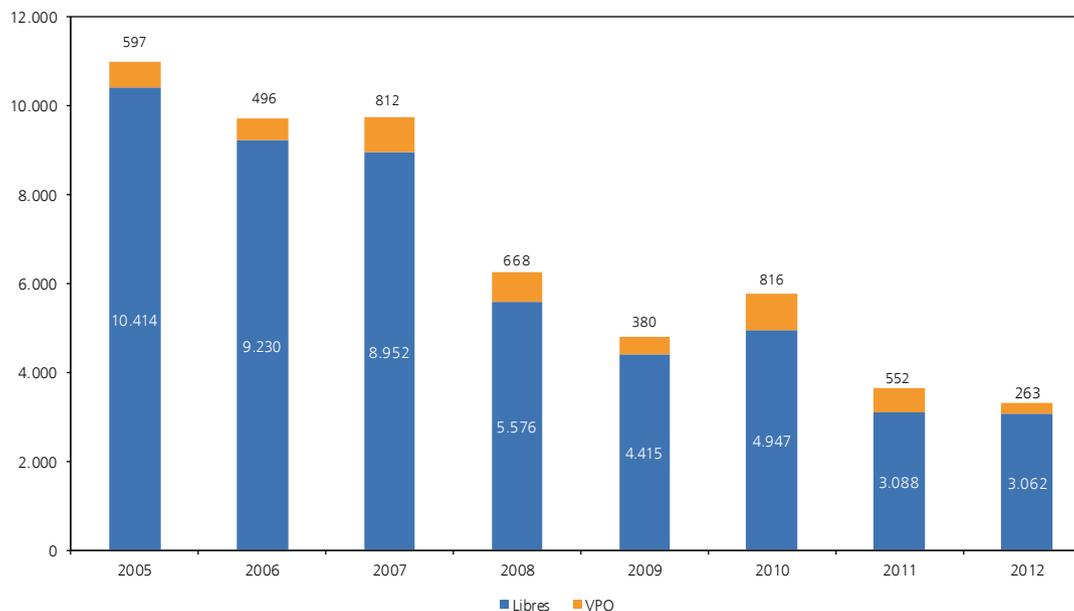
Fuente: Analistas Económicos de Andalucía a partir del Ministerio de Fomento.

Respecto al tipo de vivienda, la mayor parte de las transacciones en la capital malagueña corresponden a viviendas libres, que llegaron a suponer alrededor del 94,6% del total en 2005, y el 92,1 % en 2012. La reducción del número de operaciones desde mediados de la pasada década ha sido notable, y concretamente en 2012 se han efectuado 3.062 transacciones de vivienda libre en Málaga, frente a las 10.414 realizadas en 2005 (un 70,6% de reducción), pasando de 597 a 263 las transacciones de vivienda de protección oficial (un 55,9% de reducción).

Ampliando el análisis a los municipios del Área Metropolitana, se observa igualmente una mayor representatividad de la vivienda libre en el total de transacciones. De hecho, en el caso de Almogía, Casabermeja, Colmenar y Totalán, todas las transacciones realizadas en 2012 se corresponden con viviendas de esta tipología. Por el contrario, el municipio con un mayor porcentaje de viviendas de protección oficial es, junto con la capital malagueña (7,9%), Rincón de la Victoria, donde casi el 11% del total de transacciones corresponde a viviendas de protección oficial.

Otra información de interés para el análisis del mercado de vivienda en la ciudad de Málaga es la que presenta a través de diferentes informes el Observatorio de Coyuntura Inmobiliaria de Euroval, y que utiliza la información del Ministerio de Fomento relativa a transacciones de vivienda. En este sentido, toma un papel destacado el estudio relativo a la adquisición de viviendas por parte de extranjeros en España. Así, aunque no puede considerarse una salida a los problemas del sector, ya que no es suficiente para compensar el retroceso de la demanda interna, la compra por parte de extranjeros sí puede verse como un alivio para determinadas promociones.

TRANSACCIONES DE VIVIENDA POR TIPOS EN LA CIUDAD DE MÁLAGA (Número de viviendas)



Fuente: Ministerio de Fomento.

Las provincias de Alicante y Málaga son las que concentran el mayor número de compras de extranjeros, aglutinando entre las dos alrededor del 42% de las transacciones de vivienda realizadas por extranjeros en España. Concretamente, en la provincia malagueña se han registrado desde abril de 2012 hasta marzo de 2013 un total de 5.863 compras por parte de extranjeros (residentes y no residentes), que representan el 13,2% del total nacional (44.468 operaciones). En la provincia, estas compras de vivienda por parte de extranjeros representan en torno al 31,5% del total de las transacciones realizadas en ésta.

Junto a las transacciones de vivienda, otra información complementaria que permite aproximar la evolución de la demanda es la que publica el INE, relativa a las transmisiones de derechos de la propiedad, teniendo especial relevancia en este caso las operaciones de compraventas de vivienda. Conviene precisar, en este caso, que la información se encuentra disponible únicamente a escala provincial, por lo que el análisis se centrará en la evolución y comparativa de la provincia malagueña respecto al conjunto de Andalucía y España. En este caso, también puede realizarse una distinción entre viviendas libres y de protección oficial, así como entre nuevas y usadas, teniendo en cuenta que esta serie estadística se viene publicando desde 2007, por lo que abarca todo el periodo de crisis.

COMPRA DE VIVIENDA POR PARTE DE EXTRAJEROS (Número de transacciones de vivienda y porcentajes)			
	Nº de compras por extranjeros (residentes y no residentes)	%sobre el total nacional de compras extranjeras	% sobre el total de transacciones en la provincia
Alicante	12.644	28,4	45,6
Málaga	5.863	13,2	31,5
Barcelona	3.279	7,4	11,1
Baleares	3.005	6,8	33,7
Tenerife	2.572	5,8	35,8
Madrid	2.448	5,5	5,7
Girona	2.255	5,1	30,2
Las Palmas	1.995	4,5	26,2
Murcia	1.933	4,4	16,8
Valencia	1.468	3,3	8,1
Almería	1.248	2,8	15,8
Tarragona	1.052	2,4	13,5
Castellón	743	1,7	11,7
Granada	486	1,1	6,5
Cádiz	477	1,1	5,9
Zaragoza	331	0,7	4,5
Sevilla	266	0,6	1,9
ESPAÑA	44.468	100,0	12,8

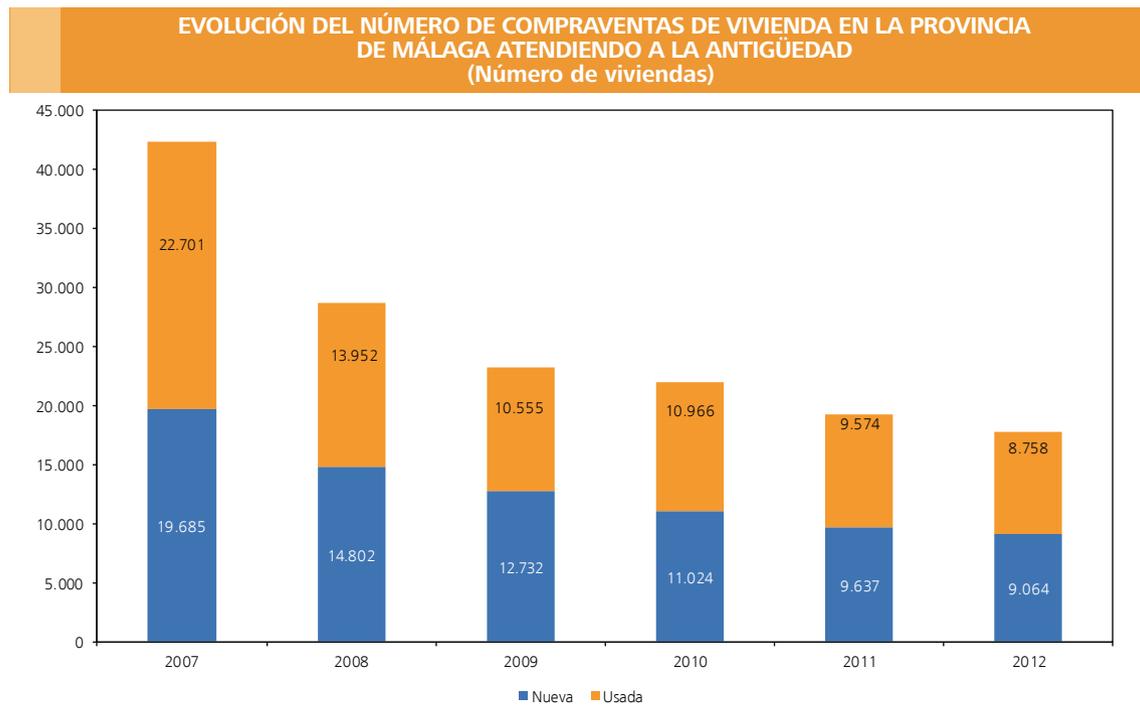
Datos desde abril de 2012 a marzo de 2013 por provincias con más de 250 unidades.
Fuente: Ministerio de Fomento y Euroval.

En 2012 se han realizado en la provincia de Málaga un total de 17.822 compraventas de vivienda, lo que supone una fuerte reducción respecto a 2007, cuando se registraron 42.386 operaciones, en concreto, una disminución acumulada en el citado periodo del 58%. Por tipos, se observa una reducción algo más intensa en las compraventas de vivienda libre (-58,7%), siendo la reducción acumulada en el caso de las viviendas de protección oficial del 44,8% en el citado periodo. Por el contrario, la variación anual de 2012 ha sido bastante más intensa en las VPO (-36,1%) que en el caso de la vivienda libre, donde se han reducido las compraventas con respecto a 2011 un 4,0%. De este modo, se aprecia una ligera moderación en el ritmo de descenso, con una caída total en las compraventas de vivienda del 7,2% en 2012.

EVOLUCIÓN DEL NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA EN LA PROVINCIA DE MÁLAGA (Número y porcentajes)									
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Tasas de variación en %		
							Acumulada 2012/2007	Media anual 2012/2007	2012/2011
Libre	40.164	27.132	22.185	20.359	17.292	16.596	-58,7	-16,2	-4,0
VPO	2.222	1.622	1.102	1.631	1.919	1.226	-44,8	-11,2	-36,1
Nueva	19.685	14.802	12.732	11.024	9.637	9.064	-54,0	-14,4	-5,9
Usada	22.701	13.952	10.555	10.966	9.574	8.758	-61,4	-17,3	-8,5
Total	42.386	28.754	23.287	21.990	19.211	17.822	-58,0	-15,9	-7,2

Fuente: Analistas Económicos de Andalucía a partir del INE.

Atendiendo a la antigüedad de la vivienda, en 2012, casi el 51% de las compraventas corresponden a viviendas nuevas, concretamente 9.064 operaciones, registrándose este mayor porcentaje en todos los años, salvo 2007, cuando tuvo un mayor protagonismo la vivienda usada (22.701 viviendas), al representar el 53,6% del total. Asimismo, la caída anual en las compraventas de vivienda nueva durante 2012 ha sido menos intensa que la observada en viviendas usadas, al igual que sucede con la variación acumulada entre 2007 y 2012.



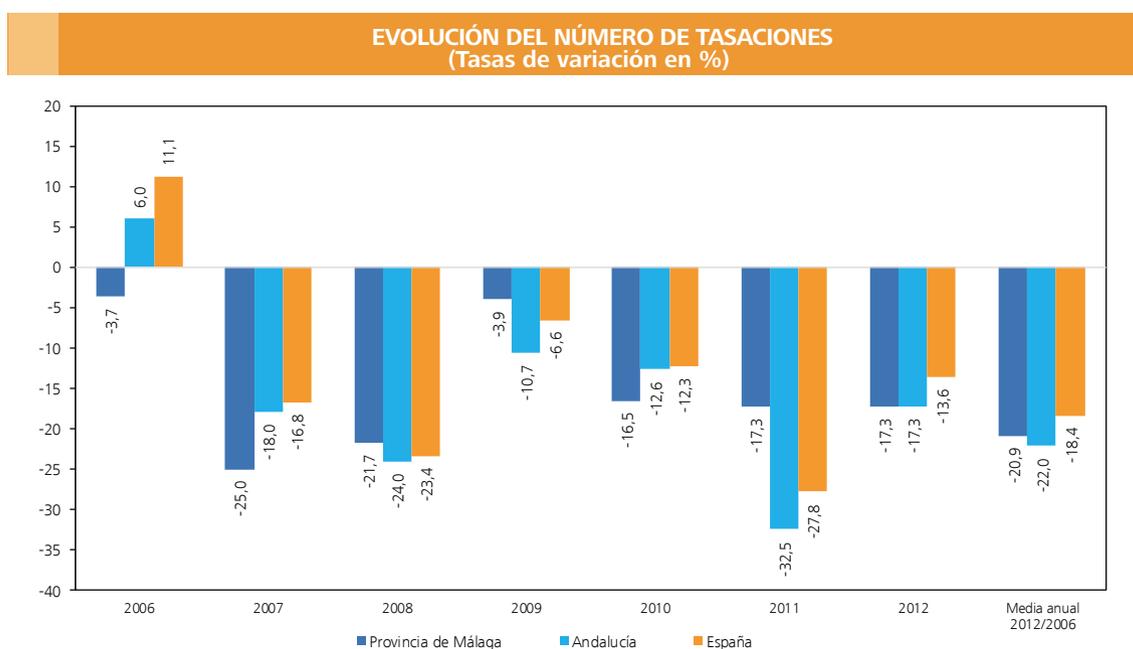
Fuente: Estadística de Transmisiones de la Propiedad, INE.

Pese a este fuerte descenso en las compraventas de vivienda se observa cómo la reducción de la demanda en el caso de la provincia de Málaga ha sido algo menos acusada entre 2007 y 2012 (-58,0% de variación acumulada) que en Andalucía y muy similar a la de España. Al igual que a escala provincial, tanto en la región andaluza como en el conjunto nacional ha sido más intenso el descenso relativo en las compraventas de vivienda libre y de vivienda usada, especialmente en el caso de la Comunidad Autónoma andaluza, donde las reducciones acumuladas han sido del 63,4% y 65,6%, respectivamente.

El número de tasaciones es, junto con las transacciones de vivienda y las compraventas, otro de los indicadores que ayudan a analizar la evolución del sector inmobiliario. El descenso de la actividad ha propiciado una fuerte caída en el número de tasaciones en España, reduciéndose a 308.912 en 2012, menos de la mitad que las tasaciones llevadas a cabo en 2006, según los datos publicados por el Ministerio de Fomento. Más acusado aún ha sido en Andalucía, con una caída acumulada entre 2005 y 2012 del 71,2%, mientras que en el caso de la provincia de Málaga la reducción en este periodo ha sido del 69,0%.

EVOLUCIÓN DEL NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA (Número y porcentajes)							Variación acumulada 2007/2012		
	2007	2012	2007	2012	2007	2012	Provincia de Málaga	Andalucía	España
Libre	40.164	16.596	151.222	55.360	708.246	280.048	-58,7	-63,4	-60,5
VPO	2.222	1.226	16.581	7.583	67.054	38.486	-44,8	-54,3	-42,6
Nueva	19.685	9.064	82.147	33.449	326.382	155.890	-54,0	-59,3	-52,2
Usada	22.701	8.758	85.656	29.494	448.918	162.644	-61,4	-65,6	-63,8
Total	42.386	17.822	167.803	62.943	775.300	318.534	-58,0	-62,5	-58,9

Fuente: Analistas Económicos de Andalucía a partir del INE.



Fuente: Analistas Económicos de Andalucía a partir del Ministerio de Fomento.

Por otro lado, y en lo que respecta a los precios de la vivienda, hay que tener en cuenta que los cálculos existentes se realizan siempre en función de muestras y los precios varían mucho en función de la ubicación de las viviendas. A continuación se recogen las estimaciones de precios del Ministerio de Fomento, del OMAU del Ayuntamiento de Málaga y de Euroval. Como se observará no coinciden en los valores absolutos, pero en todos se observa un descenso generalizado, acumulándose ya varios años de ajuste desde que comenzara la crisis económica. Así, el proceso de ajuste entre oferta y demanda que repercute en el precio final de la vivienda continúa prolongándose.

Los factores que influyen en el precio de la vivienda son de muy diversa índole, siendo muy heterogénea la composición de los distintos mercados residenciales. Y es que los precios de la vivienda están directamente relacionados con su ubicación y su entorno, presentando diferencias significativas los precios de viviendas con similares características y distinta localización. Incluso en un mismo edificio, los precios varían en función de la orientación o el estado de conservación, por lo que deben tomarse con precaución las valoraciones que se realicen, ya que deben entenderse como una evolución orientativa de la tendencia del mercado.

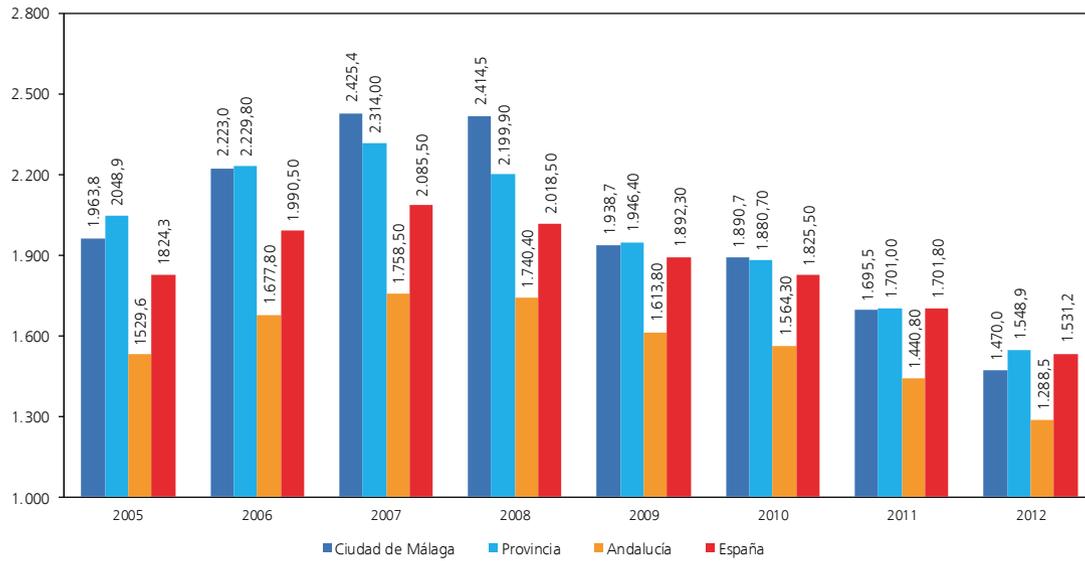
El precio de la vivienda en España, según datos del Ministerio de Fomento, alcanzó su máximo histórico en 2007, cuando el metro cuadrado de la vivienda libre alcanzó los 2.085,5 euros/m², siendo superior al del conjunto andaluz (donde el metro cuadrado se pagaba a 1.758,5 euros), e inferior al de la provincia de Málaga (2.314 euros/m²) y Málaga capital, donde el precio medio alcanzó los 2.425,4 euros/m². De igual modo, en 2007 los precios medios de la vivienda alcanzaron máximos históricos en los principales municipios de la Costa del Sol malagueña, especialmente en Marbella y Estepona, donde el precio medio por metro cuadrado se situó en 2.900,4 euros y 2.722,7 euros, respectivamente.

Tras el máximo alcanzado en 2007 se ha producido una caída generalizada, más intensa en el caso de la ciudad de Málaga que en la provincia, en Andalucía y en España. Concretamente, entre 2007 y 2012 (con datos al cuarto trimestre de cada año), la caída acumulada de los precios de la vivienda libre en la capital malagueña ha sido del 39,4%, situándose el precio medio por metro cuadrado en 1.470 euros en 2012. En el caso de la provincia, la variación acumulada ha sido del -33,1%, situándose cercana al 27,0% la reducción en Andalucía, donde los precios medios se han situado en 1.290 euros por metro cuadrado. En España, la variación ha sido muy similar a la registrada en Andalucía, si bien el precio medio supera los 1.500 euros/m². Conviene precisar que, en 2012, la caída anual de los precios ha sido incluso más intensa que la media de los últimos años.

EVOLUCIÓN DEL PRECIO DE LA VIVIENDA LIBRE EN MÁLAGA (Euros/m ² , datos al 4º trimestre de cada año)										Tasas de variación (%)		
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Acumulada 2012/2007	Media anual 2012/2007	2012/2011	
Alhaurín de la Torre	1.957,2	2.021,7	2.030,4	1.817,5	1.671,2	1.609,0	1.591,5	1.426,0	-29,8	-6,8	-10,4	
Antequera	1.353,0	1.598,5	1.887,2	1.652,5	1.464,3	1.440,4	1.278,5	1.079,2	-42,8	-10,6	-15,6	
Benalmádena	2.432,4	2.666,3	2.507,1	2.396,2	2.042,1	1.991,0	1.810,8	1.689,4	-32,6	-7,6	-6,7	
Estepona	2.298,9	2.491,4	2.722,7	2.283,5	2.156,0	1.853,1	1.655,8	1.414,2	-48,1	-12,3	-14,6	
Fuengirola	2.398,0	2.625,6	2.569,0	2.216,6	2.131,0	1.954,5	1.828,2	1.618,6	-37,0	-8,8	-11,5	
MÁLAGA	1.963,8	2.223,0	2.425,4	2.414,5	1.938,7	1.890,7	1.695,5	1.470,0	-39,4	-9,5	-13,3	
Marbella	2.619,2	2.652,6	2.900,4	2.594,2	2.254,9	2.125,6	2.030,7	1.990,0	-31,4	-7,3	-2,0	
Mijas	2.307,3	2.468,8	2.507,8	2.284,1	2.041,0	1.888,4	1.570,8	1.491,8	-40,5	-9,9	-5,0	
Rincón de la Victoria	2.105,7	2.318,2	2.290,5	2.151,7	1.967,0	1.862,2	1.814,0	1.405,2	-38,7	-9,3	-22,5	
Ronda	1.524,2	1.737,2	1.814,3	1.826,9	1.539,5	1.450,7	1.402,3	1.225,9	-32,4	-7,5	-12,6	
Vélez-Málaga	1.893,9	2.006,6	2.276,2	1.937,5	1.677,8	1.614,8	1.451,4	1.362,5	-40,1	-9,8	-6,1	
Torremolinos	2.319,5	2.431,6	2.563,6	2.352,7	2.083,7	2.026,1	1.815,0	1.637,0	-36,1	-8,6	-9,8	
PROVINCIA DE MÁLAGA	2.048,9	2.229,8	2.314,0	2.199,9	1.946,4	1.880,7	1.701,0	1.548,9	-33,1	-7,7	-8,9	
ANDALUCÍA	1.529,6	1.677,8	1.758,5	1.740,4	1.613,8	1.564,3	1.440,8	1.288,5	-26,7	-6,0	-10,6	
ESPAÑA	1.824,3	1.990,5	2.085,5	2.018,5	1.892,3	1.825,5	1.701,8	1.531,2	-26,6	-6,0	-10,0	

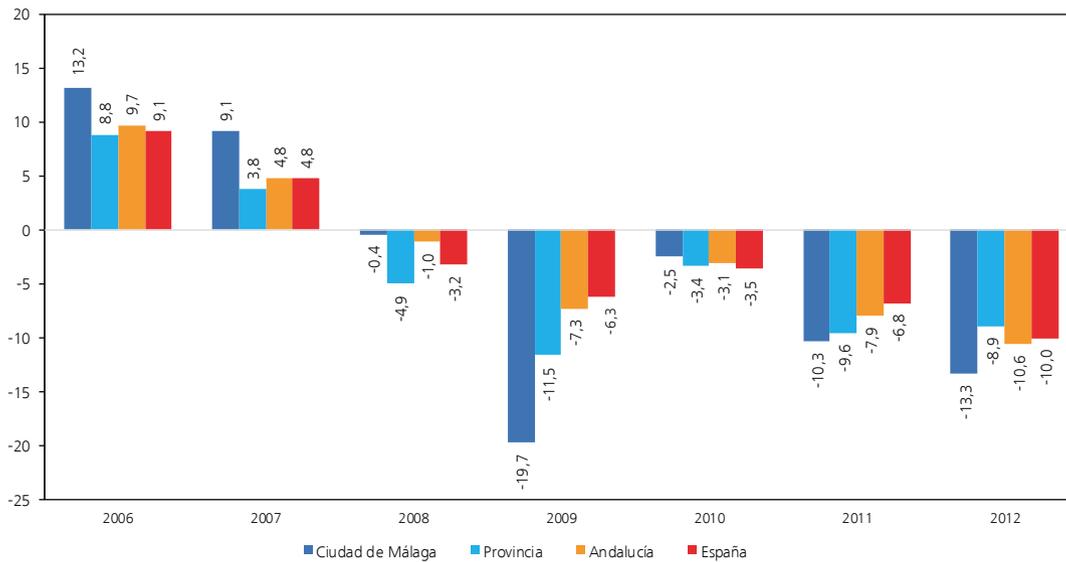
Fuente: Analistas Económicos de Andalucía a partir del Ministerio de Fomento.

PRECIO DE LA VIVIENDA LIBRE (Euros/m², datos al 4º trimestre de cada año)



Fuente: Ministerio de Fomento.

EVOLUCIÓN DEL PRECIO DE LA VIVIENDA LIBRE (Tasas de variación anual en %, datos al 4º trimestre de cada año)



Fuente: Analistas Económicos de Andalucía a partir del Ministerio de Fomento.

EVOLUCIÓN DEL PRECIO DE LA VIVIENDA LIBRE EN MÁLAGA CON MENOS DE 2 AÑOS DE ANTIGÜEDAD (NUEVA)
(Euros/m², datos al 4º trimestre de cada año)

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Tasas de variación (%)		
									Acumulada 2012/2007	Media anual 2012/2007	2012/2011
Alhaurín de la Torre	1.996,1	1.992,1	2.069,2	1.606,6	1.724,4	1.650,8	n.r	n.r	--	--	--
Antequera	1.375,5	1.660,9	2.063,2	1.876,0	1.604,9	1.600,0	n.r	n.r	--	--	--
Benalmádena	2.636,6	2.854,7	2.424,3	2.424,2	2.103,5	2.002,7	n.r	n.r	--	--	--
Estepona	2.521,7	2.744,5	2.972,7	2.495,3	2.314,6	2.250,3	1.713,7	n.r	--	--	--
Fuengirola	2.565,2	2.876,5	2.716,0	2.183,2	2.288,3	2.212,1	1.818,6	n.r	--	--	--
MÁLAGA	2.272,1	2.707,0	2.889,3	2.801,0	2.217,0	2.194,7	2.041,6	2.046,5	-29,2	-6,7	0,2
Marbella	2.825,4	2.938,2	3.486,5	2.776,7	2.313,8	2.164,3	2.193,7	n.r	--	--	--
Mijas	2.334,7	2.576,8	2.616,4	2.336,3	2.188,8	2.208,5	n.r	n.r	--	--	--
Rincón de la Victoria	2.134,3	2.418,4	2.293,6	2.137,7	1.924,4	1.900,9	2.085,1	n.r	--	--	--
Ronda	1.691,2	1.896,1	1.927,8	1.975,0	n.r	n.r	n.r	n.r	--	--	--
Vélez-Málaga	2.066,5	2.195,1	2.549,9	2.163,2	1.822,5	1.738,3	n.r	1.421,7	-44,2	-11,0	--
Torremolinos	2.544,1	2.602,8	2.723,2	2.397,5	2.025,2	2.132,4	n.r	n.r	--	--	--
PROVINCIA DE MÁLAGA	2.275,0	2.474,6	2.560,0	2.391,1	2.108,4	1.933,5	1.676,8	1.606,4	-37,3	-8,9	-4,2
ANDALUCÍA	1.686,3	1.871,0	1.952,1	1.924,1	1.733,8	1.691,7	1.553,0	1.423,9	-27,1	-6,1	-8,3
ESPAÑA	1.786,2	1.957,5	2.069,9	2.022,0	1.899,6	1.829,9	1.721,1	1.587,7	-23,3	-5,2	-7,8

n.r: dato no representativo.

Fuente: Analistas Económicos de Andalucía a partir del Ministerio de Fomento.

EVOLUCIÓN DEL PRECIO DE LA VIVIENDA LIBRE EN MÁLAGA CON MÁS DE 2 AÑOS DE ANTIGÜEDAD (USADA)
(Euros/m², datos al 4º trimestre de cada año)

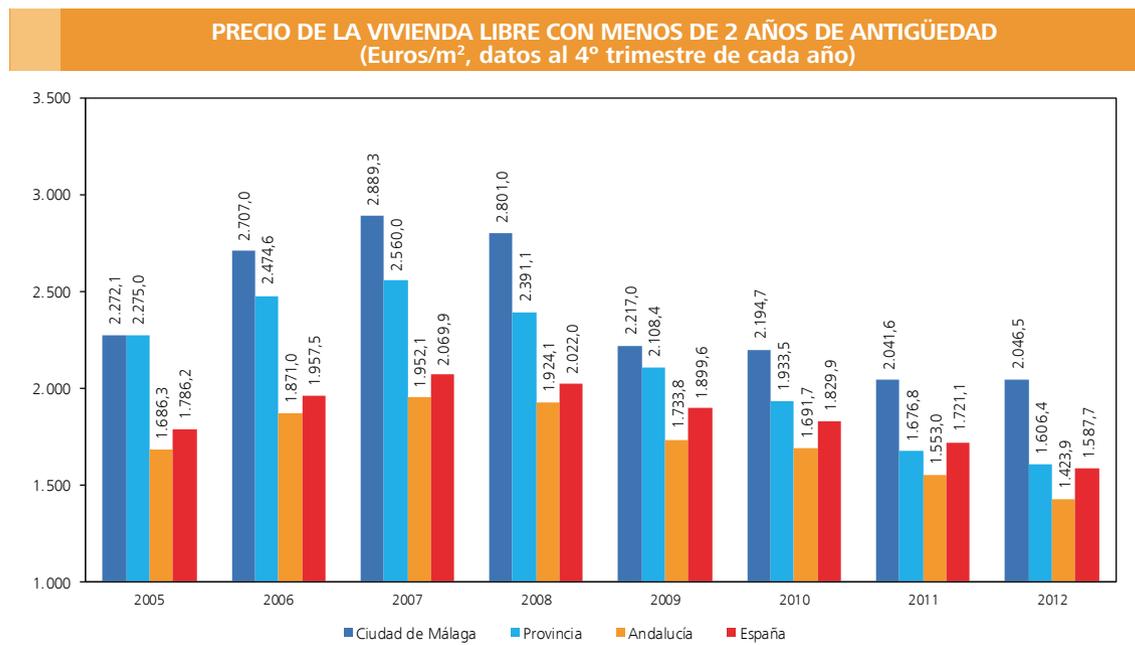
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Tasas de variación (%)		
									Acumulada 2012/2007	Media anual 2012/2007	2012/2011
Alhaurín de la Torre	1.900,6	2.050,6	1.990,7	2.047,9	1.660,8	1.614,0	1.608,4	1.461,3	-26,6	-6,0	-9,1
Antequera	1.346,0	1.554,7	1.690,3	1.454,7	1.397,1	1.351,7	1.273,3	1.079,2	-36,2	-8,6	-15,2
Benalmádena	2.286,7	2.469,7	2.574,2	2.339,7	2.027,7	1.988,2	1.810,8	1.688,2	-34,4	-8,1	-6,8
Estepona	2.166,0	2.253,1	2.433,8	2.120,4	1.944,6	1.809,7	1.654,0	1.414,2	-41,9	-10,3	-14,5
Fuengirola	2.216,4	2.306,3	2.364,9	2.223,2	2.041,0	1.913,7	1.811,6	1.587,5	-32,9	-7,7	-12,4
MÁLAGA	1.839,7	2.012,8	2.123,8	2.080,4	1.873,5	1.847,2	1.674,2	1.415,8	-33,3	-7,8	-15,4
Marbella	2.551,3	2.619,1	2.775,7	2.566,2	2.249,2	2.124,8	2.012,5	1.982,9	-28,6	-6,5	-1,5
Mijas	2.257,5	2.317,5	2.322,5	2.174,5	1.970,4	1.840,0	1.570,0	1.492,3	-35,7	-8,5	-4,9
Rincón de la Victoria	2.079,8	2.118,5	2.286,1	2.168,6	1.983,4	1.839,9	1.707,4	1.405,2	-38,5	-9,3	-17,7
Ronda	1.418,1	1.622,3	1.685,6	1.635,6	1.524,4	1.445,8	1.402,3	1.225,9	-27,3	-6,2	-12,6
Vélez-Málaga	1.704,2	1.877,7	1.919,9	1.791,0	1.552,1	1.582,6	1.446,3	1.318,7	-31,3	-7,2	-8,8
Torremolinos	2.267,8	2.341,9	2.507,7	2.320,3	2.108,5	2.012,8	1.819,1	1.637,0	-34,7	-8,2	-10,0
PROVINCIA DE MÁLAGA	1.949,9	2.105,1	2.185,7	2.103,2	1.860,6	1.797,3	1.626,4	1.476,1	-32,5	-7,6	-9,2
ANDALUCÍA	1.462,1	1.594,9	1.676,4	1.667,2	1.547,5	1.497,6	1.381,9	1.234,6	-26,4	-5,9	-10,7
ESPAÑA	1.843,7	2.002,6	2.085,9	2.007,7	1.878,7	1.819,5	1.691,8	1.515,2	-27,4	-6,2	-10,4

Fuente: Analistas Económicos de Andalucía y Ministerio de Fomento.

Atendiendo a la antigüedad de la vivienda, el precio de la vivienda libre nueva en la ciudad de Málaga se ha situado en 2012 en 2.046,5 euros/m², frente a los 2.889,3 euros/m² que llegó a alcanzar en 2007. De este modo, el valor de la vivienda nueva en la capital malagueña continúa siendo muy superior a la media de la provincia (1.606,4 euros/m²), Andalucía (1.423,9 euros/m²) y España (1.587,7 euros/m²), llegando incluso a registrarse un leve incremento anual (0,2%) en el precio de la vivienda nueva en la ciudad de Málaga durante 2012.

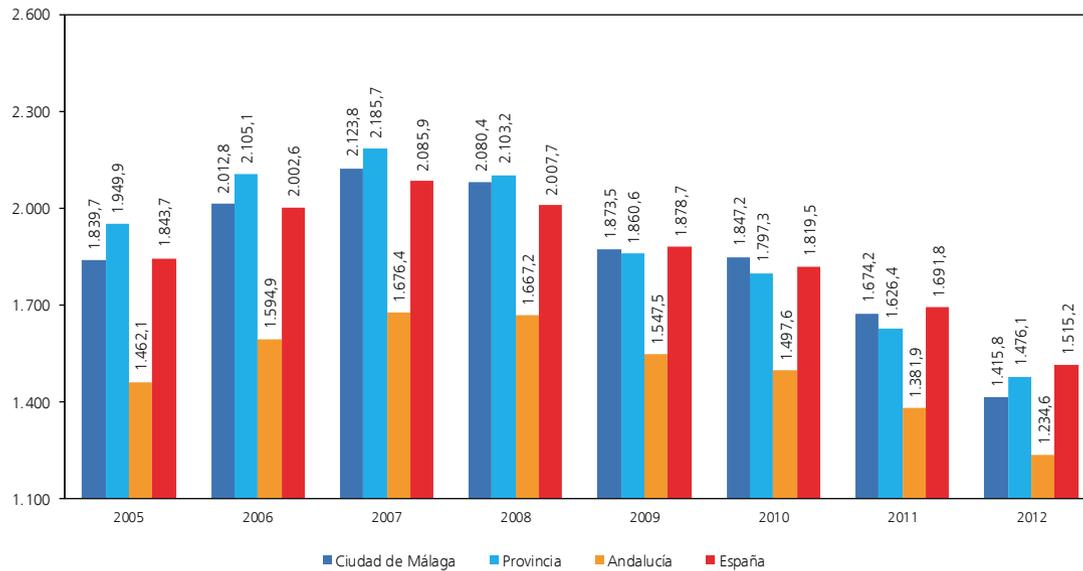
Por el contrario, en el caso de las viviendas con más de dos años de antigüedad el precio en la capital está por debajo de la media provincial y nacional, aunque no con respecto a la región andaluza. Así, el precio de la vivienda libre usada en 2012 ha sido de 1.415,8 euros/m² en la capital malagueña, frente a los 2.123,8 euros/m² de 2007, cuando la valoración de la vivienda usada en el municipio superaba la media nacional (2.085,9 euros/m²).

Ampliando el análisis a los municipios del Área Metropolitana se observa cómo, hasta el inicio de la crisis económica, el precio de la vivienda nueva era superior al de la capital malagueña en algunos de los principales municipios de la Costa del Sol (Marbella, Fuengirola, Benalmádena o Estepona). Por el contrario, en los últimos años la reducción de los precios ha sido más intensa en dichos municipios, situándose el precio medio del metro cuadrado en éstos por debajo de la media de la ciudad de Málaga. En el caso de la vivienda usada, sin embargo, la valoración en los principales municipios del litoral malagueño continúa siendo superior a la de la vivienda con más de dos años de antigüedad en la capital.



Fuente: Ministerio de Fomento.

**PRECIO DE LA VIVIENDA LIBRE CON MÁS DE 2 AÑOS DE ANTIGÜEDAD
(Euros/m², datos al 4º trimestre de cada año)**



Fuente: Ministerio de Fomento.

El análisis por áreas, según datos del Observatorio de Medio Ambiente Urbano (OMAU) del Ayuntamiento de Málaga, pone de manifiesto la existencia de mayores precios por metro cuadrado en 2012 para las viviendas situadas en Prolongación, Centro, Litoral Este y Litoral Oeste. Estas áreas eran también las que presentaban precios más altos en 2007, especialmente en el caso de Prolongación, cuando el precio de la vivienda libre

**EVOLUCIÓN DEL PRECIO DE LA VIVIENDA LIBRE POR ÁREAS EN LA CIUDAD DE MÁLAGA
(Euros/m² y porcentajes, datos al 4º trimestre de cada año)**

									Tasas de variación (%)		
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Acumulada 2012/2007	Media anual 2012/2007	2012/2011
Litoral Este	3.852	4.723	3.996	3.838	3.424	2.838	2.679	2.518	-37,0	-8,8	-6,0
Centro	2.728	2.539	2.900	3.306	2.969	2.790	2.587	2.701	-6,9	-1,4	4,4
Pedrizas	2.497	2.762	2.732	2.653	2.357	2.561	2.340	2.287	-16,3	-3,5	-2,3
Rosaleda	2.835	2.385	2.691	2.750	2.558	2.435	2.289	2.039	-24,2	-5,4	-10,9
Prolongación	3.354	3.246	4.132	3.750	3.178	3.162	2.477	2.891	-30,0	-6,9	16,7
Teatinos	2.663	3.001	2.734	2.501	2.107	2.088	1.970	1.945	-28,9	-6,6	-1,3
Litoral Oeste	3.295	3.996	3.759	3.371	2.828	2.760	2.559	2.341	-37,7	-9,0	-8,5
Puerto de la Torre	2.395	2.861	2.861	2.790	2.500	2.351	2.176	2.050	-28,3	-6,4	-5,8
Campanillas	1.987	2.815	2.444	2.184	1.939	2.090	1.991	1.885	-22,9	-5,1	-5,3
Churrana	2.235	2.533	2.183	2.379	1.998	1.966	1.856	1.703	-22,0	-4,8	-8,2

Fuente: Analistas Económicos de Andalucía y Observatorio de Medio Ambiente Urbano, Ayto. de Málaga.

llegó a superar los 4.100 euros/m². Respecto a la generalizada caída de los precios, destacan los descensos en Litoral Oeste y Litoral Este, con una variación media anual entre 2007 y 2012 en torno al 9% en ambos casos. En el extremo opuesto, Centro y Pedrizas serían las áreas de la ciudad con una menor caída de los precios, en este caso del 1,4% y 3,5%, respectivamente.

Junto a la información referida a los precios de la vivienda, tanto del Ministerio de Fomento como del OMAU, resulta interesante analizar los datos publicados por Euroval a través de sus informes de coyuntura inmobiliaria (InmoCoyuntura). Especialmente relevante es el estudio referido al rango de precios en los mercados inmobiliarios de las capitales de provincia, que toma como referencia los precios más probables por los que se puede encontrar una vivienda en una determinada capital.

El rango de precios se establece recogiendo una muestra compuesta por las ofertas y tasaciones de viviendas en edificios de cada capital de provincia, eliminándose el 2,5%, tanto de los valores más altos como de los más bajos. En este caso, se ha tomado como referencia la información relativa a 2012 y, más concretamente, al segundo semestre del año, incluida en el informe de coyuntura inmobiliaria de mayo de 2013.

La diferencia con respecto al primer semestre de 2012 muestra una reducción de los precios medios mínimos de las capitales españolas, de manera que, si a principios de 2012 el valor mínimo más común era 850 euros por metro cuadrado, a finales de año el valor se ha situado por debajo de los 800 euros/m². En lo que respecta a los precios máximos, éstos han experimentado ligeras variaciones (de 3.099 a 3.079 euros/m²). De este modo, el rango medio entre las capitales de provincia españolas ha pasado de 2.249 euros en el primer semestre de 2012 a 2.281 euros/m² en el segundo semestre.

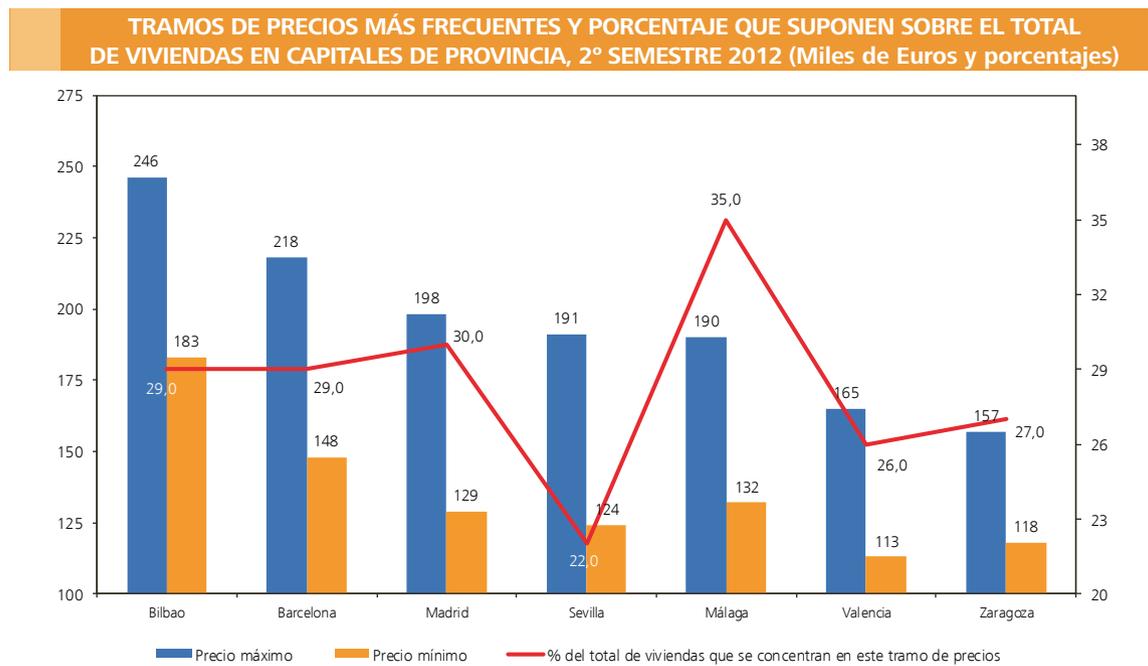
La ciudad de Málaga cuenta con un rango de precios superior que el de la media del resto de capitales de provincia españolas, al ser menor el precio mínimo durante el segundo semestre de 2012 (739 euros/m²) y mayor el precio máximo (3.366 euros/m²). Concretamente, el rango se ha situado en 2.627 euros/m², por debajo del resto de principales capitales de provincia españolas, con la excepción de Zaragoza, cuyo rango es inferior a la media nacional.

Haciendo una comparativa con respecto al primer semestre de 2010, se observa un acercamiento entre precios máximos y mínimos en los últimos dos años y medio, con una reducción del 11% en el rango, pasando de un precio mínimo más frecuente de 895 euros por metro cuadrado en el primer semestre de 2010 a los 798 euros/m² del segundo semestre de 2012, mientras que el precio máximo más frecuente pasa de 3.462 a 3.079 euros/m². Este menor diferencial entre precios máximos y mínimos, salvo algunas excepciones, es generalizado entre las capitales de provincia españolas, debiéndose, en su mayor parte, a una reducción del precio máximo superior a la reducción observada en el precio mínimo. En el caso de la capital malagueña, la reducción en el rango ha sido algo más moderada (-7,5%) que en el conjunto nacional, llegando incluso a superar el 20% en algunas de las principales capitales como Madrid (-20,6%) y Zaragoza (-33,5%).

PRECIOS MÍNIMOS Y MÁXIMOS DE VIVIENDAS EN CAPITALES DE PROVINCIA (Euros/m ²)									
	Primer semestre 2010		Primer semestre 2012		Segundo semestre 2012		Rango (Max-Min) 2S12	Rango (Max-Min) 1S10	% Var. Rango 2S12/1S10
	Precio mínimo	Precio máximo	Precio mínimo	Precio máximo	Precio mínimo	Precio máximo			
Barcelona	858	6.859	847	6.088	826	6.725	5.899	6.001	-1,7
Madrid	887	6.700	968	5.542	984	5.597	4.613	5.813	-20,6
San Sebastian	1.922	7.225	1.883	5.991	1.797	6.369	4.572	5.303	-13,8
Bilbao	1.302	5.836	1.261	5.125	1.244	5.143	3.899	4.534	-14,0
Santander	913	4.696	1.022	4.466	911	4.645	3.734	3.783	-1,3
Sevilla	801	4.450	821	4.000	826	3.840	3.014	3.649	-17,4
Mallorca	956	3.681	733	3.459	676	3.670	2.994	2.725	9,9
Valencia	660	3.736	659	3.244	600	3.480	2.880	3.076	-6,4
Cádiz	859	3.681	971	3.734	823	3.665	2.842	2.822	0,7
La Coruña	957	3.789	1.009	3.814	876	3.628	2.752	2.832	-2,8
Las Palmas	769	3.212	760	3.265	677	3.371	2.694	2.443	10,3
Vitoria	1.275	3.736	1.142	3.952	957	3.595	2.638	2.461	7,2
MÁLAGA	786	3.626	745	3.647	739	3.366	2.627	2.840	-7,5
Alicante	669	2.998	481	3.061	418	2.967	2.549	2.329	9,4
Valladolid	886	3.571	732	3.241	697	3.217	2.520	2.685	-6,1
Oviedo	809	3.141	821	3.002	739	3.214	2.475	2.332	6,1
Salamanca	758	3.941	820	3.425	765	3.212	2.447	3.183	-23,1
Almería	743	3.234	742	3.007	775	3.121	2.346	2.491	-5,8
Granada	875	3.587	783	3.000	675	2.982	2.307	2.712	-14,9
ESPAÑA (CAPITALES)	895	3.462	850	3.099	798	3.079	2.281	2.567	-11,1
Murcia	785	3.250	645	3.000	610	2.867	2.257	2.465	-8,4
Zaragoza	945	4.267	945	3.199	877	3.087	2.210	3.322	-33,5
Tarragona	1.120	3.245	685	2.880	605	2.804	2.199	2.125	3,5
Pamplona	1.041	3.969	1.163	3.314	1.075	3.253	2.178	2.928	-25,6
Burgos	1.115	3.220	863	2.983	732	2.906	2.174	2.105	3,3
Girona	1.072	4.018	882	3.182	942	3.042	2.100	2.946	-28,7
Logroño	923	3.269	980	3.044	906	3.000	2.094	2.346	-10,7
León	876	2.951	802	2.673	710	2.654	1.944	2.075	-6,3
Guadalajara	1.093	3.003	815	2.579	734	2.674	1.940	1.910	1,6
Córdoba	925	3.033	814	2.828	815	2.729	1.914	2.108	-9,2
Segovia	1.186	3.220	1.018	3.066	1.030	2.896	1.866	2.034	-8,3
Albacete	836	2.872	769	2.711	700	2.518	1.818	2.036	-10,7
Tenerife	614	2.931	730	2.752	787	2.599	1.812	2.317	-21,8
Toledo	785	3.115	724	2.511	759	2.565	1.806	2.330	-22,5
Palencia	897	2.905	970	2.633	877	2.663	1.786	2.008	-11,1
Lérida	689	3.151	865	2.609	779	2.555	1.776	2.462	-27,9
Pontevedra	822	3.054	859	2.430	772	2.498	1.726	2.232	-22,7
Castellón	664	2.538	613	2.422	531	2.234	1.703	1.874	-9,1
Soria	1.115	3.035	924	2.562	900	2.565	1.665	1.920	-13,3
Jaén	994	2.752	767	2.389	681	2.340	1.659	1.758	-5,6
Huesca	825	2.456	827	2.291	739	2.331	1.592	1.631	-2,4
Ávila	949	2.728	655	2.353	765	2.348	1.583	1.779	-11,0
Huelva	898	2.922	669	2.259	596	2.175	1.579	2.024	-22,0
Lugo	581	2.398	625	2.032	604	2.160	1.556	1.817	-14,4
Cáceres	668	2.444	653	2.270	724	2.279	1.555	1.776	-12,4
Badajoz	536	2.381	706	2.200	624	2.135	1.511	1.845	-18,1
Cuenca	805	2.282	854	2.125	716	2.097	1.381	1.477	-6,5
Orense	660	2.500	756	2.230	737	2.083	1.346	1.840	-26,8
Ciudad Real	851	2.679	821	2.365	776	2.052	1.276	1.828	-30,2
Zamora	847	2.450	915	1.971	837	2.029	1.192	1.603	-25,6
Teruel	939	2.351	985	2.020	934	2.000	1.066	1.412	-24,5

Fuente: Informe de Coyuntura Inmobiliaria N° 7-2S2012-Mayo 2013, Euroval.

Una vez analizado el comportamiento de los precios de la vivienda en términos unitarios, Euroval permite efectuar el análisis en términos absolutos, es decir, el precio total que se paga por una vivienda. Para ello, utiliza una estimación de precios absolutos más frecuentes, a través de una muestra de las ofertas y tasaciones de viviendas en edificios en cada capital de provincia. Esta muestra se divide en 10 intervalos iguales, para determinar donde se encuentran el mayor número de viviendas y, así, precisar el tramo de precios más frecuentes. De este modo, aunque no necesariamente, cuando el tramo más frecuente supone un porcentaje relativamente pequeño del total, se desprende una cierta dispersión en los precios, mientras que si el tramo más frecuente cuenta con un porcentaje elevado del total, estaríamos hablando de un mercado bastante concentrado.



Fuente: Informe de Coyuntura Inmobiliaria N° 7-2S2012-Mayo 2013, Euroval.

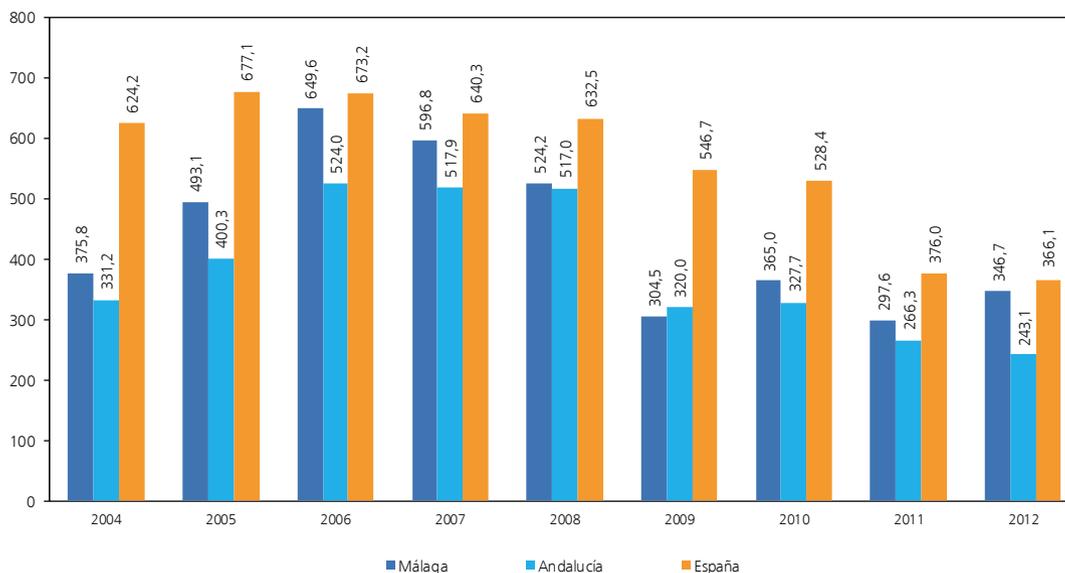
Concretamente, en el segundo semestre de 2012, la ciudad de Málaga contaba con uno de los mayores porcentajes en el tramo donde se encuentran los precios más frecuentes, aglutinando alrededor del 35% del total de viviendas aquellas cuyo precio se encuentra en el intervalo entre 132.000 y 190.000 euros, quedando el 65% del resto de la muestra disperso entre los demás intervalos. En el caso de otras ciudades, como Madrid, alrededor del 30% de las viviendas tiene un precio que fluctúa entre 129.000 y 198.000 euros, situándose los precios más frecuentes del principal tramo en Barcelona entre 148.000 y 218.000 euros (29,0% del total).

Finalmente, junto al análisis de los mercados residenciales, se ha realizado un breve análisis de la evolución del suelo urbanizable, tanto en términos de valor como de superficie, prestando especial atención a la trayectoria que han descrito los precios. Tomando nuevamente como referencia la información publicada por el Ministerio de Fomento, se observa como tras el boom inmobiliario, los precios del suelo también han experimentado un fuerte descenso desde comienzos de la crisis.

El precio del metro cuadrado de suelo urbano en los municipios mayores de 50.000 habitantes de la provincia de Málaga llegó a superar los 600 euros a mediados de la pasada década, y a finales de 2012 se ha situado por debajo de los 350 euros/m². Esta misma tendencia se ha observado tanto en Andalucía como en España, donde el precio en el último trimestre de 2012 ha sido de 243,1 y 366,1 euros/m², respectivamente.

En cuanto al valor de las transacciones de suelo, nuevamente para municipios con más de 50.000 habitantes, se ha atendido a una caída generalizada. En el caso de la provincia de Málaga, el valor en el último trimestre de 2012 se ha reducido hasta los 85,4 millones de euros, tras llegar a superar los 329 millones de euros a finales de 2004. En cuanto a la superficie de las transacciones de suelo, con datos al último trimestre de cada año, también se ha observado una reducción entre 2004 y 2012, concretamente de 1.427,9 a 300,7 miles de metros cuadrados.

**EVOLUCIÓN DEL PRECIO DEL SUELO URBANO EN MUNICIPIOS DE MÁS DE 50.000 HABITANTES
(Euros/m², datos al 4º Trimestre del año)**



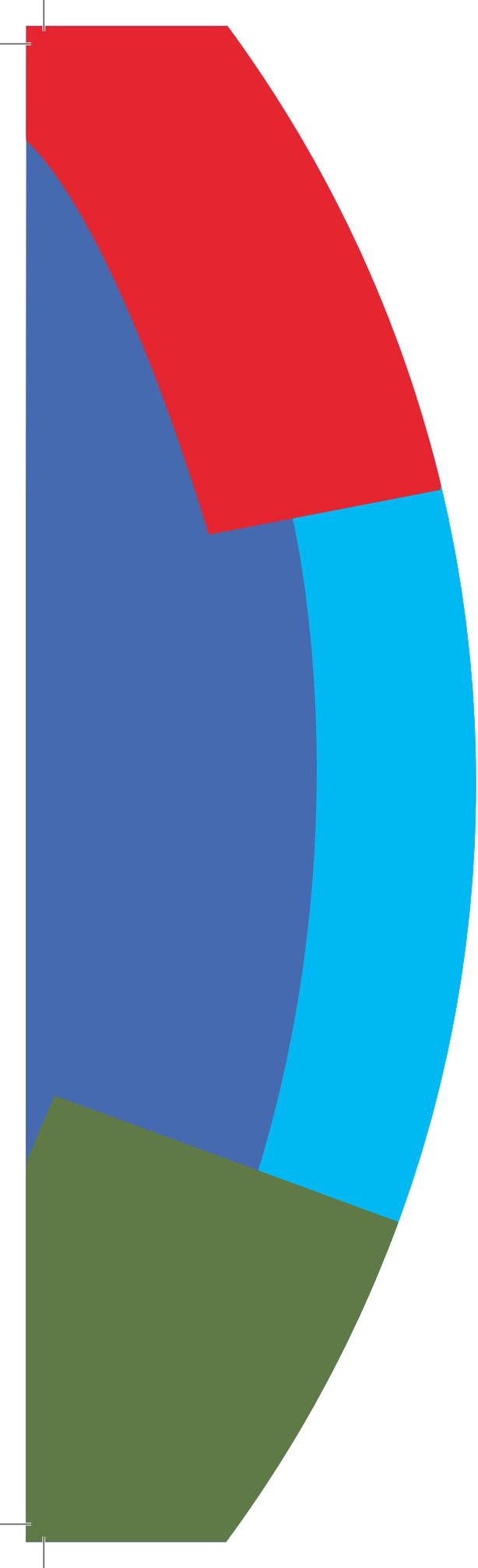
Fuente: Ministerio de Fomento.

En definitiva, los distintos indicadores relativos al sector inmobiliario en la ciudad de Málaga muestran, por el lado de la demanda, una pérdida de dinamismo en los últimos años, tras el periodo de expansión previo a la crisis. Tanto el número de transacciones como las compraventas de viviendas se han reducido notablemente desde mediados de la pasada década, prolongándose actualmente el ajuste del sector, en un contexto de disminución de los precios.

TRAYECTORIA DE LAS TRANSACCIONES DE SUELO URBANO (Euros/m ² y porcentajes. Datos al 4º trimestre de cada año)									
	Provincia de Málaga		Andalucía		España		Variación media anual 2004/2012		
	2004	2012	2004	2012	2004	2012	Provincia de Málaga	Andalucía	España
Valor (miles de euros)	329.201,9	85.354,5	1.393.203,1	168.579,3	7.085.241,3	801.968,2	-15,5	-23,2	-23,8
Superficie (miles de m ²)	1.427,9	300,7	5.865,6	934,2	33.071,5	5.115,2	-17,7	-20,5	-20,8
Precio (euros/m ²)	375,8	346,7	331,2	243,1	624,2	366,1	-1,0	-3,8	-6,5

Datos referidos a municipios con más de 50.000 habitantes.

Fuente: Analistas Económicos de Andalucía a partir del Ministerio de Fomento.





5. Quinta Parte

Financiación y accesibilidad al mercado de la vivienda

V. FINANCIACIÓN Y ACCESIBILIDAD AL MERCADO DE LA VIVIENDA

Atendiendo a los datos proporcionados por el Banco de España (disponibles sólo para el conjunto nacional), al cierre del ejercicio 2012, la financiación a los hogares asciende a 833.821,9 millones de euros, de los que más de tres cuartas partes corresponden a préstamos para la adquisición y rehabilitación de vivienda. Respecto a su evolución el saldo vivo se ha reducido en 2012 por segundo año consecutivo, aunque con menor intensidad que para el total de crédito concedido (-3,7% y -4,3%, respectivamente, en relación a diciembre de 2011).

FINANCIACIÓN A LOS HOGARES E ISFLSH ⁽¹⁾ , RESIDENTES EN ESPAÑA (Millones de euros y porcentajes)					
	Total	Préstamos para vivienda	% Sobre total financiación	Otros préstamos	Préstamos del exterior
2000	288.849,7	185.307,5	64,2	103.118,6	423,6
2001	325.033,5	217.097,7	66,8	107.453,0	482,8
2002	377.299,7	253.825,4	67,3	122.861,1	613,2
2003	448.723,6	308.596,7	68,8	139.405,2	721,8
2004	538.880,7	381.697,8	70,8	156.321,9	861,0
2005	650.996,6	477.214,6	73,3	172.854,7	927,3
2006	778.372,4	575.676,1	74,0	201.521,5	1.174,7
2007	874.404,4	650.116,2	74,3	222.510,3	1.778,0
2008	911.282,5	678.448,5	74,4	229.712,4	3.121,7
2009	903.342,0	678.551,6	75,1	221.824,2	2.966,1
2010	898.145,8	679.958,5	75,7	215.285,3	2.902,0
2011	870.960,2	666.866,4	76,6	201.065,2	3.028,6
2012	833.821,9	641.948,2	77,0	188.930,5	2.943,2
2013	807.445,9	621.156,6	76,9	183.236,7	3.052,6

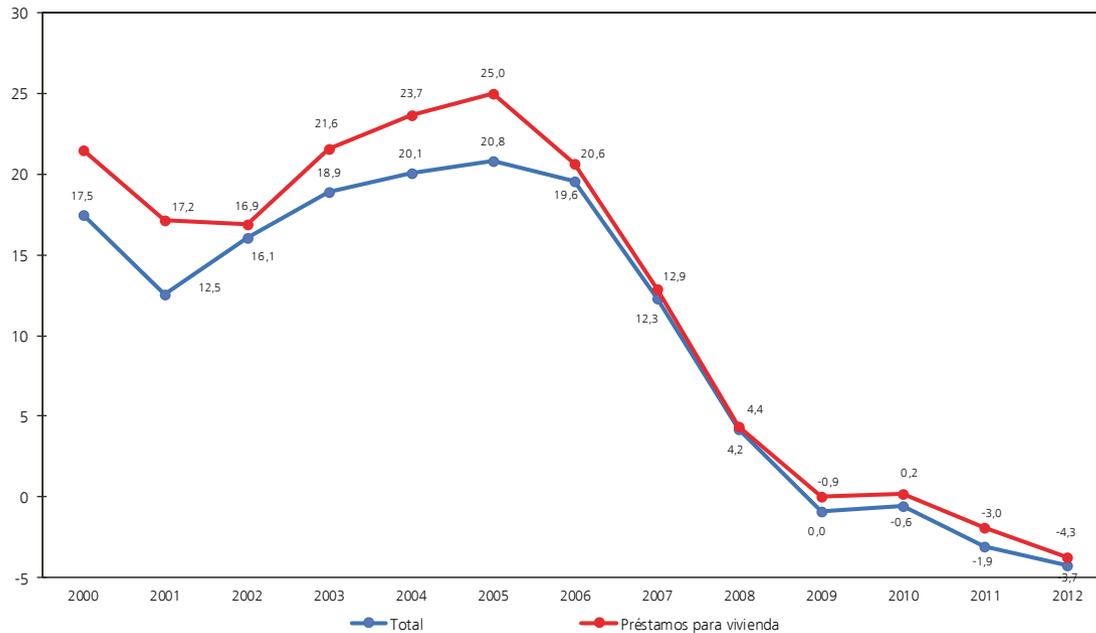
Datos a diciembre de cada año, excepto 2013, correspondientes a julio.

⁽¹⁾ Instituciones Sin Fines de Lucro al Servicio de los Hogares.

Fuente: Banco de España.

Por otro lado, uno de los principales efectos del fuerte incremento de los precios de la vivienda durante el periodo de expansión fue el aumento del importe medio de las hipotecas concedidas. De este modo, en el año 2007 se registraron los importes medios por hipoteca más elevados de la serie histórica más reciente (con datos estrictamente comparables desde 2003), alcanzando en la provincia de Málaga los 164.148 euros, superior al de los promedios regional y nacional (136.787 y 148.865 euros, respectivamente). No obstante, este importe medio se ha venido reduciendo paulatinamente en los últimos años, dado que el descenso en el importe de las hipotecas concedidas ha sido más intenso que el registrado en términos de número, situándose en 2012 en 113.013 euros, superando a las medias andaluza y española.

FINANCIACIÓN A LOS HOGARES RESIDENTES EN ESPAÑA (Tasas de variación anual en %)

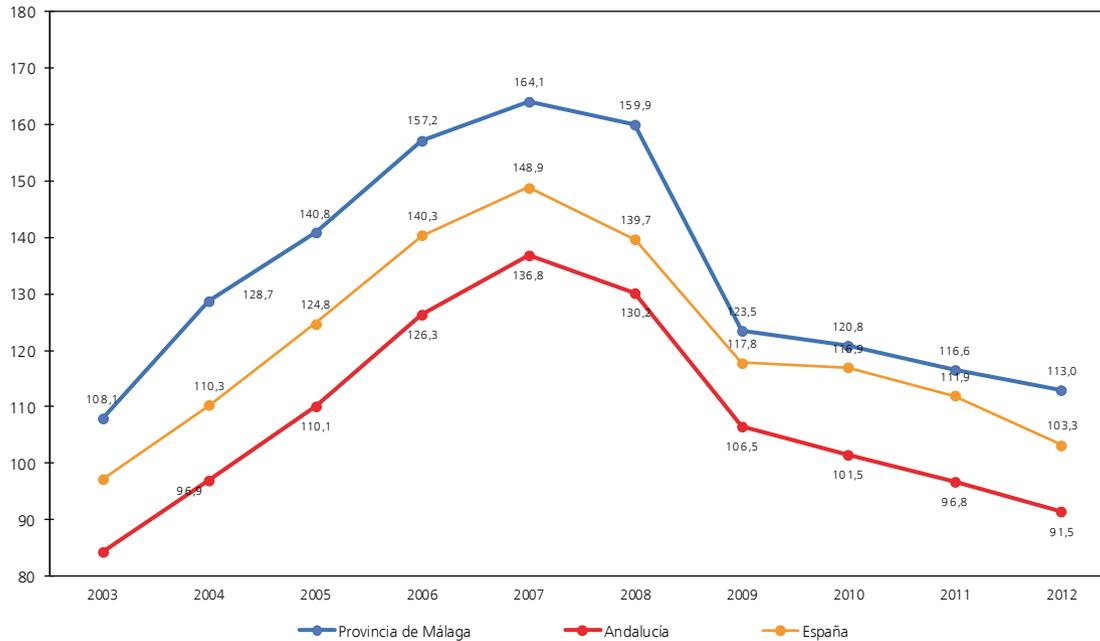


Fuente: Analistas Económicos de Andalucía a partir del Banco de España.

Tradicionalmente se han venido utilizando diversos indicadores de esfuerzo para la compra de una vivienda. El indicador de esfuerzo que, sobre la base previa de los trabajos del Ministerio de Fomento, y que incorpora el Banco de España en su Síntesis de Indicadores sobre el Mercado de la Vivienda, viene dado por el cociente entre el importe satisfecho durante su primer año de vida de préstamo hipotecario, de cuotas constantes que, a los tipos vigentes y a un plazo determinado de años, permite financiar el 80% del coste de una vivienda media -este último se calcula como el correspondiente a un inmueble de 93,75 m² construidos (lo que supone aproximadamente 75 m² útiles) valorado al precio medio del m² recogido en la correspondiente estadística oficial- y la renta anual media disponible.

Considerando la información histórica disponible para las últimas décadas en España, los propios trabajos del Banco de España recuerdan que los niveles de los indicadores de esfuerzo se calculan para una situación teórica, y deben interpretarse de manera cautelosa, ya que no pueden extrapolarse directamente a otros contextos alternativos. En consecuencia, desde el punto de vista de las implicaciones para el mercado de la vivienda resulta probablemente más relevante la información que proporciona el perfil temporal del indicador, más que intentar interpretar el valor del indicador.

EVOLUCIÓN DEL IMPORTE MEDIO DE LAS HIPOTECAS PARA VIVIENDA (Miles de euros)

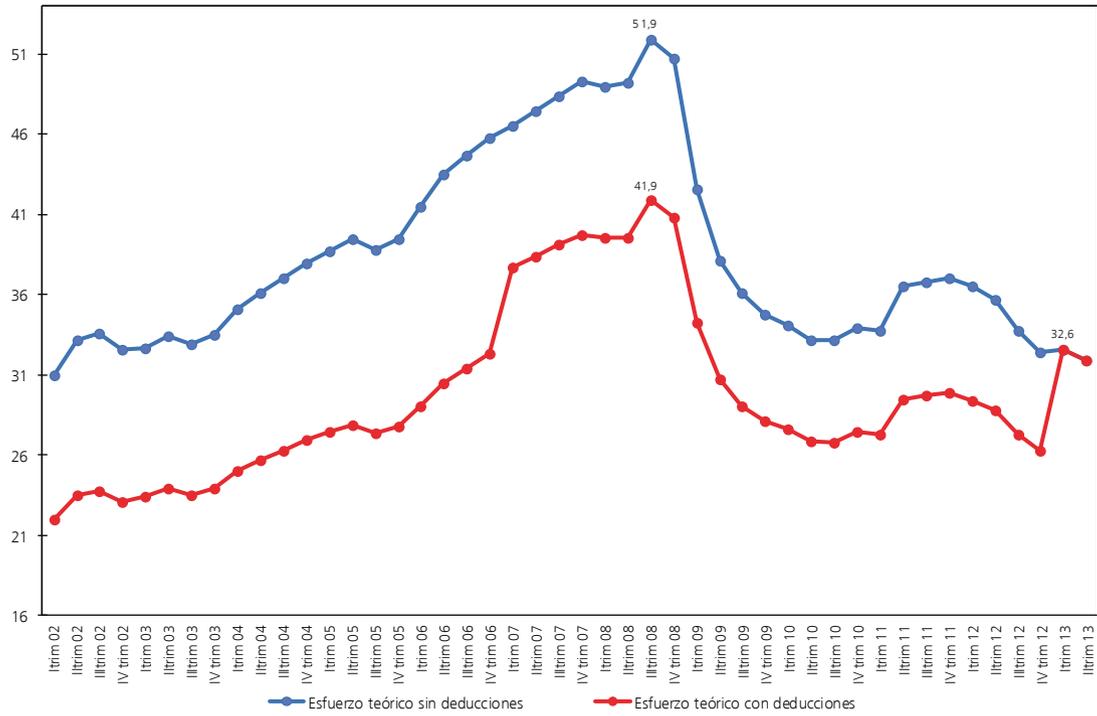


Fuente: Analistas Económicos de Andalucía a partir de la Estadística de hipotecas, INE.

A modo de ejemplo, en la época de expansión del ciclo en el mercado de la vivienda, la presión alcista en los precios de la vivienda se vio compensada por el efecto contrario de descenso en los tipos de interés (incorporación a la UEM), aumento de los perceptores de rentas por hogar y alargamiento en los plazos de hipotecas. En consecuencia, el indicador de esfuerzo descendió, pero ello no implica que el esfuerzo de una familia que se planteara comprar una vivienda “tipo” entonces fuese menor que el que hubiese tenido que realizar cinco años antes. Entre otros aspectos se deberá considerar que dado que el crédito hipotecario cubre, normalmente, el 80% del valor de la vivienda, las familias deben disponer del 20% restante del valor del inmueble, además del correspondiente al resto de gastos asumidos (impuestos, notaría, registro,...). Asimismo, habría que recordar que la ratio “valor del préstamo sobre precio de la vivienda” tampoco tiene porqué permanecer constante.

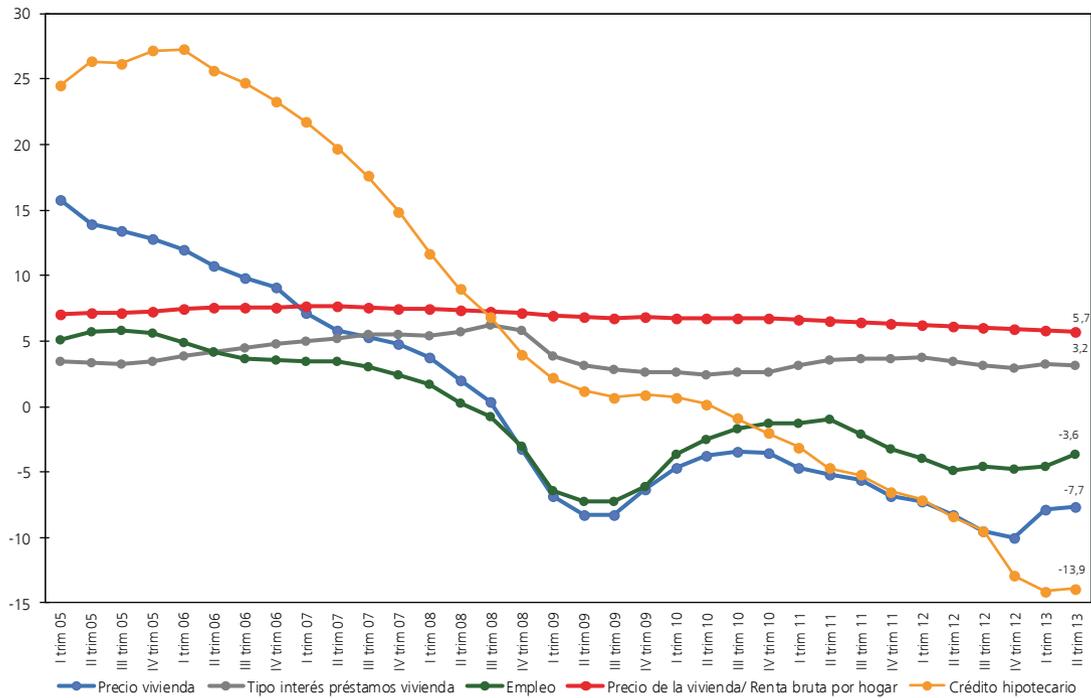
Por estos motivos, los últimos trabajos del Banco de España revelan que el esfuerzo asociado a la compra de una nueva residencia se ha incrementado en los últimos años del boom inmobiliario (2008). Pero además, también se exponía que, dado un determinado nivel de esfuerzo para la adquisición de un nuevo inmueble, este debía mantenerse durante un periodo más amplio.

INDICADORES DE ESFUERZO TEÓRICO PARA ADQUIRIR UNA VIVIENDA EN ESPAÑA
 (% del importe de las cuotas a pagar por hogar sobre la renta anual disponible de dicho hogar)



* Desde 2013, no existen deducciones a la compra de la vivienda en España.
 Fuente: Analistas Económicos de Andalucía a partir del Banco de España.

**TRAYECTORIA DE LOS PRINCIPALES INDICADORES RELACIONADOS CON LA VIVIENDA EN ESPAÑA
(Tasa de Variación Interanual en %, salvo el tipo de interés y el ratio precio vivienda / renta bruta por hogar)**

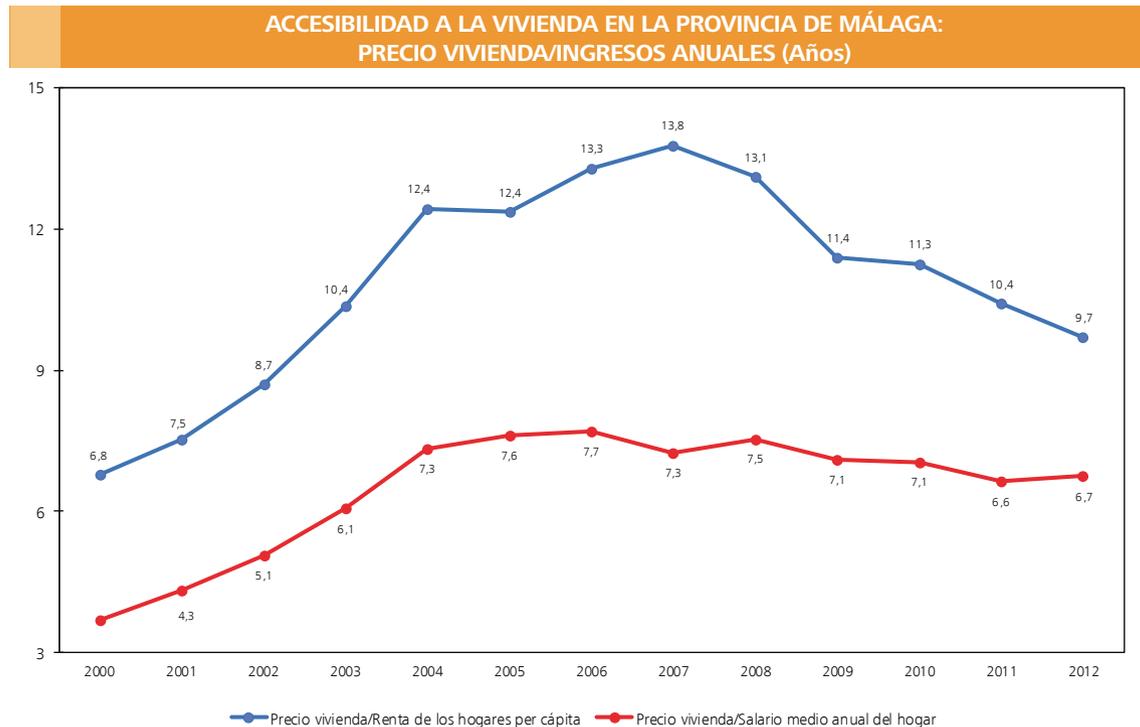


Fuente: Analistas Económicos de Andalucía a partir del Banco de España e INE.

De las distintas posibilidades existentes que podrían utilizarse para aproximar el esfuerzo económico que supone para las familias el acceso a una vivienda en propiedad, en este análisis se ha optado por utilizar la ratio "precio de la vivienda/ingresos anuales", conocida como Índice de solvencia.

En relación a este índice de solvencia, que serviría para estimar el periodo de tiempo en años que ha de transcurrir hasta que la vivienda quede totalmente pagada -en caso de destinar todas las rentas a dicho propósito- pueden utilizarse como indicador de ingresos anuales distintas variables, tales como los ingresos salariales o la renta bruta disponible por hogar. Tanto en uno como en otro caso se observa que la ratio entre el precio de la vivienda y los ingresos anuales del hogar repuntó desde principios de la pasada década hasta 2006-2007, para posteriormente registrar un descenso. En el caso de la provincia de Málaga, en 2012 se debería destinar el salario anual íntegro de casi 7 años para adquirir una vivienda, en torno a un año menos que en el año 2006, o casi 10 si se toma como referencia la renta de los hogares.

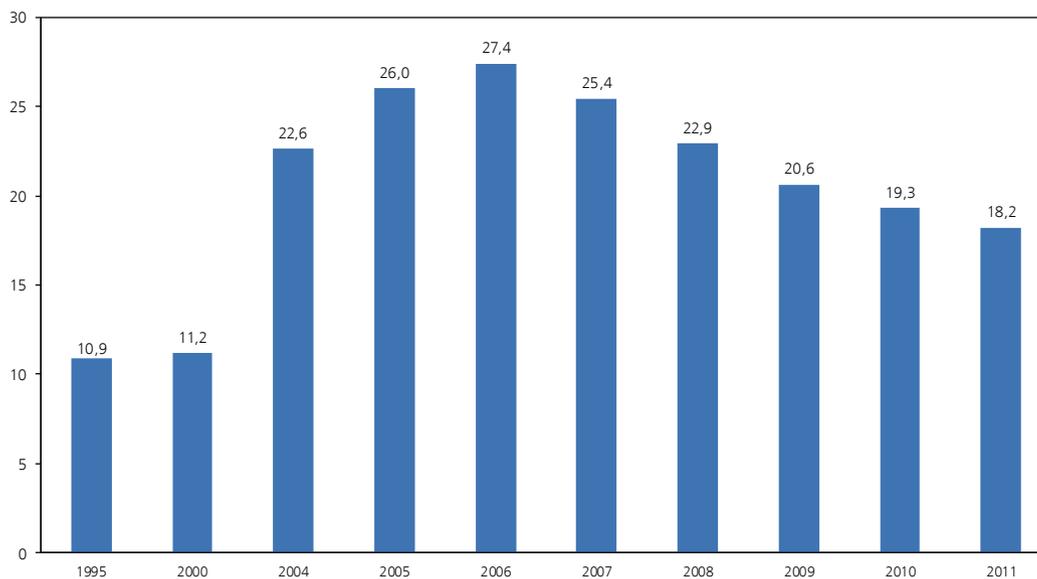
Según el Banco de España, y tomando como referencia la renta bruta disponible por hogar, el esfuerzo de accesibilidad a nivel nacional se situaría en torno a los 6 años. Como ya hemos comentado, se ha constatado una reducción del esfuerzo de acceso a la vivienda desde 2007, si bien el mercado residencial español continúa siendo menos accesible que el de países como Irlanda, Canadá o EE.UU., según el IX Estudio internacional de accesibilidad a la vivienda. Por el contrario, el esfuerzo de accesibilidad a la vivienda en España es sensiblemente menor que en países como Reino Unido, Australia o Nueva Zelanda.



Fuente: Analistas Económicos de Andalucía.

Junto a la anterior información resulta interesante analizar la que publica el OMAU relativa al indicador de accesibilidad a la vivienda, que se calcula como el número de años de sueldo necesarios para poder acceder a una vivienda propia, a partir de los datos del precio medio de la vivienda en la ciudad de Málaga y de la renta media disponible en la provincia de Málaga. Así, hasta mediados de la pasada década se ha registrado un incremento del número de años necesarios para la compra de una vivienda, llegando a alcanzar en 2006 los 27,4 años. A partir de este año, se ha reducido de forma ininterrumpida el número de años necesarios para la adquisición de una vivienda propia (18,2 años en 2011).

INDICADOR DE ACCESIBILIDAD A LA VIVIENDA
(Nº de años en función del precio medio y la renta disponible)



Fuente: Analistas Económicos de Andalucía y Observatorio de Medio Ambiente Urbano (OMAU), Ayto. Málaga.

En definitiva, y atendiendo a la información estadística de una serie amplia de indicadores relacionados con el mercado de la vivienda, entre ellos algunos determinantes como el precio y el tipo de interés de los préstamos hipotecarios, y otros más indirectos que influyen en la demanda como la creación de hogares o el comportamiento del empleo, y a los que podríamos sumar otras circunstancias derivadas de la oferta en un mercado con cierto grado de regulación (oferta de vivienda con algún grado de protección, fiscalidad de la compra frente al alquiler, etc.), podemos concluir que los factores que influirán en la decisión de adquirir una vivienda son muchos y pueden mostrar tendencias contrapuestas.

PRINCIPALES INDICADORES EN RELACIÓN CON LA ACCESIBILIDAD A LA VIVIENDA EN ESPAÑA

	Precio m2 vivienda libre. (Ministerio)	Plazo medio de las hipotecas	Cociente Préstamo - Valor de transacción*	% de préstamos con RPV>80% (Operaciones nuevas)	Precio de la vivienda/ Renta bruta por hogar	Crédito hipotecario	Crédito total	Tipo de interés préstamos adquisición de vivienda	Trayectoria del empleo (EPA)	Hogares (EPA)	Esfuerzo teórico anual*
	€/ m²	Meses	Porcentaje	Porcentaje	Años	Tasa de variación interanual en %		Porcentaje	Tasa de variación interanual en %	Nº hogares	En %, sin deducciones
I trim. 05	1.685,4	298	64,0	15,1	7,0	24,51	17,38	3,42	5,07	15.115	38,7
II trim. 05	1.752,8	301	63,9	15,6	7,2	26,35	18,67	3,35	5,76	15.265	39,5
III trim. 05	1.781,5	306	63,9	15,7	7,2	26,25	19,59	3,28	5,86	15.394	38,8
IV trim. 05	1.824,3	309	64,2	16,6	7,3	27,19	21,13	3,46	5,61	15.535	39,5
I trim. 06	1.887,6	315	64,0	17,0	7,5	27,30	23,07	3,84	4,91	15.603	41,5
II trim. 06	1.942,3	322	64,0	18,0	7,6	25,67	22,77	4,19	4,22	15.814	43,5
III trim. 06	1.956,7	327	64,0	17,2	7,6	24,67	24,31	4,52	3,67	15.976	44,7
IV trim. 06	1.990,5	332	63,8	15,9	7,6	23,26	24,24	4,74	3,56	16.033	45,8
I trim. 07	2.024,2	334	63,7	15,2	7,7	21,73	21,21	4,98	3,45	16.114	46,5
II trim. 07	2.054,5	338	63,8	15,1	7,7	19,66	20,73	5,20	3,42	16.231	47,5
III trim. 07	2.061,2	339	63,7	14,0	7,6	17,56	18,61	5,49	3,09	16.329	48,4
IV trim. 07	2.085,5	336	62,8	12,9	7,5	14,92	15,45	5,53	2,38	16.448	49,3
I trim. 08	2.101,4	332	62,1	12,2	7,5	11,71	13,42	5,43	1,66	16.572	49,0
II trim. 08	2.095,7	323	60,5	10,9	7,4	8,95	10,45	5,72	0,28	16.695	49,2
III trim. 08	2.068,7	315	59,8	10,3	7,3	6,79	8,52	6,21	-0,80	16.805	51,9
IV trim. 08	2.018,5	307	59,8	10,5	7,1	4,00	6,62	5,83	-3,03	16.896	50,7
I trim. 09	1.958,1	295	57,6	10,1	6,9	2,16	4,92	3,91	-6,43	16.984	42,6
II trim. 09	1.920,9	289	57,1	11,2	6,8	1,19	2,33	3,16	-7,25	17.052	38,1
III trim. 09	1.896,8	290	55,4	10,6	6,7	0,71	0,41	2,82	-7,25	17.116	36,1
IV trim. 09	1.892,3	296	56,3	10,6	6,8	0,94	-0,95	2,62	-6,10	17.122	34,8
I trim. 10	1.865,7	297	56,8	12,2	6,7	0,68	-1,25	2,60	-3,65	17.115	34,1
II trim. 10	1.848,9	300	57,6	11,7	6,7	0,17	-0,38	2,39	-2,47	17.128	33,2
III trim. 10	1.832,0	306	57,6	12,0	6,7	-0,89	0,07	2,66	-1,71	17.200	33,2
IV trim. 10	1.825,5	302	58,0	11,9	6,7	-2,05	0,44	2,66	-1,27	17.253	33,9
I trim. 11	1.777,6	312	59,4	12,9	6,6	-3,05	-0,15	3,15	-1,32	17.281	33,8
II trim. 11	1.752,1	290	56,5	11,6	6,5	-4,70	-1,08	3,53	-0,94	17.330	36,5
III trim. 11	1.729,3	291	57,2	12,2	6,4	-5,20	-1,53	3,67	-2,11	17.372	36,8
IV trim. 11	1.701,8	285	58,5	13,5	6,3	-6,54	-2,14	3,66	-3,26	17.394	37,0
I trim. 12	1.649,3	285	58,3	15,2	6,2	-7,14	-2,01	3,74	-3,96	17.408	36,5
II trim. 12	1.606,4	272	57,8	16,2	6,1	-8,43	-2,97	3,40	-4,84	17.452	35,7
III trim. 12	1.565,6	279	58,3	15,6	6,0	-9,51	-3,87	3,18	-4,60	17.472	33,8
IV trim. 12	1.531,2	279	59,0	16,0	5,9	-12,90	-5,12	2,93	-4,78	17.406	32,4
I trim. 13	1.519,0	283	59,2	16,5	5,8	-14,06	-5,64	3,22	-4,58	17.392	32,6
II trim. 13	1.481,7	254	57,1	17,4	5,7	-13,90	-5,60	3,16	-3,64	17.441	31,9

* Ratio o cociente calculado por el Colegio de Registradores. RPV significa "relación préstamo valor". Todos los datos se refieren a vivienda libre. Fuente: Analistas Económicos de Andalucía a partir del Banco de España, Colegio de Registradores, INE y Ministerio de Fomento.





6. Sexta Parte

Puntos fuertes y débiles del mercado de la vivienda en Málaga. Perspectivas de futuro

VI. PUNTOS FUERTES Y DÉBILES DEL MERCADO DE LA VIVIENDA EN MÁLAGA. PERSPECTIVAS DE FUTURO

El sector de la vivienda ha tenido y tiene un especial protagonismo en la ciudad de Málaga, ya que pese a su pérdida de peso relativo en la estructura económica en los últimos años, continúa siendo un pilar fundamental de la actividad productiva malagueña. La representatividad del sector inmobiliario en Málaga tiene sus bases en la privilegiada situación de la capital de la Costa del Sol y sus bondades climáticas, siendo un gran atractivo para españoles y extranjeros para vivir o fijar una segunda residencia.

Dada la relevancia del mercado de vivienda en Málaga, en el presente trabajo se ha optado por incluir un análisis DAFO que encuadre los puntos fuertes y débiles del sector, así como las posibilidades que ofrece el mismo y los desafíos a los que se tiene que enfrentar en el futuro más cercano.

Entre los **puntos débiles** del sector inmobiliario y la construcción en su conjunto, podría citarse la falta de formación específica acorde a las nuevas necesidades reales del sector, la elevada edad de la población activa, así como la escasez de innovación y adaptación de la oferta para hacer frente a las nuevas demandas tecnológicas, medioambientales y sociales.

De igual modo, otra debilidad con la que cuenta el sector es la práctica paralización de proyectos, que se asocia tanto a las expectativas como a la prolongación de la contracción e incertidumbre de los últimos años. Y es que con anterioridad a la crisis, se concentró en un reducido espacio de tiempo un sobredimensionado volumen de actividad, en el que cobraron una especial relevancia los movimientos especulativos.

Junto a lo anterior, la actual coyuntura económica, el descenso de la renta disponible de los ciudadanos y los altos niveles de desempleo se configuran como las principales **amenazas** del sector. Además, el posible aumento de la especulación asociado a la entrada en escena de los llamados fondos “buitres” puede añadir más incertidumbre, al mismo tiempo que resulta aún una incógnita la gestión y desarrollo de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria (SOCIMI), cuya actividad principal consiste en la adquisición, promoción y rehabilitación de activos de naturaleza urbana para su arrendamiento, bien directamente o bien a través de participaciones en el capital de otras SOCIMI.

Por otro lado, uno de los **puntos fuertes** con que cuenta el mercado de la vivienda es el hecho de que la mayor parte del ajuste en el mercado inmobiliario ya se ha producido. De igual modo, cabría reseñar la importancia de la demanda extranjera, que se está viendo animada por la caída que han experimentado los precios. Al mismo tiempo, el stock de vivienda se ha reducido en los últimos años, al tiempo que se ha moderado el esfuerzo de acceso a la vivienda, asociándose este hecho al descenso de los precios de la vivienda y los tipos de interés.

Respecto a las **oportunidades**, el principal motor de despegue del sector sería la apuesta por la innovación como impulsor de la demanda. Al mismo tiempo, la absorción parcial del stock de vivienda acumulado podría potenciar la actividad. En esta línea, la trayectoria futura del sector está ligada con las tendencias que propone la estrategia de sostenibilidad en el marco europeo, que incide en la ecoeficiencia y en la optimización de los recursos, así como en la minimización del consumo de suelo, el fomento de la rehabilitación y puesta en

valor del patrimonio edificado, y la apuesta por la ciudad, compacta, diversa y compleja. Además, se pretende ajustar al mínimo el impacto y las emisiones que las actividades asociadas al sector generan, y en la medida de lo posible, reducir, reutilizar y reciclar el consumo de agua, energía y materiales en el ciclo de vida completo de los edificios, poniendo en práctica un nuevo concepto de habitabilidad.

DEBILIDADES	FORTALEZAS
<ul style="list-style-type: none"> • La prolongación de la crisis económica. • Elevada edad media de la población activa en el sector de la construcción. • Bajo nivel de equipamiento tecnológico e informático en la industria de la construcción. • Falta de formación específica de la mano de obra y nivel de cualificación medio-bajo. • El ajuste en Málaga está siendo más intenso al haber sido mayor también la actividad en el periodo expansivo. 	<ul style="list-style-type: none"> • La mayor parte del ajuste en el sector inmobiliario ya se ha producido. • Málaga es un polo de atracción de población extranjera. • Freno de la componente especulativa en la compraventa de viviendas. • Reciente reducción del stock de vivienda. • Progresiva caída en el esfuerzo de acceso a la vivienda.
AMENAZAS	OPORTUNIDADES
<ul style="list-style-type: none"> • Coyuntura económica actual, con un alto nivel de desempleo y descenso de la renta. • La incorporación al mercado laboral de trabajadores sin formación específica. • Prolongación del ajuste entre oferta y demanda en el sector. • Posible aumento de la especulación asociado con fondos "buitres". • Incertidumbre ligada a la gestión de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria (SO-CIMI) y arrendamiento. • Aumento de los costes asociados con la eficiencia y sostenibilidad energéticas. 	<ul style="list-style-type: none"> • Innovación en el sector como impulsor de la actividad. • Demandas sociales, medioambientales y tecnológicas de los ciudadanos. • Llegada de inversión extranjera, animada por el descenso de los precios. • Transformación del "producto vivienda". • Estrategia de sostenibilidad. • Nueva ley "triple r". • Proyecto "Málaga sí".

En lo que respecta a la nueva Ley de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas (ley "triple r"), destacan las oportunidades de crecimiento y empleo en el sector público de la construcción que pueden desarrollarse, si bien en el lado negativo de la aplicación en materia de sostenibilidad podría detallarse el hecho de que las viviendas necesitarán un certificado de eficiencia energética (conforme a las exigencias

comunitarias), que supondrá un coste adicional para el ciudadano, cuando, en muchas ocasiones, los estándares mínimos energéticos no fueron cumplidos previamente por la promotora o constructora.

Otra de las iniciativas que se configura como palanca de cambio en el sector inmobiliario malagueño es el proyecto “Málaga sí”, que pretende generar empleo en la provincia y acelerar el ritmo de venta del actual stock de viviendas. El proyecto pretende ofrecer al mercado, preferentemente al internacional, una propuesta diferenciada por la seguridad, por la diversidad y por la combinación de productos y servicios que la hagan única y especialmente atractiva.

En cuanto a la demanda nacional, la información disponible pone de relieve un continuado retroceso, fruto de las dificultades económicas que atraviesan los ciudadanos, fundamentalmente ligadas al elevado desempleo. La evolución de los precios ha estado determinada en gran medida por factores del lado de la demanda, por lo que puede vaticinarse una continuidad en la tendencia de reducción de los precios si se prolonga la contracción de la actividad económica. A corto plazo, es previsible que en Málaga se estabilicen los precios, al haberse producido ya la mayor parte del ajuste. No obstante, los factores idiosincrásicos de cada mercado inmobiliario local pueden propiciar escenarios en los que los precios se comporten de otra manera.

Al mismo tiempo, parece evidente que las ventajas fiscales que proporcionaba la compra de vivienda principal frente a la opción del alquiler, eran un incentivo añadido para la compra, máxime en un país donde la cultura del alquiler no estaba ni está arraigada. Para paliar esta percepción sería necesario incrementar significativamente el parque de viviendas sociales en alquiler, conseguir la neutralidad fiscal entre la vivienda en propiedad y en alquiler, y mejorar la seguridad jurídica de los arrendadores ante impagos. Estas medidas por el lado del alquiler facilitarían el acceso a la vivienda de los jóvenes y de las familias con menores rentas.

Las perspectivas para el futuro, por tanto, una vez realizada esta amplia radiografía del sector inmobiliario en la capital malagueña, no son tan negativas como al principio de la crisis, y existen algunas “tímidas” señales de recuperación que van apareciendo tras las actuaciones que se están tomando en esta materia (tendencia a las políticas de rehabilitación, cambio en el marco legislativo y nueva estrategia de sostenibilidad 2011, viviendas en alquiler en vez de venta, etc.).

Aún así, y pese al prolongado ajuste que está sufriendo el sector, no se aprecian todavía síntomas tangibles claros que auguren una salida sólida de la situación actual, aunque algunos indicadores empiezan a mostrar ya un punto de inflexión.





7. Séptima Parte

Consideraciones finales

VII. CONSIDERACIONES FINALES

El mercado de vivienda es un sector muy heterogéneo en el que influyen multitud de variables. Una de las principales es la trayectoria macroeconómica, especialmente en lo que a renta y empleo se refiere, siendo también destacables la evolución demográfica y social, la financiación de la vivienda, la fiscalidad o la políticas referidas al sector, que en la mayoría de los casos determinan el comportamiento del mercado. Estos factores, por tanto, han condicionado la evolución del mercado de la vivienda en la última década, tanto en la fase expansiva del subsector residencial, como en la profunda recesión que sufre en la actualidad.

El sector inmobiliario ha tenido y tiene un especial protagonismo en la ciudad de Málaga, y continúa siendo un pilar fundamental de la economía malagueña pese a la menor aportación del sector a la producción. Esta significativa representatividad del mercado de la vivienda en Málaga se debe también en parte a la privilegiada situación de la capital de la Costa del Sol y sus bondades climáticas, que atraen a multitud de personas, tanto españoles como extranjeros, que deciden vivir en Málaga, fijar una segunda residencia o pasar unas vacaciones.

Por el lado de la oferta, desde finales de la década de los noventa se ha observado un intenso crecimiento de la actividad promotora e inmobiliaria en España, así como en Andalucía y Málaga, convirtiéndose la construcción y la actividad inmobiliaria en elementos básicos de la economía, de la riqueza y del empleo. Este dinamismo se suavizó a comienzos de la pasada década, y tras volver a mostrar un repunte hasta 2006, la situación se invirtió en 2009, con una caída muy sustancial de los nuevos proyectos.

Este boom inmobiliario originó un fuerte repunte de la oferta de viviendas que no ha podido ser absorbida del todo por la demanda, de ahí la existencia de un stock de viviendas que lleva a plantear nuevas estrategias en el sector. No obstante, este brusco ajuste ha supuesto una disminución de la oferta, lo que ha llevado a una reducción del stock en los años finales de la pasada década y comienzos de ésta.

Por otra parte, el análisis de la demanda de vivienda evidencia un fuerte dinamismo previo a la crisis del sector, para posteriormente mostrar una notable caída en las transacciones inmobiliarias, acumulándose ya varios años de contracción. Aún así, esta trayectoria negativa se ha moderado recientemente en intensidad, mejorando “ligeramente” las expectativas del sector.

En lo que respecta a los precios de la vivienda, continúa observándose un generalizado descenso, acumulándose ya varios años de ajuste, desde los máximos alcanzados en 2007, cuando el precio de la vivienda libre en la ciudad de Málaga se situaba por encima de la media nacional. En 2012, por el contrario, la valoración en la capital malagueña es inferior a la de España.

En definitiva, y pese a las dificultades, el diagnóstico del sector inmobiliario en Málaga muestra actualmente una serie de oportunidades, ya que la bajada de precios, la progresiva absorción del stock de viviendas, los cambios legislativos, la nueva estrategia de sostenibilidad y el auge de la demanda extranjera pueden incidir en un mayor dinamismo del mercado de vivienda en el medio plazo. Aún así, persiste aún bastante incertidumbre asociada con la difícil coyuntura económica y el alto nivel de desempleo, siendo fundamental sentar las bases de un nuevo modelo que se sustente en la sostenibilidad y la diversidad.

Por último, conviene recalcar que la mejora de la actividad en el sector debe venir acompañada del impulso en la innovación y de la adaptación de la oferta para hacer frente a las nuevas demandas tecnológicas, sociales o medioambientales que requieren los ciudadanos y que en parte vienen señaladas ya desde Europa.



Bibliografía

Cifras de población y Censos demográficos, Instituto Nacional de Estadística.

Estadística de hipotecas, Instituto Nacional de Estadística.

Estadística de precios de la vivienda, Ministerio de Fomento.

Estadística de precios del suelo urbano, Ministerio de Fomento.

Estadística registral inmobiliaria, Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España. Anuario 2012.

Estadística de transacciones inmobiliarias, Ministerio de Fomento.

Estadística de transmisiones de derechos de la propiedad, Instituto Nacional de Estadística.

Estadística de viviendas iniciadas y terminadas, Ministerio de Fomento.

Estadística de viviendas visadas, Consejo Superior de Colegios de Arquitectos de España.

Estadística de viviendas visadas y terminadas, Colegio de Arquitectos de Málaga.

Estrategia Española de Sostenibilidad Urbana y Local, Ministerio de Fomento, 2011.

Fondo Monetario Internacional: *Los factores impulsores del boom inmobiliario en Europa*. Agosto 2013.

García-Vaquero, V., Martínez, J. (2005): *Fiscalidad de la vivienda en España*. Banco de España.

Gerencia Municipal de Urbanismo, Ayuntamiento de Málaga.

Informes de Coyuntura Inmobiliaria, Euroval.

Instituto de Análisis Inmobiliario, Cámara de Comercio de Málaga.

Instituto Municipal de la Vivienda, Ayuntamiento de Málaga.

Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas.

Ministerio de Fomento: *Informes sobre el stock de vivienda nueva, 2010 y 2011*.

Ministerio de Vivienda (2007): *Estudio sobre los diferentes indicadores de accesibilidad a la vivienda*. Marzo 2007.

Muñoz, J.A., (2003): *El sector inmobiliario en Andalucía: situación y perspectivas*. Analistas Económicos de Andalucía.

Observatorio de Medio Ambiente Urbano (OMAU), Ayuntamiento de Málaga.

Oficina de Rehabilitación del Centro Histórico de Málaga, Ayuntamiento de Málaga.

Servicio de Estadísticas, Banco de España.

