

LA VIVIENDA EN LA PROVINCIA DE MÁLAGA

Febrero 2007

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

EDITA:

Asociación MADECA
Exma. Diputación Provincial de Málaga

ELABORACIÓN:

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

MAQUETACIÓN:

Magdalena García

Presentación	7
1. Introducción	9
2. Contexto	13
3. Datos de situación y evolución	21
3.1. Indicadores básicos de actividad	21
3.1.1. <i>Construcción de vivienda libre</i>	21
3.1.2. <i>Construcción de vivienda protegida</i>	24
3.1.3. <i>Viviendas rehabilitadas</i>	27
3.1.4. <i>Superficie urbana</i>	28
3.2. Precios de la vivienda y del suelo	32
3.2.1. <i>Vivienda libre</i>	32
3.2.2. <i>Vivienda protegida</i>	37
3.2.3. <i>Suelo</i>	39
3.3. Tipología de vivienda y modalidades de tenencia	41
3.3.1. <i>Tipología de vivienda</i>	41
3.3.2. <i>Modalidades de tenencia de vivienda</i>	46
3.4. Factores demográficos	50
3.4.1. <i>Población total</i>	51
3.4.2. <i>Población extranjera</i>	54
3.4.3. <i>Población joven</i>	56
3.4.4. <i>Hogares</i>	60
3.5. Factores económicos	62
3.5.1. <i>Tipo de interés del mercado hipotecario</i>	63
3.5.2. <i>Mercado laboral</i>	64
3.5.3. <i>Renta</i>	65
3.5.4. <i>La rentabilidad de la vivienda</i>	66
3.6. Accesibilidad y esfuerzo	67
3.6.1. <i>Ratio de accesibilidad</i>	69
3.6.2. <i>Indicador de esfuerzo</i>	69
4. Análisis cualitativo	73
4.1. Profesionales del sector de la vivienda	75
4.1.1. <i>Diagnóstico de la situación de la vivienda</i>	75
4.1.2. <i>Propuestas de actuaciones</i>	79
4.2. Administraciones Públicas	81
4.3. Organizaciones sociales y ciudadanas	85
5. Resumen de resultados	91
5.1. El mercado de la vivienda en la provincia de Málaga	91
5.2. Líneas de acción propuestas	95
Referencias bibliográficas	99

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. Tasa media de crecimiento anual del número de viviendas libres iniciadas.....	22
Tabla 2. Ratio viviendas libres iniciadas por cada 100 habitantes.....	24
Tabla 3. Tasa media de crecimiento anual del número de viviendas protegidas iniciadas, España, Andalucía y Málaga, por subperíodos.....	25
Tabla 4. Participación de las viviendas protegidas iniciadas en el total de viviendas iniciadas (libres y protegidas), España, Andalucía, Málaga, 1991-2005.....	26
Tabla 5. Ratio viviendas protegidas iniciadas por cada 100 habitantes.....	27
Tabla 6. Participación de las viviendas rehabilitadas en el total de viviendas iniciadas (libres y protegidas), España, Andalucía, Málaga, 1991-2005.....	27
Tabla 7. Tasa media de crecimiento anual del número de viviendas rehabilitadas, España, Andalucía y Málaga, por subperíodos.....	28
Tabla 8. Ratio suelo urbano vacante / suelo urbano total en Málaga, por municipios, 2006.....	30
Tabla 9. Precio medio del m ² de la vivienda libre, en los municipios de Málaga con población superior a los 25.000 habitantes, 2005 y 2006 (tercer trimestre).....	35
Tabla 10. Tasa de crecimiento anual del IPC y del precio medio de la vivienda, España, Andalucía y Málaga, 1996-2005.....	37
Tabla 11. Precio de la vivienda protegida, España, Andalucía y Málaga, 2004-2006.....	38
Tabla 12. Precio del suelo, España, Andalucía y la provincia de Málaga, por grupos de municipios, 2004-2006.....	40
Tabla 13. Tipología del parque de viviendas, España, Andalucía y Málaga, 2001.....	42
Tabla 14. Transacciones de vivienda realizadas, por nacionalidad del comprador, España, Andalucía y Málaga, 2006.....	42
Tabla 15. Tipología del parque de viviendas, municipios de Málaga, 2001.....	43
Tabla 16. Tipología del parque de viviendas, municipios de Málaga, 2001 (cont).....	44
Tabla 17. Modalidades de tenencia de vivienda, España, Andalucía y Málaga, 2001.....	47
Tabla 18. Modalidades de tenencia de vivienda, municipios de Málaga, 2001.....	48
Tabla 19. Modalidades de tenencia de vivienda, municipios de Málaga, 2001 (cont.).....	49
Tabla 20. Evolución de la población total, España, Andalucía y Málaga, período 1996-2005.....	51
Tabla 21. Variación de la población total en los municipios de Málaga, período 1997-2005.....	51
Tabla 22. Variación de la población de los municipios de Málaga, período 1997-2005 (cont).....	52
Tabla 23. Crecimiento anual medio de la población extranjera de España, Andalucía y Málaga, por grupo de países de origen, 1997-2005.....	54
Tabla 24. Población extranjera de España, Andalucía y Málaga, por grupo de países de origen, 1996 y 2005.....	56
Tabla 25. Evolución de la población joven, España, Andalucía y Málaga, período 1996-2005.....	57
Tabla 26. Variación de la población joven en los municipios de Málaga, período 1997-2005.....	58
Tabla 27. Variación de la población joven en los municipios de Málaga, período 1997-2005.....	59
Tabla 28. N° de Hogares, crecimiento anual medio y estructura, Andalucía y Málaga, 1995-2005.....	62
Tabla 29. Endeudamiento de la población, Málaga, Andalucía y España. 1991 y 2003.....	64
Tabla 30. Evolución del mercado laboral, 1996 y 2005.....	65
Tabla 31. Crecimiento anual del número de personas. 1997-2005.....	65
Tabla 32. Accesibilidad a la vivienda, España, Andalucía y Málaga, 2000-2006.....	68
Tabla 33. Esfuerzo para acceder a una vivienda, España, Andalucía y Málaga, 2004 y 2006 (datos correspondientes al tercer trimestre).....	70
Tabla 34. Esfuerzo para acceder a una vivienda, por sexo y edad, España, Andalucía y Málaga, 2006.....	71
Tabla 35. Participantes en el grupo de profesionales del sector de la vivienda.....	73
Tabla 36. Participantes en el grupo de las Administraciones Públicas.....	74

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1. Número de viviendas libres iniciadas, España, Málaga y Andalucía, 1991-2005	22
Gráfico 2. Tasa de crecimiento anual del número de viviendas libres iniciadas, España, Andalucía y Málaga, 1992-2005.....	23
Gráfico 3. Número de viviendas protegidas iniciadas, España, Málaga y Andalucía, 1991-2005	25
Gráfico 4. Tasa de crecimiento anual del suelo urbano edificado y el suelo urbano total, Málaga, 1997-2005.....	28
Gráfico 5. Ratio suelo urbano edificado / suelo urbano total en Málaga, 1996-2005.....	29
Gráfico 6. Ratio suelo urbano vacante / suelo urbano total en Málaga, por municipios con más de 25.000 habitantes, 2006	32
Gráfico 7. Evolución del precio medio del m ² de la vivienda libre, en euros corrientes, España, Andalucía y Málaga, 1995-2006.....	33
Gráfico 8. Tasa de crecimiento anual del precio medio del m ² de la vivienda libre, España, Andalucía y Málaga, 1996-2006.....	34
Gráfico 9. Precio medio del m ² de la vivienda libre, según las 10 provincias españolas en las que es mayor, 2006 (cuarto trimestre)	34
Gráfico 10. Precio medio del m ² de la vivienda libre, según capitales de provincia de Andalucía, 2006 (tercer trimestre).....	35
Gráfico 11. Precio de la vivienda en euros corrientes, según los diez municipios con más de 25.000 habitantes de Andalucía en los que es mayor, 2006 (tercer trimestre).....	36
Gráfico 12. Tasa de crecimiento anual del IPC y del precio medio de la vivienda en Málaga, 1996-2005	37
Gráfico 13. Precio de la vivienda protegida y libre en Málaga (España = 100), 2004-2006	38
Gráfico 14. Precio del suelo en la provincia de Málaga, según tamaño del municipio, (Málaga provincia = 100), 2006 (segundo trimestre).....	41
Gráfico 15. Evolución del tipo de interés de referencia MIBOR, 1996-2006.....	63
Gráfico 16. Tasa de variación anual del PIB per capita nominal y del IPC, Málaga, 1996-2003.....	66

La provincia de Málaga ha adoptado un instrumento vertebrador del debate sobre las necesidades de las personas, colectivos y territorios de la provincia: el Plan de Actuaciones Estratégicas para la provincia de Málaga (Plan MADECA 10). El Plan se articula en torno a seis pactos que recogen los 25 proyectos consensuados por las entidades públicas y privadas integrantes de la Asociación Madeca, que tiene encomendada la ejecución del mencionado plan.

Dentro del Plan MADECA 10, tiene un papel singular, por su impacto social y cohesionador, el “Pacto por la calidad de vida”, que tiene como objetivo adecuar la disponibilidad de equipamientos y servicios a las necesidades de las personas que residen en la provincia. En este marco, se plantea el proyecto de vivienda asequible y de calidad, dirigido a impulsar las políticas públicas y de vivienda, especialmente la oferta de vivienda protegida y el alquiler.

El mercado de la vivienda es, en sí, complejo, y en los últimos años se ha transformado sustancialmente en la provincia de Málaga. La vivienda libre ha aumentado de forma acusada, creciendo a ritmos muy superiores a la media española. Por el contrario, la vivienda protegida ha perdido protagonismo, un aspecto preocupante en un contexto de fuertes incrementos de precios de la vivienda libre que crea graves problemas de acceso a la vivienda a grupos enteros de la población malagueña. En suma, se están produciendo cambios que afectan de forma significativa al mercado y que requieren de actuaciones ajustadas a la nueva realidad.

A la vista de tales transformaciones recientes, se hace manifiesta la necesidad de disponer de un estudio actualizado que ponga de relieve cuál es la situación actual de la vivienda en la provincia y, de esta manera, apoye el diseño e implementación de las políticas públicas de apoyo a una vivienda asequible y de calidad.

En respuesta a esta necesidad, la Asociación Madeca ha lanzado el presente estudio, que aborda el análisis del mercado de la vivienda en la provincia. En el estudio se efectúa un análisis minucioso del sector de la vivienda, desde la perspectiva de la oferta y de la demanda, y ofrece información sobre la cuestión del acceso a la vivienda y del esfuerzo que deben realizar los ciudadanos. Además, el estudio se elabora teniendo en consideración la opinión de profesionales del sector, de representantes de las administraciones locales y de organizaciones sindicales.

En suma, el informe recoge información detallada sobre la situación del mercado de la vivienda de la provincia de Málaga, los aspectos débiles derivados de la reciente evolución y los factores críticos de cara al futuro. Una información de gran interés con vistas a comprender mejor la situación actual y, por tanto, útil a fin de diseñar medidas que permitan mejorar las condiciones de acceso a una vivienda de calidad por parte de todos los ciudadanos.

Encarnación Páez Alba
Presidenta de MADECA

1 *Introducción*

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

Ahora bien, la importancia del mercado de la vivienda es muy superior a la que pueda extraerse de la mera lectura de los datos económicos sobre el sector. Y ello sucede en la medida que la vivienda tiene, además de un fuerte impacto económico, una dimensión social esencial. Se trata de un bien básico para el desarrollo de un proyecto vital. Tanto es así, que nuestra Constitución recoge en su articulado el derecho a disfrutar de una vivienda. El artículo indica que “Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada”, y continúa estableciendo, de forma genérica, el deber de las autoridades públicas de facilitar el ejercicio efectivo de este derecho (“Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho”).

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

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

de la misma, y la vivienda protegida, lejos de mantener o ganar protagonismo, prácticamente ha desaparecido.

A la vista de la importancia del mercado de la vivienda en la provincia de Málaga, se hace necesario contar con información actualizada sobre el mismo, que permita diagnosticar correctamente cómo está el sector y cuál ha sido su evolución en los últimos años. A fin de facilitar esta información, se presenta este estudio, en el que se analiza el mercado de la vivienda en la provincia de Málaga. El objetivo que se persigue es ofrecer un diagnóstico que facilite la comprensión de un mercado complejo como el de la vivienda en nuestra provincia, haciendo hincapié en la evolución experimentada y en la identificación de aspectos que diferencian el mercado de la vivienda en la provincia de Málaga y en el conjunto nacional.

Para ello, el estudio se ha planteado de la siguiente forma. Primero de todo, en la segunda sección del informe, se proporciona un marco de referencia para el análisis del mercado de la vivienda en Málaga¹. Se indican cuáles son las principales características del mercado de la vivienda, los factores que explican su evolución en el tiempo y, por último se señalan los rasgos del actual ciclo inmobiliario español.

Seguidamente, se efectúa un diagnóstico sobre el mercado de la vivienda en la provincia de Málaga, que se apoya en fuentes de información estadísticas del sector (sección 3). El análisis cubre los campos de estudio principales de este mercado (edificación de vivienda libre y protegida, precios, factores demográficos y económicos de demanda y accesibilidad y esfuerzo para adquirir viviendas). Se lleva a cabo un estudio de carácter comparado del mercado de la vivienda de Málaga con respecto a Andalucía y España y, cuando la disponibilidad de datos lo permite, se muestra la información provincial con detalle municipal.

Tras el análisis del sector a partir de fuentes de información estadísticas, se presenta un estudio de carácter cualitativo. Se basa en la información recabada mediante la celebración de tres grupos de trabajo donde las personas participantes expusieron sus opiniones sobre la situación y perspectivas de la vivienda en la provincia de Málaga. Un grupo de trabajo estuvo formado por profesionales del sector de la vivienda, otro por representantes de las administraciones públicas (sobre todo de ámbito municipal) y un tercero por asociaciones y sindicatos.

Por último, se incluye una sección donde se resumen los datos más significativos sobre la reciente evolución y la situación del mercado de la vivienda, así como las líneas de actuación sugeridas para mejorar el funcionamiento del mercado y las condiciones de acceso a la vivienda.

¹ En todo el informe, las expresiones "Málaga" o "provincia de Málaga" siempre hace referencia a la provincia de Málaga. Siempre que se quiera hacer referencia a la ciudad de Málaga, se usarán las expresiones "ciudad de Málaga" o "Málaga capital".

2 *Contexto*

En esta sección, se analizan las especificidades del mercado de la vivienda y sus determinantes fundamentales, así como las principales características del último ciclo inmobiliario expansivo por el que todavía transita la economía española. El objetivo es contextualizar el informe y proporcionar un marco en el que analizar la situación de la vivienda en la provincia de Málaga.

Características del mercado de la vivienda

El mercado de la vivienda constituye un mercado complejo en el que inciden un gran número de variables, desde la política económica al marco institucional y regulativo, pasando por la escasez de mano de obra, los patrones socioculturales de la población o la evolución de los mercados financieros.

Este mercado tiene unas características propias que lo diferencian de otros y han de ser tenidas en consideración al estudiarlo. En este sentido, diversos estudios² han identificado como características singulares de este mercado las siguientes:

- La existencia de importantes desequilibrios entre oferta y demanda. El mercado de la vivienda está más sometido a situaciones de desequilibrio que otro tipo de mercados. El tipo de bien que se produce en este sector se caracteriza por requerir un período dilatado de tiempo, que puede generar una cierta rigidez de oferta frente a cambios bruscos en la demanda, en virtud de factores demográficos o económicos como el aumento de los flujos migratorios o el descenso de los tipos de interés. Dada esa posible rigidez de la oferta, el mercado de la vivienda es muy proclive a situaciones de desequilibrio³.
- La vivienda, el espacio económico y los desequilibrios. Al ser la vivienda un bien no comercializable espacialmente, las posibilidades de un arbitraje entre mercados separados espacialmente se reducen, y en consecuencia, los desequilibrios entre oferta y demanda son más difíciles de solucionar que en otro tipo de mercados.
- El importante papel de las expectativas. En virtud de la ligazón entre el sector de la vivienda y los mercados financieros (la vivienda no es sólo un bien de consumo, sino un activo financiero con rentabilidad en el largo plazo), en el mercado de la vivienda las expectativas tienen una participación relativamente mayor que en otros sectores productivos. En consecuencia, existe un componente de la demanda de viviendas que se explica desde el lado de la inversión, y no del consumo directo, lo que quiere decir que una parte de la demanda de viviendas se determina como la demanda de un activo financiero más.

² Para una introducción sobre aspectos básicos del mercado de la vivienda ver: Analistas Económicos de Andalucía (2003), Martínez, J. y de los Llanos Matea, M^a (2002), Balsameda, M, San Martín, I. y Sebastián, M. (2002) o Trilla, C. (2001).

³ Ver por ejemplo Ayuso, J. y Restoy, F. (2006), en donde se argumenta cómo en la actualidad el mercado de la vivienda en España se encuentra en una situación de desequilibrio temporal entre oferta y demanda, en la que ciertas rigideces de la oferta han llevado a una sobrevaloración (temporal) del precio de mercado con respecto a su nivel de equilibrio. Esta sobrevaloración desaparecerá en el largo plazo, cuando la oferta finalmente se ajuste.

- La vivienda como parte de la riqueza financiera. Al ser la vivienda un activo, la decisión de consumir este bien depende de la renta permanente de los individuos y de sus condiciones de financiación (los tipos de interés). Además, su importancia como activo es muy importante: en 2002, entre un 60% y un 70% de los activos totales de los hogares españoles correspondían a la vivienda⁴.

A su vez, el mercado de la vivienda tiene otras dos características de gran relevancia:

En primer lugar, constituye un mercado muy importante dentro del conjunto de la economía. Además de la importancia de la vivienda y de sus precios en términos de riqueza financiera, el sector de la vivienda tiene un peso muy importante en el PIB y en la inversión de una economía: según el INE, en el primer trimestre de 2006 la inversión en vivienda suponía un 9,2% del PIB y un 30,1% de la Formación Bruta de Capital Fijo⁵. A su vez, durante el período 1996-2006, la inversión en vivienda ha sido un gran motor de la economía, aumentando a un ritmo muy superior al del PIB (en términos nominales, al doble de ritmo, lo que ha permitido que su participación haya aumentado considerablemente). En consecuencia, el funcionamiento de este mercado y la evolución de sus precios tienen efectos muy importantes en el comportamiento agregado de la economía. Por el lado de la demanda, la construcción residencial es el principal componente del sector de la construcción⁶ (principal protagonista del ciclo expansivo por el que transita la economía española desde hace más de una década), y los movimientos en el precio de la vivienda juegan un papel fundamental en los efectos riqueza que influyen en el gasto de las familias. Por el lado de la oferta, los desequilibrios y deficiencias en la evolución de este mercado inciden sobre la movilidad laboral y sobre la formación de los costes salariales. Además, el mercado de la vivienda constituye uno de los principales canales de transmisión de los impulsos monetarios, en virtud de la influencia que los tipos de interés tienen en la configuración de la oferta y la demanda en este mercado.

4 Martínez, J. y de los Llanos Matea, M^a (2002).

5 Contabilidad Nacional Trimestral de España (INE). PIB y FBCF en corrientes. Datos corregidos de estacionalidad y calendario.

6 Según el Banco de España, en el año 2005 la inversión en vivienda supuso un 50% de la inversión total en el sector de la construcción.

En segundo lugar, la vivienda tiene una dimensión social esencial, pues constituye un bien básico necesario para la consecución de la mayoría de los proyectos vitales de los ciudadanos y el acceso a la misma⁷ es un derecho de ciudadanía reconocido por todas las constituciones europeas⁸, siendo responsabilidad de las autoridades públicas garantizar este derecho. Esta dimensión social de la vivienda hace que la evolución del mercado de la vivienda y, sobre todo, de sus precios, tengan una consideración especial por parte de las autoridades públicas y de la ciudadanía en general, en virtud de la importancia que esta última variable tiene en la determinación del acceso a la vivienda.

7 Es decir, las posibilidades de acceder a una vivienda adecuada a las necesidades de los ciudadanos. Para más sobre esto ver: Trilla, C. (2001).

8 La Constitución Española de 1978 recoge este derecho en su artículo 47: "Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación. La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos".

Determinantes fundamentales del mercado

Como en todos los mercados, en el mercado de la vivienda existen una serie de factores fundamentales, que son los que determinan la oferta y la demanda de viviendas y, en consecuencia, los precios. A su vez, explican la evolución y transformación del parque de viviendas a lo largo del tiempo. Entre los principales fundamentales del mercado de la vivienda encontramos los siguientes:

- La situación macroeconómica general. Normalmente, los períodos de auge del sector inmobiliario coinciden con períodos de auge del conjunto de la economía. El mercado de la vivienda es procíclico, principalmente porque depende mucho del aumento de la renta real y de las expectativas (que inciden en todo tipo de fenómenos de la actividad económica, pero sobre todo en dos muy relevantes para el mercado de la vivienda: la inversión y la formación de hogares). A su vez, este mercado, como cualquier otro, también puede verse afectado por shocks exógenos que determinan su evolución, como fue en su día la entrada de España en la Zona Euro.
- Suelo urbano y edificación de vivienda. La oferta de suelo urbano y las viviendas iniciadas constituyen los principales factores de oferta del mercado de la vivienda. Un incremento en el suelo urbano disponible o en el número de viviendas iniciadas, ejerce, en principio, una presión a la baja sobre el precio de la vivienda.
- Factores económicos. El nivel de renta real de la población, las condiciones de financiación (determinadas principalmente por los tipos de interés), los indicadores principales del mercado de trabajo (tasa de paro, tasa de empleo, y ritmo de ocupación), y la rentabilidad de la vivienda y de los principales activos financieros constituyen los principales factores económicos que inciden en la demanda de viviendas.
- Factores demográficos. El crecimiento de la población, la formación de nuevos hogares y los cambios en su estructura constituyen los principales factores demográficos que inciden en la demanda del mercado de la vivienda. A su vez, también habría que incluir la tasa de divorcio o la esperanza de vida.
- Factores institucionales. El trato que en la fiscalidad se hace de la vivienda, las actuaciones y políticas urbanísticas de vivienda y el marco regulativo del suelo y del mercado de la vivienda de alquiler también inciden en el comportamiento de la oferta y la demanda en este mercado.

Contexto actual: características principales del último ciclo inmobiliario español

Desde hace una década, la economía española se encuentra inmersa en un ciclo inmobiliario expansivo cuya duración ya excede a la del último ciclo inmobiliario⁹, que tuvo lugar en la segunda mitad de la década de los años ochenta. Aunque ya comienzan a verse signos de desaceleración en algunos indicadores principales (por ejemplo, en la evolución de los precios, cuyo crecimiento en 2006 ha sido el menor en seis años), todavía se espera que el ritmo de actividad siga siendo alto durante los próximos años. Este último ciclo inmobiliario ha estado caracterizado por una serie de aspectos fundamentales:

- En primer lugar, la inversión en vivienda ha crecido mucho más rápido que el PIB y ha contribuido a un mayor dinamismo del conjunto de la economía y, en concreto, del sector de la construcción. A su vez, su participación sobre el PIB ha aumentado, alcanzando el 9,2% en el primer trimestre de 2006.
- En segundo lugar, el precio de la vivienda ha experimentado un crecimiento extraordinario. Durante el período 1996-2006, su tasa media de crecimiento anual ha sido del 10,1% (14,2% para el subperíodo 2001-2006, y 10,4% durante el año 2006)¹⁰. En el período 1996-2006, el precio medio de la vivienda en términos corrientes se ha multiplicado por 3, aumentando a un ritmo muy superior al del IPC o el salario medio. En consecuencia, la vivienda se ha encarecido significativamente, lo que teniendo consecuencias negativas en términos de accesibilidad y ha levantado dudas sobre la posible existencia de una burbuja inmobiliaria, tesis bastante discutida y debatida en la literatura¹¹.
- En tercer lugar, la expansión del sector de la vivienda ha tenido un claro efecto indirecto a través del efecto riqueza que ha generado en las familias, aparte del efecto directo que ha tenido vía inversión.
- En cuarto lugar, los niveles de endeudamiento, tanto de las familias como de los sectores ligados al sector inmobiliario y la construcción, han aumentado considerablemente.
- En quinto lugar, la accesibilidad de la vivienda ha descendido. Por un lado, el ratio precio de la vivienda/salario medio anual se ha incrementado, lo que ha supuesto una reducción en la accesibilidad de la vivienda.

9 En Artola, C. y Montesinos, A. (2006) se ofrece una buena panorámica sobre la reciente expansión inmobiliaria en España.

10 Tasas de crecimiento anual en el precio medio anual. Elaboración propia a partir de los datos trimestrales del precio medio de la vivienda del Ministerio de Vivienda.

11 En Ayuso, J. y Restoy, F. (2006) se argumenta que no hay burbuja, y que lo que sí hay es sobrevaloración del precio de mercado con respecto al precio de equilibrio, lo que significa que el precio de mercado está muy por encima del de equilibrio. ¿Por qué hay sobrevaloración? No porque haya burbuja, sino porque la oferta está tardando en ajustarse al incremento de la demanda que ha tenido lugar durante estos últimos años. Según las estimaciones de los autores, la diferencia entre el precio de equilibrio y el que calculan a partir de una recta de ajuste de la oferta es mínima. Por el contrario, en Balsameda, M, San Martín, I. y Sebastián, M. (2002) se defiende que existe una burbuja inmobiliaria, y que los fundamentales del mercado no explican todo el incremento observado en los precios. Según las estimaciones de los autores, del aumento experimentado por los precios de la vivienda en el período 1999-2002, un tercio de dicho aumento se debió a expectativas no fundamentadas de revalorización, lo que normalmente se define como burbuja especulativa.

¿Cómo ha sido la evolución de los determinantes fundamentales? Por el lado de la demanda, los factores demográficos, económicos e institucionales relevantes han contribuido al aumento de la demanda y ejercido una presión al alza sobre los precios. La profundización del ciclo expansivo de la economía española, la intensa creación de empleo, la reducción de la tasa de paro, y el aumento de la tasa de empleo han resultado determinantes en la generación de renta y en la mejora de las perspectivas económicas de los hogares. Estos últimos, al igual que la población total (apoyada en los flujos de población extranjera), han aumentado a un ritmo muy elevado a lo largo de los últimos años, lo que sin duda ha favorecido la demanda de viviendas.

Por otro lado, el aumento de la renta real, el incremento en la inversión extranjera en inmuebles, el descenso continuado en los tipos de interés, y la mayor revaloración de los activos inmobiliarios frente a activos financieros alternativos, ha contribuido también al aumento de la demanda de viviendas, tanto principales como no principales.

A su vez, el marco fiscal ha seguido incentivando la compra de vivienda frente al alquiler. El mercado del alquiler ha continuado estacando en parte por la discriminación en términos de fiscalidad y en parte por su marco regulatorio, que desincentiva a los propietarios e introduce fricciones y rigideces muy ineficientes. Según el Banco de España, sólo un 9,1% del stock de viviendas de España en 2005 se encontraba en régimen de alquiler: el menor porcentaje en los últimos 35 años.

Por el lado de la oferta, se ha observado una intensa actividad en el ámbito de la edificación. Si en el período 1991-1997 el número de viviendas libres iniciadas cada año en España se situó, en términos medios, en las 194.561¹², en el periodo 1998-2005 el número ascendió a las 509.217 anuales (3 veces más). En el segundo período se iniciaron en España un total de 4.073.736 viviendas libres (un 75% del total de viviendas iniciadas entre 1991 y 2005). En términos de crecimiento, durante el período 1992-2005 el número de viviendas libres iniciadas aumentó a una tasa anual media del 11,2%, ascendiendo dicho porcentaje al 12,6% durante 1998-2005.

Durante este último ciclo inmobiliario, las viviendas desocupadas son las que más han crecido¹³ (un 33,5% desde 1991 hasta 2001), seguidas de las no principales (23,6%), las principales (20,9%) y las secundarias (15,0%). El aumento en las desocupadas se debe tanto a motivos de rentabilidad y expectativas de revaloración como a desincentivos claros al alquiler.

¹² Todos los datos de viviendas iniciadas se obtienen del Ministerio de Vivienda.

¹³ Datos del Banco de España. Indicadores del Mercado de la Vivienda.

No obstante, la intensa actividad observada en la edificación se ha mostrado insuficiente para ajustarse de modo completo a la demanda, lo que ha dado lugar a un cierto desequilibrio y a un alza generalizada en el nivel de precios, que como ya se ha comentado, se han encarecido considerablemente en términos reales¹⁴, con claro impacto negativo en términos de accesibilidad.

Este es el contexto en el que se sitúa el mercado de la vivienda en la provincia de Málaga. En la próxima sección se analiza este mercado, poniendo énfasis tanto en las coincidencias como en los hechos diferenciales Málaga respecto al conjunto andaluz y nacional.

¹⁴ Durante el período 1996-2005, el crecimiento medio anual del precio medio de la vivienda en términos reales fue del 7,1%, 11,6% para el subperíodo 2001-2005. Elaboración propia a partir de datos del Ministerio de Vivienda y del INE.

3 *Datos de situación y evolución*

El objetivo de esta sección consiste en realizar un diagnóstico de la evolución reciente y situación actual de la vivienda en la provincia de Málaga empleando como fuente de información las estadísticas disponibles. La sección se divide en tres partes. En la primera (apartados 3.1, 3.2 y 3.3), se estudia la evolución de los principales indicadores del mercado inmobiliario, con el objetivo de identificar las características básicas del último ciclo inmobiliario expansivo que ha tenido lugar en la provincia de Málaga. Se analizan factores de oferta (construcción y rehabilitación de viviendas, la oferta de suelo urbano), la tipología general del parque de viviendas, y la evolución de los precios de la vivienda.

En la segunda parte (apartados 3.4 y 3.5), se estudian la evolución de aspectos que inciden en la demanda de viviendas, en particular los factores demográficos y económicos relevantes en este ámbito.

En la tercera parte (apartado 3.6), se analiza la cuestión de las posibilidades de acceder a la vivienda de la población malagueña. Para ello, se han construido dos indicadores: el ratio de accesibilidad a la vivienda y el indicador de esfuerzo para adquirir una vivienda.

3.1 Indicadores básicos de actividad

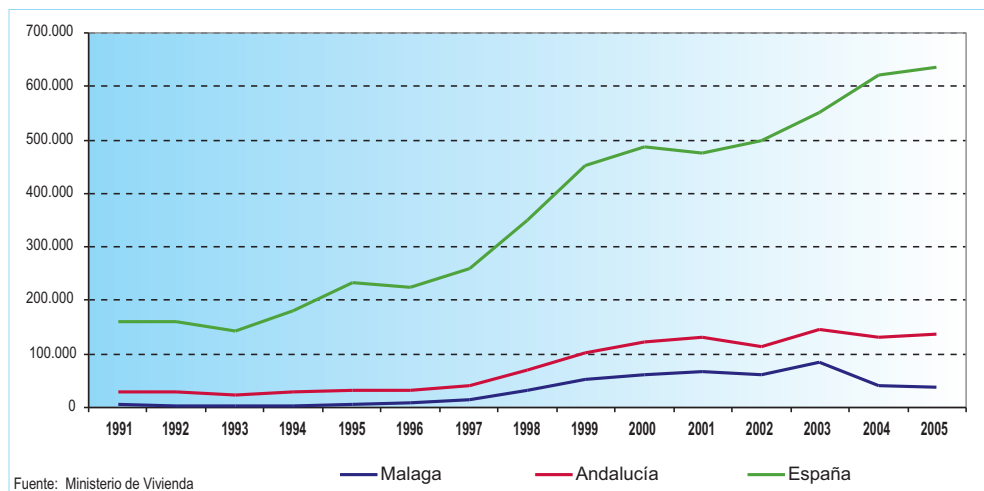
En este apartado se estudian los principales indicadores de oferta del mercado de la vivienda: la evolución de las viviendas libres y protegidas iniciadas, la rehabilitación de viviendas y la oferta de superficie urbana. Estos indicadores permiten tener una visión de las tendencias principales observadas por el lado de la oferta en el mercado de la vivienda de Málaga desde mediados de los años noventa.

3.1.1 Construcción de vivienda libre

Desde hace casi una década, la economía española en general y la malagueña en particular atraviesan un ciclo inmobiliario expansivo de gran magnitud cuya duración ya excede a la del último ciclo inmobiliario de la economía española, que tuvo lugar en la segunda mitad de la década de los años ochenta. Un indicador que lo pone de manifiesto es la evolución del número de viviendas libres iniciadas, que en la actualidad aglutinan casi el 100% del total de viviendas que se inician. Si en el período 1991-1997 el número de viviendas anuales iniciadas en España se situó, en términos medios, en las 194.561, en el periodo 1998-2005 el número ascendió a las 509.217 anuales (3 veces más). En el segundo período se iniciaron en España un total de 4.073.736 viviendas (un 75% del total de viviendas iniciadas entre 1991 y 2005). En el caso de Málaga, dichas cifras se situaron en las 6.613 viviendas iniciadas al año entre 1991 y 1997, mientras que en 1998-2005 la media es de 54.816 viviendas al año (8 veces más). En

el segundo período se iniciaron en Málaga un total de 438.524 viviendas (un 90% del total de viviendas iniciadas entre 1991 y 2005).

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



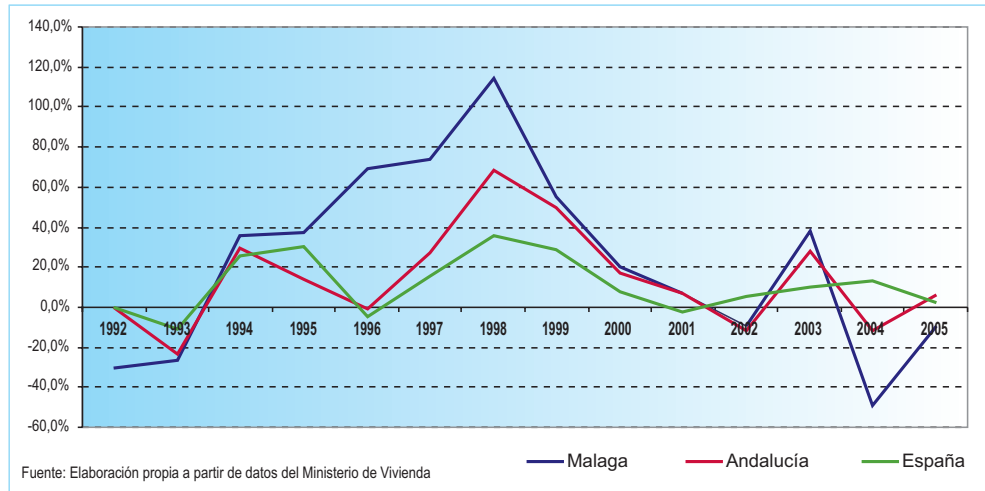
Como muestra el Gráfico 1, el número de viviendas iniciadas en Málaga en el año 2005 fue de 38.146, lo que representó un 6% del total de viviendas iniciadas en España en dicho año. A lo largo del período 1992-2005, la evolución de las viviendas iniciadas ha crecido a un ritmo anual medio del 23,1% (ver Tabla 1), muy superior al 11,2% observado a nivel nacional y al 14,2% en Andalucía. Durante el período 1992-1997, la tasa de crecimiento se situó en el 26,4% (ritmo casi 3 veces superior al registrado a nivel nacional), mientras que durante el intervalo 1998-2005 la tasa descendió al 20,7%, principalmente por la evolución negativa de los años 2004 y 2005. A su vez, entre los años 1991 y 2005, la participación media de las viviendas iniciadas en Málaga sobre el total de viviendas iniciadas en España se situó en el 7,4%, cifra que asciende al 11,0% si se efectúa dicho cálculo para el período 1998-2005.

Tabla 1. Tasa media de crecimiento anual del número de viviendas libres iniciadas

Período*	Málaga	Andalucía	España
2005	-9,6%	6,0%	2,3%
1992-1997	26,4%	7,8%	9,3%
1998-2005	20,7%	19,1%	12,6%
1992-2005	23,1%	14,3%	11,2%

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

Gráfico 2. Tasa de crecimiento anual del número de viviendas libres iniciadas, España, Andalucía y Málaga, 1992-2005



Hay que destacar que en Málaga, además de haber crecido más que en Andalucía y España las viviendas libres iniciadas, se aprecia que el ciclo es más marcado que en el conjunto nacional (Gráfico 2). Cuando España se introduce en una fase alcista, Málaga lo hace relativamente más; cuando España se introduce en una fase bajista, Málaga lo hace relativamente más.

Para concluir, hay que señalar que el número de viviendas libres iniciadas respecto al total de la población ha seguido una tendencia creciente desde mediados de la década de los noventa, en sintonía con lo observado en Andalucía y España. Si en 1996 se iniciaron 0,7 viviendas por cada 100 habitantes, en el año 2005 dicha cifra ascendió al 2,6, superior a la observada en Andalucía y España en ese mismo año (Tabla 2). La mayor intensidad que se observa en Málaga se relaciona con la acentuación del ciclo antes comentada, pero también, como más adelante se analiza, con la singularidad de la provincia de Málaga en el ámbito de las segundas residencias¹⁵.

¹⁵ Es razonable suponer que el número de viviendas iniciadas por cada 100 habitantes de una zona será mayor en las regiones donde el porcentaje de segundas residencias sobre el parque de viviendas total sea superior, como es el caso de la provincia de Málaga.

Tabla 2. Ratio viviendas libres iniciadas por cada 100 habitantes

Período	Málaga	Andalucía	España
1998	2,7	1,0	0,9
1999	4,1	1,4	1,1
2000	4,9	1,7	1,2
2001	5,1	1,8	1,2
2002	4,5	1,5	1,2
2003	6,1	1,9	1,3
2004	3,0	1,7	1,4
2005	2,6	1,8	1,4

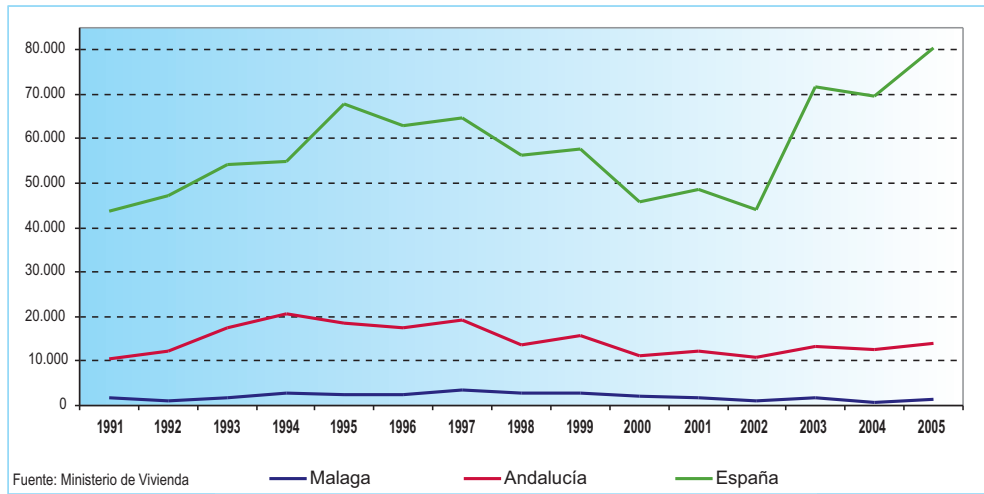
Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE y Ministerio de Vivienda.

3.1.2 Construcción de vivienda protegida

Durante el período 1991-2005, el número de viviendas protegidas iniciadas en Málaga ha crecido a un ritmo sensiblemente menor al observado en la vivienda libre, al igual que ha ocurrido a nivel nacional y andaluz. A su vez, la participación de este tipo de viviendas sobre el total de viviendas iniciadas ha experimentado un claro descenso, en parte por los efectos desincentivadores que han tenido las subidas continuadas del precio de la vivienda libre acaecidas en los últimos años.

Como se observa en el Gráfico 3, el número de viviendas protegidas iniciadas en Málaga se ha situado en torno a las 2.000 anuales durante los últimos quince años, encontrándose el máximo en el año 1997 (3.499 viviendas protegidas iniciadas). En el año 2005, se iniciaron 1.414, lo que supuso un 1,4% del total de viviendas protegidas iniciadas en España en dicho año. Su participación con respecto al total de España se ha situado en el 3,5% en el período 1991-2005 y en el 3,9% y 3,2% respectivamente en los subperíodos 1991-1997 y 1998-2005. Contrariamente a lo que sucede en la vivienda libre, Málaga produce relativamente menos viviendas protegidas que España durante las fases alcistas del ciclo.

Gráfico 3. Número de viviendas protegidas iniciadas, Málaga, Andalucía y España



Entre los años 1992 y 2005, el ritmo anual de crecimiento medio observado ha sido del 10,1%, cifra superior al 6,0% de España y el 4,1% de Andalucía. No obstante, y como refleja la Tabla 3, el período que más ha contribuido a dicho diferencial positivo es el que va del año 1992 al año 1997. En el intervalo siguiente, 1998-2005, las viviendas protegidas iniciadas en Málaga han crecido a una tasa anual media del 0,2%¹⁶, cifra muy inferior al 5,1% registrado en España en el mismo período. La importancia de dicha cifra se incrementa si se tiene en cuenta que durante ese período, y como se analiza en los siguientes apartados, los precios de la vivienda se han incrementado sustancialmente y las posibilidades para acceder a ésta se han empeorado.

Tabla 3. Tasa media de crecimiento anual del número de viviendas protegidas iniciadas, España, Andalucía y Málaga, por subperíodos

Período*	Málaga	Andalucía	España
2005	95,3%	12,2%	15,5%
1992-1997	23,4%	12,0%	7,2%
1998-2005	0,2%	-1,8%	5,1%
1991-2005	10,1%	4,1%	6,0%

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

Los diferenciales de crecimiento en el número de viviendas libres y de viviendas protegidas observados durante el período 1992-2005 han generado un descenso en la participación de las viviendas protegidas sobre el total de viviendas iniciadas, fenómeno que la Tabla 4 pone claramente de manifiesto. Si en el año 1991 las viviendas

¹⁶ Es importante destacar que el dato de 2005 podría apuntar a un cambio de tendencia en este ámbito, lo que implicaría una intensificación de la oferta de viviendas protegidas en el ámbito malagueño.

protegidas iniciadas en Málaga aglutinaron el 23,6% del total de viviendas iniciadas, en el año 2005 dicho porcentaje no alcanzó ni el 4%, lo que supone una reducción de 20 puntos porcentuales en quince años. A partir del año 1998, el porcentaje no supera el 10% en ningún año, situándose el porcentaje medio en el período 1998-2005 en el 3,5%, frente al 10,2% y 10,5% de Andalucía y España. En estos dos últimos casos, aunque la tendencia bajista también resulta patente¹⁷, los descensos en términos de participación han sido menores y los niveles actuales de participación son superiores a lo observado en Málaga.

Tabla 4. Participación de las viviendas protegidas iniciadas en el total de viviendas iniciadas (libres y protegidas), España, Andalucía, Málaga, 1991-2005

Período	Malaga	Andalucía	España
1991	23,6%	26,8%	21,4%
1992	18,5%	29,8%	22,7%
1993	38,1%	44,5%	27,5%
1994	42,3%	42,0%	23,5%
1995	30,5%	36,3%	22,4%
1996	22,4%	35,1%	21,9%
1997	18,3%	31,9%	20,1%
1998	8,0%	16,4%	13,8%
1999	4,8%	13,3%	11,3%
2000	3,2%	8,4%	8,6%
2001	2,8%	8,7%	9,3%
2002	1,6%	8,7%	8,1%
2003	1,9%	8,3%	11,5%
2004	1,7%	8,9%	10,1%
2005	3,6%	9,3%	11,2%

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Ministerio de Vivienda.

El lento crecimiento en el número de viviendas protegidas iniciadas ha llevado a una caída del ratio “número de viviendas protegidas iniciadas por cada 100 habitantes” durante el período 1998-2005, algo que no ha ocurrido ni en Andalucía (en donde se ha mantenido constante) ni en España (donde se ha incrementado). En el año 2005, el número de viviendas iniciadas protegidas por cada 100 habitantes en Málaga fue de 0,1 (Tabla 5).

¹⁷ Lo que indica el carácter contracíclico de este tipo de viviendas con respecto al ciclo inmobiliario español, principalmente porque su oferta depende en gran medida del precio de la vivienda libre y es una función decreciente de esta última variable.

Tabla 5. Ratio viviendas protegidas iniciadas por cada 100 habitantes

Período	Malaga	Andalucía	España
1998	0,2	0,2	0,1
1999	0,2	0,2	0,1
2000	0,2	0,2	0,1
2001	0,1	0,2	0,1
2002	0,1	0,1	0,1
2003	0,1	0,2	0,2
2004	0,1	0,2	0,2
2005	0,1	0,2	0,2

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

3.1.3 Viviendas rehabilitadas

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

Tabla 6. Participación de las viviendas rehabilitadas en el total de viviendas iniciadas (libres y protegidas), España, Andalucía, Málaga, 1991-2005

Período	Malaga	Andalucía	España
1991	1,4%	4,0%	6,3%
1992	1,7%	2,7%	5,3%
1993	1,1%	3,2%	4,9%
1994	2,6%	3,7%	5,6%
1995	3,1%	5,4%	5,5%
1996	2,3%	4,5%	6,9%
1997	1,1%	4,1%	7,8%
1998	0,4%	2,5%	4,3%
1999	0,6%	1,4%	4,4%
2000	0,6%	1,4%	6,8%
2001	0,8%	1,7%	10,3%
2002	0,9%	2,3%	8,7%
2003	0,7%	2,5%	10,0%
2004	0,7%	1,5%	8,0%
2005	0,7%	1,5%	6,7%

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Ministerio de Vivienda.

Durante el período 1992-2005, las viviendas rehabilitadas en la provincia de Málaga han aumentado a un ritmo anual medio del 24,3%, siendo mayor el ritmo en el período 1992-1997 que en el 1998-2005, como pone de manifiesto la Tabla 7. A su vez, este sector ha mostrado un mayor dinamismo en Málaga que en Andalucía o en el conjunto de España, como se desprende de los diferenciales positivos en las tasas de variación.

Tabla 7. Tasa media de crecimiento anual del número de viviendas rehabilitadas, España, Andalucía y Málaga, por subperíodos

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

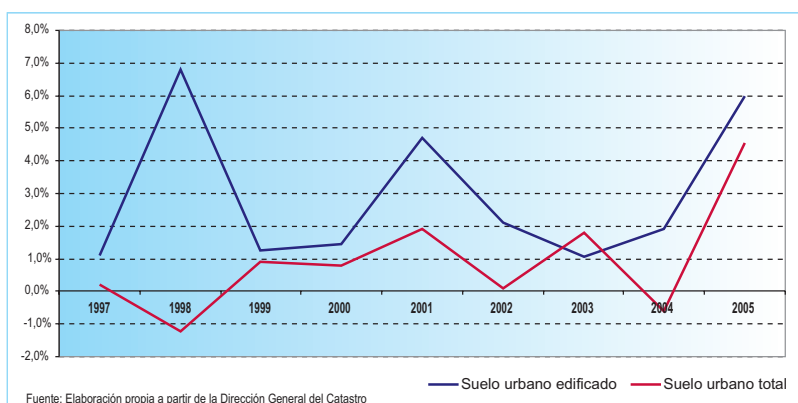
*Los datos expresan tasas medias de crecimiento anual.
Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Ministerio de Vivienda.

3.1.4 Superficie urbana

La superficie urbana es uno de los indicadores de oferta más importantes del mercado inmobiliario. Según la Dirección General del Catastro, la superficie urbana total de Málaga en el año 2005 era de 432,678 km², de los cuales 217,849 km² (un 50,3%) estaban edificadas.

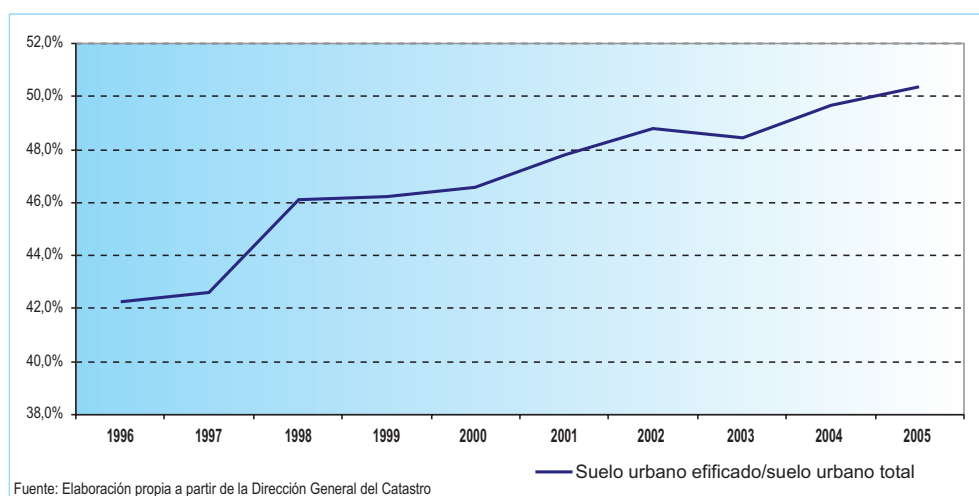
A lo largo del período 1998-2005, la superficie urbana total de la provincia de Málaga ha crecido a un ritmo anual medio del 1,0%, inferior al de la superficie urbana edificada que lo ha hecho al 3,2%, el triple de velocidad (ver Gráfico 4).

Gráfico 4. Tasa de crecimiento anual del suelo urbano edificado y el suelo urbano total, Málaga, 1997-2005



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

Gráfico 5. Ratio suelo urbano edificado / suelo urbano total en Málaga, 1996-2005



Para estudiar la oferta de suelo urbano a nivel municipal, se emplean estadísticas de suelo urbano vacante que publica la Dirección General del Catastro (Tabla 8). La estadística de suelo urbano vacante no es estrictamente comparable con la de suelo urbano no edificado, debido a disparidades metodológicas. No obstante, sí permite aproximar las diferencias municipales respecto a la oferta de suelo, esto es, identificar en qué municipios hay más escasez relativa de suelo¹⁸.

¹⁸ En caso de que se quisiese elaborar un ratio suelo urbano edificado/suelo urbano total como el analizado para Málaga, los datos más actualizados a nivel municipal corresponderían al año 2004. Si embargo, los de suelo vacante corresponden a julio de 2006.

Tabla 8. Ratio suelo urbano vacante / suelo urbano total en Málaga, por municipios, 2006

Municipios	% suelo vacante sobre suelo urbano total	Municipios	% suelo vacante sobre suelo urbano total
Alameda	70,2%	Estepona	49,7%
Alcaucín	45,5%	Faraján	9,5%
Alfarnate	9,3%	Frigiliana	57,4%
Alfarnatejo	87,6%	Fuengirola	53,7%
Algarrobo	55,1%	Fuente de Piedra	37,3%
Algatocín	4,0%	Gaucín	71,7%
Alhaurín de la Torre	42,7%	Genalguacil	7,6%
Alhaurín el Grande	64,7%	Guaro	37,3%
Almáchar	9,4%	Humilladero	59,4%
Almargen	38,7%	Igualeja	4,3%
Almogía	52,3%	Istán	31,8%
Álora	43,0%	Iznate	11,5%
Alozaina	43,3%	Jimera de Líbar	23,1%
Alpandeire	5,2%	Jubrique	2,0%
Antequera	31,4%	Júzcar	18,7%
Árchez	4,3%	Macharaviaya	24,7%
Archidona	54,8%	Málaga Ciudad	39,7%
Ardales	0,5%	Manilva	66,0%
Arenas	4,4%	Marbella	33,9%
Arriate	53,4%	Mijas	60,4%
Atajate	21,6%	Moclinejo	11,7%
Benadalid	14,6%	Mollina	60,3%
Benahavís	76,8%	Monda	29,1%
Benalauría	13,0%	Montejaque	33,1%
Benalmádena	45,5%	Nerja	39,8%
Benamargosa	20,3%	Ojén	68,6%
Benamocarra	-	Parauta	16,2%
Benaolán	28,6%	Periana	38,3%
Benarrabá	34,1%	Pizarra	20,8%
Campillos	12,9%	Pujerra	20,6%
Canillas de Aceituno	3,2%	Rincón de la Victoria	61,3%
Canillas de Albaida	8,7%	Riogordo	25,1%
Carratraca	6,7%	Ronda	87,1%
Cartajima	21,1%	Salares	4,2%
Cártama	60,2%	Sayalonga	4,9%
Casabermeja	73,2%	Sedella	6,2%
Casarabonela	28,6%	Sierra de Yeguas	12,6%
Casares	86,3%	Teba	26,1%
Cañete la Real	22,5%	Tolox	21,7%

Municipios	% suelo vacante sobre suelo urbano total	Municipios	% suelo vacante sobre suelo urbano total
Coin	50,1%	Torremolinos	45,7%
Colmenar	53,4%	Torrox	79,0%
Comares	1,0%	Totalán	6,6%
Cómpeta	7,9%	Valle de Abdalajís	16,2%
Cortes de la Frontera	46,2%	Vélez-Málaga	51,1%
Cuevas Bajas	47,6%	Villanueva de Algaidas	16,7%
Cuevas de San Marcos	10,6%	Villanueva de Tapia	33,3%
Cuevas del Becerro	48,1%	Villanueva del Rosario	-
Cútar	3,5%	Villanueva del Trabuco	29,2%
El Borge	11,9%	Viñuela	9,4%
El Burgo	26,2%	Yunquera	49,9%

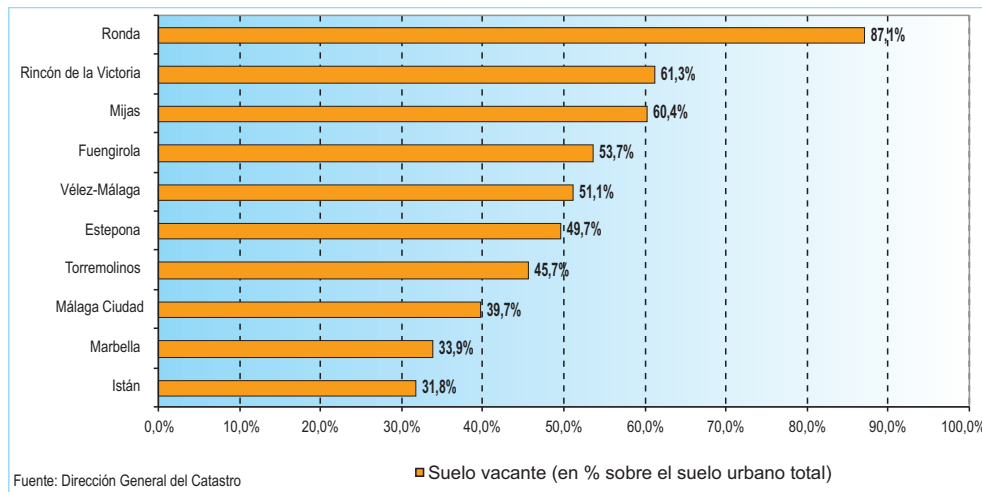
Fuente: Dirección General del Catastro. Datos a 1 de Julio de 2006. El dato de suelo vacante para la provincia de Málaga es de 51,1%.

Como refleja la Tabla 8, existen grandes diferencias provinciales. El porcentaje de suelo vacante en la provincia de Málaga es del 51,1%. Los 15 municipios en los que el suelo vacante representa un mayor porcentaje del suelo urbano total son: Alfarnatejo, Ronda, Casares, Torrox, Benahavís, Casabermeja, Gaucín, Alameda, Ojén y Manilva, en los que los porcentajes exceden el 60% en todos los casos. Por el contrario, los 15 municipios en los que el suelo vacante representa un porcentaje menor (y, en consecuencia, donde existe una mayor escasez relativa de suelo) son: Arenas, Árchez, Igualeja, Salares, Algatocín, Cútar, Canillas de Aceituno, Jubrique, Comares, y Ardales, en los que los porcentajes se encuentran en todos los casos por debajo del 5%. En términos medios, en el conjunto de municipios pertenecientes al litoral malagueño¹⁹, el porcentaje de suelo vacante se sitúa en el 53,8%.

En los municipios de mayor población de la provincia de Málaga, aquellos que tienen más de 25.000 habitantes, también se detectan disparidades. Como muestra el Gráfico 6, Ronda, Rincón de la Victoria y Mijas son los tres con mayor porcentaje de suelo vacante (superior al 60,0%), mientras que la escasez de suelo es mayor en Málaga Ciudad, Marbella e Istán, con porcentajes inferiores al 40,0%.

¹⁹ En términos medios hace referencia a la media resultante de los porcentajes de suelo vacante del conjunto de municipios pertenecientes al litoral malagueño.

Gráfico 6. Ratio suelo urbano vacante / suelo urbano total en Málaga, por municipios con más de 25.000 habitantes, 2006



3.2 Precios de la vivienda y del suelo

Tras el análisis de los indicadores de actividad del mercado de la vivienda, se estudia a continuación el comportamiento que han seguido los precios de la vivienda y en qué niveles se encuentran en la actualidad. Esta variable constituye un indicador de vital importancia, ya incide sobre la oferta, la demanda y la accesibilidad. Como se verá, uno de los rasgos básicos del ciclo inmobiliario en el que se encuentran la provincia de Málaga y el conjunto de la economía española desde hace casi una década ha sido la aceleración en el ritmo de crecimiento de los precios y los altos niveles en los que se sitúan desde hace varios años. En todo el apartado, el análisis parte de los precios medios por m² elaborados y publicados por el Ministerio de Vivienda²⁰.

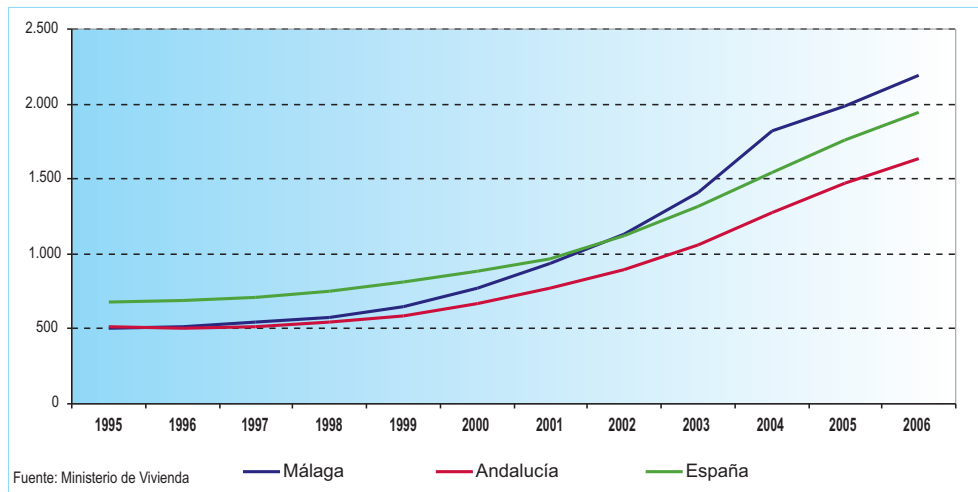
El análisis se divide en tres apartados, en los que se tratan la cuestión de los precios medios de la vivienda libre, de la vivienda protegida y del suelo.

3.2.1 Vivienda libre

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

²⁰ A lo largo de todo el informe, y salvo indicación contraria, las expresiones precio medio del m², precio medio de la vivienda o precio de la vivienda refieren a lo mismo. A su vez, es importante mencionar que las cifras de precio medio del Ministerio de Vivienda son trimestrales, por lo que en este informe, las cifras de precio medio de la vivienda de cada año se obtienen a partir de la anualización de los datos del Ministerio de Vivienda.

Gráfico 7. Evolución del precio medio del m² de la vivienda libre, en euros corrientes, España, Andalucía y Málaga, 1995-2006

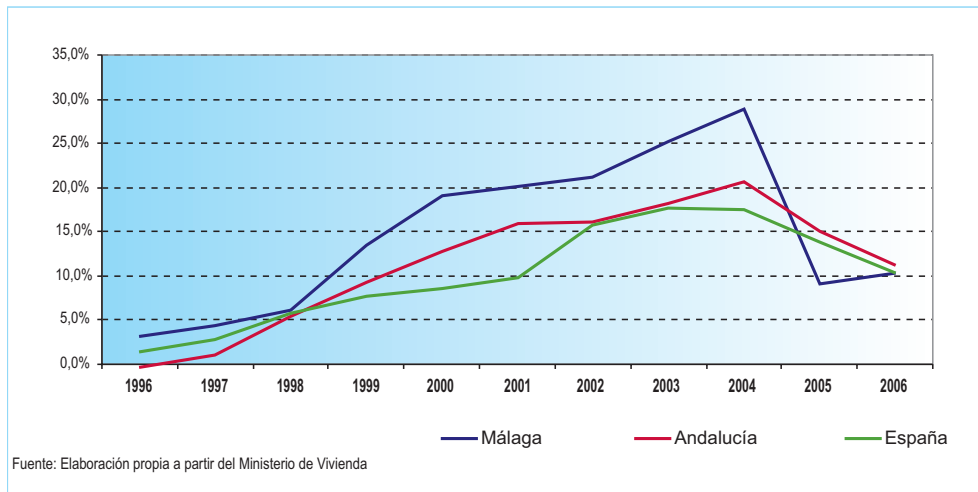


El precio fue superior en la vivienda libre de dos o menos años de antigüedad (2.438 euros, 34% más que en España, 27% más que en Andalucía) que en la de más de dos años de antigüedad (2.059 euros, 33% más que en España, 5% más que en Andalucía).

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

Como se desprende del , desde mediados de los noventa Málaga ha convergido con el precio medio de España (superándolo en el año 2002) y se ha separado del precio medio en Andalucía, en parte por haber mostrado tasas de crecimiento anual muy superiores (ver Gráfico 8), con excepción de las correspondientes a los años 2005 y 2006, en los que el crecimiento del precio medio en Málaga se ha ralentizado relativamente, en comparación con el de Andalucía y España.

Gráfico 8. Tasa de crecimiento anual del precio medio del m² de la vivienda libre, España, Andalucía y Málaga, 1996-2006



En la actualidad, Málaga es la sexta provincia española en la que el precio medio del m² es mayor (2.230 euros por m²), siendo la primera Madrid (2.955 euros), seguida de Guipúzcoa (2.894), Vizcaya (2.863), Barcelona (2.613) y Álava (2.491) (ver Gráfico 9). A su vez, la ciudad de Málaga es la tercera capital de provincia más cara de Andalucía (2.281 euros por m² en el tercer trimestre de 2006), siendo Cádiz (2.838 euros) y Sevilla (2.424 euros) la primera y la segunda (ver Gráfico 10), y también, la cuarta capital de provincia andaluza en la que más se ha incrementado el precio medio de la vivienda libre entre 2005 y 2006.

Gráfico 9. Precio medio del m² de la vivienda libre, en las 10 provincias españolas con mayores precios, 2006 (cuarto trimestre)

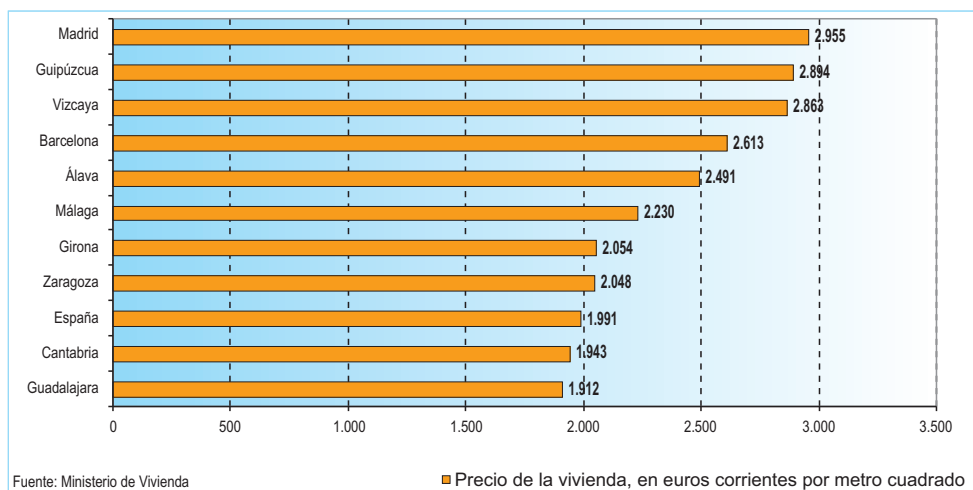
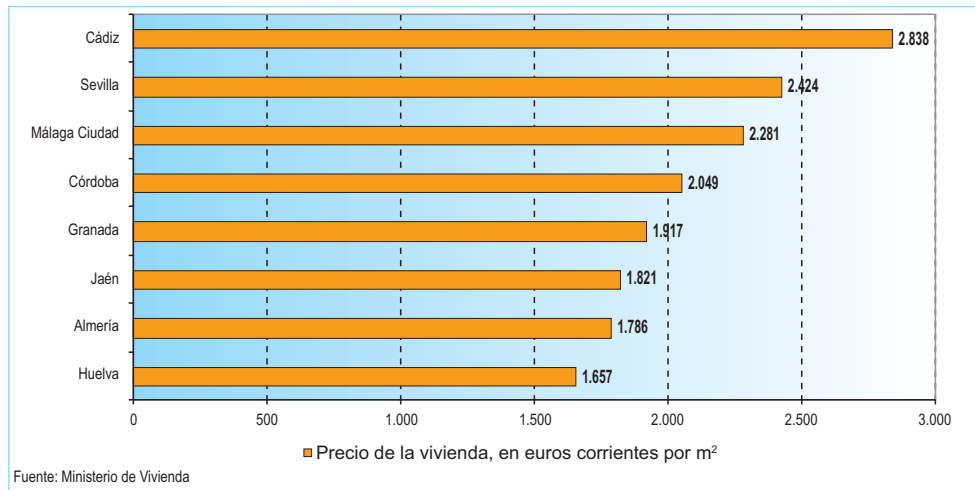


Gráfico 10. Precio medio del m² de la vivienda libre, en las capitales de provincia de Andalucía, 2006 (tercer trimestre)



Como muestra la Tabla 9, dentro de la provincia de Málaga los cinco municipios de más de 25.000 habitantes en los que la vivienda libre es más cara son: Benalmádena (2.696 euros por m²), Marbella (2.599 euros), Mijas (2.505 euros), Fuengirola (2.464 euros) y Estepona (2.439 euros). Los que tienen menores precios son Málaga capital (2.150 euros), Alhaurín de la Torre (2.034 euros), Vélez-Málaga (2.005 euros), Ronda (1.709 euros) y Antequera (1.570).

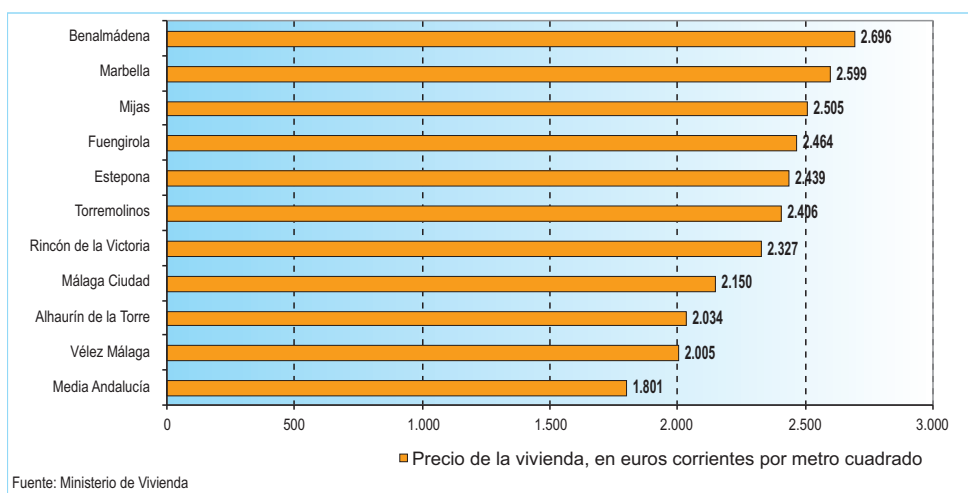
Tabla 9. Precio medio del m² de la vivienda libre, en los municipios de Málaga con población superior a los 25.000 habitantes, 2005 y 2006 (tercer trimestre)

Municipios	2005.III*	2006.III	Variación (05-06)**
Benalmádena	2367	2696	13,9%
Marbella	2683	2599	-3,1%
Mijas	2193	2505	14,2%
Fuengirola	2159	2464	14,1%
Estepona	2505	2439	-2,7%
Torremolinos	2192	2406	9,8%
Rincón de la Victoria	2008	2327	15,9%
Málaga	2029	2150	6,0%
Alhaurín de la Torre	1908	2034	6,6%
Vélez Málaga	1824	2005	9,9%
Ronda	1411	1709	21,1%
Antequera	1368	1570	14,7%

* Precio medio del m² en euros corrientes; ** Variación interanual en 2006.III
Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Ministerio de Vivienda.

En el contexto de los grandes municipios de Andalucía (con población superior a los 25.000 habitantes) también destaca que los diez municipios andaluces con más de 25.000 habitantes en los que el precio medio de la vivienda es mayor se encuentran todos en la provincia de Málaga (Gráfico 11). El precio de la mayoría de estos municipios se aleja mucho de la media andaluza en municipios de más de 25.000 habitantes, que en el tercer trimestre de 2006 se situó en los 1.801 euros por m².

Gráfico 11. Los diez municipios con más de 25.000 habitantes de Andalucía en los que el precio de la vivienda libre es mayor. Año 2006 (tercer trimestre)



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

Como se desprende de los datos incluidos en el Gráfico 12 y la Tabla 10, el incremento del precio medio real de la vivienda en Málaga en los últimos años ha sido de gran magnitud. Durante el período 1996-2005, ha aumentado un 12,2% de media anual. Teniendo en cuenta que los precios reales de la vivienda han aumentado al 8,6% y 7,1% en Andalucía y España respectivamente, el encarecimiento relativo del precio de la vivienda en Málaga ha sido mayor.

Gráfico 12. Tasa de crecimiento anual del IPC y del precio medio de la vivienda en Málaga, 1996-2005

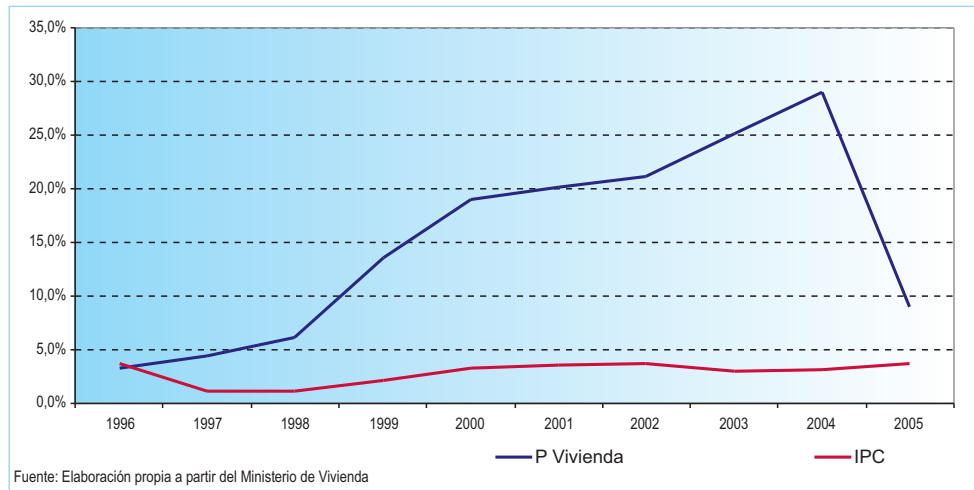


Tabla 10. Tasa de crecimiento anual del IPC y del precio medio de la vivienda, España, Andalucía y Málaga, 1996-2005

Período	España		Andalucía		Málaga	
	Vivienda	IPC	Vivienda	IPC	Vivienda	IPC
1996	1,4%	3,6%	-0,4%	3,5%	3,2%	3,7%
1997	2,8%	2,0%	1,1%	1,5%	4,4%	1,2%
1998	5,8%	1,8%	5,5%	1,4%	6,1%	1,1%
1999	7,7%	2,3%	9,2%	1,9%	13,5%	2,2%
2000	8,6%	3,4%	12,7%	3,1%	19,0%	3,3%
2001	9,9%	3,6%	15,9%	3,6%	20,1%	3,6%
2002	15,7%	3,5%	16,0%	3,4%	21,1%	3,7%
2003	17,6%	3,0%	18,2%	3,0%	25,1%	3,0%
2004	17,4%	3,0%	20,6%	3,0%	28,9%	3,2%
2005	13,9%	3,4%	15,0%	3,3%	9,0%	3,7%
Promedio 1996-2005	10,1%	3,0%	11,4%	2,8%	15,1%	2,9%

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Ministerio de Vivienda.

3.2.2 Vivienda protegida

En lo referente al precio medio del m² de la vivienda protegida, el Ministerio de Vivienda no proporciona series históricas, pero si hay datos para fechas recientes, que permiten extraer conclusiones sobre la situación actual de precios en la que se encuentra en la provincia de Málaga.

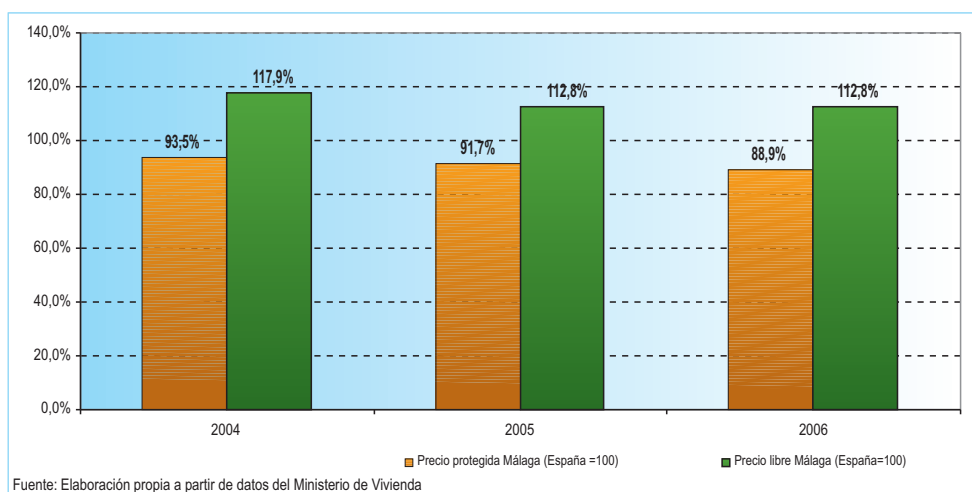
Como muestra la Tabla 11, el precio medio del m² de vivienda protegida en Málaga se situó en los 887 euros en el año 2006, un 0,7% y 12,5% inferior a los niveles registrados en Andalucía y en España. Se aprecia, pues, que al contrario de lo que ocurre con el precio de la vivienda libre, el de la vivienda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

Tabla 11. Precio de la vivienda protegida, España, Andalucía y Málaga, 2004-2006

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

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

Gráfico 13. Precio de la vivienda protegida y libre en Málaga (España = 100), 2004-2006



3.2.3 Suelo

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

Dentro de la provincia de Málaga, existen grandes diferencias a nivel municipal. Como se desprende de la Tabla 12, a medida que disminuye la población del municipio, el precio medio del suelo desciende en promedio. En el grupo de municipios con población superior a los 50.000 habitantes, el precio del suelo se situó en los 476 euros el m², seguido del grupo correspondiente a los municipios con una población de entre 10.000 y 50.000 habitantes (244 euros), entre 5.000-10.000 (126 euros) y entre 1.000-5.000 (119 euros). Así, como puede apreciarse en el Gráfico 14, en los municipios de la provincia con más de 50.000 habitantes el precio del suelo es un 88% más elevado que en la media provincial. En el extremo opuesto, el precio en los municipios con una población entre 1000 y 5000 habitantes es sólo el 47% de la media provincial.

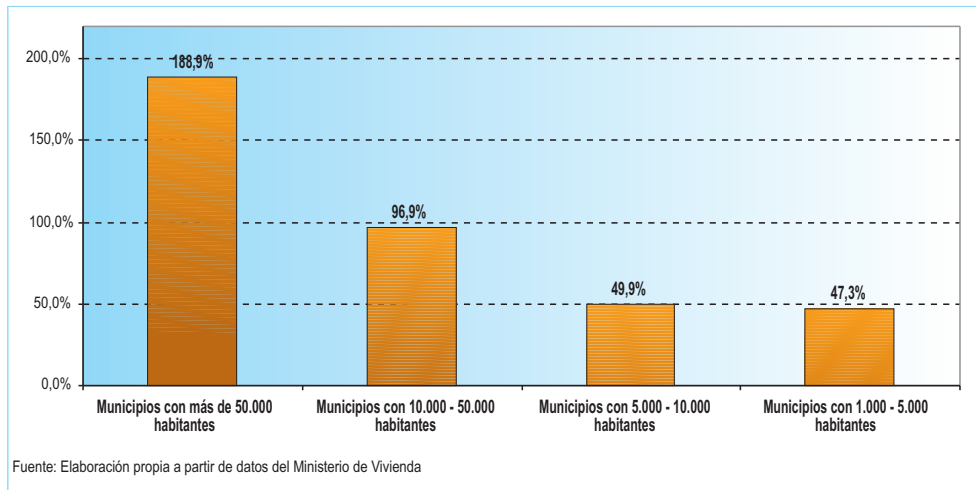
Tabla 12. Precio del suelo, España, Andalucía y la provincia de Málaga, por grupos de municipios, 2004-2006

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

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

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

Gráfico 14. Precio del suelo en la provincia de Málaga, según tamaño del municipio, (Málaga provincia = 100), 2006 (segundo trimestre)



3.3 Tipología de vivienda y modalidades de tenencia

En este apartado se estudian las características principales del stock de viviendas de la provincia de Málaga. El objetivo es determinar qué tipo de viviendas predominan en la provincia de Málaga (principales, secundarias, etc.) y cómo se distribuyen según las distintas modalidades de tenencia (propiedad, alquiler, etc.).

Para efectuar tal análisis, los datos más actualizados son los que contiene el Censo de 2001 (actualizado en Febrero de 2004) y, en consecuencia, conforman el grueso de los indicadores utilizados en este apartado.

3.3.1 Tipología de vivienda

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

Tabla 13. Tipología del parque de viviendas, España, Andalucía y Málaga, 2001

Tipología de vivienda	Málaga	Andalucía	España
Principales convencionales	60,5%	68,4%	67,7%
Secundarias	22,5%	14,6%	16,0%
Vacías	15,1%	15,5%	14,8%
Otro tipo	2,0%	1,5%	1,4%
Total viviendas familiares	100,0%	100,0%	100,0%

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

Entre los factores que explican este hecho diferencial se encuentra el tipo de demandantes de vivienda que adquieren viviendas en cada una de estas regiones. En el caso de Málaga, y como refleja la Tabla 14, un 9,5% de las transacciones²¹ de vivienda realizadas en el primer trimestre de 2006 correspondieron a extranjeros no residentes en la provincia de Málaga, un porcentaje muy elevado en comparación con el que se registra en Andalucía (3,8%) y España (1,9%). Este dato permite comprender por qué en Málaga predominan relativamente más las viviendas secundarias.

Tabla 14. Transacciones de vivienda realizadas, por nacionalidad del comprador, España, Andalucía y Málaga, 2006

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

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

En la Tabla 15 y la Tabla 16 se muestra por municipios la distribución del parque de viviendas antes comentada. Teniendo en cuenta que el rasgo diferencial del parque de viviendas malagueño es su alto porcentaje de segundas residencias, se ha decidido analizar en primer lugar en qué municipios predominan más las segundas residencias, y en segundo lugar, el predominio de viviendas vacías o desocupadas.

Los diez municipios en los que el porcentaje de segundas residencias es mayor (superior al 45,0% de las viviendas totales) son: Benahavís (66,9%), Jimera de Líbar (60,2%), Parauta (58,0%), Manilva (57,9%), Benarrabá (52,1%), Algarrobo (49,8%),

²¹ Aunque este dato constituye una variable flujo (y no stock) sí permite identificar una tendencia específica del mercado de vivienda malagueño.

Nerja (47,5%), Atajate (47,0%), Cómpeta (46,3%) y Rincón de la Victoria (45,3%). Por el contrario, aquellos en los que menos abundan menos las segundas residencias son Campillos, Igualeja, Moclinejo, Cartajima, Teba, Almargen, Sierra de Yeguas, Arenas, El Borge, y Cañete la Real (en todos los casos la vivienda secundaria representa menos del 2,0% de viviendas).

Por otro lado, el porcentaje de viviendas secundarias en el litoral malagueño, del 30,7% (en términos medios), es 8 y 15 puntos porcentuales superior al que se observa en la provincia de Málaga y en el conjunto de España. A su vez, en los municipios de mayor dimensión (con una población superior a los 25.000 habitantes) existen grandes diferencias. Los porcentajes son los siguientes: Rincón de la Victoria (45,3%), Fuengirola (40,2%), Benalmádena (38,6%), Estepona (34,6), Mijas (34,1%), Marbella (32,3%), Vélez-Málaga (25,3%), Torremolinos (24,6%), Ronda (13,2%), Alhaurín de la Torre (12,0%), Málaga Ciudad (7,7%), Antequera (5,7%).

Tabla 15. Tipología del parque de viviendas, municipios de Málaga, 2001

Municipios	Principales convencionales	Secundarias	Vacías	Otro tipo
Alameda	81,9%	3,3%	14,5%	0,2%
Alcaucín	74,6%	6,6%	18,4%	0,4%
Alfarnate	72,4%	13,1%	14,4%	0,0%
Alfarnatejo	65,2%	18,6%	16,2%	0,0%
Algarrobo	40,0%	49,8%	10,2%	0,0%
Algatocín	74,5%	22,6%	2,8%	0,2%
Alhaurín de la Torre	77,4%	12,0%	9,7%	1,0%
Alhaurín el Grande	63,4%	17,8%	17,6%	1,2%
Almáchar	67,3%	8,8%	23,3%	0,6%
Almargen	74,5%	0,3%	25,1%	0,1%
Almogía	86,0%	2,8%	11,1%	0,1%
Álora	75,0%	10,7%	13,3%	0,9%
Alozaina	60,8%	15,3%	22,0%	1,8%
Alpandeire	52,4%	36,2%	11,0%	0,3%
Antequera	80,3%	5,7%	13,6%	0,4%
Árchez	67,5%	1,7%	30,8%	0,0%
Archidona	72,3%	11,2%	16,3%	0,2%
Ardales	75,0%	8,2%	16,6%	0,2%
Arenas	84,0%	0,0%	15,6%	0,3%
Arriate	65,7%	17,3%	14,2%	2,8%
Atajate	45,0%	47,0%	1,3%	6,7%
Benadalid	44,6%	38,3%	12,9%	4,2%
Benahavís	19,1%	66,9%	13,7%	0,3%
Benalauría	75,2%	20,0%	3,7%	1,1%

Municipios	Principales convencionales	Secundarias	Vacías	Otro tipo
Benamargosa	80,5%	9,1%	10,1%	0,3%
Benamocarra	83,9%	4,4%	11,3%	0,4%
Benaolán	69,7%	27,8%	2,5%	0,0%
Benarrabá	42,1%	52,1%	2,1%	3,6%
Borge (El)	85,0%	0,0%	14,5%	0,6%
Burgo (El)	64,9%	16,7%	17,8%	0,6%
Campillos	82,8%	1,5%	15,2%	0,4%
Canillas de Aceituno	76,8%	9,3%	13,6%	0,3%
Canillas de Albaida	49,8%	28,2%	21,9%	0,0%
Carratraca	57,7%	26,5%	13,8%	1,9%
Cartajima	63,2%	0,6%	36,2%	0,0%
Cártama	67,2%	22,4%	10,3%	0,1%
Casabermeja	84,8%	1,9%	13,2%	0,1%
Casarabonela	66,7%	15,2%	18,1%	0,0%
Casares	47,3%	33,3%	18,3%	1,1%
Cañete la Real	68,5%	0,0%	31,5%	0,0%
Coin	63,6%	20,1%	15,1%	1,3%
Colmenar	81,5%	6,6%	11,0%	0,9%
Comares	65,2%	20,0%	14,7%	0,1%
Cómpeta	40,3%	46,3%	13,3%	0,1%
Cortes de la Frontera	64,5%	27,3%	7,7%	0,5%
Cuevas Bajas	79,4%	20,6%	0,0%	0,0%
Cuevas de San Marcos	82,2%	13,5%	4,3%	0,0%
Cuevas del Becerro	74,5%	18,5%	4,2%	2,8%
Cútar	53,1%	40,1%	6,4%	0,4%
Málaga Provincia	60,5%	22,5%	15,1%	2,0%

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

Tabla 16. Tipología del parque de viviendas, municipios de Málaga, 2001 (cont)

Municipios	Principales convencionales	Secundarias	Vacías	Otro tipo
Estepona	40,5%	34,6%	23,0%	1,9%
Faraján	49,4%	3,2%	47,4%	0,0%
Frigiliana	58,8%	35,3%	3,3%	2,6%
Fuengirola	46,2%	40,2%	11,5%	2,2%
Fuente de Piedra	83,2%	14,3%	2,5%	0,0%
Gaucín	60,8%	30,7%	7,6%	1,0%
Genalguacil	61,2%	19,1%	16,5%	3,2%
Guaro	75,4%	24,3%	0,3%	0,0%
Humilladero	91,4%	6,2%	2,4%	0,0%
Igualeja	75,1%	1,3%	23,7%	0,0%
Istán	58,5%	18,9%	18,5%	4,1%

Municipios	Principales convencionales	Secundarias	Vacías	Otro tipo
Iznate	73,8%	18,7%	7,5%	0,0%
Jimera de Líbar	36,7%	60,2%	3,2%	0,0%
Jubrique	64,2%	21,0%	14,7%	0,0%
Júzcar	53,3%	42,5%	1,8%	2,4%
Macharaviaya	47,2%	10,3%	42,5%	0,0%
Málaga Ciudad	78,6%	7,7%	12,2%	1,5%
Manilva	29,3%	57,9%	9,8%	3,0%
Marbella	44,0%	32,3%	20,5%	3,3%
Mijas	52,8%	34,1%	10,8%	2,3%
Moclinejo	89,6%	0,7%	9,7%	0,0%
Mollina	78,8%	13,0%	8,2%	0,0%
Monda	60,2%	16,6%	21,9%	1,2%
Montejaque	60,8%	22,3%	8,8%	8,1%
Nerja	40,7%	47,5%	7,8%	3,9%
Ojén	70,9%	3,8%	25,3%	0,0%
Parauta	41,2%	58,0%	0,0%	0,8%
Periana	63,3%	17,3%	17,3%	2,1%
Pizarra	82,1%	5,3%	12,6%	0,0%
Pujerra	69,8%	29,7%	0,6%	0,0%
Rincón de la Victoria	48,4%	45,3%	4,5%	1,7%
Riogordo	71,7%	22,9%	5,4%	0,0%
Ronda	73,0%	13,2%	11,5%	2,3%
Salares	43,2%	23,8%	33,0%	0,0%
Sayalonga	53,8%	17,3%	28,2%	0,7%
Sedella	62,2%	20,3%	17,3%	0,2%
Sierra de Yeguas	84,9%	0,1%	15,0%	0,0%
Teba	80,7%	0,5%	18,5%	0,3%
Tolox	62,8%	34,2%	2,9%	0,1%
Torremolinos	49,8%	24,6%	22,2%	3,4%
Torrox	31,1%	36,6%	32,1%	0,2%
Totalán	62,4%	37,3%	0,3%	0,0%
Valle de Abdalajís	84,9%	8,9%	6,1%	0,1%
Vélez-Málaga	51,7%	25,3%	21,2%	1,8%
Villanueva de Algaidas	77,4%	5,4%	17,2%	0,0%
Villanueva de Tapia	77,7%	7,4%	14,1%	0,8%
Villanueva del Rosario	78,8%	13,3%	7,9%	0,1%
Villanueva del Trabuco	76,1%	8,8%	14,9%	0,2%
Viñuela	65,0%	29,9%	5,0%	0,0%
Yunquera	56,3%	1,5%	41,8%	0,4%
Málaga Provincia	60,5%	22,5%	15,1%	2,0%

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

En lo que respecta a viviendas desocupadas o vacías, cuyo número ha crecido muy rápido en los últimos años a causa de la elevada rentabilidad de la inversión en vivienda (frente a otro tipo de activos) y a las expectativas de revaloración (en un entorno en el que los desincentivos al alquiler y la rigidez en este mercado han sido la norma)²², las diferencias en la provincia de Málaga también son patentes. A nivel provincial, el porcentaje de viviendas desocupadas ascendía en 2001 a 15,1% (108.282), un porcentaje similar al observado en España (14,8%).

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

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

3.3.2 Modalidades de tenencia de vivienda

En lo que respecta a la tenencia de vivienda, la modalidad mayoritaria elegida por los habitantes de Málaga es la tenencia en propiedad, modalidad en la que se encontraban un 82,6% de las viviendas familiares principales convencionales de la provincia en 2001. Este patrón es similar al que se observa en Andalucía y en el conjunto de España, en donde los porcentajes anteriores se sitúan en el 82,7% y 82,2% respectivamente. Como indica la Tabla 17, el alquiler constituye una modalidad muy minoritaria. En 2001, sólo un 10,9% de las viviendas familiares principales convencionales de la provincia de Málaga correspondían a esta categoría, siendo dicho porcentaje en España y en Andalucía del 11,4% y 9,2% respectivamente.

²² Artola, C. y Montesinos, A. (2006).

Tabla 17. Modalidades de tenencia de vivienda, España, Andalucía y Málaga, 2001

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

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

El alto predominio de la propiedad sobre el alquiler es una característica singular del sector de la vivienda español. España es uno de los países de su entorno con menor porcentaje de viviendas en alquiler. Aunque algunos estudios²³ apuntan a que en los últimos años está teniendo lugar un ligero cambio de tendencia, tradicionalmente, y desde los años setenta, el porcentaje de viviendas en propiedad ha ido ganando peso en España. Las razones son en parte culturales, en parte fiscales (la vivienda en propiedad tiene un trato fiscal más favorable que el alquiler) y en parte institucionales (el marco regulativo del mercado de alquiler introduce rigideces y desincentivos al alquiler).

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

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

En el grupo de municipios del litoral malagueño, la tenencia en propiedad alcanza, en términos medios, el 83,9% de las viviendas, mientras que la modalidad de alquiler corresponde al 9,5%. Por grandes municipios, la propiedad predomina más en Alhaurín de la Torre (89,8%), Rincón de la Victoria (87,8%), Antequera (87,2%), y Vélez-Málaga

²³ de los Llanos Matea, M^a (2006).

(85,7%), mientras que la vivienda en alquiler lo hace relativamente más en Torremolinos (18,3%), Fuengirola (18,2%), Marbella (15,6%), y Estepona (12,9%).

Tabla 18. Modalidades de tenencia de vivienda, municipios de Málaga, 2001

Municipios	Propiedad	Alquiler	Otra
Alameda	89,7%	4,3%	6,0%
Alcaucín	79,0%	4,8%	16,2%
Alfarnate	77,0%	7,1%	15,9%
Alfarnatejo	70,2%	0,6%	29,2%
Algarrobo	85,9%	4,1%	10,0%
Algatocín	85,5%	4,8%	9,7%
Alhaurín de la Torre	89,8%	5,0%	5,3%
Alhaurín el Grande	82,3%	5,7%	12,0%
Almáchar	85,3%	0,5%	14,2%
Almargen	86,1%	5,9%	8,0%
Almogía	92,8%	1,3%	5,9%
Álora	90,1%	3,5%	6,5%
Alozaina	90,0%	2,1%	8,0%
Alpandeire	77,6%	14,5%	7,9%
Antequera	87,2%	6,4%	6,3%
Árchez	81,3%	3,1%	15,6%
Archidona	87,3%	5,4%	7,3%
Ardales	83,7%	2,7%	13,6%
Arenas	81,4%	1,5%	17,1%
Arriate	86,8%	7,1%	6,1%
Atajate	92,5%	3,0%	4,5%
Benadalid	90,7%	2,8%	6,5%
Benahavís	75,3%	12,5%	12,2%
Benalauría	93,6%	2,0%	4,4%
Benalmádena	83,2%	13,2%	3,6%
Benamargosa	84,4%	1,7%	13,9%
Benamocarra	73,6%	3,4%	23,0%
Benaoján	90,9%	3,8%	5,3%
Benarrabá	89,8%	5,1%	5,1%
Borge (El)	84,8%	2,1%	13,1%
Burgo (El)	83,8%	0,9%	15,3%
Campillos	86,2%	5,8%	8,0%
Canillas de Aceituno	85,6%	3,1%	11,3%
Canillas de Albaida	90,7%	2,3%	7,0%
Carratraca	87,7%	6,3%	6,0%
Cartajima	92,2%	1,9%	5,8%

Municipios	Propiedad	Alquiler	Otra
Cártama	89,4%	3,0%	7,6%
Casabermeja	88,9%	1,9%	9,2%
Casarabonela	80,5%	3,7%	15,7%
Casares	82,8%	9,1%	8,1%
Cañete la Real	83,2%	7,9%	8,9%
Coín	89,7%	5,1%	5,2%
Colmenar	84,7%	3,4%	11,9%
Comares	92,0%	2,7%	5,2%
Cómpeta	91,7%	5,4%	2,9%
Cortes de la Frontera	82,4%	8,8%	8,8%
Cuevas Bajas	90,2%	3,6%	6,1%
Cuevas de San Marcos	86,5%	2,7%	10,8%
Cuevas del Becerro	90,0%	1,3%	8,7%
Cútar	75,5%	2,9%	21,5%
Málaga Provincia	82,6%	10,9%	6,5%

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

Tabla 19. Modalidades de tenencia de vivienda, municipios de Málaga, 2001 (cont.)

Municipios	Propiedad	Alquiler	Otra
Estepona	82,2%	12,9%	4,8%
Faraján	92,0%	4,0%	4,0%
Frigiliana	84,5%	5,2%	10,3%
Fuengirola	76,1%	18,2%	5,7%
Fuente de Piedra	79,3%	6,7%	14,1%
Gaucín	80,8%	12,3%	6,9%
Genalguacil	87,8%	9,1%	3,0%
Guaro	86,7%	4,0%	9,3%
Humilladero	81,2%	5,4%	13,4%
Igualeja	81,8%	1,4%	16,8%
Istán	90,8%	4,5%	4,7%
Iznate	94,7%	0,8%	4,5%
Jimera de Libar	79,6%	9,3%	11,1%
Jubrique	89,3%	9,8%	0,9%
Júzcar	83,1%	5,6%	11,2%
Macharaviaya	89,9%	2,5%	7,6%
Málaga Ciudad	82,2%	12,2%	5,5%
Manilva	84,9%	10,1%	5,1%
Marbella	77,6%	15,6%	6,7%
Mijas	82,9%	11,0%	6,1%
Moclinejo	89,7%	0,5%	9,7%

Municipios	Propiedad	Alquiler	Otra
Mollina	60,9%	1,3%	37,8%
Monda	88,9%	3,4%	7,6%
Montejaque	75,7%	3,3%	21,0%
Nerja	79,1%	15,9%	5,0%
Ojén	89,4%	6,3%	4,3%
Parauta	96,9%	3,1%	0,0%
Periana	81,2%	5,0%	13,8%
Pizarra	83,1%	6,5%	10,4%
Pujerra	90,0%	1,7%	8,3%
Rincón de la Victoria	87,8%	7,7%	4,5%
Riogordo	88,4%	5,2%	6,3%
Ronda	81,8%	11,6%	6,6%
Salares	89,8%	3,1%	7,1%
Sayalonga	82,9%	4,6%	12,5%
Sedella	92,2%	3,0%	4,8%
Sierra de Yeguas	79,0%	0,9%	20,1%
Teba	88,2%	5,5%	6,3%
Tolox	87,3%	4,1%	8,6%
Torremolinos	77,0%	18,3%	4,7%
Torrox	88,3%	4,8%	6,9%
Totalán	83,9%	9,7%	6,4%
Valle de Abdalajís	81,1%	4,2%	14,8%
Vélez-Málaga	85,7%	6,9%	7,4%
Villanueva de Algaidas	79,9%	2,2%	17,8%
Villanueva de Tapia	82,4%	2,9%	14,7%
Villanueva del Rosario	88,7%	4,0%	7,3%
Villanueva del Trabuco	90,5%	0,6%	8,9%
Viñuela	84,7%	9,2%	6,1%
Yunquera	78,7%	5,0%	16,2%
Málaga Provincia	82,6%	10,9%	6,5%

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

3.4 Factores demográficos

Entre los factores determinantes de la demanda de viviendas, los demográficos ocupan un lugar muy importante, siendo la principal variable que explica la evolución del parque de viviendas en el largo plazo. Por esta razón, se analiza en este apartado la evolución registrada en variables demográficas fundamentales en la provincia de Málaga (como la población total, la población extranjera, la población joven y el número y tamaño de los hogares), a fin de extraer información que ayuda a entender la evolución y situación del mercado de la vivienda de la provincia.

3.4.1 Población total

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

La población total de Málaga se situó en 1.453.409 habitantes en el año 2005, lo que representa un 3,3% y un 18,5% de la población de España y de Andalucía, respectivamente. Durante el período 1997-2005, la población de la provincia de Málaga ha aumentado a un ritmo anual medio del 1,7%, tasa superior al 0,9% de Andalucía y el 1,2% de España.

Tabla 20. Evolución de la población total, España, Andalucía y Málaga, período 1996-2005

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

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

Tabla 21. Variación de la población total en los municipios de Málaga, período 1997-2005

Municipios	Participación sobre la población total de Málaga (2005)	Crecimiento anual medio de la población (1996-2005)
Alameda	0,4%	0,6%
Alcaucín	0,1%	3,2%
Alfarnate	0,1%	-0,4%
Alfarnatejo	0,0%	-0,5%
Algarrobo	0,4%	1,3%
Algatocín	0,1%	-0,7%
Alhaurín de la Torre	2,0%	7,6%
Alhaurín el Grande	1,4%	2,1%
Almáchar	0,1%	-0,4%
Almargen	0,1%	-0,2%
Almogía	0,3%	0,1%
Álora	0,9%	0,1%
Alozaina	0,2%	n.d.
Alpandeire	0,0%	-0,4%
Antequera	3,0%	0,8%
Árchez	0,0%	1,9%
Archidona	0,6%	0,5%
Ardales	0,2%	-1,7%
Arenas	0,1%	0,6%

Municipios	Participación sobre la población total de Málaga (2005)	Crecimiento anual medio de la población (1996-2005)
Arriate	0,3%	1,4%
Atajate	0,0%	n.d.
Benadalid	0,0%	-0,2%
Benahavís	0,2%	6,0%
Benalauría	0,0%	-1,0%
Benalmádena	3,1%	7,6%
Benamargosa	0,1%	0,0%
Benamocarra	0,2%	0,4%
Benaoján	0,1%	-0,5%
Benarrabá	0,0%	-1,5%
Borge (El)	0,1%	-0,6%
Burgo (El)	0,1%	n.d.
Campillos	0,6%	0,5%
Canillas de Aceituno	0,2%	-0,4%
Canillas de Albaida	0,1%	2,0%
Cañete la Real	0,1%	-0,9%
Carratraca	0,1%	0,0%
Cartajima	0,0%	-0,6%
Cártama	1,1%	3,5%
Casabermeja	0,2%	0,8%
Casarabonela	0,2%	0,0%
Casares	0,3%	2,9%
Coin	1,4%	1,6%
Colmenar	0,2%	0,5%
Comares	0,1%	0,6%
Cómpeta	0,2%	3,0%
Cortes de la Frontera	0,3%	0,1%
Cuevas Bajas	0,1%	-0,4%
Cuevas del Becerro	0,1%	-1,0%
Cuevas de San Marcos	0,3%	-0,3%
Cútar	0,0%	0,4%

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

Tabla 22. Variación de la población de los municipios de Málaga, periodo 1997-2005 (cont)

Municipios	Participación sobre la población total de Málaga (2005)	Crecimiento anual medio de la población (1996-2005)
Estepona	3,8%	5,1%
Faraján	0,0%	nd
Frigiliana	0,2%	2,2%
Fuengirola	4,3%	5,6%
Fuente de Piedra	0,1%	0,5%
Gaucín	0,1%	1,2%
Genalguacil	0,0%	-1,9%
Guaro	0,1%	n.d.
Humilladero	0,2%	1,8%
Igualeja	0,1%	n.d.
Istán	0,1%	0,9%
Iznate	0,1%	1,5%
Jimera de Líbar	0,0%	0,2%
Jubrique	0,1%	-1,4%
Júzcar	0,0%	-1,7%
Macharaviaya	0,0%	1,3%
Málaga Ciudad	38,4%	0,2%
Manilva	0,7%	9,7%
Marbella	8,6%	2,9%
Mijas	3,9%	6,7%
Moclinejo	0,1%	1,9%
Mollina	0,3%	3,0%
Monda	0,1%	3,0%
Montejaque	0,1%	-0,5%
Nerja	1,3%	3,4%
Ojén	0,2%	2,5%
Parauta	0,0%	-0,7%
Periana	0,2%	-0,1%
Pizarra	0,5%	1,6%
Pujerra	0,0%	-0,4%
Rincón de la Victoria	2,2%	7,4%
Riogordo	0,2%	1,2%
Ronda	2,4%	0,4%
Salares	0,0%	n.d.
Sayalonga	0,1%	2,6%
Sedella	0,0%	1,2%
Sierra de Yeguas	0,2%	n.d.
Teba	0,3%	-0,2%
Tolox	0,2%	-1,1%

Municipios	Participación sobre la población total de Málaga (2005)	Crecimiento anual medio de la población (1996-2005)
Torrox	1,0%	2,0%
Torremolinos	3,8%	6,3%
Totalán	0,0%	1,6%
Valle de Abdalajís	0,2%	-0,5%
Vélez-Málaga	4,5%	2,5%
Villanueva de Algaidas	0,3%	0,7%
Villanueva del Rosario	0,2%	0,4%
Villanueva del Trabuco	0,4%	1,0%
Villanueva de Tapia	0,1%	0,2%
Viñuela	0,1%	4,4%
Yunquera	0,2%	0,0%

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

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

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

3.4.2 Población extranjera

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

Tabla 23. Crecimiento anual medio de la población extranjera de España, Andalucía y Málaga, por grupo de países de origen, 1997-2005

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

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

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

Los diferenciales en las tasas de crecimiento de la población extranjera con respecto a España y a Andalucía se deben en gran medida a las diferentes condiciones de partida: en 1996, el ratio población extranjera/población total era 3,1 y 3,7 veces superior en Málaga que en España y Andalucía (ver Tabla 24). Estas diferencias se han reducido con el tiempo. Como muestra la Tabla 24, el peso de la población extranjera sobre la población total en 2005 se situó en Málaga en el 12,5% en 2005, siendo dicho porcentaje del 8,5% y 5,4% en España y Andalucía. No obstante, estos datos ponen de manifiesto que Málaga tiene una mayor experiencia de acogida y convivencia con población de origen extranjero que el conjunto de España.

Tabla 24. Población extranjera de España, Andalucía y Málaga, por grupo de países de origen, 1996 y 2005

2005			
Categoría poblacional	Málaga	Andalucía	España
Población	1.453.409	7.849.799	44.108.530
Extranjeros	181.589	420.207	3.730.610
Países industrializados (P.I)	89.203	141.872	756.240
Países menos desarrollados (P.M.D)	92.386	278.335	2.974.370
% Población extranjera /total población	12,5%	5,4%	8,5%
% Población extranjera de P.I/extranjeros	49,1%	33,8%	20,3%
% Población extranjera P.M.D/extranjeros	50,9%	66,2%	79,7%
1996			
Categoría poblacional	Málaga	Andalucía	España
Población	1.249.290	7.234.873	39.669.392
Extranjeros	54.552	89.641	542.314
Países industrializados (P.I)	41.187	57.604	275.826
Países menos desarrollados (P.M.D)	13.365	32.037	266.488
% Población extranjera/total población	4,4%	1,2%	1,4%
% Población extranjera de P.I/extranjeros	75,5%	64,3%	50,9%
% Población extranjera P.M.D/extranjeros	24,5%	35,7%	49,1%

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE (Padrón Municipal de Habitantes)

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

3.4.3 Población joven

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

En la provincia de Málaga, la población de 20 a 34 años de edad ascendía a, en el año 2005, a 358.409 personas, lo que representa el 3,3% de la población joven de España y el 18,5% de la de Andalucía. Como refleja la Tabla 25, durante el período 1997-2005 la población joven de Málaga ha crecido a un ritmo anual medio del 1,4%,

superior al 1,1% de España y 0,6% de Andalucía, aunque en los tres casos haya evolucionado a un ritmo inferior a de la población total.

Tabla 25. Evolución de la población joven, España, Andalucía y Málaga, período 1996-2005

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

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

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

Por otra parte, al igual que sucedía con la población general, en los municipios del litoral y los de más de 25.000 habitantes la población joven ha aumentado por encima de la media provincial. En el grupo de municipios pertenecientes al litoral malagueño la población joven ha crecido, en términos medios, a una tasa anual media del 3,9%, mientras que en el grupo de municipios con una población superior a los 25.000 habitantes la tasa anual media ha sido, en términos medios, del 3,7%.

Tabla 26. Variación de la población joven en los municipios de Málaga, período 1997-2005

Municipios	Participación sobre la población joven total de Málaga (2005)	Crecimiento anual medio de la población (1996-2005)
Alameda	0,4%	-0,2%
Alcaucín	0,1%	-0,9%
Alfarnate	0,1%	0,7%
Alfarnatejo	0,0%	-1,4%
Algarrobo	0,4%	0,8%
Algatocín	0,1%	-1,9%
Alhaurín de la Torre	2,0%	6,8%
Alhaurín el Grande	1,4%	1,1%
Almáchar	0,1%	-1,8%
Almargen	0,1%	-0,7%
Almogía	0,3%	-1,2%
Álora	0,8%	-0,8%
Alozaina	0,1%	n.d.
Alpandeire	0,0%	2,1%
Antequera	2,8%	-0,1%
Árchez	0,0%	-3,1%
Archidona	0,5%	-1,4%
Ardales	0,2%	-2,2%
Arenas	0,1%	1,0%
Arriate	0,3%	1,2%
Atajate	0,0%	n.d.
Benadalid	0,0%	-5,1%
Benahavis	0,2%	4,5%
Benalauría	0,0%	-2,7%
Benalmádena	3,1%	7,3%
Benamargosa	0,1%	-2,4%
Benamocarra	0,2%	0,3%
Benaoján	0,1%	-2,0%
Benarrabá	0,0%	-2,6%
Borge (El)	0,1%	-0,3%
Burgo (El)	0,1%	n.d.
Campillos	0,5%	-0,7%
Canillas de Aceituno	0,1%	-3,0%
Canillas de Albaida	0,0%	2,2%
Cañete la Real	0,1%	-3,4%
Carratraca	0,0%	-2,8%
Cartajima	0,0%	-1,2%
Cártama	1,3%	3,3%
Casabermeja	0,2%	0,7%

Municipios	Participación sobre la población joven total de Málaga (2005)	Crecimiento anual medio de la población (1996-2005)
Casarabonela	0,1%	-2,5%
Casares	0,2%	1,2%
Coín	1,4%	2,1%
Colmenar	0,2%	-0,9%
Comares	0,1%	0,3%
Cómpeta	0,2%	1,2%
Cortes de la Frontera	0,2%	-1,6%
Cuevas Bajas	0,1%	0,7%
Cuevas del Becerro	0,1%	-2,4%
Cuevas de San Marcos	0,2%	-1,8%
Cútar	0,0%	0,3%

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

Tabla 27. Variación de la población joven en los municipios de Málaga, período 1997-2005

Municipios	Participación sobre la población joven total de Málaga (2005)	Crecimiento anual medio de la población (1996-2005)
Estepona	4,0%	6,4%
Faraján	0,0%	n.d.
Frigiliana	0,1%	0,9%
Fuengirola	4,2%	5,6%
Fuente de Piedra	0,1%	-0,7%
Gaucín	0,1%	0,3%
Genalguacil	0,0%	-5,6%
Guaro	0,1%	n.d.
Humilladero	0,2%	0,4%
Igualeja	0,1%	n.d.
Istán	0,1%	0,8%
Iznate	0,1%	2,5%
Jimera de Líbar	0,0%	-2,6%
Jubrique	0,0%	-1,5%
Júzcar	0,0%	-5,9%
Macharaviaya	0,0%	-1,0%
Málaga Ciudad	39,5%	0,0%
Manilva	0,7%	9,8%
Marbella	9,1%	3,0%
Mijas	3,7%	6,4%
Moclinejo	0,1%	-0,4%
Mollina	0,2%	-0,1%
Monda	0,1%	1,9%
Montejaque	0,1%	-0,7%

Municipios	Participación sobre la población joven total de Málaga (2005)	Crecimiento anual medio de la población (1996-2005)
Nerja	1,3%	3,1%
Ojén	0,2%	3,0%
Parauta	0,0%	-4,8%
Periana	0,2%	-1,6%
Pizarra	0,5%	1,1%
Pujerra	0,0%	-2,0%
Rincón de la Victoria	2,3%	5,4%
Riogordo	0,2%	0,6%
Ronda	2,3%	-0,6%
Salares	0,0%	n.d.
Sayalonga	0,1%	0,3%
Sedella	0,0%	1,6%
Sierra de Yeguas	0,2%	n.d.
Teba	0,3%	-2,2%
Tolox	0,1%	-2,2%
Torrox	0,8%	1,9%
Torremolinos	3,9%	6,3%
Totalán	0,0%	1,5%
Valle de Abdalajís	0,2%	-2,5%
Vélez-Málaga	4,6%	2,7%
Villanueva de Algaidas	0,3%	0,2%
Villanueva del Rosario	0,2%	-1,2%
Villanueva del Trabuco	0,3%	-0,6%
Villanueva de Tapia	0,1%	-1,4%
Viñuela	0,1%	0,5%
Yunquera	0,2%	-1,9%

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

3.4.4 Hogares

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

Como se muestra en la Tabla 28, según el Instituto de Estadística de Andalucía el número de hogares en la provincia de Málaga era de casi 500.000 en el año 2005, lo que representaba en torno al 18% del total de hogares en Andalucía. El ritmo de crecimiento anual medio en el período 1996-2005 ha sido del 1,8% (1,7% en Andalucía). Por subperíodos, el crecimiento medio en Málaga ha sido mayor en 2001-2005 (2,1%) que en 1996-2000 (1,4%), lo que apunta una intensificación de la demanda de viviendas

por parte de los hogares a partir de finales de la década de los noventa (en virtud de que el nivel de hogares nuevos cada año es mucho mayor en el primer subperíodo).

A su vez, esa tabla también muestra las diferentes tasas a las que han crecido los distintos tipos de hogares entre los años 1995 y 2005. Como se puede observar, tanto en Málaga como en Andalucía, los tipos de hogar que más han crecido son los unipersonales (un 4,1% anual en Málaga) y los de padre o madre con hijos (2,1%), lo que observando las cifras de crecimiento o decrecimiento en los otros tipos de hogar (por ejemplo, en los hogares pluripersonales) es coherente con el ligero cambio de estructura de los hogares, observado tanto en España²⁴ como en Andalucía y Málaga (ver Tabla 28).

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

²⁴ Martínez, J. y de los Llanos Matea, M^a (2002).

Tabla 28. Nº de Hogares, crecimiento anual medio y estructura, Andalucía y Málaga, 1995-2005

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

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

3.5 Factores económicos

En este apartado se analizan los principales factores económicos que han contribuido al aumento de la demanda de viviendas durante el ciclo inmobiliario por el que ha transitado (y transita todavía) la provincia de Málaga. Los factores económicos son de vital importancia. En primer lugar, porque inciden en la evolución del precio de la vivienda y en las posibilidades de acceder a la misma. En segundo lugar, porque inciden sobre la posibilidad de formar nuevos hogares, lo que requiere que las condiciones económicas sean propicias.

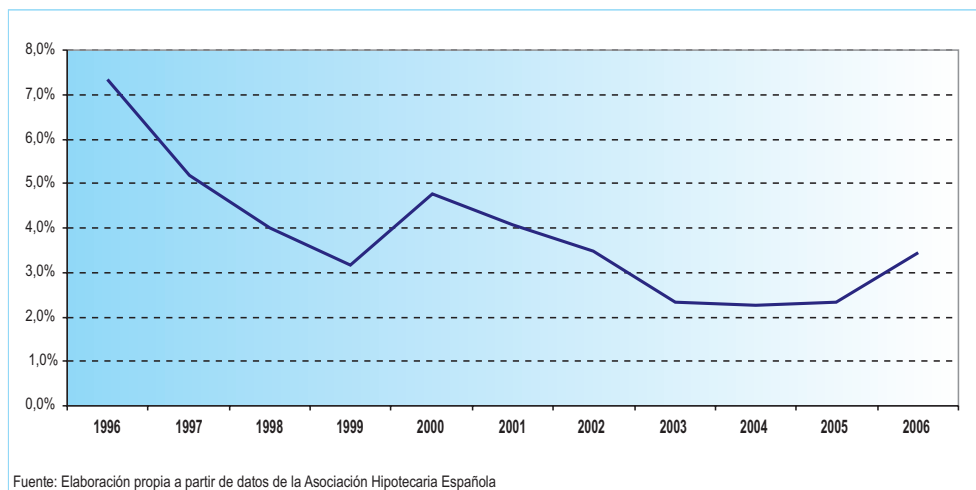
A continuación, se analizan tres elementos de naturaleza económica relevantes para explicar la evolución de la demanda de viviendas en la provincia de Málaga: la evolución de los tipos de interés y de las condiciones de financiación; la situación del mercado laboral; la evolución de la renta real.

3.5.1 Tipo de interés del mercado hipotecario

De los factores económicos que inciden en la demanda de viviendas, la disponibilidad y el coste del crédito y la financiación se encuentran entre los más importantes. Durante los últimos años, y en especial, desde la incorporación de España a la Unión Monetaria, se ha asistido a un descenso continuado de los tipos de interés del mercado hipotecario en términos nominales (ver Gráfico 15) que, teniendo en cuenta la inflación, ha supuesto tipos de interés reales negativos desde, por lo menos, el año 2002 hasta el año 2005, en el que, como también pone de manifiesto el gráfico, se ha asistido a un cambio de tendencia materializado en las últimas, aunque moderadas, subidas de tipos.

Tanto en España como en Málaga los bajos tipos han tenido un claro efecto directo: han reducido el coste del capital, es decir, el coste de financiación del capital y han tenido un impacto sustancial en las decisiones, tanto financieras como no financieras, de los agentes. Las principales consecuencias del descenso en los tipos han sido: un mayor volumen de crédito, unas cuotas hipotecarias más bajas, unos plazos para pagar los préstamos mucho más largos, un nivel de endeudamiento mayor (ver Tabla 29), y un impulso decisivo sobre la demanda de vivienda, con la consiguiente presión sobre los precios de este tipo de activo²⁵. Además, han tenido consecuencias muy importantes sobre el esfuerzo para comprar una vivienda, consecuencias que serán analizadas con detalle más adelante.

Gráfico 15. Evolución del tipo de interés de referencia MIBOR, 1996-2006



²⁵ Ayuso, J., Blanco, R. y Restoy, F. (2006).

Tabla 29. Endeudamiento de la población, Málaga, Andalucía y España. 1991 y 2003

Período*	Málaga	Andalucía	España
1991	292	214	262
2003	2315	1613	1768
Variación %**	692,6%	652,3%	575,9%

Notas: Endeudamiento: Importe total de las hipotecas constituidas en el año correspondiente. *Datos en nivel: en euros por habitante.**Variación entre 1991 y 2003.
Fuente: Elaboración propia a partir del Instituto de Estadística de Andalucía.

En suma, en Málaga, como en el conjunto de Andalucía y de España, las condiciones financieras han sido muy favorables para el aumento de la demanda de viviendas.

3.5.2 Mercado laboral

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

Como se muestra en la Tabla 30, en la provincia de Málaga la tasa de desempleo total y juvenil se han reducido 18 y 22 puntos porcentuales respectivamente entre el año 1996 y 2005. Los descensos han sido similares a los observados en Andalucía pero de mayor magnitud a los registrados en España. Por otro lado, la tasa de empleo total y femenina han aumentado en 17 puntos porcentuales, cifras superiores a las registradas en Andalucía y similares a las observadas en España. Como se desprende de la Tabla 31, el ritmo de crecimiento anual medio en el nivel de ocupación en la provincia de Málaga durante el período 1997-2005 se situó en el 5,9%, cifra superior a la registrada en el conjunto de España o en Andalucía.

Tabla 30. Evolución del mercado laboral, 1996 y 2005

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

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

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

Fuente: Elaboración propia a partir del INE (EPA)

Tabla 31. Crecimiento anual del número de personas. 1997-2005

Variables mercado laboral	Málaga	Andalucía	España
Ocupados totales	5,9%	5,1%	4,5%
Ocupados jóvenes	5,4%	4,8%	4,3%
Ocupados mujeres	7,5%	6,7%	6,2%

Nota: los datos en % expresan tasas de crecimiento anual compuestas, período 1997.II - 2005.II

Fuente: Elaboración propia a partir del INE (EPA)

3.5.3 Renta

La importancia de la renta como factor determinante de la demanda de viviendas queda patente si se analiza su evolución procíclica: las fases alcistas del ciclo coinciden con períodos alcistas del sector inmobiliario y del conjunto de la construcción, así como con incrementos considerables en el precio de la vivienda²⁶: un aumento de la renta presiona sobre la oferta de viviendas y de suelo y genera una tendencia creciente en los precios.

Durante los últimos años, la renta real de la provincia de Málaga ha crecido considerablemente. Para ilustrarlo, se muestran dos medidas de la renta real: el PIB per capita y la renta disponible bruta de los hogares per capita²⁷. Como refleja el Gráfico 16, el PIB per capita en términos nominales ha crecido más (tasa de aumento medio anual, 8,3%) que el IPC (2,7%) durante el período 1996-2003, lo que quiere decir que la renta real de los malagueños ha aumentado durante este período. En el caso de la renta disponible

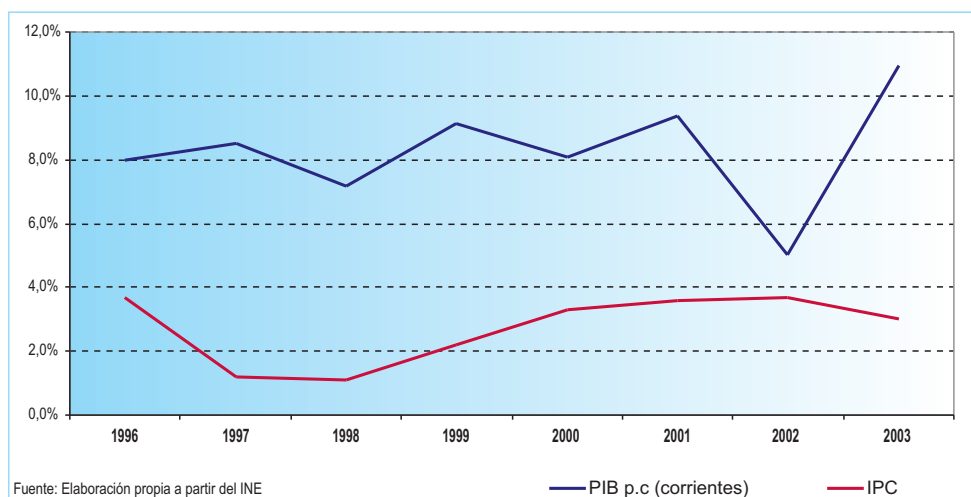
²⁶ Martínez, J. y de los Llanos Matea, M^a (2002).

²⁷ Ambas publicadas por el INE en la Contabilidad Regional de España.

bruta de los hogares per capita, los cálculos para el período 2001-2004²⁸, ponen de manifiesto que ésta ha crecido a un 6,5% anual, mientras que el IPC lo ha hecho a un 3,4%, lo que también implica un claro incremento en la renta bruta disponible de los hogares en términos reales.

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

Gráfico 16. Tasa de variación anual del PIB per capita nominal y del IPC, Málaga, 1996-2003



3.5.4 La rentabilidad de la vivienda

Un último factor de índole económica que ha determinado la demanda de viviendas en Málaga y en el conjunto de España es la rentabilidad relativa de la vivienda con respecto a otros tipos de activos financieros²⁹. La vivienda, aparte de ser un bien de

²⁸ En este caso, el INE no proporciona una serie más larga que la correspondiente a 2000-2004. Por este motivo, estos datos no son tan representativos del aumento de renta real durante todo el ciclo inmobiliario, aunque apunten una tendencia, que además, incorpora la leve ralentización en el crecimiento de la economía española del año 2002.

²⁹ Martínez, J. y de los Llanos Matea, M^a (2002).

consumo, también constituye un activo financiero fundamental en una economía y que los individuos incorporan a su cartera de inversión.

Un hecho estilizado en las economías occidentales es la menor rentabilidad de la inversión en vivienda en comparación con la de otros activos de mayor riesgo, como los bursátiles³⁰. No obstante, lo que se ha observado en la economía española a partir del año 1999 es que la rentabilidad de la vivienda ha sido muy superior a la de cualquier otro activo alternativo³¹, algo que ha contribuido al aumento de la demanda de viviendas por motivo *inversión*, fenómeno que ha incidido en la evolución de las viviendas secundarias y de las viviendas vacías o desocupadas. La vivienda ha actuado como refugio frente a los descensos de la rentabilidad de los activos bursátiles, y sólo a partir de 2005, estos últimos han mostrado un diferencial positivo en términos de rentabilidad con respecto a la vivienda.

A su vez, la alta rentabilidad de la vivienda ha afectado también a la inversión extranjera en inmuebles, que ha registrado un gran dinamismo desde mediados de la década de los noventa hasta 2003. Esta intensificación de los flujos de inversión extranjera ha tenido un impacto considerable sobre la demanda de viviendas no principales, y en particular, sobre el mercado de la vivienda en Málaga, donde tanto la proporción de viviendas secundarias como la proporción de extranjeros no residentes en las transacciones de vivienda son muy altas en comparación con la media nacional.

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

3.6 Accesibilidad y esfuerzo

En este último apartado, se estudia una cuestión de vital importancia en cualquier análisis de la situación de la vivienda: las posibilidades de acceso a la vivienda por parte de la población, fenómeno conocido como accesibilidad a la vivienda³². La accesibilidad a la vivienda es un fenómeno complejo que puede ser aproximado a partir de diferentes indicadores, cada uno de los cuales capta diferentes aspectos de la accesibilidad.

En los apartados anteriores se han mencionado algunos de estos indicadores, como son el precio medio de la vivienda, el salario medio, el nivel de ocupación o la tasa de paro, todos ellos determinantes, de modo parcial, del grado de accesibilidad a la

30 Balsameda, M, San Martín, I. y Sebastián, M. (2002).

31 Balsameda, M, San Martín, I. y Sebastián, M. (2002); Martínez, J. y de los Llanos Matea, M^a (2002); Artola, C. y Montesinos, A. (2006).

32 Ver por ejemplo Artola, C. y Montesinos, A. (2006) o Martínez Pagés, J. (2005).

vivienda. Un descenso de los precios medios de la vivienda, un aumento del salario medio, una menor tasa de paro o un mayor nivel de ocupación inciden positivamente en el nivel de acceso a una vivienda. En el caso de Málaga, la evolución observada en los precios de la vivienda ha incidido negativamente al grado de accesibilidad, mientras que el aumento del nivel de ocupación y la reducción del desempleo han incidido de forma positiva.

A continuación, se analiza la accesibilidad a la vivienda en la provincia de Málaga con el apoyo de dos indicadores que han sido diseñados y estimados para tal objetivo y que se fundamentan en otros similares encontrados en la literatura³³. Los indicadores son el ratio de accesibilidad y el indicador de esfuerzo para acceder a una vivienda:

- Ratio de accesibilidad. Este indicador captura la relación entre el precio medio de la vivienda y el salario medio anual. En este caso, se ha construido un ratio de accesibilidad para España, Andalucía y Málaga para el período 2000–2006. Se define como el cociente entre el precio medio de una vivienda de 100 m² y el salario bruto anual medio. Nos informa de los años de salario que hay que dedicar a fin de pagar una vivienda de 100 m² (en el momento de la compra)³⁴. En consecuencia, un aumento del ratio es indicativo de que la accesibilidad ha empeorado. El indicador está en términos brutos, tanto respecto al salario como respecto a las deducciones fiscales por compra de vivienda.
- Indicador de esfuerzo para acceder a una vivienda. Este indicador captura la relación entre la cuota hipotecaria mensual media y el salario bruto medio mensual. En este caso, se ha construido indicador trimestral de esfuerzo, para España, Andalucía y Málaga en el tercer trimestre de 2004 y el tercer trimestre de 2006. Se define como el cociente entre la cuota hipotecaria mensual media y el salario bruto medio mensual. Los datos se expresan en porcentaje y nos informan del porcentaje que la cuota hipotecaria mensual representa sobre el salario medio mensual en el trimestre analizado. A mayor porcentaje, más esfuerzo, ya que un mayor porcentaje significa que la cuota mensual media del trimestre representa una porción mayor del salario medio mensual del trimestre. El indicador está definido en términos brutos, tanto respecto al salario como respecto a las deducciones fiscales por compra de vivienda. Además, se ha calculado por sexo y grupos de edad en los tres ámbitos geográficos analizados³⁵.

33 Por ejemplo: Artola, C. y Montesinos, A. (2006); Martínez Pagés, J. (2005); Observatorio Joven de Vivienda en España (2006) o Analistas Económicos de Andalucía (2003).

34 Apunte metodológico sobre el ratio de accesibilidad. Los datos para construir este indicador se obtienen del modo siguiente. El salario de Andalucía y de España se estima a partir del coste salarial total de la Encuesta Trimestral de Costes Laborales (INE), anualizando coste salarial medio de los tres primeros trimestres. El salario de Málaga se estima a partir del salario estimado para Andalucía y de los diferenciales de PIB per capita entre Málaga y Andalucía de la Contabilidad Regional de España (INE). El precio medio de una vivienda de 100 m² se calcula a partir de los datos trimestrales de precio medio del m² del Ministerio de Vivienda.

35 Apunte metodológico sobre el indicador de esfuerzo para acceder a una vivienda. Los datos para construir este indicador se obtienen del modo siguiente. La cuota hipotecaria mensual media del trimestre de Andalucía y de España se obtiene de los datos que publica el Colegio de Registradores de la Propiedad. La cuota hipotecaria mensual media de Málaga se estima a partir de la de Andalucía. El salario de Andalucía y de España se estima a partir del coste salarial total de la Encuesta Trimestral de Costes Laborales (INE), anualizando coste salarial medio de los tres primeros trimestres. El salario de Málaga se estima a partir del salario estimado para Andalucía y de los diferenciales de PIB per capita entre Málaga y Andalucía de la Contabilidad Regional de España (INE). Las diferencias salariales por sexo y grupo de edad de España se obtienen de la Encuesta de Condiciones de Vida 2005 (que publica el INE). Las diferencias salariales por sexo y grupos de edad de Andalucía y Málaga se estiman a partir de los índices de España.

3.6.1 Ratio de accesibilidad

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

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

Tabla 32. Accesibilidad a la vivienda, España, Andalucía y Málaga, 2000-2006

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

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

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

3.6.2 Indicador de esfuerzo

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

Por ejemplo, los descensos en los tipos de interés observados desde finales de los noventa han hecho que el esfuerzo para acceder a una vivienda no haya aumentado tanto como el ratio de accesibilidad. Un indicador de esfuerzo elaborado por el Banco

de España, y similar al que se construye en esta sección, pone de manifiesto que el esfuerzo se redujo en el período 1995-1999, mientras la accesibilidad aumentó levemente. A su vez, durante los años siguientes y hasta la actualidad, la accesibilidad se ha reducido considerablemente mientras que el esfuerzo sólo ha crecido de modo muy moderado, encontrándose, todavía, en niveles inferiores a los del período 1990-1995. Todo gracias a los tipos de interés.

La Tabla 33 muestra las estimaciones del indicador de esfuerzo en la provincia de Málaga, Andalucía y España. En términos medios, el porcentaje que la cuota hipotecaria mensual supone sobre el salario bruto mensual es superior en Málaga que en España o en Andalucía, lo que significa que el esfuerzo para acceder a la vivienda es mayor. El esfuerzo para acceder a una vivienda en Málaga se situó en el tercer trimestre de 2006 en el 56,3%³⁶, mientras que en Andalucía y en España se situó en el 45,1% y 46,8% respectivamente. A su vez, durante el tercer trimestre de 2004 y el de 2006, el esfuerzo para acceder a una vivienda ha aumentado más en Málaga (4,7 puntos porcentuales) que en Andalucía (2,8) y en España (4,1), así como la divergencia de Málaga con respecto a estas dos: si en el tercer trimestre de 2004 la diferencia de Málaga con respecto a Andalucía y Málaga era de 9,3 y 8,9 puntos porcentuales, en el tercer trimestre de 2006 las diferencias fueron de 11,2 y 9,5 puntos porcentuales.

Tabla 33. Esfuerzo para acceder a una vivienda, España, Andalucía y Málaga, 2004 y 2006 (datos correspondientes al tercer trimestre)

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

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

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

³⁶ Lo que este dato indica es que, en términos medios, la cuota hipotecaria mensual media representaba el 56,3% del salario mensual medio en la provincia.

Los datos de esfuerzo para acceder a una vivienda también han sido calculados según sexo y grupos de edad. Los resultados para el tercer trimestre de 2006 se presentan en la Tabla 34. Como resulta evidente, las diferencias salariales juegan en este caso un papel esencial: los jóvenes realizan un esfuerzo superior a las personas de más edad, y las mujeres un esfuerzo superior a los hombres (50,2%). Teniendo en cuenta sexo y edad, las mujeres cuya edad se encuentra entre los 16 y los 29 años (86,0%) son el grupo que más esfuerzo realiza para acceder a una vivienda, seguidas de los hombres en el mismo intervalo de edad (71,5%).

Tabla 34. Esfuerzo para acceder a una vivienda, por sexo y edad, España, Andalucía y Málaga, 2006

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

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

4 *Análisis cualitativo*

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

Para ello, se celebraron tres mesas de trabajo, concebidas como plataformas donde las personas participantes expusieran libremente sus puntos de vista sobre la situación y perspectivas de la vivienda en la provincia de Málaga. Un grupo de trabajo estuvo formado por profesionales del sector de la vivienda, que incluyeron a representantes de empresas constructoras y promotoras, de la banca, del mundo inmobiliario y por profesionales independientes (economistas y arquitectos) -Tabla 35.

Tabla 35. Participantes en el grupo de profesionales del sector de la vivienda³⁷

Nombre	Entidad
Francisco Retamero	APYMER (Asociación de la pequeña y mediana empresa de las comarcas de Ronda y Campillos)
Inocencio Fernández	Constructora REYAL
Salvador Navarro	Unicaja
Jose A. Ruiz Rando	Cajamar
Juan López	FADECO
Luis Balbín	Grupo Inmobiliario ComprarCasa
Olivia González	L4Arquitectos
Felipe Urrea de Caldas	Grupo Inmobiliario Golden Mile

Otro grupo de trabajo tuvo como participantes a representantes de Administraciones Públicas del ámbito regional y municipal, tal y como puede observarse en la Tabla 36. Con esta composición del grupo, se pretendía obtener una visión lo más amplia posible de las actuaciones que se están llevando a cabo desde la Administración Pública para afrontar, especialmente, la problemática de la vivienda protegida (VPO) en nuestra provincia. Debe destacarse que, para dotar a la mesa de trabajo de la mayor representatividad posible la realidad provincial, acudieron representantes de las administraciones tanto de las comarcas del interior (comarca de Antequera) como de zonas litorales (Costa del Sol Occidental, Axarquía).

³⁷ Al grupo de trabajo con profesionales del sector también asistió D. José María Gómez, funcionario del Ayuntamiento de Málaga en la Oficina de Rehabilitación del Centro Histórico.

Tabla 36. Participantes en el grupo de las Administraciones Públicas

Nombre	Cargo	Entidad
José Luis González	Gerente	Emprovima
Rosario Sánchez Tentor	Jefa Servicio Patrimonio	Instituto Municipal de la Vivienda de Málaga
Manuel Muñiz Agüera	Jefe del Servicio de Vivienda	Delegación Provincial de Obras Públicas de la Junta de Andalucía
Rafael Peláez	Técnico del Ayto. Vélez-Málaga	Oficina Técnica de Urbanismo del Ayto. Vélez-Málaga
M ^a Estrella Tomés Rico	Concejala de Urbanismo del Ayto. Torrox	Ayuntamiento de Torrox
Rafael de Troya	Gerente de la Comisión de Vivienda del Ayto de Antequera	SPERAC (Sociedad para la promoción y explotación de los recursos de Antequera y su comarca)
Francisco Sánchez Moreno	Alcalde	Ayuntamiento de Mollina
Francisco Gutiérrez	Secretario del Ayto. Mollina	Ayuntamiento de Mollina
Rafael Duarte	Vocal de urbanismo	Concejalía de urbanismo Ayuntamiento Marbella
José Miguel Marín	2 ^a teniente de alcalde y Concejal de Cultura	Ayuntamiento de Istán

En fin, el tercer grupo de trabajo estuvo formado por representantes de distintas organizaciones sociales y de ciudadanos de la provincia de Málaga, en la línea de trabajo que MADECA ha impulsado en los últimos años para contar en sus estudios con las valoraciones y posturas de los ciudadanos, pues los objetivos finales de las políticas públicas recaen sobre la población civil. Las personas participantes fueron:

- Antonio Turmo (Comisiones Obreras).
- Salvador Arijó (Asociación “Nueva Cultura del Territorio – Málaga Coordinación Ciudadana”).
- M^a Carmen Maldonado (“Federación de Vecinos La Unidad”).
- Juan Luis Prieto (“Federación de Vecinos La Unidad”).

A continuación se resume la información obtenida en los tres grupos de trabajo.

4.1 Profesionales del sector de la vivienda

4.1.1 Diagnóstico de la situación de la vivienda

Los principales aspectos destacados por los participantes en cuanto a la situación de la vivienda en la provincia de Málaga son los siguientes:

1. Vivienda Libre.

Un aspecto que se planteó en la mesa de trabajo respecto a la vivienda libre fue el destino final de la misma cuando es adquirida. Así pues, se precisó que en la provincia de Málaga el destino de la vivienda ha sido triple:

- 1) La vivienda que atiende al crecimiento normal de la ciudad (conocido como crecimiento vegetativo).
- 2) La segunda vivienda construida en la provincia, que se destina tanto a demandantes extranjeros (comunitarios y no comunitarios) como nacionales (especialmente de Madrid y Bilbao).
- 3) La vivienda libre destinada a la inversión.

De todas ellas, la vivienda adquirida como inversión es la que ha ocupado en los últimos años un papel predominante en Málaga, pues, además de la influencia de los compradores locales o nacionales, la demanda extranjera también ha participado de este sector donde existen cuantiosos beneficios a corto plazo motivados por los bajos tipos de interés que existían en el mercado hasta hace poco tiempo.

Por otra parte, los participantes tienden a considerar que, recientemente, se ha iniciado una caída de la vivienda libre iniciada, que afecta en lo esencial al litoral. La opinión generalizada de los asistentes a este respecto fue, entonces, la necesidad de distinguir entre los municipios del litoral y los del interior, pues, mientras que en la capital y en el interior de la provincia la construcción sigue creciendo de forma estable, en la costa el ritmo se ha ralentizado. En ello ha tenido una gran incidencia un conjunto de problemas, como han sido los escándalos políticos y urbanísticos, la escalada del tipo de interés y la disminución de las expectativas de rendimiento de la construcción de los promotores privados en los municipios costeros.

Este contexto está dando lugar a que la demanda se esté frenando y predispone menos a invertir en vivienda. Esto supone que en costa se esté observando una caída de la vivienda turística, especialmente en Marbella donde los promotores privados están buscando nuevas zonas de inversión.

Por su parte, el interior no presenta este problema: hay proyectos en marcha y, de hecho, actualmente la producción de vivienda se sitúa en los mismos niveles que en el año 2005. No se observa, por tanto, una ralentización debido, entre otros motivos, a

que en el interior también se está produciendo una demanda nacional y extranjera de segunda vivienda importante pero de precios más bajos que en las zonas del litoral. Se advierten los siguientes ejemplos:

- Antequera: en Puerto Seco (motivado por su centro logístico de mercancías) y en Bobadilla existe una fuerte demanda de suelo para uso de vivienda. Hay que tener en cuenta las perspectivas de mejoras de infraestructuras de la ciudad: aeropuerto, palacio de congresos, estación del AVE y el parque industrial; esto está suponiendo que el ritmo de crecimiento de la vivienda sea muy fuerte.
- Comarca del Guadalhorce: presenta un patrón de crecimiento similar al de la capital, derivado de su cercanía física.

Así pues, esta situación evidencia que la caída de la vivienda libre iniciada no está motivada por una mala coyuntura económica, ya que se restringe al litoral. Los promotores privados tienen donde invertir, pero no lo hacen en zonas donde existe una inseguridad acerca de que el desarrollo de su inversión obtenga los rendimientos esperados en el tiempo previsto. Una consecuencia constatada de este hecho es que al litoral malagueño le están saliendo nuevos competidores respecto a la construcción de vivienda libre en otras zonas costeras andaluzas, especialmente Almería o Cádiz, en el ámbito nacional, o Bulgaria y Turquía, a nivel internacional (se trata en su mayoría de países emergentes en los que las expectativas de ingresos a corto plazo son mayores, porque los costes de suelo y construcción son más bajos que en la provincia de Málaga).

Otra circunstancia que se puso de manifiesto en la mesa de trabajo es que, junto a la inseguridad, hay otros hechos que, según los participantes, pueden afectar al mercado de la vivienda en la provincia de Málaga: el precio del suelo, el tipo de interés, las incidencias internacionales -inversiones relacionadas con el precio del combustible, guerras, etc.) o la demanda, pues el precio de la vivienda ha llegado a unas cotas que los consumidores no pueden atender. Además, otro factor destacado a tener en cuenta es la incidencia de los planeamientos de vivienda municipales y regionales (como el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía- POTA), pues determinan en gran medida la previsión del desarrollo de los municipios.

Por último, se concluyó que la vivienda libre no se puede tomar como referencia a la hora de valorar la situación del mercado, pues independientemente del número de éstas que se construya, hay segmentos de la población que no pueden acceder a la vivienda libre por los precios alcanzados. En opinión de algunos intervinientes éste es el verdadero problema de la vivienda en la provincia.

2. Vivienda Protegida.

Los participantes señalaron con preocupación la fuerte caída de la construcción de VPO desde 1996, indicando la necesidad de viviendas protegidas que existe en la provincia, puesto que al mercado libre no pueden acceder ciertos segmentos de población (como por ejemplo los jóvenes y las mujeres).

Asimismo, hubo un consenso amplio de los participantes al reconocer la escasa rentabilidad actual de la VPO para los promotores privados como el motivo principal que justifica la caída de su crecimiento en los últimos años. Se aludió al problema de costes que tiene la iniciativa privada para efectuar viviendas de VPO, que difícilmente pueden cubrirse con el actual precio del módulo de VPO.

3. Precios de la Vivienda Libre.

Los precios de la vivienda en la provincia de Málaga han alcanzado una cota muy alta. Esta circunstancia está siendo especialmente delicada para los jóvenes y mujeres, pues constituyen los colectivos con salarios más bajos y, por tanto, con menos posibilidades de acceso a la vivienda.

En opinión de ciertos asistentes, en la provincia de Málaga los precios han crecido más que en otras provincias españolas durante el periodo 1998-2004 debido a que partíamos de la base de que el precio de la vivienda en Málaga era muy inferior al de resto de España. Por otra parte, se ha venido produciendo un sesgo que se debe analizar: dado que el precio medio de la vivienda en la provincia se calcula incluyendo los precios de las viviendas en los municipios donde son más caras (como por ejemplo Marbella) y los del resto de la provincia, esto supone que en promedio el precio haya sido hasta ahora muy elevado.

Algunos participantes afirmaron que en la formación del precio de la vivienda intervienen un conjunto de factores del crecimiento del precio. Algunos de estos factores son los siguientes: el coste del suelo, el coste del planeamiento, el coste de los agentes que intervienen en la licitación, construcción y posterior promoción, etc. Sin embargo, tal y como precisó un miembro asistente, cuando se habla del precio de la vivienda, habría que hacer mención también al tamaño de la misma pues el precio de venta se establece por metro cuadrado.

A la par de los factores que inciden en el precio de la vivienda hasta ahora comentados, a continuación se recogen otros dos aspectos expuestos por los participantes que, en su opinión, han determinado en gran medida la presión al alza de los precios de la vivienda en la provincia:

- I. La demanda: algunos miembros de la mesa de trabajo plantearon que, si bien el precio de la vivienda parece que está entrando en una senda de crecimiento estable, aún existe una considerable presión de la demanda que incide en la tendencia alcista de los precios.
- II. Especulación sobre el suelo: en palabras textuales de un miembro del grupo de trabajo, “un indicio de que un sector no está sano es que de una materia prima (en este caso el suelo) se gane más sin modificarla que modificándola”. Por ello, la incidencia en el precio derivada de la actuación de la promoción privada en la necesaria transformación del suelo –dependiendo del tipo de producto (pisos, chalets, casas independientes, etc.)- encarece el precio final de venta. Por lo tanto, la influencia de la especulación en el coste de la vivienda está clara, sobre todo si se tienen en cuenta dos aspectos: por un lado, que una parte considerable del beneficio se obtiene preparando el suelo y revendiéndolo posteriormente; y por otro, la existencia de una situación oligopolística en el mercado de la vivienda, lo que impide que la entrada de nuevas y amplias bolsas de suelo reduzcan los precios de las viviendas. Por último, otro problema que se apuntó en la provincia es que, con el reclamo de rápidos y cuantiosos márgenes de ganancias, han acudido promotores e inversores de otras zonas españolas ejerciendo asimismo presión en los precios.

4. Vivienda de Alquiler.

Respecto a la situación de la vivienda de alquiler, los participantes señalaron que se trata de un mercado débil y escaso tanto en la provincia como en España. Los factores que explicarían el reducido protagonismo de los alquileres en la provincia son los siguientes:

- i. La escasa cultura de alquiler que existe en España, lo que tiene su reflejo en reducido peso de los alquileres en el mercado de la vivienda en la provincia de Málaga.
- ii. La reducida movilidad laboral de los trabajadores en la provincia: una mayor disposición a cambiar de residencia por motivos de trabajo activa los alquileres, ya que para un individuo no sería viable adquirir una vivienda cada vez que estuviese obligado a trasladarse.
- iii. Además, como el precio del alquiler también es muy alto, los individuos prefieren pagar una hipoteca, pues la cuantía de las cuotas en la mayor parte de los casos se equiparan.

4.1.2 Propuestas de actuaciones

En relación a toda la problemática sobre la vivienda en la provincia de Málaga planteada en el apartado anterior, los participantes sugirieron posibles medidas que se podrían llevar a cabo para facilitar la accesibilidad de los ciudadanos a una vivienda en condiciones ventajosas.

Así, se sugirió que las Administraciones Públicas podrían llevar a cabo las siguientes actuaciones:

- La definición del modelo de planeamiento urbano que se debe perseguir, identificando las necesidades y los medios necesarios para satisfacerlas.
- Una mayor agilidad de los marcos legales de los planeamientos generales de las ciudades.
- Apoyar a la población joven con algún tipo de subsidios, pues en buena parte se encuentran excluidos del mercado de la vivienda.
- Fomentar la rapidez de los trámites burocráticos, evitando así el encarecimiento de la construcción derivado de los dilatados plazos de entrega.
- Se aboga asimismo por agilizar las tramitaciones para obtener licencias de obras, pues resultan ser excesivamente largas, lo que repercute directamente en el encarecimiento del precio final de la vivienda.
- Se puso de manifiesto que el sector privado es incapaz de dar respuesta a todos los problemas y necesidades de vivienda de la población. Resulta por tanto inexorable que la Administración Pública ejerza su función moderadora en el mercado y provea VPO para atender a una demanda necesitada de viviendas a precios más asequibles.
- El desarrollo de planes de actuación en infraestructuras en las zonas en las que se pretende construir. Se advierten problemas de saneamiento, necesidad de agua, comunicaciones, etc., que en ocasiones inciden negativamente en el precio final de la vivienda, ya que los promotores repercuten el coste de estas actuaciones al consumidor final..
- Establecer un control a las entidades financieras en relación a los altos periodos de amortización que actualmente está negociando la banca. Esta situación está dando lugar a un empobrecimiento de la población, al disminuir progresivamente su capacidad adquisitiva, y aumenta además los riesgos de impago para el propio banco o caja de ahorros.
- Revisar el modelo urbanístico, pues el desarrollado hasta el momento en la provincia (y fundamentalmente en las zonas costeras) no es viable a largo plazo, puesto que se basa en un uso extensivo del suelo; además es excesivamente caro e incapaz de crear economías de aglomeración. Por consiguiente, se ha de retomar el modelo típicamente mediterráneo basado en la ciudad compacta y en altura.

- Establecer altos gravámenes sobre las rentas obtenidas por la compraventa de suelo, para evitar su especulación y el consecuente encarecimiento.
- Potenciar el alquiler y no la vivienda en propiedad con desgravaciones fiscales, para equipararnos al modelo europeo de alquiler, en el que los jóvenes acceden a edades tempranas a viviendas de alquiler compartidas a un precio reducido.
- Por último, se hizo una mención especial a la problemática en la provincia de las viviendas desocupadas: existe una gran proporción de viviendas vacías que, de salir al mercado de alquiler –a través de rebajas fiscales por ejemplo-, podrían solucionar gran parte de la inaccesibilidad existente.

Existió un amplio consenso de los participantes respecto a la necesidad de que las Administraciones Públicas impulsen la vivienda protegida. Se sugirió para ello:

- Revisar el precio de los módulos y que el metro entregado de las viviendas de VPO compute como metro construido y no como metro útil. Este hecho aumentaría la rentabilidad del promotor público, incentivando su participación en la construcción de esta tipología de vivienda.
- Se deberían realizar promociones de VPO en ubicaciones atractivas para la demanda, puesto que a veces la decisión de comprar esta tipología de vivienda viene determinada por la distancia al lugar de trabajo y el coste de transporte.
- Fomentar la participación de la Administración local en el mercado, como una empresa más, actuando como proveedor de casas en alquiler y en venta, con atención especial a mujeres y jóvenes. Sin embargo, algunos miembros de la mesa de trabajo sostenían que un excesivo intervencionismo del Estado podría provocar problemas en el sector privado de la construcción.
- Se advirtió la necesidad de dotar de mayor flexibilidad a los Planes Generales de Ordenación Urbana, tanto en lo que respecta al tamaño de las viviendas, como al precio de los módulos. Además, se expuso que sería provechoso que la Administración Pública pusiera suelo a disposición del sector privado y de la propia Administración, legislando distintos tipos de vivienda y eliminando las limitaciones de tamaño de las viviendas en función del segmento de población al que se dirijan, con unos módulos lógicos que recojan el coste del suelo (para incentivar la entrada de los promotores privados en la construcción de viviendas protegidas).
- Simplificar los procedimientos de adjudicación de VPO. En la actualidad los promotores han de hacer esfuerzos adicionales en los que asumen el coste íntegro de los sorteos para la colación de las viviendas de nueva planta. El establecimiento de convenios de la Administración con las empresas privadas para compartir recursos facilitando las subastas y sorteos públicos fue otra medida ampliamente aceptada por los participantes.

Para finalizar este apartado, hay que añadir que los asistentes hicieron mención a la necesaria participación de todos los ciudadanos como una fuerza social activa. Así, sería conveniente fomentar una mayor contribución de la población en los planeamientos generales, pues en ocasiones adolecen de la suficiente intervención de los ciudadanos que son los beneficiarios en última instancia de la ordenación urbana y territorial. En esta misma línea, varios participantes apelaron a la importancia del papel de las asociaciones civiles, pues son ellas las que deben presionar a la Administración a que atiendan las necesidades de vivienda protegida de la población.

4.2 Administraciones Públicas

La valoración de la situación actual de la vivienda protegida en la provincia y las acciones que la Administración está poniendo en marcha en esta materia fueron las principales cuestiones tratadas en la mesa de trabajo formada por representantes de las Administraciones públicas.

Los participantes de la mesa de trabajo señalaron la caída muy pronunciada de la vivienda protegida iniciada en nuestra provincia en la última década. Los asistentes manifestaron su preocupación ante estos hechos por dos motivos fundamentales. Por un lado, destacaron la dificultad de acceso a la vivienda que está teniendo lugar en la provincia, tanto en el interior como en el litoral, creando fuertes problemas de exclusión e inaccesibilidad de amplios segmentos de la población. En segundo lugar, advirtieron que la cuestión de la vivienda ha de ser interpretada como un elemento vertebrador de la sociedad, puesto que puede influir en un determinado momento en equilibrar las desigualdades sociales.

A continuación se recogen las causas que, en opinión de los participantes de la mesa de trabajo, explican la drástica caída de la vivienda protegida en la última década. Aun cuando se tenga presente la diversidad y complejidad de los factores explicativos del descenso del número de VPO iniciadas, se manifestaron dos grupos más generales de causas: aquéllas que explican la salida de la iniciativa privada del mercado de la VPO y las que exponen la insuficiente capacidad de las Administraciones Públicas para reaccionar frente esta situación.

En primer lugar, respecto al abandono progresivo de la promoción privada de VPO, hubo un consenso acerca de que las empresas privadas han disminuido considerablemente su participación en la promoción de VPO por una cuestión de baja o insuficiente rentabilidad. La espectacular evolución del precio de la vivienda libre desde 1996 ha traído como consecuencia que los precios de la vivienda libre sean muy superiores que los de la VPO. A este hecho se le une que, además, cuando se vende VPO se cobran metros útiles, lo que da lugar a desequilibrios importantes en los beneficios esperados de los promotores.

Adicionalmente, algunos participantes expusieron que el coste de construir en la provincia de Málaga es sustancialmente mayor que en otras provincias con menor actividad constructora. Esto implica que en zonas del interior de la provincia, donde la presión de costes de la vivienda no es tan acentuada como en la costa, estén entrando constructoras procedentes de otras provincias andaluzas.

Además, las trabas administrativas y la complejidad en los trámites de gestión, pues son poco eficaces y se requiere demasiado tiempo en tramitar y conceder los préstamos financieros a los promotores cuando se trata de VPO, están desalentando la iniciativa privada. Esto motiva que los promotores privados se orienten hacia la vivienda libre, menos sujeta a las restricciones que la Administración interpone y más rentable.

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

- Se puso de manifiesto la problemática derivada del ciclo político, pues la construcción de VPO es una iniciativa pública cuyo resultado tarda años en ser visible para los ciudadanos (en muchos casos superando los 4 años correspondientes a las legislaturas). Ello ha podido incidir, en algunos casos, en un apoyo público insuficiente en la promoción de vivienda protegida. En este sentido, algún participante comentó la aparente pérdida de importancia de la dimensión social en la función pública.
- Se destacó una falta de medios humanos dedicados a la VPO desde la Administración. Es más, algún asistente comentó que ciertas entidades públicas existe, de hecho, una saturación administrativa del personal encargado de los ámbitos de urbanismo y vivienda.
- Otro de los aspectos que ha motivado el escaso protagonismo de la VPO en la última década son las dificultades de las administraciones locales para formalizar el planeamiento urbanístico de los municipios debido a la inestabilidad de la regulación, pues las normativas son muy cambiantes. La incidencia de este hecho afecta gravemente a la VPO, especialmente cuando supone la modificación de los parámetros a los que las administraciones deben ajustarse para la elaboración de los Planes Generales de Ordenación Urbana.

En relación a la repercusión de la gestión jurídico-administrativa de la Administración en materia de vivienda protegida, se trataron dos aspectos. Por un lado, los participantes mostraron su respaldo respecto de la nueva ley andaluza de VPO. Esta Ley de VPO (Ley 13/2005, de 11 de noviembre) regula reservas obligatorias para las VPO, así como cesiones obligatorias de suelo residencial con destino a las VPO. Además, expo-

ne la obligación que tienen los municipios de “relevancia territorial”³⁸ de ceder el 30%³⁹ del suelo residencial para la construcción de viviendas protegidas VPO, sirviendo, así, como instrumento al que las administraciones recurren para incidir en el mercado de la vivienda y facilitar la accesibilidad de las personas más desfavorecidas (a través de los planes de viviendas⁴⁰).

El segundo aspecto que se puso en evidencia en la mesa de trabajo, en conexión con las regulaciones existentes en materia de vivienda y urbanismo, fue la inestabilidad normativa que emana de las propias administraciones. Concretamente, los participantes mostraron su disconformidad con el continuo cambio legislativo que se da en este sector. En opinión de los participantes, el principal problema al que las administraciones locales de la provincia están avocadas hoy día a hacer frente proviene de la necesidad de adaptar sus planes generales de ordenación urbana (redactados durante el periodo 2003-2007, según establece la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía –LOUA, Ley 7/2002, de 17 de diciembre-) a las nuevas exigencias recogidas en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, POTA (Decreto 206/2006, de 28 de noviembre de 2006). Esto supone la obligación de revisar todos los planes generales de ordenación urbana (PGOU), a pesar de que se encontraban en la última fase de redacción en la práctica totalidad de los municipios de la provincia, para incorporar los nuevos criterios urbanísticos.

La postura que aglutinó un mayor consenso entre los asistentes fue la crítica al POTA al establecer límites al crecimiento poblacional y urbanístico en los próximos ocho años en los planes de ordenación urbana de los municipios⁴¹. Los asistentes abogaron que los planes de ordenación territorial deberían ser más clarificadores y dotarse de mayor flexibilidad para atender las especificidades de crecimiento de cada municipio.

38 Los municipios de “Relevancia Territorial” son aquellos de más de 20.000 habitantes, determinados específicamente en el Decreto 150/2003, de 10 de junio, por el que se determinan los municipios con relevancia territorial, a efectos de lo previsto en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

39 En cada área o sector con uso residencial, las reservas de los terrenos equivalentes, al menos, al treinta por ciento de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas de protección oficial VPO u otros regímenes de protección pública. Art. 23.1 (modificación de la letra b) del Art. 10.1.A de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.)

40 Actualmente se encuentra en ejecución el IV Plan Andaluz de Viviendas 2003-2007.

41 El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) entró en vigor el 30 de diciembre y establecía limitaciones al crecimiento urbanístico, de tal modo que los Planes Generales de Ordenación Urbana (PGOU) de los municipios andaluces no podrán planificar en los próximos ocho años crecimientos superiores al 40% del suelo urbanizable y al 30% de la población.

De cara al futuro, los participantes expresaron su convicción de la necesidad de reactivar la VPO, máxime porque hay que extenderla a mayores segmentos de población que actualmente encuentran mucha dificultad para acceder a una vivienda o se encuentran excluidos de mercado debido, principalmente, a que el mercado libre es tan fuerte en Málaga que los costes de construcción soportan una fuerte presión al alza. Para ello, desde la mesa de trabajo, se propusieron dos medidas de actuación:

- I. Una medida que contó con una gran acogida por parte de los participantes fue la de fomentar el establecimiento de promotoras municipales responsable de ejecutar proyectos de construcción de VPO. Esta iniciativa ya se ha materializado en algunos municipios de la provincia y están teniendo resultados muy provechosos, ya que permiten agilizar los trámites administrativos y ofrecer precios “sociales” (esto es, precios reducidos, en algunos casos por debajo incluso de los de la VPO).
- II. Respecto al mercado de la vivienda de alquiler, los asistentes declararon la intención de aumentar el número de viviendas de VPO en régimen de alquiler, puesto que lo consideran necesario y positivo. Sin embargo, esta medida no está exenta de retos: en primer lugar, el obstáculo inicial con el que se encuentra las administraciones locales es soportar el elevado coste financiero de la VPO destinada a alquiler, dado que deben adelantar el pago de las viviendas a las promotoras privadas (lo cual resulta prácticamente inviable para muchos presupuestos de municipios de tamaño medio y pequeño). En segundo lugar, se presenta el problema de garantizar el cobro de las mensualidades de los inquilinos. Si bien en municipios grandes de la provincia se ha llegado a la disociación del equipo de gobierno municipal como ejecutor último del desahucio en caso de impago, esta situación sigue siendo una cuestión muy delicada en áreas con menos población.

No obstante lo anterior, se puso de manifiesto que estas medidas, aun cuando constituían un paso firme para hacer frente a los desequilibrios que existen en el mercado de la vivienda, no eran suficientes. Por ello se sugirió además:

1. Incrementar el precio de los módulos de la VPO, con el fin de que la promoción privada de VPO se reactive, pues a los costes actuales el promotor privado no obtiene los rendimientos esperados, incurriendo, a veces, en pérdidas.
2. Establecer mayor flexibilidad respecto al tamaño mínimo de las viviendas, lo que permitiría construir viviendas mejor adaptadas a las necesidades actuales de la población. En este sentido, vivienda de menor tamaño serían más asequibles para la población joven, dado que el precio es correlativo al número de metros cuadrados y, además, la carga familiar es menor.
3. Agilizar los procedimientos de tramitación de las licitaciones y licencias de obra para edificar VPO. Algunos miembros de la mesa de trabajo asimismo postulaban que una medida de actuación necesaria sería la dotación de más personal mejor

capacitado en estas materias, pues agilizarían aún más todos los trámites administrativos.

4. Tratar de establecer un marco jurídico-administrativo más estable y adaptado a las necesidades de crecimiento dispares de los municipios.

Para finalizar, los participantes también mencionaron algunas medidas —más generales— para afrontar la problemática de la vivienda en un sentido amplio:

- Buscar una salida al ingente número de viviendas desocupadas que existen en la provincia de Málaga.
- Incentivar la inversión en otros sectores de la economía distintos del de la construcción —en boga en los últimos años ya que la inversión en ladrillo ha estado muy vinculado a unas altas expectativas de revalorización—.

4.3 Organizaciones sociales y ciudadanas

Respecto a la situación global de la vivienda en la provincia, los participantes de la mesa de trabajo manifestaron su inquietud por las dificultades de accesibilidad que algunos segmentos de la población (sobre todo jóvenes menores de 35 años, inmigrantes, mujeres y víctimas de la violencia de género y familias con renta baja) están teniendo actualmente. Este hecho, según comentaba un miembro de la mesa, contrasta con la realidad de la construcción en la provincia: “Málaga está experimentando el mayor ritmo de construcción de su historia, sin embargo hasta ahora no ha habido tanta dificultad para acceder a una vivienda”.

Asimismo se hizo hincapié en los altos precios de las viviendas que se registran en la provincia como la causa clave de esta dificultad de acceso a la vivienda. Algunos participantes comentaron motivos que han incidido en los elevados precios de la vivienda en la provincia, especialmente la especulación sobre el suelo derivada de las recalificaciones y el incremento del margen de beneficios de los promotores.

Hubo un consenso amplio entre los asistentes sobre la caída paulatina del ritmo de actividad del sector de la construcción en nuestra provincia. Además, debido a que el crecimiento de la edificación ha sido mayor en Málaga, postulaban que la ralentización de la actividad tendrá mayor efecto que en otras provincias. En este sentido, mostraron su preocupación acerca de la repercusión de esta caída en la población ocupada actualmente en la construcción; una incidencia que tendrá especial importancia en los jóvenes que abandonaron los estudios y se emplearon en la construcción, dado que las expectativas de ingresos resultaban muy atractivas. Sin embargo, estos ingresos percibidos no han sido tan elevados como para adquirir una vivienda, con lo que las consecuencias directas han sido, de un lado, mantener la dependencia respecto al hogar familiar y, de otro, elevar el consumo efectivo de este segmento de población.

Otro aspecto que se advirtió en la mesa de trabajo estaba relacionado con el rol doble de las Administraciones Públicas en materia de vivienda: 1) procurar el acceso a la vivienda de todos los colectivos y 2) favorecer la actividad de la construcción como generadora de empleo y riqueza. Así pues, mientras que el grado de cumplimiento del primer objetivo –según los participantes- ha sido deficitario, el segundo objetivo se ha satisfecho altamente. Como comentaba un asistente, “Málaga ha crecido precisamente por esa senda”.

A continuación se recogen otra serie de aspectos expuestos por los participantes que, en su opinión, han determinado en gran medida la situación de la vivienda en la provincia:

I. La vivienda de alquiler.

El principal aspecto que los participantes consideraron necesario destacar en la provincia fue la generalización y consolidación de la vivienda en propiedad como la modalidad de tenencia predominante, relegando casi por completo al alquiler –además, según señalaron, la compra de una vivienda está constituyendo la única inversión de las familias a lo largo de su vida-. Este hecho, tal y como expusieron, deja entrever la raíz del problema: la elevación continua de los precios del alquiler, de forma paralela a los plazos de amortización de las hipotecas, ha desalentado la puesta en circulación de viviendas en régimen de alquiler y el acceso de la población necesitada de vivienda al mismo.

Por otra parte, valoraron positivamente la creación de las Agencias de Fomento de Alquiler⁴² -AFA- (Decreto 33/2005 BOJA, de 15 de febrero) como entidades intermedias⁴³ en el mercado de viviendas de alquiler. Sin embargo, señalan que la comisión⁴⁴ que las agencias cobran por sus servicios está dificultando el acceso al alquiler de los colectivos más necesitados, pues frecuentemente no disponen de la liquidez necesaria para hacer frente al desembolso inicial.

Los participantes hicieron mención a dos circunstancias que afectan a la efectividad de las AF. Por un lado, los Servicios Sociales locales sufren una falta de personal y de recursos para poder atender problemas de liquidez puntuales de las personas que podrían acceder a los servicios de las AFA, pero que se ven excluidos por la imposibilidad de afrontar el desembolso de las mensualidades iniciales; y, por otro, el hecho de la desinformación que puede existir entre los colectivos más desfavorecidos, a su vez

42 Las Agencias Públicas de Alquiler son aquellas personas físicas o jurídicas cuya actividad principal o complementaria sea la intermediación en el mercado inmobiliario, se encuentre colegiado o asociado, y acredite una experiencia mínima de un año. También podrán serlo las corporaciones, empresas públicas y las entidades que soliciten la homologación a la Conserjería de Obras Públicas y Transportes para el ejercicio de dicha actividad.

43 Son entidades encargadas de atender dos objetivos: 1) cubrir la situación de riesgo de los beneficiarios y 2) cubrir la desprotección de los propietarios frente al impago, vandalismo, desahucio, etc.

44 La comisión de estas Agencias, según señala la ley, será “como máximo un 3% de la renta anual del alquiler, abonada a partes iguales por el inquilino y el arrendador, salvo pacto contrario”.

objetivos finales de este programa, ya que en muchos casos son personas con dificultades de acceso a la información y desconocen la existencia de este tipo de ayudas.

II. Las viviendas desocupadas.

Se señaló la situación que se observa en el mercado de la vivienda en la provincia de Málaga respecto a las viviendas cerradas. Los asistentes mencionaron que si bien existe una ingente bolsa de viviendas vacías (en su mayor parte adquiridas como inversión por las familias), se sigue construyendo y destruyendo el entorno natural. La clave, en opinión de algún miembro de la mesa, vendría dada por la salida al mercado de las viviendas vacías.

III. La vivienda protegida.

Los participantes alertaron sobre la caída tan drástica del número de viviendas protegidas iniciadas, pues, como comentaban, no debe ser tratada por la Administración como una opción residual en el mercado de vivienda.

Además consideraban que el sistema de sorteo para la adjudicación de las viviendas no es el más adecuado, dado que convierte la vivienda protegida en un privilegio y esto choca con el planteamiento inicial por el cual se construye VPO.

Por último, se puso de manifiesto que la Ley del suelo del año 1996, que aumentó considerablemente la oferta de suelo, no desembocó en una reducción de los precios de la vivienda, sino que tuvo un efecto de signo contrario debido a que el mercado de suelo se encuentra en una situación oligopolística (caracterizada por la existencia de pocos constructores, que al contar más suelo, construyen más a precios más caros).

IV. Las Infraestructuras.

Algún participante sostuvo que, más allá de la inaccesibilidad de algunos segmentos de la población a la vivienda, existen otros problemas en la provincia en materia de vivienda, pero relacionados con la urbanización y la construcción de infraestructuras. En este sentido, se concretó que el derecho a una vivienda no implica necesariamente la especulación urbanística y la destrucción del territorio, sino una mejor distribución de las viviendas existentes.

Además, se precisó el alto coste que las infraestructuras conllevan a las Administraciones Públicas, de forma que cuanto más avance la construcción, más autopistas, presas, etc. serán necesarias. Sin embargo, el problema no es únicamente de índole monetario, sino que engloba la disponibilidad de recursos naturales existentes en la provincia, pues recursos como el suelo o el agua son limitados e indispensables para dotar de habitabilidad a las nuevas urbanizaciones.

Para concluir, conviene señalar las propuestas de actuación que se sugirieron a fin de hacer frente a la problemática de la vivienda en la provincia. La primera fue promover la VPO (especialmente la VPO de alquiler), pero recuperando su uso social, esto es, reduciendo el número de casos en los que pasado un tiempo se puede ejercer el derecho de compra sobre la vivienda protegida, de modo que la Administración local pueda contar con un mayor parque de viviendas de propiedad pública en alquiler para atender a las necesidades de sus ciudadanos.

La segunda medida propuesta fue establecer medidas fiscales sobre las viviendas desocupadas para facilitar su salida al mercado de alquiler, pero no destinadas tan sólo a atender a colectivos marginales, sino con el fin último de favorecer el alquiler de forma general.

Finalmente, algún participante valoró positivamente reducir o, en su caso, anular las comisiones de las Agencias de Fomento del Alquiler, puesto que para ciertos colectivos, que potencialmente se podrían aprovechar de esta medida, impiden el acceso al alquiler al carecer de suficiente liquidez en el momento del desembolso inicial.

Las previsiones de futuro de los asistentes no fueron demasiado alentadoras. Según expusieron los asistentes, si la caída de la construcción sigue su ritmo en la provincia de Málaga se formará una masa de empobrecidos (tanto de clase trabajadora como media) que no podrá soportar la presión de los precios de la vivienda en la que residen –derivado de los altos niveles de endeudamiento de las hipotecas– y una bolsa de personas poco cualificadas que irremediablemente se encontrarán en situación de desempleo.

5 *Resumen de resultados*

5.1 El mercado de la vivienda en la provincia de Málaga

La situación actual del mercado de la vivienda en la provincia de Málaga y su reciente evolución están caracterizadas por una serie de rasgos que han sido subrayados en el informe y conviene sintetizar ahora.

En primer lugar, respecto a la actividad del sector y los precios de la vivienda, destaca el hecho de que, desde mediados de la década de los noventa, el ciclo inmobiliario expansivo ha sido más pronunciado en Málaga que en el conjunto de la economía nacional. Durante el período 1998-2005 el ritmo de crecimiento anual de las viviendas libres iniciadas ha sido del 20,7%, mientras que en España se ha situado en el 12,6%.

Desafortunadamente, este acusado dinamismo de la vivienda libre no ha tenido un correlato en el caso de la vivienda protegida. La construcción de viviendas protegidas iniciadas ha crecido a una tasa mucho menor que la registrada nivel nacional (0,2% frente a 5,1%), lo que ha conducido a que la vivienda protegida haya perdido mucho peso en el total de viviendas iniciadas. En la actualidad, Málaga sufre un déficit claro de este tipo de viviendas: en el año 2005, el número de viviendas protegidas iniciadas supuso únicamente un 3,6% del total de viviendas iniciadas, frente al 11,2% de España o 9,6% de Andalucía.

Por otra parte, a lo largo del período 1997-2005, la superficie urbana total de la provincia de Málaga ha aumentado a un ritmo anual medio inferior al de la superficie urbana edificada, que lo ha hecho al triple de velocidad, lo que ha supuesto un efecto directo muy importante: el ratio suelo urbano edificado/suelo urbano total se ha incrementado en 8 puntos porcentuales entre el año 1996 y 2005, lo que podría apuntar a una cierta escasez de suelo.

En el capítulo de los precios de la vivienda libre, han experimentado una aceleración mayor que la observada a nivel nacional. El ritmo de crecimiento anual medio del precio de la vivienda en la provincia de Málaga durante el período 1998-2006 ha sido del 17,0%, mientras que a nivel nacional ha sido del 11,9%. Esto ha supuesto una convergencia con los precios medios de la vivienda registrados a nivel nacional, que en la actualidad son inferiores a los de Málaga. En el año 2006: el precio medio del m² en Málaga se situó en lo 2.193 euros, un 12% más que el precio observado a nivel nacional.

Esta evolución reciente de los precios de la vivienda libre han conducido a que, en la actualidad, Málaga sea la sexta provincia española en la que el precio medio del m² de vivienda libre es mayor (2.230 euros por m²), siendo la primera Madrid (2.955 euros), seguida de Guipúzcoa (2.894), Vizcaya (2.863), Barcelona (2.613) y Álava (2.491). A su vez, la ciudad de Málaga es la tercera capital de provincia de Andalucía más cara y la cuarta capital de provincia andaluza en la que más se han incrementado los precios

de la vivienda libre entre 2005 y 2006. Por otro lado, los diez municipios andaluces con más de 25.000 habitantes en los que el precio medio de la vivienda es mayor se encuentran todos en la provincia de Málaga.

En términos reales, el incremento del precio de la vivienda libre en Málaga en los últimos años ha sido de gran magnitud. Durante el período 1996-2005, el precio real de la vivienda ha aumentado un 12,2% de media anual, mucho más que en Andalucía (8,6%) o en España (7,1%), lo que ha supuesto un encarecimiento relativo de la vivienda mayor en Málaga, en concreto con respecto al salario, ya que éste ha evolucionado en términos similares en las tres regiones.

Al contrario de lo que ocurre con el precio de la vivienda libre, el precio de la vivienda protegida en Málaga es relativamente inferior al observado en Andalucía y España. En el año 2006, el precio medio del m² de vivienda protegida en Málaga se situó en los 887 euros, un 0,7% y 12,5% inferior a los niveles registrados en Andalucía y en España. Durante los años 2004 y 2006, ha evolucionado a un ritmo relativamente menor que en España.

La vivienda protegida en Málaga también es relativamente más barata con respecto a la libre que en Andalucía o en España. Mientras que el precio medio de la vivienda protegida en Málaga representó un 40,4% del precio medio de la vivienda libre en el año 2006, dicho porcentaje ascendió al 54,6% en Andalucía y al 51,3% en España.

Con respecto al precio medio del m² de suelo, éste alcanzó los 252 euros en el año 2006 en la provincia de Málaga, cifra similar a la que se registró en España (258 euros) y sensiblemente superior a la observada en Andalucía (216 euros). En los dos últimos años, el precio del suelo se ha incrementado más en Málaga que en España y Andalucía.

Las diferencias a nivel municipal son grandes y a medida que se desciende en términos de población total del municipio, el precio medio del suelo desciende en términos medios. En el grupo de municipios con un volumen de población superior a los 50.000 habitantes el precio del suelo se situó en los 476 euros en 2006.

Un hecho diferencial que caracteriza al parque de viviendas malagueño con respecto al andaluz y el español es su alta proporción de viviendas secundarias (22,5% del parque de viviendas), 7,9 y 6,5 puntos porcentuales superior al registrado en Andalucía y España. Entre los factores que explican este hecho diferencial se encuentra el tipo de demandantes de vivienda que adquieren viviendas en cada una de estas regiones: en el caso de Málaga, el porcentaje de las transacciones de vivienda realizadas por extranjeros no residentes es relativamente superior al de Andalucía o España, lo que ha tenido un impacto en el mercado de la vivienda malagueño, y en concreto, en el sector de segundas residencias.

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

Por otra parte, conviene detenerse en las características sociodemográficas y económicas, que influyen de forma marcada en el mercado de la vivienda. En este sentido, destaca que, durante el período 1997-2005, la población total de la provincia de Málaga ha crecido a un ritmo anual medio del 1,7%, superior al 0,9% de Andalucía y el 1,2% de España. La aceleración a partir de finales de los noventa, justo con el inicio del ciclo inmobiliario expansivo, es clara: durante el período 1999-2005, la tasa media anual de crecimiento de la población total asciende al 2,3%, 1,2% y 1,5% para Málaga, Andalucía y España.

La población extranjera ha sido la gran protagonista de este incremento de la población observado a lo largo de la última década. La tasa media de crecimiento anual de la población extranjera de Málaga a lo largo de 1997-2005 ha sido del 14,3%, cifra que asciende al 17,4% si se efectúa el cálculo para el subperíodo 1999-2005. Málaga se caracteriza por tener una proporción relativamente más alta que España tanto de población extranjera como de población extranjera proveniente de los países industrializados, colectivo caracterizado por un poder adquisitivo superior al de la población extranjera media española o andaluza.

El intenso ritmo de crecimiento de la población ha contribuido en gran medida a la formación de nuevos hogares, que también ha sido mayor en Málaga que a nivel nacional, lo que impulsa la demanda de vivienda. El ritmo de crecimiento anual medio durante el período 1996-2005 ha sido del 1,8%. A su vez, la evolución del número de hogares se ha visto afectada por cambios estructurales, como el aumento en la participación de los hogares unipersonales y la reducción del tamaño medio del hogar (3,2 personas en 1995; 2,8 en 2005), lo que también ha afectado a la demanda de viviendas.

Desde la perspectiva económica, los factores económicos relevantes en el auge de la demanda de viviendas en la provincia de Málaga han sido varios. En primer lugar, Málaga, como el conjunto nacional, se ha beneficiado de los descensos continuados en los tipos de interés acontecidos a lo largo de la última década, que han reducido el coste de la financiación e influido de modo determinante en las decisiones de consumo e inversión de los agentes, en la demanda de viviendas y en la evolución de sus precios.

En segundo lugar, el mercado laboral malagueño ha ganado en dinamismo. El ritmo de creación de empleo en el período 1997-2005 y la reducción de la tasa de paro han sido de mayor magnitud que en el conjunto de Andalucía. El buen comportamiento del mercado de trabajo ha incidido en la formación de nuevos hogares y en el aumento de la renta real de la provincia de Málaga.

En tercer lugar, la renta real de la provincia de Málaga se ha incrementado, lo que ha presionado sobre la oferta de viviendas y de suelo, contribuyendo a la tendencia creciente en los precios.

En cuarto lugar, la rentabilidad de la vivienda como activo ha sido superior a la de activos alternativos durante el período 1999-2005, lo que ha contribuido a aumentar la demanda de viviendas secundarias, cuya proporción es muy alta en la provincia de Málaga. Teniendo en cuenta la evolución de los precios reales de la vivienda y de la inversión extranjera en inmuebles, el impacto de la rentabilidad sobre la demanda de viviendas podría haber sido mayor en Málaga que en España o Andalucía.

En fin, hay que señalar que la evolución del mercado de la vivienda, y de la economía en general, han conducido a un empeoramiento del acceso a la vivienda, y aun aumento del esfuerzo. El fuerte crecimiento observado en precio medio de la vivienda y el lento crecimiento registrado en el salario bruto nominal han provocado que la accesibilidad a la vivienda en Málaga se haya reducido. En la actualidad, el precio medio de una vivienda de 100 m² supone 12,6 años de salario bruto anual (9,7 en Andalucía, 10,3 en España), mientras que en 2000 suponía 5,6 años de sueldo (4,7 en Andalucía, 5,7 España). La accesibilidad ha empeorado más en Málaga que en España y en Andalucía: mientras que en Málaga el ratio se ha multiplicado por 2,3, en Andalucía lo ha hecho por 2,0 y en España por 1,8.

La situación en Málaga y en España refleja a la perfección el daño que el diferencial de crecimiento de los precios medios de la vivienda en ambas zonas ha causado en términos de accesibilidad. Si en el año 2000 el ratio de accesibilidad era similar en Málaga (5,6) y en España (5,7), en el año 2006 es 2,3 años menor en España que en Málaga.

A su vez, el indicador de esfuerzo para acceder a una vivienda pone de manifiesto que, en términos medios, el porcentaje que la cuota hipotecaria mensual supone sobre el salario bruto mensual es superior en Málaga que en España o en Andalucía, lo que significa que el esfuerzo para acceder a la vivienda es mayor en Málaga que en España o en Andalucía. El esfuerzo para acceder a una vivienda en Málaga se situó en el tercer trimestre de 2006 en el 56,3%, mientras que en Andalucía y en España se situó en el 45,1% y 46,8% respectivamente. A su vez, durante el tercer trimestre de 2004 y el de 2006, el esfuerzo para acceder a una vivienda ha aumentado más en Málaga (4,7 puntos porcentuales) que en Andalucía (2,8 pp) y en España (4,1 pp).

Por sexo y grupos de edad, los jóvenes (77,3%) realizan un esfuerzo superior a las personas de más edad y las mujeres (68,6%) un esfuerzo superior a los hombres (50,2%). Teniendo en cuenta sexo y edad, las mujeres cuya edad se encuentra entre los 16 y los 29 años (86,0%) son el grupo que más esfuerzo realiza para acceder a una vivienda.

5.2 Líneas de acción propuestas

El mercado de la vivienda es extraordinariamente complejo y, en consecuencia, la intervención en el mismo, necesaria y común en los países desarrollados, debe efectuarse con suma prudencia, valorando *ex ante* los efectos colaterales de las medidas adoptadas. Esta cautela no debe ser óbice a la adopción de medidas que palien los problemas del mercado, especialmente en lo que se refiere a la accesibilidad a una vivienda, de manera que se haga efectivo el derecho constitucional recogido en el artículo 47 de la Constitución Española.

En esta línea, y a la vista de la situación descrita, los agentes consultados para la elaboración de este estudio han sugerido medidas de diversa naturaleza a fin mejorar la situación del mercado de la vivienda en la provincia de Málaga. Cabe destacar, en particular, las siguientes líneas de acción propuestas:

Consolidar un marco regulatorio ágil y adaptado a las necesidades de la población

Así, se ha sugerido:

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

Vitalizar el mercado del alquiler

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

- Establecer incentivos fiscales al alquiler.
- Poner en marcha mecanismos que saquen al mercado las viviendas desocupadas, incluidos los de tipo fiscal.
- Impulsar la actuación de las Agencias de Fomento del Alquiler: informando a los usuarios potenciales de su existencia, dotando de medios humanos a las AFA y valorando la posibilidad de reducir las comisiones que deben pagar los usuarios.

Reactivar la promoción de viviendas protegidas

Para ello, se apunta en dos direcciones:

1. Establecer un marco que propicie la vuelta de la iniciativa privada como promotora de viviendas de VPO. Algunas medidas sugeridas para ello son:
 - Revisar el precio efectivo percibido por el promotor privado de viviendas protegidas, ajustándolo a la realidad de los costes de promoción.
 - Simplificar los procedimientos de adjudicación de las viviendas protegidas, o bien que las administraciones públicas ejecuten tal función.
2. Fomento de promotoras municipales que completen la actuación de las promotoras privadas.

Otras medidas

Además de lo anterior, se ha señalado la importancia de activar la participación ciudadana de cara a mejorar la situación de la vivienda en la provincia. En primer lugar, los ciudadanos, a través de asociaciones o plataformas, deberían reclamar a las administraciones públicas que ejerzan su función y den respuesta a los problemas asociados a la vivienda. En segundo lugar, se aboga por hacer más relevante la participación de la ciudadanía en los planeamientos generales, como beneficiarios finales de la ordenación urbana y territorial.

Por otra parte, se ha señalado la conveniencia de frenar la especulación sobre el suelo, como elemento clave del encarecimiento de la vivienda, indicando que, para ello, un gravamen sustancial a los beneficios de las operaciones de compra-venta podría tener un gran efecto.

En fin, se ha subrayado la importancia de que las administraciones públicas lleven a cabo las obras de infraestructuras básicas en las zonas en las que se pretende construir, evitando una inadecuación de estas o un encarecimiento si las desarrolla la iniciativa privada.

- Analistas Económicos de Andalucía (2003). *El Sector Inmobiliario en Andalucía: situación y perspectivas*. Monográfico, diciembre 2003.
- Artola, C. y Montesinos, A. (2006). “Características de la reciente expansión inmobiliaria en una perspectiva de medio plazo”, *Boletín Económico*, julio-agosto, Banco de España, pp. 79-87.
- Ayuso, J. y Restoy, F. (2006). “House prices and rents in Spain: does the discount factor matter?”, Documentos de Trabajo N° 0609, Banco de España.
- Ayuso, J., Blanco, R. y Restoy, F. (2006). “House prices and real interest rates in Spain”, Documentos Ocasionales N° 0608, Banco de España.
- Balsameda, M, San Martín, I. y Sebastián, M. (2002). “Tema del cuatrimestre: una aproximación cuantitativa a la “burbuja” inmobiliaria”, *Situación Inmobiliaria*, diciembre, Servicio de Estudios del BBVA, pp. 22-28.
- Caixa Catalunya (2006). “Esfuerzo familiar en la adquisición de la vivienda 2000-2005: una aproximación por deciles de renta y CC.AA”, en *Informe sobre la coyuntura económica*, mayo, Servicio de Estudios de Caixa Catalunya.
- Martínez Pagés, J. (2005). “Indicadores de accesibilidad y esfuerzo en el mercado de la vivienda”, *Boletín Económico*, Mayor, Banco de España, pp. 65-71.
- Martínez, J. y de los Llanos Matea, M^a (2002). “El mercado de la vivienda en España”, *Boletín Económico*, Septiembre, Banco de España, pp. 51-61.
- Observatorio Joven de Vivienda en España (2006). *El acceso de los y las jóvenes a la vivienda libre y protegida*, boletín nº15, segundo trimestre.
- Trilla, C. (2001). *La política de vivienda en una perspectiva europea comparada*, Colección de Estudios Sociales de La Caixa, Fundación La Caixa.
- de los Llanos Matea, M^a (2006). “Las medidas de la política de vivienda en materia de alquileres y vivienda protegida”, *Boletín Económico*, julio-agosto, Banco de España, pp. 91-98.