

El Sector Inmobiliario en Andalucía: Situación y Perspectivas

**Monográfico
Diciembre
2003**

Indicadores económicos de coyuntura

		ESPAÑA		ANDALUCÍA		SEVILLA		CÁDIZ		CÓRDOBA	
	Periodo	Dato	Tasa	Dato	Tasa	Dato	Tasa	Dato	Tasa	Dato	Tasa
Indicadores*	I Tr. 00	122,0	0,00	123,9	7,95	129,0	6,31	120,2	7,99	125,4	0,86
Indicadores*	II Tr. 00	12.183,2	9,65	2.253,9	1,95	226,8	18,93	286,3	10,29	177,3	0,38
Indicadores*	III Tr. 00	367,10	0,90	63.155,0	0,00	14.041,0	2,17	7.541,0	0,05	2.030,0	0,11
Indicadores*	I Tr. 00	155,85	0,16	35.950,0	42,13	21.798,0	29,84	5.683,0	0,09	5.220,0	0,17
Indicadores*	II Tr. 00	123.357,0	0,10	32.000,0	31,66	21.057,0	0,00	2.157,0	0,00	1.770,0	-0,10
Indicadores*	III Tr. 00	76.469,0	0,04	14.212,0	9,64	11.088,0	0,00	2.157,0	0,00	1.770,0	0,24
Indicadores*	I Tr. 00	33.587,5	2,57	6.387,6	4,60	451,1	14,62	497,3	6,55	504,1	0,00
Indicadores*	II Tr. 00	21.070,6	0,10	3.727,2	0,69	1.072,2	-0,62	497,3	6,55	504,1	0,80
Indicadores*	III Tr. 00	12.817,0	0,00	2.660,6	7,10	67,3	0,75	219,1	0,27	190,0	0,38
Indicadores*	I Tr. 00	127.146,9	0,02	18.672,9	4,93	2.150,9	0,75	219,1	0,27	190,0	0,38
Indicadores*	II Tr. 00	45.111,0	0,21	8.072,9	0,77	990,0	7,48	1.139,2	0,78	107,6	0,7
Indicadores*	III Tr. 00	8.000,0	0,66	11.597,1	1,00	1.384,8	18,74	1.150,6	3,75	20,4	7,50
Indicadores*	I Tr. 00	105,7	0,26	54,6	0,68	30,8	1,84	43,7	0,10	20,0	0,08
Indicadores*	II Tr. 00	16.795,0	0,89	2.881,7	2,89	204,4	3,70	459,9	4,87	100,0	0,54
Indicadores*	III Tr. 00	14.449,5	0,91	2.174,8	5,10	168,5	-1,06	325,2	6,59	100,0	0,80
Indicadores*	I Tr. 00	992,3	0,73	239,3	0,42	27,2	16,82	32,7	7,67	24,0	0,38
Indicadores*	II Tr. 00	2.867,9	0,27	270,0	0,58	9,9	0,00	45,7	-1,72	20,0	0,83
Indicadores*	III Tr. 00	1.578,5	0,79	10,0	6,86	23,6	11,85	40,4	6,86	30,0	2,19
Indicadores*	I Tr. 00	9,0	0,54	10,7	8,56	107,6	1,03	206,5	6,40	100,0	10,00
Indicadores*	II Tr. 00	2,5	0,04	17,2	-3,02	35,9	33,96	134,7	0,30	100,0	-10,00
Indicadores*	III Tr. 00	14,0	0,66	24,5	-2,34	17,5	3,94	29,3	2,40	100,0	-4,45
Indicadores*	Ago. 00	1.467,8	0,30	338,6	-1,75	18,5	3,95	67,5	-1,39	100,0	-0,56
Indicadores*	Sept. 00	7.878,5	0,03	1.790,9	3,35	96,8	-2,84	254,1	2,91	240,0	-0,50
Indicadores*	Jun. 00	15.127,0	0,53	2.386,7	5,06	180,7	4,93	311,1	5,07	250,0	2,46
Indicadores*	Jun. 00	2,8	0,40	3,1	0,77	2,8	0,51	3,1	1,37	1,4	0,36
Indicadores*	Ago. 00	131,9	0,71	129,7	3,37	131,0	3,07	129,2	3,11	132,4	0,84
Indicadores*	Sept. 00	62.910,0	0,48	94.711,0	6,97	978,0	3,80	12.494,0	9,67	7.400,0	7,45
Indicadores*	I Tr. 00	77.142,2	0,40	7.874,7	18,83	244,9	16,15	896,3	21,17	800,0	12,93
Indicadores*	II Tr. 00	77.142,2	16,70	9.080,3	20,29	221,3	16,77	1.156,4	17,66	944,4	22,27
Indicadores*	III Tr. 00	8.403,3	24,45	595,1	43,04	16,6	-15,4	245,0	91,65	100,0	-11,75

Créditos

Redacción:

José Antonio Muñoz López

Elaboración:

Analistas Económicos de Andalucía

C/ Ancla, 2, 6ª planta. 29015 Málaga. Tel.: 952 22 53 05

Fax: 952 21 20 73. E-mail: aea@unicaja.es

Las opiniones expuestas en esta publicación son de exclusiva responsabilidad del autor, no siendo necesariamente las de Unicaja.

Este monográfico se puede reproducir total o parcialmente citando su procedencia.

D.L.: MA-1.772/2003. ISBN: 184-95191-66-0

Elabora:



**Analistas
Económicos
de Andalucía**

El Sector Inmobiliario en Andalucía: Situación y Perspectivas



Índice

- 7 ■ **Presentación**
- 9 ■ **I. Introducción**
- 11 ■ **II. Determinantes del sector inmobiliario**
- 21 ■ **III. La oferta de vivienda en Andalucía**
- 27 ■ **IV. Demanda de vivienda y precios**
- 36 ■ **V. Financiación y accesibilidad**
- 42 ■ **VI. Reflexiones y perspectivas**

Presentación

El sector inmobiliario presenta una gran relevancia, al menos, desde una triple vertiente: económica, social y urbanística. Desde la óptica económica, su importancia trasciende al mero valor de la aportación directa del sector construcción a la producción y al empleo, ya de por sí destacada, en torno al 13 y al 14 por ciento, respectivamente, en el caso de Andalucía, gracias al efecto multiplicador que tiene sobre la economía en su conjunto. Sin embargo, apreciar la verdadera dimensión económica del sector requiere la consideración del denominado *complejo construcción-inmobiliario*, cuyo peso corresponde a una quinta parte del total de la producción regional. Junto a lo anterior, la vivienda constituye una parte muy significativa de la riqueza de las familias e, igualmente, está en el origen de la mayor parte del endeudamiento de éstas. Desde la vertiente social, la vivienda es un derecho esencial de los ciudadanos, requisito básico para el logro de un desarrollo personal y familiar adecuados. En otro orden de cosas, el urbanismo es uno de los elementos fundamentales que rigen la configuración de los municipios, y que actúa como condicionante decisivo de su desarrollo, así como del bienestar social.

En los últimos tiempos, la evolución del mercado de la vivienda se ha contemplado desde una doble perspectiva: por un lado, con la constatación de su papel como motor del crecimiento económico, ligado al notable dinamismo de las empresas del sector, y apoyado en una demanda de gran solidez; con las consiguientes dificultades para el acceso a una vivienda. La preocupación por los precios se plantea en una doble faceta. En primer lugar, los análisis ponen de relieve que la mejora en la accesibilidad a la vivienda que representó la caída de los tipos hipotecarios a finales de los años noventa ha quedado compensada por el incremento de los precios de los últimos años. En segundo lugar, la fuerte escalada de los precios ha inducido una percepción general de que puede haberse producido una cierta sobrevaloración de los activos, lo que ha abierto un intenso debate sobre la posibilidad de que exista una burbuja especulativa en el mercado inmobiliario. Éste presenta, en cualquier caso, claras diferencias con otros mercados que han vivido procesos basados en expectativas de negocio sin un respaldo de activos reales.

La trascendencia económica y social del mercado de la vivienda justifica más que nunca, en una situación como la descrita, la necesidad de contar con análisis rigurosos que, a partir de unos planteamientos objetivos, sean capaces de aportar luz sobre la situación real y las perspectivas de evolución de un sector tan importante. Una mera enumeración de los agentes económicos y sociales directamente

relacionados con dicho mercado (familias, ahorradores, inversores, arrendadores, promotores, constructores, entidades financieras, administraciones públicas...) avala la conveniencia de disponer de un diagnóstico lo más ajustado posible a la realidad en el que puedan basarse, de manera coherente, las decisiones económicas.

Es en este contexto en el que se inserta el estudio monográfico “*El Sector Inmobiliario en Andalucía: Situación y Perspectivas*”, elaborado en el seno de *Analistas Económicos de Andalucía*, empresa integrante del Grupo Unicaja, y que, con la finalidad antes expresada, hemos querido publicar. En este sentido, el estudio intenta dar respuesta, con rigor y profundidad, a los diversos interrogantes que se suscitan en relación con la evolución de los precios del mercado inmobiliario y la accesibilidad de las familias a la vivienda. Previamente se examina el comportamiento que ha tenido el sector inmobiliario en Andalucía en los últimos años y se analizan los cambios registrados en el mismo, dentro del marco económico general. Por último, se lleva a cabo una reflexión acerca de los factores que pueden incidir en la evolución futura del sector a corto y medio plazo. Con la intención de contribuir a un mejor conocimiento de un sector tan relevante para la economía andaluza, nos complace poner este estudio a disposición de los agentes económicos, investigadores y de la sociedad en general.

Braulio Medel
Presidente de Unicaja

I. Introducción

Los estudios sobre el sector inmobiliario, en general, y sobre el mercado de la vivienda, en particular, tienen un notable interés, debido a la importante repercusión que tienen sobre la economía de un país o región. Este es el caso de España, donde la producción y el mantenimiento de la vivienda constituyen una elevada proporción del sector productivo de la economía y la mayor partida de stock de capital de un país. El sector inmobiliario en Andalucía tiene una mayor importancia, tanto en términos de aportación al VAB como de empleo, que en España, debido a la relevancia de los factores demográficos en el conjunto de la región y a la influencia de las actividades turísticas en las provincias litorales.

El peso que el sector construcción tiene sobre la economía andaluza se aproxima al 12,7 por ciento del VAB regional, 3,1 puntos porcentuales por encima del nacional, proporcionando el 13,6 por ciento del empleo andaluz en 2002. Para el caso de Andalucía, el VAB de la construcción creció a una tasa real media del 11,4 por ciento entre 1995 y 2002 frente al 4,5 por ciento anual de total regional, lo que implica que el sector construcción ha aportado en torno a 7 décimas de punto más al crecimiento medio anual registrado en la economía andaluza. No obstante, la incidencia que el sector construcción tiene sobre la economía se extiende a un amplio conjunto de actividades y servicios relacionados con la actividad inmobiliaria y que aumentan la incidencia real del sector sobre el conjunto de la actividad económica.

De este modo, el valor de la producción del complejo construcción-inmobiliario, calculado a partir de las tablas Input-Output asciende hasta 33.071,4 millones de euros, una participación del 19 por ciento del total de la producción de Andalucía. Por otro lado, el efecto arrastre o multiplicador de estas actividades sobre el resto de la economía andaluza es de 2,0 (1,8 para España según SEOPAN), al tiempo que muestra una fuerte capacidad para generar empleo, ya que por cada 600 mil euros gastados en construcción se generan 10 empleos directos y 6 indirectos.

En cualquier caso, la dificultad que se presenta a la hora de analizar el sector inmobiliario radica en el gran número de variables que afectan al mercado inmobiliario, desde la política macroeconómica que repercute en los tipos de los préstamos hipotecarios, a la escasez de suelo o de mano de obra cualificada que influyen en la oferta, hasta los aspectos o valores socioculturales de la población que inciden sobre la demanda. Además, el estudio del sector se complica por la escasez de información o la poca fiabilidad de ésta en muchas variables, especialmente si lo que se pretende es un análisis en el ámbito provincial y/o municipal.

Por otra parte, es necesario hacer referencia a determinadas características del sector que son diferenciales del resto de actividades productivas. Una de estas características diferenciales es la existencia de importantes desequilibrios entre la oferta y la demanda que se traducen en importantes alteraciones en el precio de la vivienda. Así, la oferta inmobiliaria tiene una alta correlación con el ciclo económico general de la economía, y dada la rigidez existente en la oferta, derivada del hecho de que para producir el bien de este sector (las viviendas) es necesario un periodo de tiempo que puede considerarse dilatado, lo que supone que la oferta tarda en ajustarse a la demanda, se puede producir una situación con importantes desequilibrios que obviamente se traducen en alteraciones en los precios del bien final.

Otro elemento diferencial es el papel que juegan las expectativas en este sector. Así, el sector inmobiliario está muy relacionado con los mercados financieros, por lo que el componente de expectativas es más importante que en el resto de sectores productivos. En concreto, la demanda inmobiliaria puede tener un alto componente de inversión y no de consumo directo, inversión que estará determinada por la rentabilidad futura esperada, por lo que una parte de la demanda de viviendas se determina con características similares a la de los activos financieros. Esto puede dar lugar a burbujas especulativas en los mercados inmobiliarios, con alzas importantes en los precios y correcciones rápidas en los mismos.

Por último, es necesario indicar que estamos haciendo referencia a un bien duradero cuyo consumo implica un alto porcentaje de la riqueza permanente de los individuos, por lo que la decisión de consumo está muy relacionada con la renta futura (y no la actual) y con la situación en los mercados financieros. La existencia de restricciones a la liquidez, hace que en muchos casos (principalmente en el caso de rentas bajas) las decisiones acerca del consumo de vivienda no sean óptimas. Por otra parte, el bien que se produce en este mercado puede considerarse como un bien no comercializable espacialmente (el que exista exceso de oferta o de demanda en una ciudad no implica que se vean alterados los valores de equilibrio en otra, ya que las viviendas no se pueden transportar, ni tampoco los individuos cambian de residencia en función de la evolución de los diferentes mercados), lo que da lugar a que no exista arbitraje en precios entre los distintos mercados con separación espacial, lo que contribuye a la posible existencia de importantes desequilibrios entre la oferta y la demanda.

Todo este conjunto de factores hace que el análisis del sector inmobiliario sea extremadamente difícil, y sea muy complicado intentar predecir su evolución futura, máxime cuando existe un conjunto muy amplio de variables determinantes de las que no se dispone de cuantificación. El objetivo de este análisis es determinar la evolución que ha seguido el sector inmobiliario en Andalucía en los últimos años, con algunas aproxi-

maciones a los territorios que han registrado una mayor relevancia, analizar los cambios en el contexto que se están produciendo, especialmente en cuanto a evolución de los precios y accesibilidad de las familias a la vivienda y, a partir de ello, esbozar algunas reflexiones sobre su evolución futura.

El análisis se enmarca, fundamentalmente, en el período 1990-2003, ya que para estos años disponemos de información para un número bastante importante de variables, tanto desde el punto de vista de la demanda como de la oferta. Asimismo, en el período elegido nos encontramos con un ciclo completo del sector con el auge o boom de finales de los ochenta el posterior declive o recesión y el nuevo boom de los últimos años donde nos encontramos inmersos actualmente.

II. Determinantes del sector inmobiliario

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. En este sentido, los diferentes estudios empíricos realizados sobre el sector, apuntan a que la renta es la principal variable determinante de la evolución de los precios de la vivienda. El segundo grupo de variables estaría determinado por aquellas que están 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.

Algunos sectores productivos se encuentran fuertemente influenciados por el contexto macroeconómico, este es el caso del sector inmobiliario, donde 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. La variable fundamental para entender la evolución macroeconómica de la economía española y andaluza es el comportamiento de los precios, debido a la repercusión que tienen sobre el resto de los indicadores macroeconómicos. En este sentido, hay que destacar el esfuerzo realizado en España en los últimos 15 años por controlar la inflación, empeño que se acentuó desde 1997 como consecuencia de la necesidad de configurar un espacio europeo de estabilidad monetaria que permitiera la implantación de la Zona Euro en enero de 1999.

Fruto del mencionado esfuerzo, la inflación ha descendido notablemente y se ha estabilizado en los últimos años entorno al 3 por ciento. Este comportamiento se ha reflejado en los tipos de interés, tanto a corto

como a largo plazo, que han seguido la misma trayectoria descendente de los precios. La importancia de este comportamiento estriba, por un lado, en el reforzamiento de la credibilidad en la estabilidad de la economía española, con la consiguiente influencia sobre las expectativas de los agentes económicos. Es decir, los empresarios e inversores estimarán que se reduce la incertidumbre económica y tendrán incentivos para incrementar la actividad y la inversión. Por otro lado, en la repercusión que el control de la inflación tiene sobre la reducción de los tipos de interés de los préstamos y créditos solicitados por el sector privado, y de los que depende en gran parte el coste de financiación de las inversiones.

El escenario de la economía española a mediados de la década de los noventa se caracteriza por un gran control de la inflación y una moneda

Cuadro II.1
Principales indicadores macroeconómicos de España

Año	IPC (1)	PIB real (1)	Tasa de ahorro familiar(2)	Ahorro nacional bruto(3)	Tipo cambio nominal(4)	Tipos interés corto plazo	Tipos interés largo plazo
1982	14,4	1,6	11,9	19,4	-	16,3	16
1983	12,2	2,2	11,4	19,5	-	20	16,9
1984	11,3	1,5	10,4	21,2	-	14,9	16,5
1985	8,8	2,6	11,1	21,9	-	12,2	13,4
1986	8,8	3,3	12,1	22,9	140	11,7	11,4
1987	5,2	5,5	10,6	22,6	123,5	15,8	12,8
1988	4,8	5,1	11	23,5	116,5	11,7	11,7
1989	6,8	4,8	10,2	22,9	118,4	15	13,8
1990	6,7	3,8	12,3	22,9	101,9	15,2	14,6
1991	5,9	2,5	13,4	22,3	103,9	13,2	12,8
1992	5,9	0,9	11,9	20,5	102,4	13,3	11,7
1993	4,9	-1	14,3	20,5	127,2	11,7	10,2
1994	4,6	2,4	11,9	20	134	8	10
1995	4,6	2,8	14,4	22,3	124,7	9,4	11,3
1996	3,6	2,4	14,2	22	126,7	7,5	8,7
1997	1,9	4	13,4	22,5	146,4	5,4	6,4
1998	1,8	4,3	12,2	22,4	149,4	4,2	4,8
1999	2,2	4,2	11,1	22,4	1,066	3	4,7
2000	3,5	4,2	10,6	22,4	0,924	4,4	5,5
2001	2,8	2,7	10,2	22,7	0,896	4,2	5,1
2002	3,6	2	10,1	-	0,946	3,3	5
*2003	2,9	2,1	10,4	-	1,100	2,3	4,2
*2004	2,4	3,1	10,2	-	-	2,3	4,2

(1) Porcentaje de cambio respecto al período previo

(2) Porcentaje de la renta familiar disponible

(3) Porcentaje del PIB nominal

(4) Hasta 1998, Pts/\$ y desde 1999, Euro/\$

* Estimaciones

Fuente: OCDE y BCE.

que se ha depreciado alrededor de un 30 por ciento con relación a 1986, lo que implica un fuerte incremento de la competitividad vía precios de los productos españoles en estos años. Esta circunstancia ha tenido un fuerte impacto en la recuperación de la demanda exterior de vivienda en las provincias del litoral andaluz, ya que los incrementos de precios experimentados por la vivienda en 1997 y 1998 estaban compensados ampliamente, para los inversores de la Unión Europea, por la mejora competitiva de nuestra economía vía tipos de cambio, por lo que los precios de la vivienda seguían siendo muy atractivos para este sector de la demanda.

A partir de enero de 1999, la posibilidad de ganancias especulativas vía tipos de cambio, por parte de los inversores de los países de la Zona Euro desaparece. No obstante, la principal ventaja de ésta situación radica en la mayor seguridad que tendrán las inversiones en inmuebles que realicen en el futuro, circunstancia que favorece a la demanda de vivienda para uso residencial frente a la especulativa.

Respecto de los tipos de interés, su análisis, en un sentido amplio, es de gran relevancia para comprender la evolución y el comportamiento de cualquier sector productivo, más aún en el sector inmobiliario donde inversión y financiación son dos caras de la misma moneda. Tal es así que parte del ahorro es canalizado hacia el sector inmobiliario en forma de inversión directa o indirecta (a través de las entidades financieras). La primera se manifiesta por medio de la adquisición de inmuebles por parte de particulares y empresas no inmobiliarias, bien para uso propio bien para inversión. De manera indirecta a través de la compra de acciones de sociedades inmobiliarias, en fondos de inversión inmobiliaria, en la adquisición de títulos hipotecarios, etc.

Así pues, es importante conocer, por un lado, el comportamiento de los tipos de interés que condicionan la óptica inversora, es decir, los tipos de interés o rentabilidad de la deuda a corto y largo plazo en su calidad de activos financieros sustitutivos de la inversión inmobiliaria, y por otro, el comportamiento de los tipos de interés desde la óptica del coste de financiación de la adquisición de inmuebles, es decir, los tipos de interés de las operaciones de crédito al sector privado.

En el cuadro II.2, se reseñan los tipos de interés de la deuda pública en España en función de la duración del período de vencimiento de la emisión. En los primeros años de la década de los 90, hasta 1993, se observa que la deuda a corto plazo se remunera a un tipo superior que la deuda a medio plazo, y ésta a mayor tipo que la deuda a largo plazo. Este anómalo comportamiento debió estar provocado por las urgentes necesidades de financiación del Estado para hacer frente a las inversiones y gastos que se produjeron en 1992 en nuestro país.

Cuadro II.2
Tipos de interés de la Deuda Pública y de Préstamos en España
 (Porcentajes)

	Deuda a corto plazo*		Deuda a medio y largo plazo**			Préstamos y créditos***		
	a 6 meses	a 1 año	a 3 años	a 5 años	a 10 años	1 a 3 años	a 3 ó más	Hipotecarios
1988		10,80	11,05			15,19	16,25	13,80
1989		13,69	13,02	12,85	12,09	16,25	17,21	14,96
1990		14,24	14,32	14,06	13,02	17,45	18,56	16,28
1991		12,48	12,69	12,31	11,79	16,47	17,78	16,02
1992	13,54	12,50	11,91	11,59	11,15	17,20	17,14	15,02
1993	11,97	10,57	10,46	10,41	10,69	17,13	16,19	14,05
1994	8,09	8,11	9,30	9,70	10,06	13,82	12,80	10,43
1995	9,45	9,87	10,90	11,28	11,45	14,68	13,58	11,02
1996	6,44	7,24	7,86	8,21	8,87	13,25	11,80	9,45
1997	5,10	5,00	5,40	5,81	6,51	10,15	9,02	6,93
1998	3,83	3,79	4,15	4,47	4,93	8,77	7,83	5,66
1999	2,84	3,00	3,77	4,11	4,75	7,50	6,81	4,73
2000	4,37	4,62	5,09	5,28	5,56	8,43	7,74	5,77
2001	4,42	3,90	4,33	4,54	5,12	8,43	7,88	5,76
2002	s.e.	3,36	4,04	4,57	4,98	7,79	7,28	4,79
2003 (1)	2,19	2,22	2,69	3,01	3,95	7,10	6,67	3,96

* Letras del Tesoro (Tipo medio ponderado)

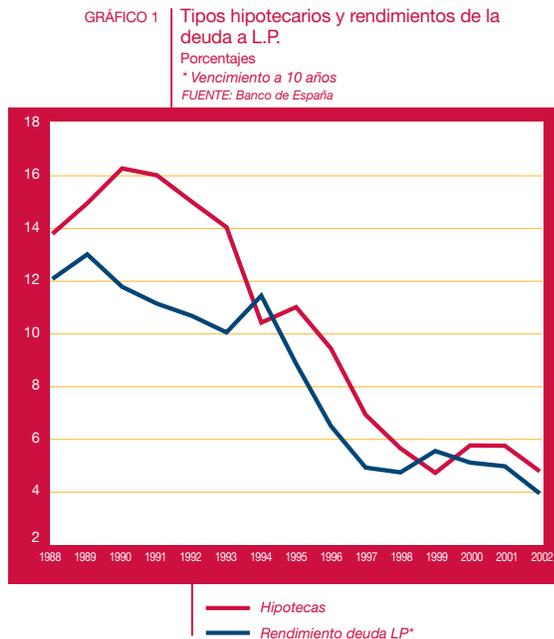
** Bonos y obligaciones (Tipo medio ponderado)

***Media de los bancos y cajas de ahorro

(1) Valores medios del primer semestre, y para el primer trimestre en préstamos de 1 a 3 y más de 3.

Fuente: Banco de España.

En estas circunstancias, un inversor preferirá poner su dinero donde más rentabilidad obtenga y donde pueda recuperar su inversión en el menor plazo, por lo tanto, la disyuntiva entre invertir a medio o largo plazo en deuda o en activos inmobiliarios desaparece, ya que la lógica del inversor llevará su dinero a las letras del tesoro. Así pues, la errónea gestión de la deuda pública debió ayudar a incrementar la crisis del sector inmobiliario de principios de los noventa. Desde 1994, la remuneración de la deuda se hace más coherente, siendo mayor para aquellos títulos con mayor plazo de vencimiento, y experimentando un fuerte descenso a partir de 1996, circunstancia que ha servido de aliciente a los inversores para desviar sus inversiones a otros activos entre los que se encuentran los inmuebles, siendo este uno de los factores que han contribuido al auge del sector desde 1998, sin olvidar la pérdida de confianza en los mercados bursátiles a partir de 2000.



En el mismo sentido apunta el comportamiento de la deuda pública de los países de la Unión Europea, cuya remuneración ha descendido notablemente en los últimos años de los noventa y, de esta forma, los inversores extranjeros han encontrado incentivos para buscar otros mercados y otros activos, siendo el mercado inmobiliario del andaluz uno de los puntos donde han dirigido sus inversiones.

La evolución de los tipos de interés de los préstamos aplicados por las entidades financieras al sector privado muestra que el comportamiento de los tipos de estos activos de las entidades financieras ha sido similar a la evolución de la rentabilidad de la deuda pública. Esto ha supuesto que en los años de recesión se hayan coadyuvado en el mercado inmobiliario el mayor coste de la financiación con el mayor atractivo de la deuda pública para los inversores. Por el contrario, en los años de auge del sector ambos factores han incidido en aumentar el atractivo de la inversión en inmuebles, al combinar baja rentabilidad de la deuda pública con menores costes de financiación de las inversiones en inmuebles.

En cuanto a los créditos hipotecarios, según la Asociación Hipotecaria Española, la morosidad ha experimentado una notable reducción, pasando del 6,35 por ciento del total de créditos en 1992 al 0,53 por ciento en el primer semestre de 2003. Este buen comportamiento de la morosidad ha contribuido al descenso de los tipos de interés por la reducción de la prima de riesgo imputable al crédito.

El tercer grupo de factores determinantes del sector inmobiliario, los relacionados con la población, tienen una gran importancia a la hora de realizar un análisis del mercado de la vivienda. Además, el crecimiento de la población adulta y las expectativas de nuevos hogares tienen una relación directa con la demanda de vivienda principal. En este último aspecto, debe reseñarse el importante cambio que se ha producido en la estructura de los hogares españoles con un sustancial aumento de los hogares monoparentales y unipersonales, y de aquellos formados por parejas cohabitantes.

Desde la mera óptica demográfica se constata que la población de Andalucía ha registrado un fuerte incremento desde 1981, más de un 14 por ciento en el acumulado de las dos décadas. Esta evolución ha sido radicalmente distinta entre provincias, observándose algunas con crecimiento cero, caso de Jaén, y otras con un dinamismo demográfico excepcional, como Almería y Málaga, con un aumento superior al 30 y 25 por ciento o, en menor medida, Sevilla con casi el 17 por ciento de incremento de la población. Esta circunstancia, especialmente la evolución demográfica en la década de los noventa, ha tenido una no-

table incidencia sobre el mercado de la vivienda en estos años, plasmándose en el auge que ha tenido el sector desde el último tercio de esa década.

Cuadro II.3
Población en Andalucía

	Población			Crecimiento neto			Porcentajes	
	1981	1991	2001	1991-1981	2001-1991	2001-1981	Tasa de variación 01/81	S/Andalucía
Almería	409.853	455.079	536.731	45.226	81.652	126.878	30,96	13,83
Cádiz	988.388	1.078.404	1.116.491	90.016	38.087	128.103	12,96	13,96
Córdoba	720.823	754.452	761.657	33.629	7.205	40.834	5,66	4,45
Granada	758.618	790.515	821.660	31.897	31.145	63.042	8,31	6,87
Huelva	418.584	443.476	462.579	24.892	19.103	43.995	10,51	4,79
Jaén	639.821	637.633	643.820	-2.188	6.187	3.999	0,63	0,44
Málaga	1.025.609	1.160.843	1.287.017	135.234	126.174	261.408	25,49	28,49
Sevilla	1.478.311	1.619.703	1.727.603	141.392	107.900	249.292	16,86	27,17
Andalucía	6.440.007	6.940.105	7.357.558	500.098	417.453	917.551	14,25	100,00
España	37.677.044	38.871.331	40.847.371	1.194.287	1.976.040	3.170.327	8,41	
% And/Esp	17,09	17,85	18,01	41,87	21,13	28,94		

Fuente: Censos de Población 1981, 1991, y 2001, INE.

Uno de los aspectos demográficos, junto con el crecimiento neto del número de hogares que se abordará en un próximo apartado, que mayor incidencia tiene sobre el mercado de la vivienda en Andalucía y, principalmente, en las provincias del litoral, se deriva del importante número de ciudadanos extranjeros que eligen la Comunidad Andaluza para residir. En el cuadro II.4, se recoge la población extranjera residente en España y Andalucía en 2002, según la información suministrada por la Dirección General de la Policía. En Andalucía residen el 12,4 por ciento de los extranjeros legalmente radicados en España, correspondiéndole a la provincia de Málaga el 43,6 por ciento de los registrados en Andalucía y el 5,4 por ciento del total nacional

Las provincias costeras, especialmente las orientales, son las que mayor proporción de residentes extranjeros contabiliza, si bien, es importante la distribución por nacionalidades de los residentes extranjeros, ya que la incidencia sobre el mercado de la vivienda dependerá de las circunstancias sociales y económicas de aquellos extranjeros que residen en Andalucía. Destaca la elevada proporción de Comunitarios (UE) que residen en Málaga, casi un 66 por ciento del total de estos países domiciliados en Andalucía, frente al resto de la geografía

nacional donde, los residentes procedentes de África y Latinoamérica constituyen una importante fracción del total.

Cuadro II.4
Residentes extranjeros en Andalucía y España, según nacionalidad, en 2002

	UE	Resto Europa	África	América	Resto mundo	Total	Total s/And (%)
Almería	5.823	3.229	21.265	4.488	692	35.497	21,65
Cádiz	6.072	505	3.602	2.511	877	13.567	8,28
Córdoba	802	312	1.417	1.549	437	4.517	2,76
Granada	5.339	810	4.204	2.611	996	13.960	8,52
Huelva	1.418	350	2.961	794	173	5.696	3,47
Jaén	456	261	3.551	1.262	1.004	6.534	3,99
Málaga	44.890	4.461	10.421	7.035	4.670	71.477	43,60
Sevilla	3.720	737	3.232	3.923	1.082	12.694	7,74
Andalucía	68.520	10.665	50.653	24.173	9.931	163.942	100,00
España	355.895	117.619	366.518	380.305	103.664	1.324.001	

Fuente: Dirección General de la Policía.

La fuerte concentración por nacionalidades que se aprecia en las distintas provincias (Británicos y Alemanes en Málaga, Marroquíes en Almería, etc.) muestra que existe un elevado efecto de atracción para los ciudadanos extranjeros por los residentes de su propia nacionalidad, lo que permite pronosticar que cuanto mayor sea el número de estos en una zona determinada con más probabilidad aumentará en los años sucesivos, más aún si consideramos la elevada integración social y económica que se ha producido en los últimos años en los países de la Unión Europea y que está produciendo un efecto multiplicador sobre los cambios de residencia de sus habitantes.

Junto a los factores socioeconómicos reseñados anteriormente, el mercado inmobiliario sufre una fuerte dependencia de las leyes, normativas y distintas políticas que se le aplican en cada momento. Como factores más relevantes se pueden citar las relacionadas con la legislación urbanística y los planes de vivienda que se implementan desde las distintas Administraciones. Desde 1956, existe en España un estatuto jurídico del suelo caracterizado por un acusado intervencionismo público que ha sido fuertemente criticado por diversos sectores sociales y políticos. El punto álgido de esas críticas se alcanzó tras un informe publicado en 1993 por el Tribunal de Defensa de la competencia. En este informe se aceptaba que el uso del suelo debe estar intervenido en España al igual que en la mayoría de los países, sin embargo, el problema de nuestro país es la forma de intervención.

Los cambios introducidos por la ley del suelo de 1998, reformada mediante la ley 10/2003 de 20 de mayo, pueden calificarse, en líneas generales, de incapaces para generar un cambio radical en el sistema legal urbanístico. El reparto de competencias entre el Estado Central y las Comunidades Autónomas otorga la titularidad del urbanismo a las autonomías, lo que reduce la capacidad de acción del primero en sus iniciativas legislativas. En este sentido, el Tribunal Constitucional declaró el urbanismo como materia de competencia autonómica (Sentencia TC 61/1997).

La liberalización del mercado del suelo promovida por la ley de 1998 radica en una redefinición de los suelos *urbanizable* y *no urbanizable*, que pretende incidir en un incremento de la oferta de suelo en disposición de ser urbanizado, y con ello, reducir la rigidez del mercado cuyo principal efecto debería ser la reducción de los precios del suelo. La nueva definición señala que el suelo *no urbanizable* es “aquel que el planeamiento debe excluir de la urbanización por sus elevados valores agrarios, forestales, cinegéticos, arqueológicos, científicos, culturales, paisajísticos, medioambientales o que sean inadecuados para el desarrollo urbano”, es decir, se especifica con detalle que suelos no son urbanizables.

De la anterior definición surge la nueva concepción de suelo *urbanizable*, como “todo el territorio que no deba ser específicamente preservado puede potencialmente ser desarrollado por la urbanización. Es decir, es *urbanizable* aquel que no es *no urbanizable*. Con esta nueva concepción se pretende ampliar la oferta de suelo disponible, ya que si un promotor no puede urbanizar el suelo inmediato al continuo urbano, podrá hacerlo en otro lugar más alejado, dado el carácter virtualmente urbanizable de todo el territorio. No obstante, hay que recordar que la llave de un posible uso de esta capacidad urbanizadora la tienen las autoridades locales mediante la concesión o no de las correspondientes licencias.

Con estas modificaciones, las rigideces resultantes de la normativa anterior deberían corregirse, posibilitando un mercado más flexible con más oferta de suelo, y con ello, permitiendo la reducción del precio de éste y su posterior menor repercusión en el precio final de la vivienda. Los impulsores de la nueva legislación urbanística parten de la hipótesis que toda regulación del mercado del suelo, especialmente si establece restricciones en la oferta potencial, genera ineficiencias en la utilización del territorio. Es decir, se da por supuesto que el planeamiento genera ineficiencia y que, alternativamente, el libre mercado se encarga de garantizar el óptimo locacional. Desde el punto de vista de la economía urbana los argumentos anteriormente expuestos no son tan concluyentes. La lógica individual de cada propietario u ofertante urbano no tiene porque garantizar el interés social de uso y disfrute del

territorio, es decir, el óptimo social no siempre se alcanza por la simple suma de óptimos individuales (Roca y Burns, 1998).

La cuestión que se plantea es sí con la aplicación de la ley del suelo de 1998 se consigue abaratar el precio del suelo y, con ello, el de la vivienda, haciendo ésta más asequible al conjunto de la población. En primer lugar, como ya hemos reseñado, la desaparición de la frontera entre suelo urbanizable y no urbanizable no tiene porqué generar más suelo y a menor precio en el mercado. Es decir, más oferta potencial de suelo no comporta automáticamente más suelo urbanizado ni, por supuesto, más cantidad de viviendas construidas, por lo que no debe derivarse una reducción de los precios del suelo y de la vivienda.

En segundo lugar, las tesis liberalizadoras que han impulsado la reforma de las leyes urbanísticas identifican el precio del suelo en el margen urbano con su coste de oportunidad agrícola, independientemente de que exista o no demanda para ese suelo marginal. Es decir, se olvida que el precio del suelo no se forma desde la periferia al centro sino al contrario, lo que significa que la demanda se dirigirá en primer lugar a las zonas de más atractivo, que son las más escasas, y la parte de la demanda no absorbida por la oferta en esas zonas, debido fundamentalmente a los precios, se dirigirá a zonas progresivamente menos atractivas, y así sucesivamente hasta llegar al peor suelo disponible en el mercado, con una formación del precio de mayor a menor y no al contrario.

En tercer lugar, como señala García-Montalvo (2003), la fijación del precio del suelo se realiza a partir del precio de la vivienda, pues su demanda es derivada de la demanda de viviendas, por ello, utilizar las leyes del suelo como mecanismo para detener el incremento de los precios de la vivienda es una empresa destinada al fracaso. La evolución de los precios del suelo y de la vivienda desde 1998 da fe de ello.

Un último aspecto relacionado con el precio y la disponibilidad de suelo urbanizable es el que vincula a éste con la financiación municipal. Los ayuntamientos han conseguido incrementar sus ingresos en relación con el suelo de dos formas, la primera mediante la calificación del suelo en urbanizable y posteriormente en urbanizado, con el consiguiente incremento en las cuotas del IBI, y la segunda mediante su venta. Es en esta última vertiente donde se han desarrollado las más feroces críticas, ya que al emplear el sistema de subastas se les ha acusado de ser los principales detonantes del encarecimiento del suelo y con ello, del de la vivienda.

No puede negarse que el sistema de subastas del suelo municipal ha propiciado el aumento de los precios finales de las viviendas promovidas en esos terrenos que en algunos casos recientes ha supuesto en torno a un tercio más del valor final de la vivienda, si atendemos al

precio de salida del terreno. Si bien, el problema radica en que los ayuntamientos se han convertido en competidores de los promotores y otros propietarios en el reparto del excedente generado entre el precio final de la vivienda y el coste de ésta. No obstante, por una parte, las quejas de los promotores no están justificadas pues son ellos los que han pujado al alza el precio de los solares en la subasta, debido a que esperan vender las viviendas a precios que les permitan un beneficio razonable, y por otra, los ayuntamientos no desean renunciar a su parte de los beneficios ante la falta crónica de recursos en la que se encuentran (García Montalvo, 1999).

Ante las reclamaciones de promotores, se ha generado una corriente a favor de la venta de suelo mediante concurso (algunas comunidades, como la de Madrid, ya han legislado en este sentido) en detrimento de la subasta. Resulta dudoso que la solución se encuentre en este sistema, ya que, la única posibilidad de comprar terrenos a un mejor precio de esta forma es que el ayuntamiento no acierte con el precio de mercado y fije un precio máximo por debajo de éste, quedándose el promotor con la diferencia como beneficio extraordinario.

El sector público puede intervenir, también, en el mercado de la vivienda a través de las medidas presupuestarias, bien sea mediante ayudas directas, formalizadas a través de los planes de vivienda, bien mediante ayudas indirectas, habitualmente recogidas en el sistema impositivo. Este conjunto de medidas tienen por objetivo facilitar la adquisición de la vivienda principal fundamentalmente entre las familias con menores rentas, pero al mismo tiempo, pueden servir para incentivar la producción de viviendas en épocas de recesión, como se hizo con la aplicación de las deducciones fiscales a la segunda vivienda entre 1985 y 1989, o para fomentar la construcción de viviendas de protección oficial o destinadas al alquiler.

El Plan Cuatrienal de Vivienda 2002-2005, vigente en la actualidad, tras un comienzo titubeante el primer año, ha propiciado una fuerte reactivación de la actividad constructora de viviendas protegidas en 2003, y teniendo en cuenta el ritmo de los primeros meses, podrían alcanzarse las 80 mil viviendas protegidas iniciadas en el año, lo que situaría en cifras cercanas al 15 por ciento del total iniciado, la participación más alta de los últimos años.

Otras medidas fiscales que se han puesto en marcha son la posibilidad de que los ayuntamientos graven con un recargo de hasta el 50 por ciento de la cuota del IBI a las viviendas desocupadas con carácter permanente, y la extensión de la ayuda fiscal a las empresas que destinen viviendas al alquiler. Igualmente, parece estar en el ánimo del legislador la recuperación de la deducción por alquiler de vivienda habitual y por adquisición de viviendas de segunda mano destinadas al alquiler.

En definitiva, existe un creciente interés por promover la construcción de viviendas protegidas y en alquiler, para paliar los efectos del encarecimiento de la vivienda sobre la accesibilidad de las familias a éstas. No obstante, junto a las medidas reseñadas, deberá fortalecerse la acción inspectora sobre los beneficiarios, con objeto de evitar las prácticas observadas en los últimos años, como son la venta de VPO a precios superiores al máximo legal establecido, la capitalización de las ayudas en el precio de venta o el destino de estas viviendas a segunda residencia, ya que con estas actuaciones se desvirtúan los auténticos objetivos de la política de vivienda (Bami, 2003).

III. La oferta de vivienda en Andalucía

Un porcentaje muy elevado de la actividad del mercado inmobiliario se destina a la edificación residencial, por lo que resulta de elevado interés conocer cuál es la estructura y la evolución del parque de viviendas, lo que realizaremos a partir de los censos de vivienda de 1991 y 2001, y de los indicadores del sector disponible, como son las viviendas visadas, iniciadas y terminadas, lo que permite tener una amplia visión del comportamiento de la oferta en el período analizado.

La estructura del parque de viviendas registra importantes diferencias entre las distintas provincias andaluzas debido a las características socioeconómicas de cada zona. En función del régimen de tenencia de las viviendas principales, al igual que en el conjunto de España, en Andalucía predomina el régimen de propiedad frente a otros, el 81,7 por ciento según el censo de 2001, en torno a 8 décimas por encima

Cuadro III.1
Viviendas principales por régimen de tenencia
(Porcentajes respecto del total)

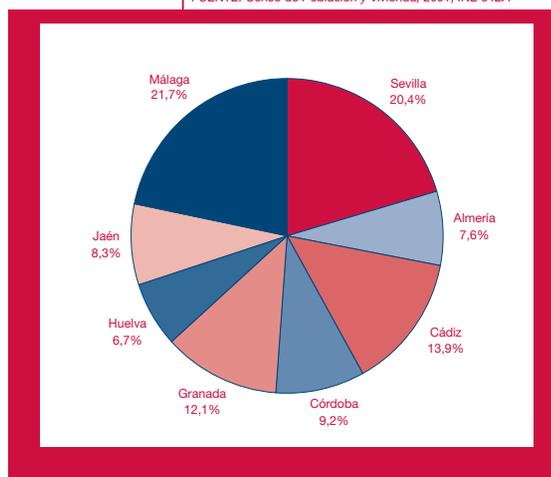
	Total (número)	En propiedad	En alquiler	Otra forma	No consta
Almería	177.042	80,94	9,05	9,31	0,70
Cádiz	350.293	77,54	13,54	7,43	1,49
Córdoba	255.071	84,45	6,89	7,75	0,90
Granada	283.520	80,77	9,23	8,88	1,12
Huelva	151.958	81,58	7,45	9,61	1,36
Jaén	218.133	85,34	6,07	7,92	0,68
Málaga	438.288	81,66	10,99	6,49	0,86
Sevilla	557.500	82,33	7,73	8,84	1,09
Andalucía	2.431.805	81,68	9,17	8,10	1,04
Nacional	14.270.656	80,94	11,32	6,42	1,32

Fuente: Censo de población y vivienda 2001, INE.

del conjunto nacional. Por el contrario, la vivienda en alquiler apenas alcanza el 9,2 por ciento del censo total de viviendas principales en Andalucía frente al 11,3 por ciento de España. En comparación con Europa, las diferencias son realmente significativas, ya que según el Panel de Hogares de la Comunidad Europea, el régimen de tenencia en alquiler de la vivienda principal es tres veces superior en el ámbito de la Unión (34,2 por ciento) al de España.

GRÁFICO 2 Parque de viviendas en Andalucía (a 30/06/2003)

FUENTE: Censo de Población y Vivienda, 2001, INE e IEA



La comparación con el censo anterior pone de relieve el aumento de la participación de la vivienda principal en propiedad frente a la de alquiler en la última década. Destaca también que del censo de 1991 al de 2001 el número total de viviendas en Andalucía creció un 22,5 por ciento (639.231 nuevas viviendas), alrededor de 1,5 puntos porcentuales más que en el conjunto nacional, siendo la provincia de Granada (27,3 por ciento) donde mayor ha sido este aumento. Incorporando a la estadística del Censo de 2001 las viviendas terminadas en 2002 y el primer semestre de 2003 se obtiene un número de viviendas de 3.675.535 en Andalucía de las que el 21,71 y el 20,42 por ciento se ubican respectivamente en las provincias de Málaga y Sevilla.

Otro aspecto relevante desde el punto de vista del stock de vivienda se observa en la distribución en función del uso de ésta. La distribución entre viviendas principales y secundarias (considerando en este grupo las que no son principales) muestra una similitud muy elevada entre España y Andalucía, con una mayor representación

Cuadro III.2 Viviendas según destino en 2001

	Viviendas			Porcentaje s/total		Viviendas/1000 hab.		
	Total	Principales	Resto	Principal	Resto	Total	Principales	Resto
Total	20.823.369	14.270.656	6.552.713	68,53	31,47	509,8	349,4	160,4
Andalucía	3.482.229	2.431.805	1.050.424	69,83	30,17	473,3	330,5	142,8
Almería	266.264	177.042	89.222	66,49	33,51	496,1	329,9	166,2
Cádiz	487.719	350.293	137.426	71,82	28,18	436,8	313,7	123,1
Córdoba	332.593	255.071	77.522	76,69	23,31	436,7	334,9	101,8
Granada	439.935	283.520	156.415	64,45	35,55	535,4	345,1	190,4
Huelva	229.378	151.958	77.420	66,25	33,75	495,9	328,5	167,4
Jaén	296.217	218.133	78.084	73,64	26,36	460,1	338,8	121,3
Málaga	702.451	438.288	264.163	62,39	37,61	545,8	340,5	205,3
Sevilla	727.672	557.500	170.172	76,61	23,39	421,2	322,7	98,5

Fuente: Censo de Población y Vivienda 2001, INE.

de la principal en el caso de la Comunidad Andaluza. Esta composición refleja una elevada dispersión respecto a la media en el caso de las provincias andaluzas. Así, en las provincias de Córdoba y Sevilla la proporción de vivienda principal se sitúa por encima del 76 por ciento del total frente a la de Málaga en la que ronda el 62 por ciento. De este modo se observa que las provincias del litoral andaluz, excepto Cádiz, registran una fracción de viviendas secundarias sensiblemente superior al resto de provincias, siendo especialmente significativo el caso de Málaga, 37,6 por ciento de viviendas secundarias, y de Granada, 35,6 por ciento.

Las últimas columnas del cuadro III.2 recogen la ratio de viviendas por cada mil habitantes y pone de relieve la menor provisión de viviendas existente en Andalucía (473,3) en comparación con España (509,8), si bien, en ambos casos, la ratio es superior a la media Europea (468,1) y en el caso de Andalucía algo inferior a la media de los países mediterráneos (Pareja y San Martín, 2003). En el caso de las provincias, únicamente Granada y Málaga registran una ratio (535,4 y 545,8 respectivamente) superior a la nacional debido a la repercusión de la vivienda secundaria sobre la ratio agregada.

Cuadro III.3
Viviendas visadas

	Almería	Cádiz	Córdoba	Granada	Huelva	Jaén	Málaga	Sevilla	Andalucía	España
1990	4.920	5.783	4.267	8.043	4.751	4.574	13.862	7.624	53.824	275.316
1991	2.826	5.692	5.479	7.844	4.196	4.684	5.989	4.809	41.519	248.442
1992	2.971	8.389	5.420	9.437	2.623	4.279	6.431	11.272	50.822	264.661
1993	3.626	5.123	3.520	7.207	2.344	4.866	6.675	10.206	43.567	234.083
1994	3.350	7.395	4.690	7.889	4.299	4.546	5.886	9.048	47.103	295.027
1995	3.235	7.151	4.256	6.589	4.947	4.708	7.609	10.138	48.633	337.360
1996	3.446	7.862	3.920	6.359	4.905	3.596	16.359	5.109	51.234	319.246
1997	5.244	10.412	4.274	4.832	5.261	3.925	28.057	10.183	72.200	403.096
1998	6.635	14.953	5.189	3.422	7.011	4.768	49.082	10.906	101.966	460.845
1999	10.510	20.792	5.506	3.288	9.037	5.890	61.560	14.193	130.976	561.261
2000	10.529	15.997	6.132	3.312	10.039	6.905	71.333	14.861	139.108	584.176
2001	11.870	15.736	4.723	3.086	8.468	5.141	75.090	16.724	140.838	549.200
2002	12.686	15.085	5.141	2.631	4.453	5.132	78.415	17.322	140.865	622.979
1 sem-03	8.771	8.900	3.947	4.003	3.795	3.111	48.756	10.368	91.651	341.694
% 90-96 s/Andalucía	7,24	14,08	9,37	15,85	8,34	9,28	18,65	17,29	100,00	
% 97-03 s/Andalucía	8,10	12,46	4,27	3,01	5,88	4,27	50,43	11,57	100,00	

Fuente: Instituto de Estadística de Andalucía.

El segundo aspecto que analizaremos en relación con la oferta de vivienda es el de su evolución. Una visión global del comportamiento del sector inmobiliario en el último decenio puede obtenerse a partir de las estadísticas que proporcionan los Colegios Oficiales de Arquitectos de Andalucía, la Dirección General de Arquitectura y Vivienda del Ministerio de Fomento y de la Consejería de Obras Públicas y Urbanismo de la Junta de Andalucía

En cuanto a las viviendas proyectadas en Andalucía desde 1990, se observa una evolución en dos etapas diferenciadas, hasta 1996 se visan en torno a 50 mil viviendas anuales, lo que representa en términos medios el 17 por ciento del total nacional, correspondiéndole a las provincias de Málaga, Sevilla y Granada la mayor participación de las viviendas visadas, el 18,7, el 17,3 y el 15,9 por ciento respectivamente. Por el contrario, Almería y Huelva, apenas alcanzaban el 7,2 y el 8,3 por ciento de las visadas.

La segunda etapa se inicia en 1997, año de transición, y se prolonga hasta el momento actual, en ella, el promedio de viviendas visadas duplica de manera holgada el contabilizado en la etapa anterior, al tiempo que la participación de Andalucía se incrementa hasta cerca del 24 por ciento del total nacional. En esta segunda etapa, la provincia de Málaga aglutina, en valores promedios, más de la mitad (50,4 por ciento) de las viviendas proyectadas en Andalucía, reflejando un reparto muy desigual de las expectativas, por el lado de la oferta, que ha generado el mercado durante el reciente auge inmobiliario en las distintas provincias.

Las importantes diferencias observadas entre las dos etapas se deben a que en los momentos de recesión económica, la inversión en segunda vivienda y la inversión exterior en vivienda sufren una importante contracción, lo que se traduce en una disminución de las expectativas de ventas del sector y, con ello, en una reducción de la oferta que los promotores están dispuestos a lanzar al mercado en un futuro próximo, por lo que las viviendas proyectadas que constituyen la oferta potencial de vivienda nueva se ven significativamente afectadas.

Las viviendas visadas a lo largo de 2003 pueden servir como indicador de las expectativas a corto y medio plazo de las viviendas iniciadas en 2004. A tenor de lo ocurrido en los seis primeros meses de 2003, puede considerarse que el mercado aún no ha agotado su entusiasmo en la mayoría de las provincias andaluzas, especialmente en las de Málaga, Sevilla y Almería que, de mantener la misma trayectoria en el segundo semestre, pueden alcanzar máximos históricos de este indicador adelantado del sector. En este sentido, hay que resaltar que las incertidumbres que el sector mantuvo en la segunda mitad de 2001 y primeros meses de 2002 han desaparecido.

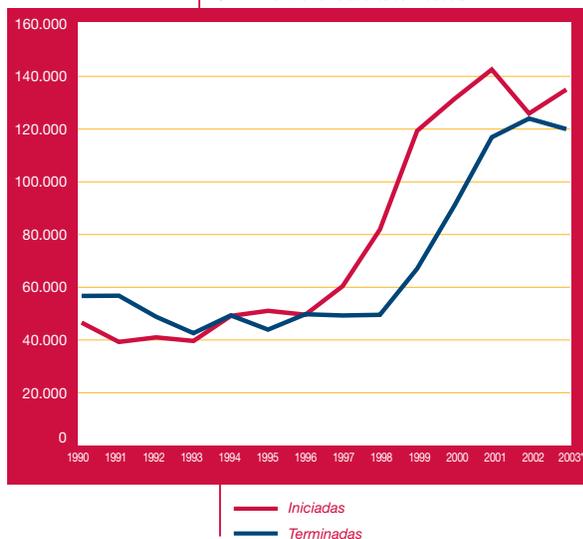
Cuadro III.4
Viviendas iniciadas

	Almería	Cádiz	Córdoba	Granada	Huelva	Jaén	Málaga	Sevilla	Andalucía	España
1990	5.594	4.144	3.616	6.515	3.882	4.573	10.110	8.148	46.582	239.707
1991	3.372	4.741	3.614	6.584	3.874	3.841	7.366	5.864	39.256	204.491
1992	2.785	6.746	3.752	7.109	3.106	3.796	4.778	8.920	40.992	207.929
1993	3.434	5.291	3.918	6.447	2.235	3.962	4.638	9.702	39.627	197.363
1994	3.873	6.564	4.383	7.764	3.579	4.697	6.744	11.520	49.124	234.611
1995	4.145	7.438	3.606	7.256	5.104	3.646	7.674	12.195	51.064	301.897
1996	3.454	8.921	3.311	4.364	4.879	3.835	11.554	9.268	49.586	287.112
1997	5.121	8.464	4.498	4.734	4.478	3.189	19.152	10.781	60.417	322.732
1998	6.546	10.763	3.581	3.126	6.390	3.967	36.120	11.412	81.905	414.275
1999	8.807	14.292	5.198	4.059	8.564	5.249	54.460	18.502	119.361	510.638
2000	11.074	16.442	5.000	3.890	7.719	5.827	63.408	18.106	131.466	533.479
2001	13.996	17.434	4.343	3.616	10.336	5.220	68.675	18.972	142.592	523.747
2002	15.575	15.505	5.140	2.846	5.649	4.606	61.278	15.314	125.913	543.060
1º sem-03	5.704	6.902	2.910	1.171	2.791	2.344	40.568	7.671	70.061	286.910
% 90-96 s/Andalucía	8,43	13,86	8,29	14,56	8,43	8,96	16,72	20,75	100,00	—
% 97-03 s/Andalucía	9,13	12,27	4,19	3,20	6,28	4,15	46,97	13,77	100,00	—

Fuente: Instituto de Estadística de Andalucía.

GRÁFICO 3 Viviendas iniciadas y terminadas 1990-2003

* Aproximación
FUENTE: Instituto de Estadística de Andalucía



El segundo indicador que examinaremos, las viviendas iniciadas, sirven de referencia de la *oferta en curso de realización*, ya que suele producirse un cierto desfase temporal, entre 1 y 2 años, desde que se inicia la construcción de una vivienda hasta que se termina. En valores medios de los dos períodos antes reseñados se constata un comportamiento similar al comentado anteriormente. Destacan, por una parte el excesivo protagonismo del sector en la provincia de Málaga entre 1997 y el primer semestre de 2003, con el 47,0 por ciento de las viviendas iniciadas en Andalucía y el 11,0 por ciento del total nacional, y por otra, la pérdida de representatividad que ha sufrido este indicador en las provincias de Córdoba, Jaén y, fundamentalmente, Granada.

Por su parte, la estadística de viviendas terminadas permite analizar la *oferta real* o disponible de vivienda nueva en Andalucía. Desde enero de 1990 a junio de 2003, se han terminado en Andalucía 915.098 viviendas, lo que representa algo más de la quinta parte del total nacional y, como se constata en el

cuadro anexo, este porcentaje ha pasado de valores en torno al 16 por ciento en 1997 a cercanos al 25 por ciento en los últimos ejercicios. Resulta evidente que la capacidad de respuesta de la oferta desde el año 1999 ha sido muy importante, si bien, la adaptación ha tenido consecuencias en los precios de los insumos de la construcción, especialmente en los del suelo y la mano de obra.

Cuadro III.5
Viviendas terminadas

	Andalucía				España				Porcentaje
	Libres	VPO	Total	%VPO	Libres	VPO	Total	%VPO	And s/Esp
1990	42.540	14.175	56.715	25,0	220.256	60.983	281.239	21,7	20,17
1991	45.099	11.703	56.802	20,6	227.173	46.373	273.546	17,0	20,77
1992	36.624	12.173	48.797	24,9	177.602	43.343	220.945	19,6	22,09
1993	28.421	14.169	42.590	33,3	170.403	53.181	223.584	23,8	19,05
1994	32.355	16.981	49.336	34,4	174.793	55.575	230.368	24,1	21,42
1995	23.753	20.182	43.935	45,9	155.902	65.350	221.252	29,5	19,86
1996	29.515	20.251	49.766	40,7	194.871	79.428	274.299	29,0	18,14
1997	31.065	18.234	49.299	37,0	224.332	74.726	299.058	25,0	16,48
1998	32.666	16.877	49.543	34,1	226.631	67.386	294.017	22,9	16,85
1999	48.571	18.511	67.082	27,6	296.251	59.881	356.132	16,8	18,84
2000	75.122	15.884	91.006	17,5	362.960	52.833	415.793	12,7	21,89
2001	102.746	14.175	116.921	12,1	452.252	52.922	505.174	10,5	23,14
2002	114.530	9.475	124.005	7,6	480.729	38.957	519.686	7,5	23,86
1º sem-03	63.685	5.616	69.301	8,1	238.628	20.364	258.992	7,9	26,76

Fuente: Instituto de Estadística de Andalucía.

Otro aspecto destacado de la producción de vivienda en este período es la pérdida de peso de la VPO en los últimos años que ha pasado, en Andalucía, de valores cercanos al 45 por ciento de la producción total en 1995 a inferiores al 10 por ciento en 2002, debido entre otros factores a la desaparición de algunas de las ventajas fiscales en la adquisición de este tipo de viviendas y al fuerte aumento del precio del suelo urbano, lo que ha desalentado a los empresarios para promover este tipo de viviendas, ya que el precio final se encuentra restringido a unos módulos oficiales que en la actualidad impiden a los promotores privados obtener el margen de rentabilidad esperado.

No obstante, aún siendo preocupante la reducción de la vivienda protegida en Andalucía, fundamentalmente porque facilita el acceso a la vivienda a las familias con menor renta y a los más jóvenes, su producción relativa ha estado por encima del agregado nacional en todos los

años del período analizado. En el ámbito provincial, la situación muestra fuertes disparidades. Algunas provincias registran una producción de VPO muy por encima de la media regional (22,6 por ciento), caso de Sevilla con el 40,2 por ciento de viviendas terminadas como VPO entre 1990 y 2003 o Cádiz con el 30,9 por ciento, y otras, como Málaga y Granada (9,0 y 13,9 por ciento, respectivamente) sensiblemente por debajo. Estas cifras ponen de relieve las notables diferencias que existen en el mercado inmobiliario en las distintas provincias andaluzas y, dentro de éstas en las diferentes áreas geográficas y/o municipios.

En resumen, se pueden destacar los siguientes aspectos. El parque de viviendas en alquiler de Andalucía es muy reducido, casi inexistente, por lo que la Política de Vivienda y la Política Fiscal deberían proponer incentivos para mejorar la provisión de ésta. Por otro lado se aprecia que el stock de viviendas por habitantes es sensiblemente mayor en las provincias del litoral Mediterráneo debido a la incidencia de la vivienda secundaria en los municipios turísticos de estas provincias. En cuanto a la evolución en el último decenio destaca el fuerte dinamismo e impulso que ha registrado la producción residencial tanto en Andalucía como en España desde el último tercio de la década de los noventa. Junto a esto, los indicadores de viviendas proyectadas e iniciadas permiten pronosticar que la producción final se mantendrá en niveles altos, similares a los registrados en los últimos años, durante 2004 y 2005, siendo difícil de vaticinar lo que sucederá en un futuro más lejano, evolución que estará en consonancia con el comportamiento de la demanda en los próximos períodos.

IV. Demanda de vivienda y precios

El comportamiento de la demanda de vivienda está influido por una serie de factores determinantes, sociales, demográficos, económicos, etc., que inciden o repercuten de diferente manera en cada mercado de la vivienda, en función de las características propias de cada mercado local. En términos globales, la demanda de vivienda podemos descomponerla, en función de su motivación, en demanda de vivienda principal y en vivienda no principal. En la primera prevalece el valor de uso sobre otras consideraciones, la segunda incluirá la que tiene por objeto convertirse en la segunda vivienda del comprador, o bien, la que se realiza por motivo inversión, ya sea para dejarla desocupada o alquilarla para obtener una renta de ella.

Así, entre las motivaciones relacionadas con la demanda de vivienda principal se encuentran la que proviene *de la evolución demográfica*, que se deriva del crecimiento de la población y del crecimiento neto del número de hogares, la *demandas de residentes extranjero*, es decir, la que generan los extranjeros que deciden residir en un país diferente al de origen, muy significativa en el caso de España, y la *demandas de*

reposición de inmuebles en mal estado. Entre las motivaciones de demanda de vivienda no principal se encuentran, la *demanda de segunda vivienda* que depende fundamentalmente del nivel económico y de las condiciones de financiación de la compra, la *demanda para turismo* que se deriva de la necesidad de contar con alojamientos, distintos de los hoteleros, para los flujos turísticos, la *demanda inversión (para alquilar)* con objeto de ser puesta en el mercado para obtener una rentabilidad por medio del alquiler, la *demanda especulativa (activo financiero)* que busca en la adquisición de la vivienda o activos inmobiliarios la rentabilidad de sus capitales. En este caso el inmueble se mantiene desocupado para facilitar la realización de la inversión en el momento más adecuado.

En general, la demanda de vivienda dependerá de un conjunto amplio de factores. En primer lugar, del coste de adquisición del bien, por lo tanto, es de esperar que se encuentre negativamente relacionada con el precio de compra y con el coste de financiación de la compra. En segundo lugar, de factores sociodemográficos, como el crecimiento de la población y el número de nuevos hogares que deben estar positivamente relacionados con la demanda. En tercer lugar, de elementos económicos, como el ahorro acumulado por las familias y la renta disponible, que debe esperarse que estén positivamente relacionadas con la demanda. Por último, de otra serie de aspectos relacionados con la demanda de vivienda, como la fiscalidad aplicable en cada período o las condiciones macroeconómicas o de estabilidad macroeconómica, es decir, la tasa de inflación y la evolución de los tipos de cambio.

De esta forma podemos expresar la función de demanda de vivienda:

$$D_v = D(CA, SD, E) \quad (1)$$

siendo:

CA , el coste de adquisición, que es una función que depende del precio de compra del bien (P_v) y del coste de la financiación (r).

SD , un vector que recoge las variables sociodemográficas que afectan a la demanda, como la población (Pob) y la formación de nuevos hogares (N_h).

E , un vector de variables económicas que inciden en la demanda, como la renta per cápita (Y_{pc}), la inversión exterior en vivienda (I_e), y la rentabilidad de otros activos a largo plazo (B_r).

Por lo que (1) podemos expresarla:

$$D_v = D(\bar{P}_v, \bar{r}, P_{ob}^+, N_h^+, Y_{pc}^+, I_e^+, \bar{B}_r) \quad (2)$$

donde la relación esperada entre las distintas variables y la función de demanda la expresamos mediante el correspondiente signo en cada una de las variables.

Respecto al signo teórico de las distintas variables con relación a la demanda de vivienda hay que reseñar que bajo determinadas condiciones la demanda no es una función decreciente del precio de la vivienda, ya que la combinación de la renta per cápita y la rentabilidad de otros activos (o la incertidumbre respecto a éstos) puede ocasionar efectos perversos sobre los signos esperados (Salo, 1994; Kenny, 1999), situación que parece haberse producido en el reciente boom inmobiliario en España.

La decisión de compra de una vivienda, aunque sea la principal, se ve afectada inseparablemente por factores de demanda de inversión y de consumo, es decir, la compra de vivienda principal conlleva, aunque sea implícitamente, la consideración de las expectativas sobre su rentabilidad futura. En el caso de que se reduzcan estas expectativas, las posibilidades de minorar la inversión se ven limitadas por la imposibilidad de dividir la vivienda y por los costes de cambiarla por otra. Es decir, la adquisición de la vivienda principal va acompañada de una cierta irreversibilidad que no se da en el caso de las viviendas secundarias, por lo que cuanto mayor sea el peso de éstas en el stock, mayores posibilidades de corrección a la baja existen cuando se produce una perturbación negativa sobre la demanda de viviendas (Martínez y Matea, 2003).

La relación entre la evolución de la población, tanto en cantidad como en estructura, y la creación del número de hogares, que depende de factores socioeconómicos, determinan la demanda latente o potencial de vivienda de un territorio, demanda que podrá ser satisfecha cuando el coste de adquisición sea asequible para el colectivo de demandantes potenciales. Entre 1991 y 2001, el número de hogares en España se incrementó en 2.534.280 de los cuales 473.204 corresponden a Andalucía, el 18,7 por ciento del total, de ésta forma se quiebran los augurios de los que preconizaban que el envejecimiento de la población haría caer la formación de hogares, entre otros factores porque el tamaño medio de los hogares se ha reducido, pasando en Andalucía de 3,54 en 1991 a 3,03 en 2001, lo que implica que de no haberse reducido el tamaño medio se hubieran formado en torno a 121 mil hogares menos con la consiguiente disminución en la demanda por este motivo.

En relación con la población, en el período intercensal señalado, la tasa de formación de hogares en Andalucía se elevó a 64,32 hogares, 2,28 nuevos hogares más por cada 1.000 habitantes que en España. Esto representa que proporcionalmente a la población, en Andalucía, la demanda de vivienda por motivos demográficos ha sido mayor que en

España, tal es así que los nuevos hogares justifican, por sí solos, casi el 71 por ciento de las viviendas construidas en el período en Andalucía.

Cuadro IV.1
Demanda por motivos demográficos

	Crecimiento neto hogares 01-91 (A)	Tasa formación hogares ⁽¹⁾	Tamaño medio hogar	Reposición viviendas ⁽²⁾ (B)	Viviendas terminadas ⁽³⁾ (C)	Ratio C/(A+B)
Almería	42.654	79,47	3,03	7.082	53.236	1,07
Cádiz	65.999	59,11	3,19	14.012	99.030	1,24
Córdoba	40.636	53,35	2,99	10.203	46.193	0,91
Granada	50.333	61,26	2,90	11.341	62.747	1,02
Huelva	28.824	62,31	3,04	6.078	53.311	1,53
Jaén	30.397	47,21	2,95	8.725	47.634	1,22
Málaga	101.267	78,68	2,94	17.532	190.848	1,61
Sevilla	113.094	65,46	3,10	22.300	112.138	0,83
Andalucía	473.204	64,32	3,03	97.272	665.077	1,17
España	2.534.280	62,04	2,86	570.826	3.314.168	1,07

(1) Nuevos hogares en el período 2001-1991 por cada 1.000 habitantes.

(2) Se considera una tasa de reposición anual del 0,04%.

(3) Acumulado del período 1991-2001.

Fuente: Elaboración propia a partir del Censo de Población y Vivienda 2001.

De igual forma, en el ámbito provincial se constatan algunos aspectos que pueden explicar, en parte, el comportamiento del mercado inmobiliario en los últimos años. Las provincias que han experimentado un mayor crecimiento del número de hogares, Sevilla, Málaga y Cádiz, han registrado, igualmente, una mayor producción de viviendas terminadas, si bien, no en el mismo orden. En concreto, la ratio de nuevas viviendas en relación con el aumento de los hogares y de reposición de infraviviendas entre 1991 y 2001 revela que en casi todas las provincias la producción de viviendas ha superado las consideraciones demográficas y de reposición, especialmente en Málaga (1,61) y Huelva (1,53), es decir, se han puesto en el mercado un 61 y un 53 por ciento más de viviendas nuevas que las necesarias para satisfacer la demanda de vivienda principal, mientras que en el caso de Sevilla y Córdoba la producción de nuevas viviendas ha sido inferior a la demanda derivada de la creación de hogares y de reposición (el 17 y el 9 por ciento respectivamente).

A partir de esta información afloran algunas de las claves para comprender la evolución del mercado inmobiliario, al menos como agregados provinciales, durante la segunda mitad de los noventa y, en alguna

medida, puede mostrar algunas de las pautas posibles en los próximos años. En concreto, puede pronosticarse que tanto en Sevilla como en Córdoba, las necesidades de vivienda estarán fuertemente correlacionadas con las variaciones demográficas y la formación de nuevos hogares. Para el resto se deben incorporar otras motivaciones o tipos de demanda que justifiquen la evolución observada. Éstas hay que buscarla en el ámbito de la demanda por motivo segunda vivienda o turística, inversión y/o especulativa. Esta demanda está básicamente influida por factores económicos, como son la evolución de la renta disponible, los tipos de interés de los préstamos, y las consideraciones fiscales. Uno de los elementos determinantes de la demanda de vivienda se encuentra en el coste de adquisición, como se señaló en la ecuación (1) éste depende del precio del inmueble y de las condiciones de financiación.

En cuanto a los precios, la evolución registrada pone de relieve, en valores medios, la moderación con la que se comportaban éstos entre 1995 y 1998 con incrementos que no superaban el 5 por ciento en el caso de España ni el 2 por ciento en el caso de Andalucía, frente a la aceleración que vienen sufriendo desde 1999 hasta los últimos datos disponibles. Así se observa que entre 1994 y 1998, el incremento acumulado se situó alrededor del 12 por ciento en España y del 5 por ciento en Andalucía mientras que para el período restante (hasta junio de 2003) los precios se incrementaron en términos nominales el 95,7 y el 92,7 por ciento en España y Andalucía, respectivamente.

No obstante, al considerar un decenio completo, entre 1992 y 2002, se obtiene que los precios se incrementaron en términos nominales a una

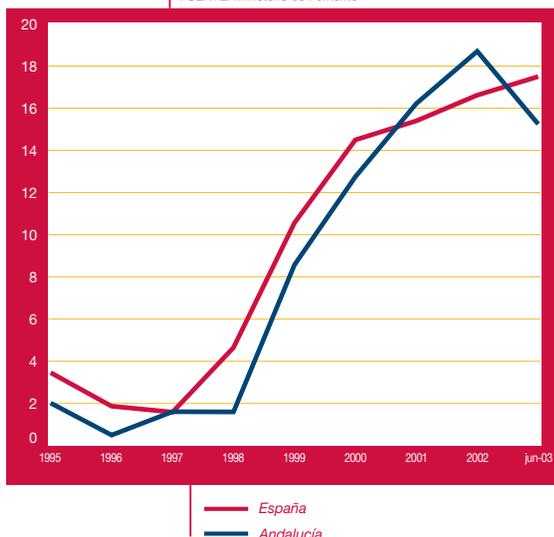
Cuadro IV.2
Precios medios de la vivienda

	España		Andalucía	
	Precio €/m ²	Tasa variación(*)	Precio €/m ²	Tasa variación(*)
1995	661,73	3,46	522,17	2,02
1996	674,10	1,87	524,77	0,50
1997	684,80	1,59	533,24	1,61
1998	716,63	4,65	541,79	1,60
1999	792,29	10,56	588,23	8,57
2000	907,20	14,50	663,24	12,75
2001	1.046,91	15,40	770,84	16,22
2002	1.220,93	16,62	914,97	18,70
jun-03	1.402,57	17,50	1.043,83	15,25

* Tasas de variación interanual en porcentajes.

Fuente: Ministerio de Fomento.

GRÁFICO 4 Precios medios de la vivienda
Tasas de variación en porcentajes
FUENTE: Ministerio de Fomento



media anual del 9,1 por ciento en España y del 8,3 por ciento en Andalucía, disminuyendo hasta el 5,2 y el 4,6 por ciento en términos reales, cifras que, aunque elevadas, permiten valorar en su justa medida la evolución experimentada por los precios de la vivienda. A este aspecto, hay que añadir que la evolución del precio de la vivienda ha estado determinado en gran medida por factores de demanda, casi un tercio del incremento debido a la mayor renta de las familias y dos tercios a las condiciones de financiación (Ontiveros, 2003).

No obstante, como se ha señalado en este trabajo, el mercado de la vivienda tiene una fuerte dependencia de las particularidades de cada mercado local que condicionan la demanda en cada municipio y/o área urbana, esta situación se traslada a los precios, por lo que resulta de gran interés desagregar en la medida de lo posible esta información. En concreto, diferenciando para las capitales de provincia se

aprecia el fuerte incremento acumulado que han registrado los precios de la vivienda nueva desde 1995 en Andalucía, un 89,1 por ciento, siendo en Málaga y Sevilla donde mayor ha sido el aumento, en torno al 102 por ciento, siendo relativamente más moderado en las ciudades de Córdoba y Cádiz, por debajo del 70 por ciento.

Cuadro IV.3
Precios medios de vivienda nueva en capitales de provincia
(Euros/m²)

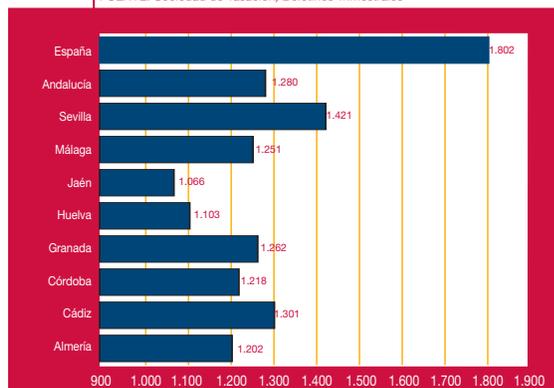
	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	jun-03	Incremento 95-03
Almería	631,06	674,34	709,19	761,48	852,24	917,75	967,00	1.120,00	1.202,00	90,47
Cádiz	775,31	755,47	775,31	796,94	868,46	958,61	1.046,00	1.226,00	1.301,00	67,80
Córdoba	730,83	726,62	732,63	754,27	789,73	892,50	989,00	1.150,00	1.218,00	66,66
Granada	697,17	743,45	722,42	748,26	822,18	920,75	1.027,00	1.186,00	1.262,00	81,02
Huelva	601,01	603,42	626,25	662,32	737,44	802,95	868,00	1.030,00	1.103,00	83,52
Jaén	617,84	629,26	641,28	653,30	692,37	772,90	820,00	986,00	1.066,00	72,54
Málaga	616,64	628,66	629,86	668,93	762,08	825,19	902,00	1.096,00	1.251,00	102,87
Sevilla	703,18	718,81	740,45	812,57	901,52	986,26	1.090,00	1.331,00	1.421,00	102,08
Andalucía*	676,74	691,16	701,38	744,05	821,58	903,92	990,00	1.183,00	1.280,00	89,14
España*	988,66	1.001,89	1.036,14	1.089,03	1.187,00	1.334,85	1.453,00	1.667,00	1.802,00	82,27

*Media de las capitales de provincia.

Fuente: Sociedad de Tasación, Boletines Trimestrales.

A pesar del fuerte incremento registrado en los precios de la vivienda nueva, los precios medios en las capitales andaluzas a 30 de junio de 2003, 1.280 €/m², son sensiblemente inferiores al conjunto de las capi-

GRÁFICO 5 | Precios de la vivienda nueva en capitales de provincia (a 30 de junio de 2003, euros/m²)
FUENTE: Sociedad de Tasación, Boletines Trimestrales



tales nacionales, 1.802 €/m² según la Sociedad de Tasación y 1.962 €/m² según Tinsa. Para la vivienda usada, según Tinsa, la media de las capitales andaluzas y españolas alcanza un valor de 1.134,5 y 1.605,3 €/m², respectivamente. La ciudad de Sevilla es la que alcanza un mayor valor de la vivienda nueva, 1.421 €/m², seguida de Cádiz con 1.301 €/m², por el contrario, Jaén es la capital andaluza donde más barato cuesta adquirir una vivienda nueva, 1.066 €/m², las demás se mantienen en valores cercanos a la media regional.

Junto a los grandes núcleos de población, entre los que se encuentran la mayoría de las capitales provinciales de Andalucía, existe otro importante grupo de municipios que han sufrido intensamente el proceso de encarecimiento de la vivienda, son en concreto los municipios situados en el litoral andaluz. Como se aprecia en el cuadro anexo, las disparidades de precios son aún más relevantes que las detectadas para las capitales de provincia, reflejando la idiosincrasia de cada mercado local. En concreto los mayores precios, así como los mayores incrementos del periodo 1996 a junio de 2003, se registran en los municipios turísticos del litoral malagueño, siendo Marbella donde más caro resulta adquirir un inmueble, 1.382 €/m². En el resto de municipios del litoral andaluz se constatan, según los últimos datos disponibles, valores similares entre ellos, apenas 100 euros de diferencia entre los valores extremos, precios que, por otra parte se mantienen en niveles similares a los registrados por las poblaciones andaluzas con más de 50 mil habitantes (exceptuando las capitales),

Cuadro IV.4
Precios medios de vivienda nueva en municipios de la Costa Andaluza (Euros/m²)

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	jun-03	Incremento 96-03
Roquetas Mar	479,61	492,23	510,86	537,91	555,94	592,00	739,00	793,00	65,34
Algeciras	554,13	570,36	601,01	625,05	658,11	721,00	817,00	899,00	62,24
La Línea	551,73	549,33	555,94	561,95	611,23	661,00	757,00	823,00	49,17
Pto. Sta. María	554,13	548,72	564,35	602,21	673,73	712,00	808,00	871,00	57,18
Ayamonte	487,42	454,37	490,43	516,87	555,94	637,00	766,00	877,00	79,93
Punta Umbría	617,24	591,40	621,45	640,08	661,11	703,00	820,00	877,00	42,08
Benalmádena	592,00	623,85	658,11	709,19	841,00	911,00	1.130,00	1.253,00	111,66
Fuengirola	557,14	599,81	647,89	742,25	784,00	920,00	1.163,00	1.241,00	122,75
Marbella	702,58	751,87	805,36	874,47	983,00	1.164,00	1.338,00	1.382,00	96,70
Torremolinos	562,55	580,58	619,64	685,15	703,00	796,00	1.049,00	1.181,00	109,94

Fuente: Sociedad de Tasación, Boletines Trimestrales.

lo que pone de relieve la similitud entre estas poblaciones desde la óptica del mercado de la vivienda, considerando la excepción del litoral occidental de la provincia de Málaga que se posiciona en niveles notablemente más elevados.

En este punto, una vez comprobados que tanto los precios de la vivienda nueva de las capitales provinciales de Andalucía como de los municipios costeros se encuentran sensiblemente por debajo de las medias nacionales respectivas, 1.802 y 1.548 €/m², conviene abordar el tema de mayor preocupación actual, ¿existe una burbuja especulativa en los precios de la vivienda en España y en Andalucía? Dada la consideración, entre otras, que la vivienda tiene como activo financiero la proximidad del pinchazo bursátil acaecido en 2000 ha incrementado la sensibilidad en este tema, debido a que los precios de la vivienda se han comportado al alza frente a la desaceleración económica registrada en los países de la Unión Europea. Además, un reciente análisis del Banco Central Europeo (BCE, 2003) encuentra que desde 1980 se han producido 18 boom y 10 pinchazos en los precios de los países de la UE, siendo Alemania el único que ha estado a salvo de estas contingencias.

En el caso de España, Balmaseda y otros (2002) consideran que los activos inmobiliarios en España se encuentran sobrevalorados en un 28 por ciento, considerando el período 1990-2002, correspondiendo 13 puntos porcentuales al efecto euro y los 15 restantes a la burbuja especulativa. Mediante un enfoque macroeconómico, es decir, en función de la renta de las familias y del coste de financiación del inmueble, Maza y Martínez (2003), estiman que el precio real de la vivienda en España podría haberse situado en 2002 entre un 8 y un 17 por ciento de su valor de equilibrio a largo plazo, considerando el período 1976-2002. Mediante un enfoque financiero, análisis del PER (price earning ratios), Ayuso y Restoy (2003), para el intervalo 1987-2002 estiman que los precios a finales de 2002 se encuentran un 20 por ciento por encima de su valor de equilibrio. En la misma línea se posiciona García-Montalvo (2003) que encuentra, mediante el procedimiento del PER, que los precios están sobrevalorados en un 28,5 por ciento, para el período 1987-2002, y señala que el “mercado inmobiliario español es una bomba de relojería esperando ser detonada”.

Con objeto de constatar la posibilidad de la existencia de una burbuja especulativa en los precios de la vivienda se ha procedido a estimar el vínculo a largo plazo (ratio PER), período 1992-2002, que existe entre el precio de la vivienda y la renta (vía alquiler) que le proporciona a los propietarios. El resultado obtenido para España refleja que en 2001, la ratio PER se situaba un 13,9 por ciento por encima de su valor promedio de equilibrio, elevándose hasta el 25,2 por ciento en 2002, lo que representa una sobrevaloración en el precio de la vivienda de en torno al 20,1 por ciento en este año, resultado similar a los estimados por los

trabajos mencionados con anterioridad. Para Andalucía, los valores obtenidos indican una desviación en la ratio del 11,9 por ciento para 2001 y del 25,8 por ciento para 2002, lo que se traduce en una sobrevaloración en los precios alcanzados por la vivienda del 20,5 por ciento en 2002.

La definición de burbuja hace referencia a que el precio de mercado de la vivienda se ha desviado del valor de sus fundamentales, como estos no son observables directamente, la estimación del PER puede aportar una estimación de la brecha existente entre el precio actual y el que tendría en función de la rentabilidad para el propietario si lo destina al alquiler. Por ello, la cuestión radica en sí es previsible que se produzca una drástica corrección en los precios para restaurar el valor de equilibrio como bien de inversión. La respuesta por nuestra parte es que no. Correcciones en los precios como los observados en la bolsa (estimadas a través del PER) no se han producido históricamente en España, ya que la vivienda no sólo tiene la consideración de inversión, por lo que, normalmente, en el caso de que el mercado no demande viviendas a precios similares a los de períodos recientes, los propietarios antes que bajar los precios retiran sus inmuebles del mercado, evitando de esta forma, una caída de los precios importante. Además, la estimación a través del PER pone en comparación los precios de la vivienda que se mueven en su conjunto sin apenas restricciones y los de los alquileres que presentan fuertes rigideces, lo que representa un inconveniente importante en el uso de esta metodología.

En cualquier caso, como se desprende de los incrementos de precios registrados en la primera mitad de 2003, los aumentos de precios no han tocado techo, y la demanda sigue mostrando bastante fortaleza en Andalucía. Desde una óptica global, para el conjunto de Andalucía, es previsible que en un futuro a medio plazo se inicie una sensible moderación del crecimiento de los precios, ya que, para que estos sigan creciendo deberían sustentarse en un fuerte aumento de los nuevos hogares, aspecto que puede descartarse dadas las proyecciones existentes, o bien, deberían producirse crecimientos de la renta per cápita elevados, o continuar el descenso de los tipos hipotecarios, aspecto éste que parece improbable dado el reducido nivel actual. En cualquier caso, debido a la importancia de los factores idiosincrásicos de cada mercado inmobiliario local, podría suceder que frente a municipios en los que los precios se estanquen o registren suaves descensos en los próximos meses coexistan otros en los que el precio continúe aumentando merced a la mayor demanda en ellos, bien para satisfacer las necesidades demográficas o bien para atender al mercado de la segunda vivienda, inversores incluidos.

V. Financiación y accesibilidad

Un porcentaje importante de las operaciones en el mercado inmobiliario va acompañada de una transacción en el mercado hipotecario. En este sentido, la literatura económica pone de relieve la vinculación entre ambos mercados que pueden provocar efectos no deseados en uno de ellos ocasionados por variaciones en el otro. Por ejemplo, una caída en los tipos hipotecarios puede ocasionar incrementos en los precios de la vivienda, al tiempo, este mayor valor de los inmuebles permite a las familias endeudarse en mayor importe, lo que puede tener incentivos para que aumente la demanda de vivienda y, debido a ésta, ocasionar nuevos incrementos en los precios, produciendo un círculo vicioso financiación-precios.

El endeudamiento de las familias españolas depende en gran medida del crédito inmobiliario. Así, entre 1992 y el primer semestre de 2003, el volumen de los créditos con destino a la vivienda solicitados se ha multiplicado por más de seis en términos nominales, alcanzando casi los 256 mil millones de euros. Junto a esto se observa un cambio significativo en la composición, ya que el crédito con fines inmobiliarios ha pasado de representar el 61,5 por ciento de la financiación de las familias en 1992 a valores cercanos al 74 por ciento en 2003, distribución que puede asimilarse en el caso de Andalucía.

Cuadro V.1
Crédito a los hogares en España
(Millones de euros)

	Vivienda y rehabilitación (A)	Otros bienes	Total (B)	Participación % (A/B)
1992	42.287,2	26.514,9	68.802,1	61,46
1993	51.497,1	27.052,2	78.549,3	65,56
1994	61.799,1	26.542,5	88.341,6	69,95
1995	69.675,3	28.824,5	98.499,9	70,74
1996	79.351,6	29.912,4	109.264,0	72,62
1997	96.963,0	32.663,0	129.626,0	74,80
1998	115.166,0	41.702,0	156.868,0	73,42
1999	145.184,0	61.906,0	207.090,0	70,11
2000	176.653,0	67.184,0	243.837,0	72,45
2001	205.790,0	75.999,0	281.789,0	73,03
2002	239.236,0	84.284,0	323.520,0	73,95
*2003	255.986,0	93.483,0	349.469,0	73,25

*Hasta el segundo trimestre de 2003

Fuente: Boletín Económico del Banco de España.

El fuerte crecimiento del crédito para adquisición de vivienda ha supuesto que el endeudamiento de las familias españolas alcance casi el 87 por ciento de la renta bruta disponible a mediados de 2003, lo que representa un incremento de más de 5 puntos porcentuales respecto a finales de 2002. En comparación con otros países de la UE no es muy elevado y se mantiene en valores similares a la media de la Unión (García-Montalvo, 2003). Igualmente, la proporción de préstamos hipotecarios sobre PIB, 32 por ciento en el caso de España, es inferior a la media de la UE (39 por ciento).

Uno de los principales efectos que ha tenido el incremento de los precios de la vivienda, tanto en España como en Andalucía, ha sido el aumento del tamaño medio de las hipotecas concedidas que se han incrementado entre 1994 y junio de 2003 en un 119,7 por ciento en el conjunto nacional y un 123,3 por ciento en Andalucía. No obstante el tamaño medio sigue siendo inferior en la Comunidad Andaluza, 92,9 mil euros, que en España, 103,9 mil euros. Por provincias, las diferencias son significativas con una fuerte dispersión en los valores de la hipoteca media concedida en el primer semestre de 2003, en algunas de ellas, caso de Jaén y Córdoba que apenas superan los 75 mil euros frente a la media de Málaga que se aproxima a los 119 mil euros. El factor más relevante en la explicación de la evolución del endeudamiento y, fundamentalmente, en lo relativo a las hipotecas, ha sido el descenso generalizado de los tipos de interés (abordado en la sección II) promovido tanto por la caída de los tipos de referencia de la Eurozona como por la creciente competencia entre las entidades financieras españolas.

La fuerte correlación entre financiación y precios de la vivienda, así como las disparidades provinciales en cuanto a necesidades medias de financiación, revelan la fuerte conexión entre la adquisición de una vivienda y las posibilidades de endeudamiento de los hogares, o en definitiva, la accesibilidad de la vivienda en España se supedita a la posibilidad de obtener una hipoteca y de hacer frente a sus pagos. Los indicadores de accesibilidad se emplean para medir el esfuerzo económico que el acceso a una vivienda en propiedad supone para las familias. La idea básica es vincular los ingresos de las familias con las condiciones de financiación y los precios para determinar que efectos ocasionarían los cambios en estas variables sobre la capacidad de adquirir la vivienda (Levenfeld y Gómez, 1993).

En primer lugar, examinaremos la accesibilidad en función de la relación que mide el precio de la vivienda con los salarios (denominado índice de solvencia), considerando dos tipos; el salario mínimo interprofesional (SMI) y el coste salarial medio por trabajador, obtenido del índice de costes laborales del Ministerio de Trabajo. En segundo lugar, se obtendrán los indicadores del esfuerzo que para las familias supone el acceder a una vivienda tipo de 90 m² suponiendo que se

financia en su totalidad con un préstamo hipotecario, de esta forma se relacionan el coste anual de adquisición de la vivienda con el ingreso o ganancia media de una familia bajo la hipótesis de que sólo se percibe un salario por familia.

Cuadro V.2
Variables determinantes de la accesibilidad a la vivienda
(Euros)

	Precios m ² (1)		Precio vivienda 90 m ²		Ganancia media anual		SMI anual
	España	Andalucía	España	Andalucía	España	Andalucía	
1994	639,63	511,85	57.566,7	46.066,5	13.166,0	12.772,7	5.096,4
1995	661,73	522,17	59.555,7	46.995,3	13.761,0	13.501,1	5.277,0
1996	674,10	524,77	60.669,0	47.229,3	14.376,0	13.398,3	5.462,5
1997	684,80	533,24	61.632,0	47.991,6	14.871,0	13.784,9	5.606,3
1998	716,63	541,79	64.496,7	48.761,1	15.211,0	14.058,7	5.725,0
1999	792,29	588,23	71.306,1	52.940,7	15.559,0	14.319,0	5.828,5
2000	907,20	663,24	81.648,0	59.691,6	15.917,0	14.503,4	5.947,2
2001	1.046,91	770,84	94.221,9	69.375,6	16.469,0	14.943,1	6.068,3
2002	1.220,93	914,97	109.883,7	82.347,3	17.104,0	15.643,9	6.190,8
Jun-03	1.402,57	1.043,83	126.231,3	93.944,7	17.346,6	15.738,6	6.316,8

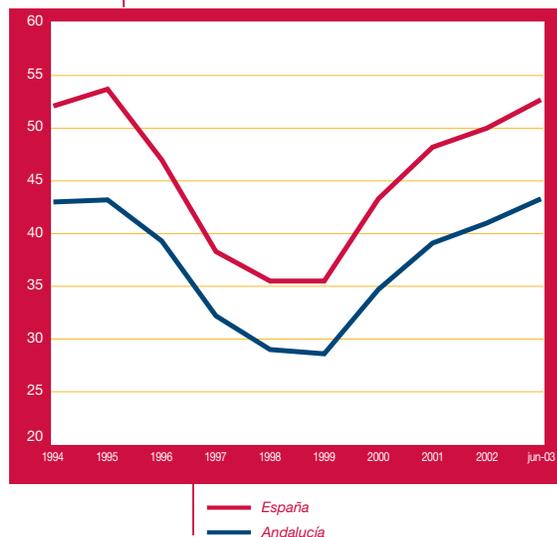
(1) Precio medio del m² para toda clase de vivienda.

Fuente: Ministerio de Fomento y Ministerio de Trabajo.

Un análisis preliminar de los datos revela que los precios medios de la vivienda en España y Andalucía se han multiplicado por 2,2 y 2 respectivamente, entre 1994 y junio de 2003, mientras que la ganancia media sólo lo ha hecho por 1,3 y 1,2 en cada ámbito analizado. Esta disparidad en el crecimiento de ambas variables ha ocasionado un importante deterioro en el índice de solvencia (relación precio medio de la vivienda respecto del ingreso o ganancia media monosalarial) que ha pasado, en el caso de España de 4,14 en 1997 a 7,28 en junio de 2003, y en Andalucía de 3,47 en 1998 a 5,97 en el primer semestre de 2003. Es decir, en términos medios, en 2003 un residente en Andalucía, si adquiere la vivienda al contado deberá destinar el salario anual íntegro de seis años, esfuerzo que supera los siete años en el ámbito nacional.

En el supuesto de que la vivienda se adquiriera en su totalidad mediante financiación ajena, el esfuerzo bruto (en proporción del salario medio anual) varía considerablemente en función del período de amortización del préstamo. Se ha calculado para dos períodos, 20 y 15 años, plazo medio

GRÁFICO 6 Accesibilidad a la vivienda
(Esfuerzo bruto sobre el salario medio, porcentajes)
Nota: Para una vivienda de 90 m² financiada en su totalidad mediante hipoteca a 20 años
FUENTE: Analistas Económicos de Andalucía



Cuadro V.3
Indicadores de accesibilidad a la vivienda

	Índice de solvencia				Esfuerzo bruto *(%)			
	Precio/Ingreso		Precio/ SMI		A 20 años		A 15 años	
	España	Andalucía	España	Andalucía	España	Andalucía	España	Andalucía
1994	4,37	3,61	11,3	9,0	52,1	43,0	57,8	47,7
1995	4,33	3,48	11,3	8,9	53,7	43,2	59,1	47,5
1996	4,22	3,53	11,1	8,6	47,0	39,3	52,7	44,0
1997	4,14	3,48	11,0	8,6	38,3	32,2	44,5	37,4
1998	4,24	3,47	11,3	8,5	35,5	29,0	42,0	34,4
1999	4,58	3,70	12,2	9,1	35,5	28,6	42,7	34,5
2000	5,13	4,12	13,7	10,0	43,3	34,7	51,2	41,1
2001	5,72	4,64	15,5	11,4	48,2	39,1	57,0	46,3
2002	6,42	5,26	17,7	13,3	50,0	41,0	60,1	49,3
Jun-03	7,28	5,97	20,0	14,9	52,7	43,3	64,4	52,8

Nota: Para los cálculos se han empleado los valores del cuadro V.2.
*Financiando la totalidad del precio mediante hipoteca al tipo de mercado.

Fuente: *Analistas Económicos de Andalucía.*

en el que se conceden la mayoría de las hipotecas, si bien, el plazo se está alargando en los últimos años y ya no son extraños períodos que superen los 25 años. El análisis refleja que en 1994 y 1995, años en los que la economía española se encontraba sumida en una fuerte crisis, el esfuerzo para la familia española media superaba el 50 por ciento de sus ingresos salariales para una hipoteca a 20 años, representando en torno al 43 por ciento de sus ingresos para los residentes en Andalucía.

El aumento medio de los precios registrados entre 1994 y 1999 ha sido absorbido, en términos de esfuerzo de pago, en su totalidad por la mejora en las condiciones de financiación, de tal modo que en 1999, el esfuerzo medio descendió hasta el 35,5 y el 28,6 por ciento, en España y Andalucía. A partir de este período, el fuerte aumento de los precios ha ido deteriorando la capacidad de acceso a la vivienda, en tanto que el margen para mejorar las condiciones de financiación es muy estrecho, retornando a los valores máximos registrados a mediados de la década de los noventa.

Los indicadores de accesibilidad a la vivienda calculados para mercados agregados como España y Andalucía proporcionan una idea global de la situación pero, dada la heterogeneidad de los mercados locales, pueden ocultar situaciones de mayor complejidad para el acceso a la vivienda. Con objeto de salvar, en lo posible, este inconveniente, estimaremos estos indicadores para los principales núcleos urbanos de Andalucía bajo el supuesto de que la ganancia salarial media es la misma en todos ellos y de que se adquiere una vivienda nueva. En el caso

de las capitales de provincia, tanto la ratio precio/ingreso salarial como la proporción del salario destinada a hacer frente al pago de una hipoteca muestra diferencias relevantes entre ciudades. En Sevilla, una familia debe destinar el salario medio de 8,13 años para pagar una vivienda nueva, superando los 7 años en ciudades como Cádiz, Granada y Málaga. En el otro extremo se sitúan Jaén y Huelva que con el salario de 6 años se puede adquirir una vivienda recién construida. En términos de esfuerzo, para 2003, la mayor dedicación recae sobre los residentes en Sevilla que deben dedicar casi el 59 por ciento de sus ingresos anuales para poder adquirir la vivienda financiándola en su totalidad. En el extremo contrario se posiciona Jaén, donde el esfuerzo representa en torno al 44 por ciento del salario anual.

Cuadro V.4
Accesibilidad en las capitales de provincia de Andalucía
(Vivienda nueva)

	Precios m ²		Precio vivienda 90 m ²		Índice de solvencia (Precio/Ingreso)		Esfuerzo bruto 20 años** (Porcentaje sobre el salario medio anual)	
	1995	2003*	1995	2003*	1995	2003*	1995	2003*
Almería	631,06	1.202,00	56.795,6	108.180,0	4,21	6,87	52,2	49,8
Cádiz	775,31	1.301,00	69.777,5	117.090,0	5,17	7,44	64,1	53,9
Córdoba	730,83	1.218,00	65.774,8	109.620,0	4,87	6,97	60,4	50,5
Granada	697,17	1.262,00	62.745,7	113.580,0	4,65	7,22	57,6	52,3
Huelva	601,01	1.103,00	54.091,1	99.270,0	4,01	6,31	49,7	45,7
Jaén	617,84	1.066,00	55.605,6	95.940,0	4,12	6,10	51,1	44,2
Málaga	616,64	1.251,00	55.497,5	112.590,0	4,11	7,15	51,0	51,8
Sevilla	703,18	1.421,00	63.286,6	127.890,0	4,69	8,13	58,1	58,9

*Precios a 30 de junio de 2003.

**Financiando la totalidad del precio mediante hipoteca al tipo de mercado.

Fuente: Sociedad de Tasación y Analistas Económicos de Andalucía.

GRÁFICO 7 Accesibilidad a la vivienda nueva en capitales de provincia (Esfuerzo bruto sobre el salario medio, porcentajes)

Nota: Para una vivienda de 90 m² financiada en su totalidad mediante hipoteca a 20 años

FUENTE: Analistas Económicos de Andalucía



Igualmente, resulta destacable la evolución que se ha producido en términos de esfuerzo entre 1995 y junio de 2003. En concreto, en las ciudades de Málaga y Sevilla, el esfuerzo bruto ha registrado un pequeño aumento, reflejando que la mejora en las condiciones de financiación y en los salarios ha sido íntegramente compensada por los aumentos en los precios de la vivienda nueva. Para el resto la situación es más favorable, ya que han experimentado una disminución del esfuerzo bruto en la comparativa de los dos años, siendo, el caso de las ciudades de Cádiz y Córdoba los más llamativos debido a que registran una disminución de alrededor de 10 puntos porcentuales en la

proporción del salario que deben destinar al pago de la vivienda, aun así el esfuerzo que deben realizar los interesados en adquirir una vivienda nueva en estas ciudades supera el 50 por ciento del ingreso salarial medio.

Cuadro V.5
Accesibilidad en municipios de costa de Andalucía
(Vivienda nueva)

	Precio vivienda 90 m ²		Indice de solvencia (Precio/Ingreso)		Esfuerzo bruto 20 años** (Porcentaje sobre el salario medio anual)	
	1996	2003*	1996	2003*	1996	2003*
Roquetas Mar	43.164,9	71.370,0	3,22	4,53	35,6	32,9
Algeciras	49.871,7	80.910,0	3,72	5,14	41,2	37,3
La Línea	49.655,7	74.070,0	3,71	4,71	41,0	34,1
Pto. Sta. María	49.871,7	78.390,0	3,72	4,98	41,2	36,1
Ayamonte	43.867,8	78.930,0	3,27	5,02	36,2	36,3
Punta Umbría	55.551,6	78.930,0	4,15	5,02	45,9	36,3
Benalmádena	53.280,0	112.770,0	3,98	7,17	44,0	51,9
Fuengirola	50.142,6	111.690,0	3,74	7,10	41,4	51,4
Marbella	63.232,2	124.380,0	4,72	7,90	52,2	57,3
Torremolinos	50.629,5	106.290,0	3,78	6,75	41,8	48,9

*Precios a 30 de junio de 2003.
**Financiando la totalidad del precio mediante hipoteca al tipo de mercado.

Fuente: Sociedad de Tasación y Analistas Económicos de Andalucía.

Junto a las capitales de provincia, los municipios del litoral andaluz han sido en los que el boom del sector inmobiliario ha sido más apreciable, por lo que tiene interés conocer cómo ha repercutido éste sobre la accesibilidad de los residentes en ellos. Al igual que en las capitales provinciales, la disparidad ha sido notable. La relación precio/ingreso salarial se sitúa por encima de 7 en los municipios del litoral malagueño, descendiendo a valores entre 4 y 5 para el resto de los analizados. Respecto al esfuerzo, alcanza valores en torno al 50 por ciento y superiores en la costa de Málaga frente a porcentajes de entre el 33 y el 37 por ciento para los demás. Además, la variación de este indicador en 2003 respecto de 1995 refleja la mejora experimentada en los municipios de las costas de Huelva, Cádiz y Almería en contraposición al empeoramiento o necesidad de realizar un mayor esfuerzo en los del litoral occidental de Málaga.

En definitiva, en términos de accesibilidad, las diferencias encontradas en Andalucía respecto a España para cualquier tipo de viviendas, y

entre los municipios andaluces analizados respecto a la vivienda nueva revelan situaciones de distinta complejidad en esta faceta. Así, en primer lugar, resulta más accesible, en términos medios, el acceso a la vivienda para los residentes en Andalucía que para los del resto de España. En segundo lugar, en el municipio de Sevilla, el esfuerzo de acceso a la vivienda nueva es significativamente superior que en el resto de las capitales provinciales, y en éstas superior al resto de los municipios de su litoral, excepto en el caso de Málaga, en donde el esfuerzo de acceso en los municipios del litoral es similar y en algunos casos superior al de la capital provincial.

VI. Reflexiones y perspectivas

La importancia del sector inmobiliario en España y Andalucía se deriva de dos aspectos fundamentales, el primero por la aportación que realiza a la actividad económica tanto en términos de producción como de empleo, y el segundo, debido a que el bien producido, la vivienda, es un bien de primera necesidad para las familias, por lo que su escasez o inaccesibilidad provoca insatisfacción en los sectores con menores rentas.

La existencia de múltiples factores controlables y no controlables que interactúan en los mercados inmobiliarios, dificultan en gran manera los análisis y predicciones sobre ellos, de ahí la diversidad y disparidad de opiniones que se vierten sobre él. Al mismo tiempo, la heterogeneidad de los mercados inmobiliarios y sus determinantes locales ponen, en numerosas ocasiones, en entredicho los análisis globales o agregados realizados por los expertos. No obstante, de éstos se pueden obtener pautas y referencias relevantes siempre y cuando se valoren en su justo término.

Al reciente auge del sector inmobiliario en España y Andalucía han contribuido un conjunto de factores socioeconómicos que se han coadyuvado para impulsar la demanda de vivienda en estos años. Por un lado, el mayor crecimiento del número de hogares merced al aumento de los hogares unipersonales y monoparentales, junto con el aumento de la población adulta y de residentes extranjero registrado a lo largo de la década de los noventa. Por otro lado, los factores económicos, como la estabilidad monetaria y financiera alcanzadas, que han permitido la bajada de los tipos de interés y, en consecuencia, han incentivado la demanda de vivienda, tanto para uso de vivienda principal como para segunda vivienda e inversión, ayudada esta última por la baja rentabilidad proporcionada por otras inversiones sustitutivas.

La estructura del parque de viviendas en Andalucía (muy similar al de España) se caracteriza por un régimen de tenencia para la vivienda principal muy sesgado a la propiedad, con apenas el 9 por ciento de

los hogares andaluces en régimen de alquiler, lo que tiene importantes consecuencias para la accesibilidad de las familias a la vivienda, potencialmente casi 1 millón de viviendas más (las secundarias) podría destinarse a este uso. La vivienda secundaria representa el 30 por ciento de las viviendas disponibles en Andalucía, si bien, esta participación se eleva hasta el 37,6 por ciento del parque en la provincia de Málaga y se reduce al 23 por ciento en las de Sevilla y Córdoba, revelando las fuertes diferencias que existen en el mercado de la vivienda entre las distintas provincias andaluzas. Estas se confirman al analizar la ratio de viviendas por cada mil habitantes que se sitúa en 473,3 en Andalucía y oscila entre las 545,8 existentes en Málaga y las 421,2 de Sevilla.

La evolución de la oferta de vivienda desde 1990 muestra con claridad el auge que ha experimentado el sector a partir de 1997 y que perdura a lo largo de 2003. En este período, el dinamismo del sector inmobiliario en Andalucía ha sido, incluso superior al registrado en el ámbito nacional, en torno a la cuarta parte de las viviendas visadas e iniciadas se contabilizan en Andalucía, liderado por la provincia de Málaga que concentra alrededor del 50 por ciento de las visadas e iniciadas de Andalucía y por encima del 10 por ciento de las de España. Otro aspecto importante observado en el último quinquenio es la escasa provisión, tanto en valores absolutos como relativos, de viviendas de VPO que han pasado de representar en Andalucía casi el 46 por ciento de las viviendas terminadas en 1996 (20.182 viviendas) a menos del 8 por ciento en 2002 (9.475 viviendas), nuevo elemento que condiciona la accesibilidad de las familias con menos renta y de los que buscan su primera vivienda.

Atendiendo a la evolución en 2003 de los indicadores adelantados de la oferta, el fuerte dinamismo experimentado en los primeros años de 2000 no ha tocado techo. Las expectativas del sector siguen siendo muy elevadas a tenor del fuerte impulso que han recibido las viviendas visadas en los seis primeros meses de 2003, al mismo tiempo que las viviendas iniciadas en este período parecen indicar que se aproxima un nuevo récord histórico en esta estadística. En base a ellos, puede vaticinarse que las viviendas terminadas en 2004 y 2005 se mantendrán en niveles similares a los obtenidos en los últimos años, siendo difícil de pronosticar lo que sucederá en un plazo más amplio.

En cuanto a la demanda, la información disponible pone de relieve que las motivaciones experimentan importantes variaciones entre las provincias. Así, en las provincias de Córdoba y Sevilla, la demanda proveniente de la creación de hogares y de reposición de viviendas en mal estado justifica en su totalidad la absorción de la oferta de nuevas viviendas e incluso existe en la actualidad una demanda latente sin ser satisfecha, mientras que en Málaga y Huelva apenas absorbe el 62 y el 65 por ciento de las viviendas de nueva construcción. Esta fuerte de-

pendencia de la demanda de vivienda secundaria y con fines de inversión en las mencionadas provincias es un factor de riesgo añadido que incorporan los mercados de estas provincias frente a aquellas que se mueven en torno a una demanda más estable y menos sensible a la evolución de los factores económicos.

La extraordinaria oferta de viviendas nuevas que se han puesto en el mercado en los últimos cinco años no ha sido suficiente para atenuar la presión que la demanda ha ejercido sobre el precio de la vivienda desde 1999, siendo éste uno de los aspectos que mayor preocupación está generando en los últimos meses por las repercusiones que tiene sobre la accesibilidad, sobre el endeudamiento de las familias y, como consecuencia de éste, sobre la solvencia del sistema financiero. Para el conjunto de Andalucía, los precios de la vivienda (nueva y usada) superaban los 1.043 euros/m² a 30 de junio de 2003 casi el doble de los que registraban en 1995, aunque el precio alcanzado sigue siendo sensiblemente inferior al registrado para el conjunto nacional.

La cuestión en los últimos meses se centra en torno a la posibilidad de que exista una burbuja especulativa en los precios de la vivienda. Los resultados de algunos estudios recientes así lo manifiestan. En nuestro análisis mediante la ratio PER, los resultados de los precios de la vivienda nueva en España y Andalucía se sitúan de media alrededor de un 20 por ciento por encima de su nivel de equilibrio a largo plazo. No obstante, el método utilizado parte de la premisa de que la vivienda es un activo exclusivamente de índole financiero, circunstancia que sesga la interpretación del resultado, ya que la vivienda como activo real de primera necesidad incorpora otras consideraciones que la hacen aún más diversa, junto a la complejidad de utilizar el precio de los alquileres por las rigideces que presenta este mercado. Para valorar en su justa medida la evolución de los precios hay que considerar que en términos nominales se incrementaron en torno al 8 por ciento anual (4,6 por ciento en términos reales) en los últimos diez años en Andalucía. A pesar de la desviación encontrada, no consideramos probable que se produzcan correcciones a la baja significativas en los precios en un futuro próximo, al menos en la vivienda nueva, e incluso, pueden seguir manteniendo su línea ascendente, como confirman los estudios de mercado realizados por consultoras especializadas que destacan la fuerte demanda que siguen registrando los mercados.

Dado que la evolución de los precios ha estado determinada, casi en tres cuartas partes, por factores del lado de la demanda, sólo puede vaticinarse moderación en los precios cuando se modere ésta. A medio plazo, es previsible que en Andalucía se inicie una sensible moderación del crecimiento de los precios, ya que, no existen factores demográficos ni económicos (crecimientos de la renta per cápita elevados, o continuar el descenso de los tipos hipotecarios) que lo avalen.

No obstante, los factores idiosincrásicos de cada mercado inmobiliario local pueden propiciar escenarios en los que frente a municipios en los que los precios se estanquen o registren suaves descensos en los próximos meses coexistan otros en los que el precio continúe aumentando merced a la mayor demanda en ellos, bien para satisfacer las necesidades demográficas o bien para atender al mercado de la segunda vivienda, inversores incluidos. En este sentido, recordar que en Andalucía los extranjeros adquirieron en 2002 más de 46 mil viviendas, la mayor parte de ellas en la provincia de Málaga y las previsiones para los próximos ejercicios son al alza, lo que pone en entredicho la posibilidad de que se modere la demanda inmobiliaria por la caída de esta tipología de demanda a medio plazo.

Respecto a la accesibilidad, los residentes en Andalucía siguen disfrutando de mejores condiciones que los del conjunto de España, de tal modo que, en término medio, el esfuerzo para adquirir una vivienda se sitúa en torno al 43 por ciento del salario en la primera, casi 10 puntos porcentuales menos que en España. En el ámbito de las ciudades andaluzas, en las capitales de provincia y en los municipios del litoral occidental de la provincia de Málaga se requiere un mayor esfuerzo para sufragar el coste de adquisición mediante financiación a 20 años de una vivienda nueva. Igualmente se aprecia, a pesar del fuerte incremento de los precios, que en algunas ciudades el esfuerzo para adquirir una vivienda a finales del primer semestre de 2003 es inferior al que se necesitaba en 1995, caso de Cádiz y Córdoba donde aún sigue siendo 10 puntos porcentuales inferior en la actualidad.

En cualquier caso, la accesibilidad a la vivienda principal en Andalucía y España se está convirtiendo en un problema acuciante, ante él, se plantea la necesidad de incrementar la provisión de viviendas de VPO tanto en régimen de propiedad como de alquiler, así como de incentivar la puesta en el mercado de alquiler de una parte del stock de viviendas vacías existente en España. La reacción de las autoridades ha sido en cierta manera confusa. Por una parte se arbitran medidas para incentivar la oferta de alquileres (deducciones fiscales a las empresas, posibilidad de recargos a los propietarios) pero al mismo tiempo se añaden cláusulas que permitan las opciones de compra o se desautoriza a los alcaldes que intentan aplicar los recargos en el IBI.

Al mismo tiempo, parece evidente que las ventajas fiscales que proporciona la compra de vivienda principal frente a la opción del alquiler es un incentivo añadido para la compra, máxime en un país donde alquilar es sinónimo de “tirar el dinero”. 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 y reduciría la presión sobre el mercado de vivienda en propiedad, con el consiguiente ajuste en los precios a medio plazo.

Por último, respecto a la existencia de factores de riesgo relacionados con una hipotética subida de los tipos de interés, aunque resultan improbables en un escenario a corto plazo, no hay que olvidar que a medio plazo, una recuperación de las economías centrales del área euro vendría acompañada de medidas en esta línea por parte de la autoridad monetaria europea, por lo que las recomendaciones del Banco de España resultan oportunas para evitar el exceso de ilusión monetaria que perciben los demandantes de hipotecas en la actualidad.

REFERENCIAS Y BIBLIOGRAFÍA

AYUSO, J. y RESTOY, F. (2003): Houses prices and rents: and equilibrium asset, *Documento de Trabajo del Banco de España*, nº0304.

BAMI (2003): Mercado Inmobiliario.España 2003, *Boletín*, septiembre.

BANCO CENTRAL EUROPEO (2003): Factores estructurales en los mercados de la vivienda de la UE, *BCE*.

BALMASEDA, M., SAN MARTÍN, I, y SEBASTIÁN, M. (2002): Una aproximación cuantitativa a la burbuja inmobiliaria, *Situación Inmobiliaria*, Octubre, BBVA.

GARCÍA-MONTALVO, J. (1999): El precio del suelo: la polémica interminable, *Ponencia en Nuevas Fronteras de la Política Económica*.

GARCÍA-MONTALVO, J. (2003): La vivienda en España: desgravaciones, burbujas y otras historias, *Perspectivas del Sistema Financiero*, nº 78.

KENNY, G. (1999): Modelling the demand and supply sides of the housing market: evidence from Ireland, *Economic Modelling* 16, 389-409.

LEVENFELD, G. Y GÓMEZ, R. (1993): La accesibilidad de la vivienda en España. 1985-1992, *Revista Española de Financiación de la Vivienda nº22*, marzo.

MARTÍNEZ, J. y MATEA, M. (2003): Precios de la vivienda en España: evolución y factores explicativos, *Perspectivas del Sistema Financiero*, nº 78.

MAZA, L. y MARTÍNEZ, J. (2003): Análisis del precio de la vivienda en España, *Documento de Trabajo del Banco de España*, nº0307.

ONTIVEROS, E. (2003): La burbuja inmobiliaria y sus mitos, *Notas para el análisis*, Octubre, AFI.

PAREJA, y SAN MARTÍN, I. (2003): El sistema de vivienda en España, *Situación Inmobiliaria*, Octubre, BBVA.

ROCA, J. y BURNS, M. (1998): La liberalización del mercado de suelo en España. Reforma de la legislación urbanística de 1998, *Catastro*, Septiembre.

SALO, S. (1994): Modelling the Finnish housing market, *Economic Modelling* 11, 250-265.

