Publicaciones

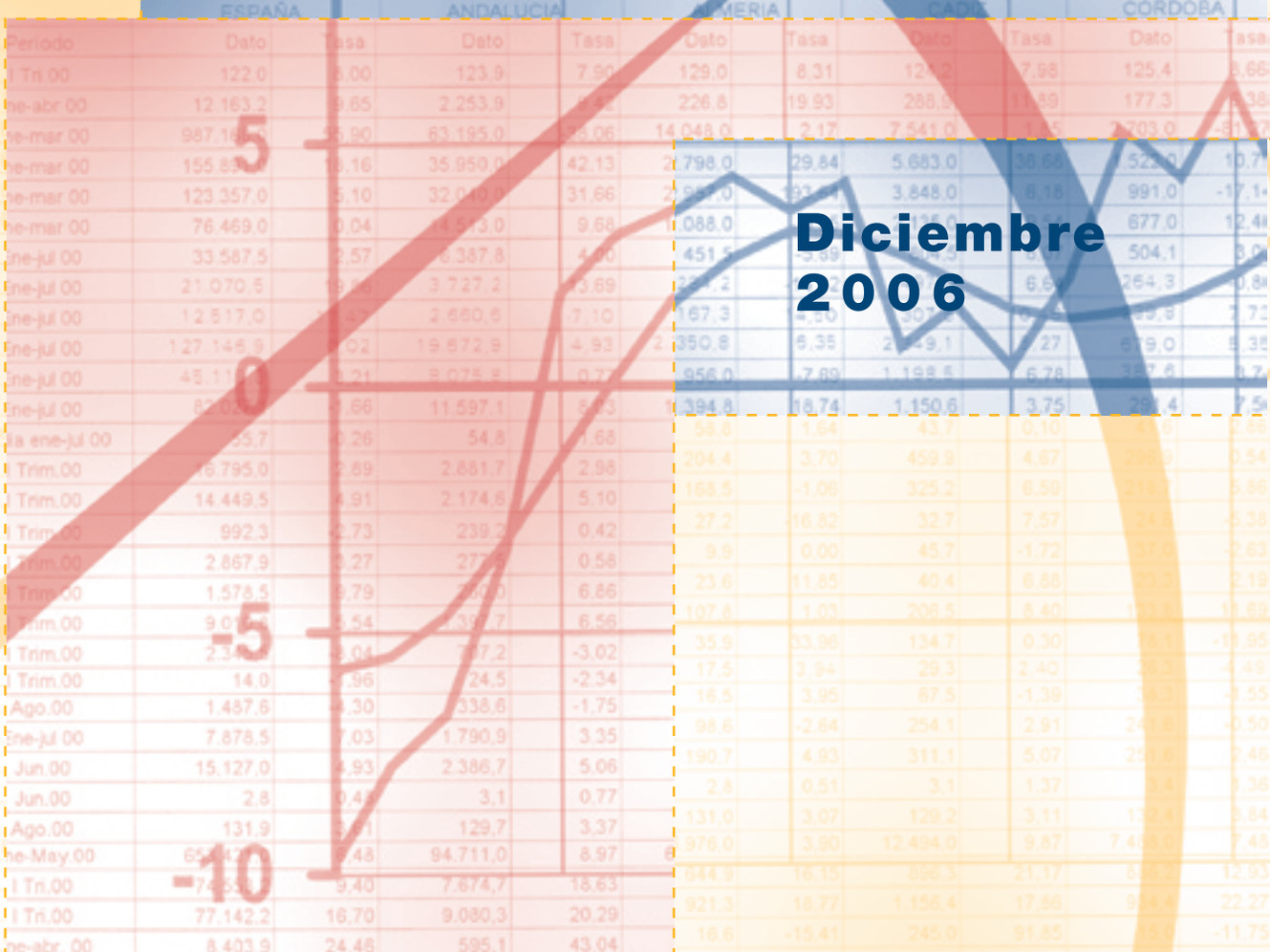
Situación y expectativas del mercado inmobiliario en Andalucía 2007

Monográfico Diciembre 2006

Unicaja
Fundación

Situación y expectativas del mercado inmobiliario en Andalucía 2007

Diciembre 2006



Créditos

Redacción:

José Antonio Muñoz López, Fernando Morilla García

Felisa Becerra Benítez, Elisabet Bueno Valenzuela

Trabajo de campo:

Instituto de Práctica Empresarial

Elaboración:

Analistas Económicos de Andalucía

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

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

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

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

D.L.: MA-1.902/2006.

ISBN-10: 84-95191-92-X. ISBN-13: 978-84-95191-92-2

Elabora:

Analistas Económicos de Andalucía

Situación y expectativas del mercado inmobiliario en Andalucía 2007

Índice

7 Presentación

9 I. Introducción

11 II. Demanda de vivienda en Andalucía

21 III. Oferta de vivienda

27 IV. Precios, financiación y accesibilidad

36 V. Situación y perspectivas: la opinión del sector

42 VI. Reflexiones finales

Presentación

Analistas Económicos de Andalucía presenta el número 46 de su publicación Previsiones Económicas de Andalucía, correspondiente a septiembre de 2006. Este documento, que se viene realizando desde 1995 con periodicidad trimestral, intenta ofrecer una visión clara y detallada de la trayectoria de la actividad económica en Andalucía, analizando sus perspectivas a corto y medio plazo. La actual publicación cuenta con tres capítulos, el primero de ellos centrado en el contexto internacional y nacional de la economía andaluza, el segundo en la coyuntura regional, y el tercero en la actividad económica de las distintas provincias de Andalucía, centrándose de este modo de manera más exhaustiva en el contexto andaluz.

El primer capítulo de esta publicación analiza brevemente el contexto económico internacional y la economía española, puesto que, en un marco de globalización como el actual, la influencia del entorno en la trayectoria de las distintas economías regionales hace necesario su análisis para enmarcar la evolución y perspectivas de cualquier espacio económico. En el segundo capítulo se analiza en detalle la evolución reciente de la economía en Andalucía, y se presentan las previsiones realizadas por *Analistas Económicos de Andalucía* para el segundo semestre de 2006 y el conjunto del año. Dichas previsiones están referidas a 17 indicadores económicos de Andalucía y España, relacionados con los diferentes sectores productivos, el mercado laboral o la demanda, incluyendo el documento además las estimaciones trimestrales de crecimiento para las economías andaluza y española. Por último, el tercer capítulo incorpora un breve análisis de la trayectoria reciente de la actividad económica en cada una de las provincias andaluzas, intentando aproximar su posición en el ciclo económico, e incluyendo las estimaciones de crecimiento para el segundo trimestre de 2006.

Finalmente, la publicación incluye recuadros que intentan analizar y sintetizar aspectos relevantes y de especial incidencia en el desarrollo socioeconómico de nuestra región. En esta ocasión el documento cuenta con tres recuadros, relativos a las claves que pueden explicar el diferencial de productividad de España con la Unión Europea, y a las principales características del tejido empresarial andaluz, atendiendo especialmente a la demografía empresarial.

I. Introducción

El comportamiento del mercado inmobiliario desde que se inició el nuevo siglo no ha dejado de sorprender por la fortaleza de la demanda que, a pesar de la enorme oferta que se ha puesto en el mercado, ha derivado en una vorágine alcista de los precios que sólo ha podido satisfacerse a través de fuertes incrementos del endeudamiento de las familias españolas.

En líneas generales las claves de este comportamiento pueden encontrarse en factores económicos, demográficos y sociales. Entre los económicos; la mejora de las condiciones financieras, caso de la reducción de los tipos de interés (el IRPH se ha reducido en casi 3 puntos porcentuales entre diciembre de 2000 y diciembre de 2005), el alargamiento de los plazos de devolución de las hipotecas, etc.; la fuerte incorporación de la mujer y de los jóvenes al mercado de trabajo y, derivado de esto, el aumento del ratio de ocupados por hogar que ha incrementado la renta familiar y la capacidad de pago de las familias.

Entre los demográficos, el fuerte incremento de la población (creció un 8,9 por ciento en España entre 2000 y 2005), especialmente de los extranjeros (se multiplicó por 4 en el período), junto con el notable crecimiento de los hogares. Entre los sociales, a la ya referida incorporación masiva de las mujeres jóvenes al mercado de trabajo, hay que añadir la mayor relevancia de otras estructuras familiares, caso de las unipersonales, solteros y divorciados, y de las monoparentales que han propiciado que el número de personas por hogar descienda fuertemente y, en consecuencia, se demanden más viviendas aunque no se altere la población.

Esta situación de notable dinamismo del mercado inmobiliario se ha visto ensombrecida por la aceleración de precios que ha sufrido la vivienda en el transcurso de estos años, tanto es así que en algunos casos se ha hablado de una posible burbuja especulativa que podría estallar en cualquier momento con el riesgo que esto supondría para la economía española.

De ahí nuestro interés, en este informe, por estimar el comportamiento del mercado de la vivienda en Andalucía para el período 2006-2008. Para ello, a parte de reseñar algunos elementos estructurales de interés, se ha procedido a estimar las necesidades de vivienda para el período mencionado en base a los principales componentes de la demanda en Andalucía, los de carácter demográfico y los vacacionales. Por otro lado, se han realizado previsiones sobre la oferta disponible para el período reseñado, de tal forma que, además de ofrecer información sobre el comportamiento previsible de los empresarios del sector, nos sirva para comprobar si se pueden producir desequilibrios entre

demanda y oferta en este horizonte temporal. A continuación, se aborda el problema de la accesibilidad y se incorporan estadísticas de precios en el ámbito provincial. La última parte del informe recoge la opinión del sector respecto a cómo observan la situación actual y cómo esperan que se comporte en los próximos meses, lo que nos proporciona una visión de conjunto de gran valor para predecir la senda que va a tomar la actividad inmobiliaria en 2007.

II. Demanda de vivienda en Andalucía

La demanda de vivienda depende de factores demográficos, económicos y sociales. En el apartado dedicado a la accesibilidad examinaremos los factores de índole económica que inciden sobre la demanda efectiva, caso del precio de la vivienda y de la financiación. Por ello, nuestro interés se centra en determinar la demanda potencial de vivienda en Andalucía considerando las diferentes motivaciones que pueden inducir a la adquisición de la vivienda, como son, la que concierne a la vivienda principal y el resto, entre las que se incluye la vivienda secundaria y por motivo especulación, si bien, en muchos casos es difícil separar ambos tipos de vivienda secundaria.

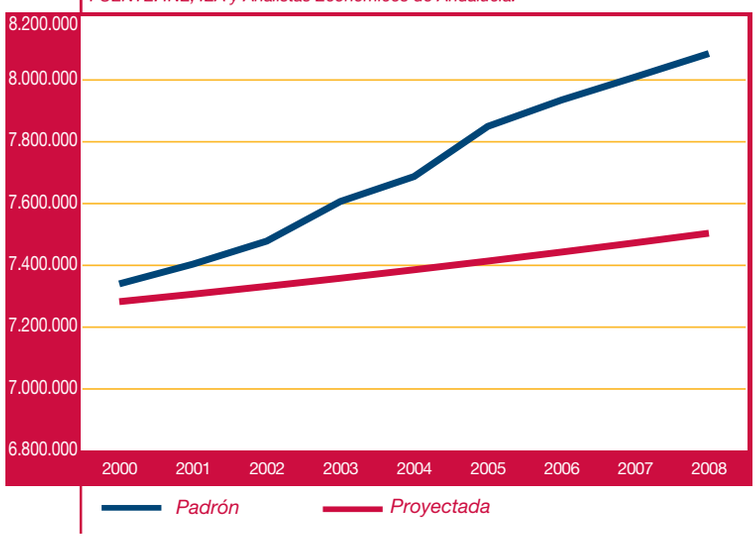
En el caso de Andalucía, desde una óptica global, las dos motivaciones tienen una gran importancia, si bien, descendiendo al ámbito provincial, se pueden constatar dos grupos claramente diferenciados, por un lado, aquellas provincias, caso de Córdoba, Jaén y Sevilla, donde la demanda está casi exclusivamente relacionada con consideraciones demográficas, y el resto, donde el componente vacacional o turístico de la vivienda tiene un peso relevante en la demanda agregada de estos ámbitos.

Dada la dificultad para predecir el comportamiento de la demanda en horizontes temporales amplios, aspecto que ha quedado de manifiesto en el comportamiento del mercado de la vivienda en el período 2000-2005, realizaremos una estimación para el intervalo 2006-2008. Para ello, se hace necesario obtener proyecciones sobre los distintos componentes que afectan a la demanda de vivienda. Por un lado, para la determinación de las necesidades de vivienda habitual, es necesario elaborar proyecciones de población para, a partir de éstas, estimar las proyecciones de hogares en Andalucía. Para el ámbito turístico estimaremos el número de turistas en Andalucía y su distribución en razón del tipo de alojamiento, por ser este aspecto, o mejor dicho, la combinación de ambos, el que puede determinar las necesidades de vivienda para usos vacacionales.

En los gráficos anexos, se recogen las diferencias que se han producido entre las proyecciones y estimaciones de los Institutos de Estadística y las cifras reales de población y de hogares. En el caso

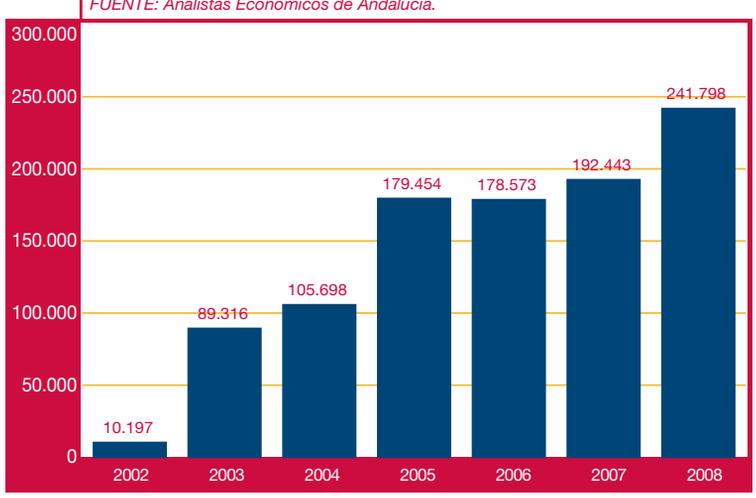
Diferencia entre la problación real y la proyectada

Nota: En la serie del padrón, 2007 y 2008 son proyecciones.
FUENTE: INE, IEA y Analistas Económicos de Andalucía.



Variación entre el número de hogares en Andalucía y los proyectados

Nota: Previsiones para 2007 y 2008.
FUENTE: Analistas Económicos de Andalucía.



de la población, los datos del padrón indican que la población en Andalucía se situó en 7.935.074 habitantes a 1 de enero de 2006, por lo que la proyección oficial registra un error de unas 492 mil personas. De igual forma, consecuencia del escaso acierto de las proyecciones de población, la estimación de hogares ha sido, igualmente, muy desacertada. En concreto, en 2006, el número de hogares en Andalucía, según la estimación de Analistas Económicos, supera los 2,7 millones, lo que representa unos 178 mil hogares más que las proyecciones oficiales.

El cuadro 1 recoge las estimaciones de nuevos hogares para el período 2006-2008, obtenidas a partir de las proyecciones de población y del tamaño medio de hogar realizadas. Las cifras muestran que se crearán en Andalucía en el período estimado unos 181 mil hogares, cifra relevante pero que registra una disminución relevante frente a la alcanzada en el trienio anterior (2003-2005), en el que se crearon casi 300 mil nuevos hogares.

En el ámbito provincial, debido al dinamismo poblacional y a la mayor incidencia de los cambios sociales en la formación de hogares, destacan los más de 47 mil nuevos hogares en Málaga, y los 36 mil de Sevilla, siendo, igualmente de relevancia, las cifras obtenidas para Almería, Cádiz y Granada. Estos nuevos hogares estimados conforman la parte de la demanda de vivienda por motivaciones estrictamente demográficas. Así pues, a cada nuevo hogar le corresponde la necesidad de una vivienda principal partiendo de la premisa de que la demanda de nuevos hogares de años anteriores se encuentra satisfecha en la actualidad en todas las provincias.

Resulta necesario, antes de dar por finalizado el componente poblacional de la demanda, reflexionar sobre algunos aspectos de interés. La primera cuestión se refiere a la evolución a medio plazo del flujo neto de inmigrantes. En este sentido es previsible, dada las proyecciones

Cuadro I
Crecimiento de los hogares 2006-2008* (Estimaciones)

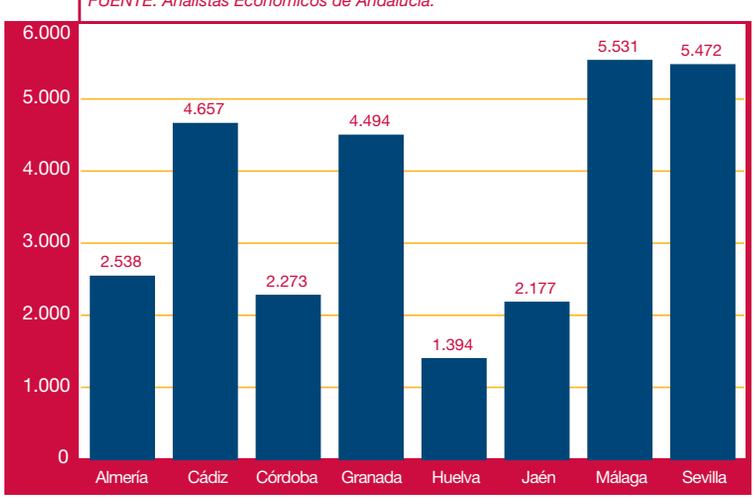
	2006	2007	2008	2006-2008
Almería	5.877	11.068	3.476	20.421
Cádiz	3.379	16.853	3.700	23.932
Córdoba	432	801	10.955	12.189
Granada	14.909	3.474	3.056	21.439
Huelva	2.262	7.036	1.227	10.525
Jaén	266	341	8.897	9.504
Málaga	8.122	10.196	28.949	47.267
Sevilla	5.072	3.601	27.595	36.268
Andalucía	40.319	53.370	87.855	181.544
España	649.798	471.179	481.294	1.602.272

Fuente: Analistas Económicos de Andalucía a partir de la información del INE e IEA.

del INE, que el peso de los extranjeros en la población española se sitúe en torno al 12-13 por ciento en 2011, lo que representaría un mantenimiento de la demanda de vivienda por este concepto. En segundo lugar, el notable estrechamiento que ha sufrido la pirámide de población española en su base, es decir, el peso que los menores de 20 años tienen en la estructura poblacional de España, situación que es trasladable a Andalucía, se ha reducido drásticamente. Este aspecto es relevante a largo plazo, ya que, si el flujo neto de inmigrantes se detuviera o moderara considerablemente, la demanda de vivienda caería drásticamente.

Reposición de viviendas 2006-2008
Número de viviendas

Nota: Estimación para el acumulado del período 2006-2008.
FUENTE: Analistas Económicos de Andalucía.



Igualmente, a efectos de vivienda principal, una parte del stock de vivienda ruinoso o en mal estado debe rehabilitarse o sustituirse por vivienda en condiciones aceptables de uso, por ello consideramos que entorno al 10 por ciento del stock de estas características se renueva anualmente. Así pues, unas 28 mil viviendas nuevas podrían incorporarse al mercado para satisfacer esta demanda en el conjunto de Andalucía entre 2006 y 2008.

El componente de la demanda para segunda residencia se encuentra vinculado a la actividad turística, tanto al volumen cono a la estructura y/o perfil del turista.

Cuadro 2
Turistas por provincias en Analucía (número)

	Crecimiento medio 2000-2005 (%)	2006	2007	2008
Almería	8,39	3.047.706	3.303.317	3.580.367
Cádiz	5,15	3.652.400	3.840.525	4.038.340
Córdoba	8,39	1.152.484	1.249.132	1.353.885
Granada	7,23	3.420.721	3.668.198	3.933.579
Huelva	7,70	1.934.049	2.082.921	2.243.251
Jaén	0,45	901.945	906.000	910.073
Málaga	2,95	8.538.590	8.790.557	9.049.960
Sevilla	2,38	2.153.117	2.204.431	2.256.968
Andalucía	4,78	24.758.674	25.942.151	27.182.200

Nota: Proyecciones en base al crecimiento medio de 2000-2005.
Fuente: Analistas Económicos de Andalucía.

Para conocer el impacto que el turismo residencial tendrá sobre el mercado de la vivienda es necesario, en primer lugar, estimar el número de turistas potenciales que visitarán Andalucía y las distintas provincias, entre 2006 y 2008. Para ello, se ha considerando que esta variable evoluciona en torno a la tasa media de crecimiento registrada en el período 2000-2005 para cada una de las provincias.

Como se constata en el cuadro anexo, la tasa de crecimiento medio para Andalucía se sitúa en torno al 4,78 por ciento, por debajo de la de Almería, Córdoba, Granada. Y Huelva, y por encima de la de Málaga, que tiene una tasa de crecimiento medio de alrededor del 3 por ciento.

La vivienda secundaria tiene un peso relativo muy relevante, de ahí que, una vez delimitado el flujo turístico para el período 2006-2008 y, apoyándonos en la distribución de los turistas por tipos de alojamiento en las distintas provincias (distribución obtenida de SAETA para el año 2004), se ha estimado cuál sería el incremento neto anual de los próximos años de este flujo para, a partir de él, poder realizar predicciones sobre las necesidades de nuevas viviendas necesarias para satisfacer la demanda derivada del turismo.

Una vez obtenidos en cada año los nuevos turistas y el tipo de alojamiento que demandarán hay que establecer unos coeficientes correctores para cada modalidad, ya que el número de viviendas necesarias para acoger a esos turistas diferirá sustancialmente en función del régimen elegido para alojarse. En el caso de los alquileres hemos supuesto que una vivienda con fines turísticos puede alquilarse

una media de 5 veces al año y acoger una media de 3 personas por cada alquiler, por lo que por cada 15 nuevos turistas que optan por el alquiler será necesaria una nueva vivienda. En el caso de la vivienda en propiedad, suponemos que por cada 4 nuevos turistas es necesaria una vivienda nueva en el mercado. Para los turistas que optan por la multipropiedad consideramos que estas viviendas tendrán una media de 20 propietarios por cada una, y alojarán una media de 2 personas por propietario, lo que implicaría que por cada 40 nuevos turistas que optan por esta modalidad se necesitará una nueva vivienda. Para los turistas que se alojan en viviendas de familiares o amigos no consideramos que generen nuevas necesidades de vivienda, ya que estas se verán satisfechas por la oferta existente.

Evidentemente, en el caso de que la ocupación estimada por vivienda variara a lo largo del tiempo se pueden producir alteraciones en las necesidades de vivienda. No obstante, se ha adoptado un criterio de prudencia con objeto de no sobreestimar las necesidades de vivienda turística en los próximos años.

En el cuadro anexo, se recogen las necesidades de vivienda turística para el conjunto de Andalucía y las provincias. Para el período estimado 2006-2008, se prevén unas necesidades de unas 132 mil viviendas para Andalucía, correspondiéndole a Almería, Huelva y Málaga más de dos tercios de éstas, unas 93 mil. Las otras dos provincias costeras mantienen, igualmente, una elevada demanda residencial, mientras que en el caso de las provincias sin litoral, esta tipología de demanda es muy reducida.

Cuadro 3
Necesidades de vivienda por turismo residencial (Estimación)

	2006	2007	2008	Acumulado 2006-2008
Almería	10.291	11.154	12.089	33.534
Cádiz	5.623	5.912	6.217	17.752
Córdoba	82	89	96	266
Granada	6.206	6.655	7.136	19.997
Huelva	9.631	10.373	11.171	31.175
Jaén	29	29	30	88
Málaga	9.350	9.626	9.910	28.887
Sevilla	113	116	119	348
Andalucía	41.325	43.954	46.768	132.047

Fuente: Analistas Económicos de Andalucía.

Cuadro 4
Necesidades totales vivienda 2006-2008 (Estimación)

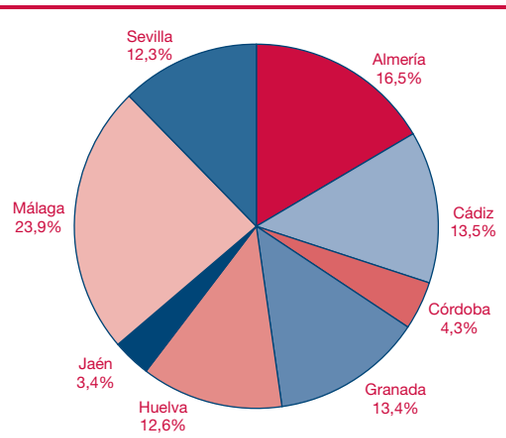
	Creación hogares	Reposición vivienda	Secundaria	Total
Almería	20.421	2.538	33.534	56.493
Cádiz	23.932	4.657	17.752	46.341
Córdoba	12.189	2.273	266	14.728
Granada	21.439	4.494	19.997	45.930
Huelva	10.525	1.394	31.175	43.094
Jaén	9.504	2.177	88	11.769
Málaga	47.267	5.531	28.887	81.685
Sevilla	36.268	5.472	348	42.088
Andalucía	181.544	28.536	132.047	342.128

Fuente: Analistas Económicos de Andalucía.

En definitiva, las necesidades totales de vivienda en Andalucía se obtienen de la agregación de la demanda proveniente de vivienda principal, la derivada de la creación neta de hogares y de reposición de vivienda en mal estado, y la proveniente del turismo residencial. Las cifras estimadas elevan las necesidades de vivienda en Andalucía por encima de las 342 mil, para el período 2006-2008.

Necesidades de vivienda en Andalucía 2006-2008
Porcentajes sobre el total

FUENTE: Analistas Económicos de Andalucía.



Por provincias, la de Málaga, con casi 82 mil viviendas, es la que muestra una mayor pujanza (el 23,9 por ciento del total), seguida de Almería, unas 56 mil viviendas (16,5 por ciento del total). En cuatro provincias (Cádiz, Granada, Huelva y Sevilla) se estima una demanda por encima de las 40 mil viviendas en el trienio 2006-2008, cayendo por debajo de las 15 mil para Córdoba y Jaén. En cualquier caso se constata, para el conjunto de Andalucía, la mayor demanda por motivos demográficos que por necesidades turísticas.

III. Oferta de vivienda

El fuerte empuje que ha vivido el sector inmobiliario en Andalucía en los últimos años ha tenido una notable incidencia sobre la estructura del parque de vivienda, mostrando algunas diferencias entre las distintas

provincias que ponen de relieve las características socioeconómicas de cada ámbito territorial, aspectos que, sin duda, condicionan la oferta de bienes inmuebles existente. Por tanto, un mejor conocimiento de la composición de viviendas de Andalucía según su tipología y distribución territorial permitirá obtener una visión más completa de la realidad del sector inmobiliario en el ámbito regional, constituyendo una herramienta más para valorar la conveniencia de las nuevas medidas de planificación que inciden sobre el mismo.

En primer lugar, nos centraremos en el análisis de la estructura actual del parque de viviendas en Andalucía, para lo que se han empleado las estimaciones elaboradas por Analistas Económicos de Andalucía a partir de los datos que facilita, por un lado el Ministerio de Vivienda y, por otro, el Censo de Población y Vivienda de 2001, dado que la carencia de información durante los períodos intercensales impide conocer la configuración del colectivo de viviendas en el momento presente mediante datos oficiales.

Atendiendo a los datos obtenidos, uno de los aspectos más significativos es la distribución de los inmuebles según el régimen de tenencia de las viviendas principales. Desde una punto de vista global, en Andalucía se aprecia el predominio del régimen de propiedad, que representa el 84,2 por ciento de esta tipología de viviendas en la región, peso que se encuentra ligeramente por encima del que concentra este grupo en el contexto nacional, donde se sitúa en torno al 81,8 por ciento. Por su parte, la opción del alquiler tiene un grado de aceptación mucho

Cuadro 5
Viviendas principales por régimen de tenencia en 2005 (Número)

	TOTAL	En Propiedad	En alquiler	Cedida gratis o a bajo precio por otro hogar, la empresa…	Otra forma
Almería	209.298	174.230	21.753	10.324	2.992
Cádiz	386.361	308.078	60.652	10.799	6.832
Córdoba	276.352	239.518	21.943	11.134	3.758
Granada	308.564	257.504	33.261	12.107	5.693
Huelva	169.071	143.393	14.653	7.929	3.097
Jaén	229.980	200.975	16.125	9.964	2.916
Málaga	519.895	433.797	65.083	13.441	7.574
Sevilla	616.513	528.210	56.022	17.949	14.331
Andalucía	2.716.035	2.286.431	288.510	93.875	47.219
España	15.792.772	12.916.492	1.868.224	394.954	613.102

Fuente: Analistas Económicos de Andalucía a partir de los datos del Ministerio de Vivienda y el Censo de Población y Vivienda, 2001.

menor, ya que aglutina el 10,6 por ciento del total en el ámbito regional, incluso por debajo de su participación sobre el conjunto de las viviendas principales de España (8 décimas menos).

El desglose por provincias, pone de manifiesto estas diferencias, mostrando una clara preferencia por la compra, principalmente en Jaén y Córdoba, donde esta modalidad representa el 87,4 y 86,7 por ciento del total, tal vez incentivada por la combinación de dos factores, precios de la vivienda más moderados que en otras provincias y una menor oferta de viviendas que permita un mercado suficientemente amplio para el alquiler. Aunque las viviendas en alquiler mantienen un peso reducido con relación al parque de viviendas principales, este régimen presenta cierta relevancia en provincias como Cádiz (15,7 por ciento) y Málaga (12,5 por ciento) y, se plantea como una opción más atractiva ante la fuerte escalada de los precios del mercado inmobiliario en los últimos años, sobre todo en las zonas del litoral.

Por otra parte, considerando el uso que se hace de la vivienda, se observa una cifra superior de las viviendas principales en Andalucía, con un peso relativo del 67,9 por ciento, superior en 9 décimas al obtenido para el ámbito nacional. No obstante, tanto las viviendas secundarias como vacías, representan una parte muy significativa del stock de viviendas autonómico, alrededor del 14,8 y 15,8 por ciento respectivamente, si bien, las consideradas vacías tienen probablemente, en una proporción elevada, uso como vivienda secundaria.

Cuadro 6
Viviendas según clase en 2005 (Número)

	Principales	Secundarias	Vacías	Otro tipo	TOTAL
Almería	209.298	52.740	51.660	5.430	319.128
Cádiz	386.361	91.332	76.341	7.943	561.977
Córdoba	276.352	33.515	58.489	3.906	372.262
Granada	308.564	84.217	88.448	12.222	493.451
Huelva	169.071	55.934	37.941	1.645	264.591
Jaén	229.980	27.876	63.470	1.972	323.298
Málaga	519.895	185.854	124.570	16.494	846.813
Sevilla	616.513	60.056	130.283	9.173	816.026
Andalucía	2.716.035	591.524	631.203	58.784	3.997.545
España	15.792.772	3.866.156	3.573.707	336.306	23.568.941

Fuente: Analistas Económicos de Andalucía a partir de los datos del Ministerio de Vivienda y el Censo de Población y Vivienda, 2001.

Descendiendo al ámbito provincial, pese al predominio generalizado de las viviendas habituales, también se percibe una importante representatividad de las viviendas secundarias y vacías, cuya distinción presenta algunas dificultades como se ha comentado. En este sentido, cabe señalar que el estudio muestra un claro contraste entre los distintos ámbitos territoriales, concentrándose un peso mayor de los inmuebles principales en aquellas provincias radicadas en zonas de interior, caso de Sevilla (75,6 por ciento), Córdoba (74, 2 por ciento) y Jaén (71,1 por ciento) frente a la menor importancia de esta tipología en las localizadas a lo largo del litoral andaluz, donde no supera en ningún caso el 70 por ciento del total. En concreto, las provincias costeras incorporan, por término medio, un 64,1 por ciento de viviendas principales, frente al 74,3 por ciento en las interiores, en favor de un mayor peso de las viviendas secundarias a las que corresponde, en promedio, un 18,9 por ciento de las viviendas del litoral andaluz. Estas diferencias responden a la existencia de una cifra de elevada de viviendas secundarias en zonas que comprenden destinos vacacionales como Málaga (21,9 por ciento) o Huelva (21,1 por ciento), donde esta opción representa más de la quinta parte de las viviendas.

Ahondando en esta idea, destaca la importancia de la vivienda no principal en Málaga y Granada, que en conjunto representa el 38,6 y 37,5 por ciento del total, siendo esta modalidad más importante en las zonas costeras, confirmando lo expuesto anteriormente. Con relación a la información del censo de 2001, la representatividad de la vivienda principal en Andalucía se mantiene en niveles similares en 2005, con un

Cuadro 7
Viviendas según destino en 2005 (Número)

	Viviendas			Porcentaje s/ total		Viviendas / 1.000 hab.		
	Total	Principales	Resto	Principal	Resto	Total	Principales	Resto
Almería	319.128	209.298	109.830	65,6	34,4	521,2	341,8	179,4
Cádiz	561.977	386.361	175.616	68,8	31,2	475,9	327,2	148,7
Córdoba	372.262	276.352	95.910	74,2	25,8	474,6	352,3	122,3
Granada	493.451	308.564	184.887	62,5	37,5	573,2	358,4	214,8
Huelva	264.591	169.071	95.520	63,9	36,1	546,9	349,5	197,4
Jaén	323.298	229.980	93.318	71,1	28,9	489,6	348,3	141,3
Málaga	846.813	519.895	326.918	61,4	38,6	582,6	357,7	224,9
Sevilla	816.026	616.513	199.513	75,6	24,4	449,9	339,9	110,0
Andalucía	3.997.545	2.716.035	1.281.511	67,9	32,1	509,3	346,0	163,3
España	23.568.941	15.792.772	7.776.169	67,0	33,0	534,3	358,0	176,3

Fuente: Analistas Económicos de Andalucía a partir de los datos del Ministerio de Vivienda y el Censo de Población y Vivienda, 2001.

67,9 por ciento, situándose 9 décimas de punto sobre la proporción que éstas representan a escala nacional. No obstante, en algunas provincias se ha registrado un ligero avance de las viviendas principales, debido a un mayor ritmo de crecimiento de la población y, como consecuencia del número de hogares.

El ejemplo más claro se recoge en Almería y Málaga, donde el incremento demográfico experimentado entre 2001 y 2005 se ha situado en torno al 14,8 y 11,6 por ciento respectivamente, por encima del 6 por ciento del promedio regional en este período, lo que también se ha traducido en una ganancia de 8 y 9 décimas en la proporción de viviendas principales, hasta el 65,6 y 61,4 por ciento. Igualmente, en Málaga destaca el incremento de viviendas principales respecto a la población, ya que de las 30 viviendas creadas por mil habitantes, 24 son principales, es decir, el 80 por ciento, frente al 62,5 por ciento registrado en Andalucía.

Para analizar la evolución de la oferta de vivienda, resulta de interés considerar la información que suministra el Consejo Superior de Arquitectos de Andalucía, que ofrece un indicador adelantado de la actividad del sector inmobiliario a través de la estadística de viviendas visadas. Estos datos evidencian el enorme dinamismo que ha vivido la construcción en Andalucía durante los últimos años, registrando una cifra promedio de 135.789 viviendas visadas en el período 2000-2005, lo que representa la quinta parte del promedio de viviendas visadas en España en ese tiempo. Hay que precisar que este intervalo temporal coincide con una etapa de expansión económica en el panorama

Cuadro 8
Viviendas visadas (Número)

	Almería	Cádiz	Córdoba	Granada	Huelva	Jaén	Málaga	Sevilla	Andalucía	España
2000	10.739	16.060	6.804	10.562	10.518	6.952	33.278	15.700	110.613	618.220
2001	12.114	18.159	4.817	11.562	8.284	5.728	40.309	17.373	118.346	572.682
2002	13.373	15.055	5.143	11.659	7.470	5.449	41.653	18.802	118.604	659.947
2003	11.300	16.404	7.420	14.251	9.933	5.311	50.989	20.301	135.909	628.466
2004	24.925	23.866	8.747	15.780	8.057	7.312	44.362	25.166	158.215	761.790
2005	35.515	22.240	9.415	12.076	12.279	9.304	43.203	29015	173.047	812.294
I Trim. 2006	6.288	5.645	2.142	5.311	2.086	3.315	12.083	8.431	45.301	211.556
Promedio 2000-05	17.994	18.631	7.058	12.648	9.424	6.676	42.299	21.060	135.789	675.567
% s/ Andalucía	13,25	13,72	5,20	9,31	6,94	4,92	31,15	15,51	13,25	

Fuente: Consejo Superior de Arquitectos de Andalucía.

nacional, apoyada en gran medida en el auge de la construcción, lo que incentiva a los promotores de vivienda a ampliar su oferta en el mercado ante unas expectativas favorables sobre el mismo.

La pujanza del sector se constata al comprobar que en 2005 y a tenor de lo acontecido en los primeros meses de 2006, las viviendas visadas superan el promedio anual del período, lo que denota unas expectativas relevantes de actividad para los próximos dos años. Observando la estadística de 2005 y la cifra de visadas promedio se vislumbran las provincias que mantendrán un mayor dinamismo a medio Plazo. En concreto, destaca, por encima de todas Almería, que dobla las visadas en 2005 respecto al promedio del período. En el caso opuesto se detecta Granada que reduce significativamente el número de visadas en 2005, si bien, el primer trimestre de 2006 registra una cifra muy relevante. Además,.la entrada en vigor, en septiembre, del nuevo Código Técnico de la Edificación, que incorpora algunos requerimientos encaminados a introducir medidas de ahorro energético en las viviendas y a mantener el buen estado de conservación de los edificios, pueden impulsar a muchos promotores a que aceleren el visado de sus proyectos durante los próximos meses para no verse afectados por la normativa.

Cuadro 9
Viviendas iniciadas (Número)

	Almería	Cádiz	Córdoba	Granada	Huelva	Jaén	Málaga	Sevilla	Andalucía	España
1.995	4.145	7.438	3.606	7.256	5.104	3.646	7.674	12.195	51.064	301.897
1.996	3.454	8.921	3.311	4.364	4.879	3.835	11.554	9.268	49.586	287.112
1.997	5.121	8.464	4.498	4.734	4.478	3.189	19.152	10.781	60.417	322.732
1.998	6.546	10.763	3.581	3.126	6.390	3.967	36.120	11.412	81.905	414.275
1.999	8.807	14.292	5.198	4.059	8.564	5.249	54.460	18.502	119.361	510.638
2.000	11.074	16.442	5.000	3.890	7.719	5.827	63.408	18.106	131.466	533.479
2.001	13.996	17.434	4.343	3.616	10.336	5.220	68.675	18.972	142.592	523.747
2.002	15.575	15.505	5.140	2.846	5.649	4.606	61.278	15.314	125.913	543.060
2.003	13.013	15.187	7.394	7.707	7.582	5.684	84.913	18.357	159.837	622.185
2.004	18.514	20.473	8.234	14.842	7.284	5.862	42.938	24.268	142.415	691.026
2.005	28.765	20.731	7.741	11.916	10.066	7.528	39.560	25.454	151.761	714.799
I Sem. 2006	13.415	9.182	3.813	7.229	4.400	4.953	19.549	15.438	77.979	363.610
% 1995-2001 s/ Andalucía	7,9	13,4	5,1	5,6	7,5	5,2	39,0	16,3	100,0	-
% 2002-2006 s/ Andalucía	12,9	12,3	4,6	6,0	5,7	4,2	39,6	14,7	100,0	-

Fuente: Instituto de Estadística de Andalucía.

Estrechamente ligado a lo anterior, las viviendas iniciadas constituyen un referente de la oferta que se encuentra en proceso de construcción, considerando el retardo temporal que se produce desde que comienza hasta que concluye el mismo. De acuerdo con estos datos, que facilita el Instituto de Estadística de Andalucía, si atendemos a la evolución de los últimos años se constata una enorme pujanza de la actividad constructora en la provincia de Málaga, que se mantiene con una participación alrededor del 39 por ciento en el conjunto del período 1995-2006. Del mismo modo, es particularmente reseñable la tendencia positiva que ha seguido la construcción en Almería en estos últimos años, que concentra el 12,9 por ciento de las viviendas en curso, desde 2002, 5 puntos porcentuales más que en el anterior intervalo de referencia, lo que ha ocasionado que otras provincias vean recortada su participación sobre el total regional, caso de Sevilla o Cádiz. Sin embargo, estos datos corroboran, en general, la mayor actividad del sector en las provincias del litoral que en el interior a lo largo de este período, con la salvedad de Sevilla dado su peso poblacional.

Por lo que se refiere a las viviendas terminadas, entre 1995 y el primer semestre de 2006, en el ámbito regional se finalizaron 1.055.999 viviendas, lo que representa el 21,5 por ciento del total de España. Desde

Cuadro 10
Viviendas terminadas (Número)

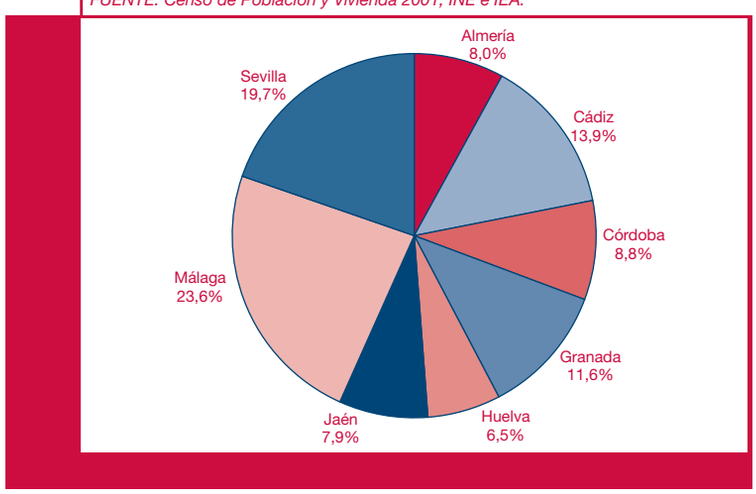
	Almería	Cádiz	Córdoba	Granada	Huelva	Jaén	Málaga	Sevilla	Andalucía	España
1995	3.942	6.193	4.155	6.025	2.818	4.075	5.878	10.849	43.935	221.252
1996	3.587	7.583	4.627	7.092	3.790	4.157	6.517	12.413	49.766	274.299
1997	3.703	6.984	3.964	5.399	4.925	4.327	8.326	11.671	49.299	299.058
1998	3.235	8.357	3.358	5.135	5.234	3.121	13.927	7.176	49.543	294.017
1999	4.977	11.383	3.660	5.204	5.313	3.704	22.766	10.135	67.082	356.132
2000	5.846	13.501	4.429	3.672	6.864	4.354	40.809	11.531	91.006	415.793
2001	9.467	18.712	4.770	3.203	8.421	5.407	52.923	14.018	116.921	505.174
2002	9.916	15.960	4.729	3.196	9.196	5.821	61.319	13.868	124.005	519.686
2003	10.822	15.312	4.827	3.340	8.396	4.775	66.461	15.756	129.689	506.349
2004	12.291	14.733	6.111	11.704	7.228	6.752	38.827	19.257	116.903	564.803
2005	14.884	15.936	7.488	10.028	7.158	5.546	69.761	21.071	151.872	637.951
I Sem. 2006	10.044	9.536	3.677	6.242	2.645	2.961	18.761	12.112	65.978	325.083
Acumulado 1995-06	92.714	144.190	55.795	70.240	71.988	55.000	406.275	159.857	1.055.999	4.919.597
% s/ Andalucía	8,8	13,7	5,3	6,7	6,8	5,2	38,5	15,1	100,0	

Fuente: Instituto de Estadística de Andalucía.

una perspectiva territorial, la provincia de Málaga también lidera este indicador de actividad, acaparando el 38,5 por ciento de las viviendas terminadas entre 1995 y junio de 2006, registrándose también una elevada importancia relativa en otras provincias como Sevilla y Cádiz, con el 15,1 y 13,7 por ciento en cada caso.

Parque de viviendas en Andalucía
a 30/06/2006

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

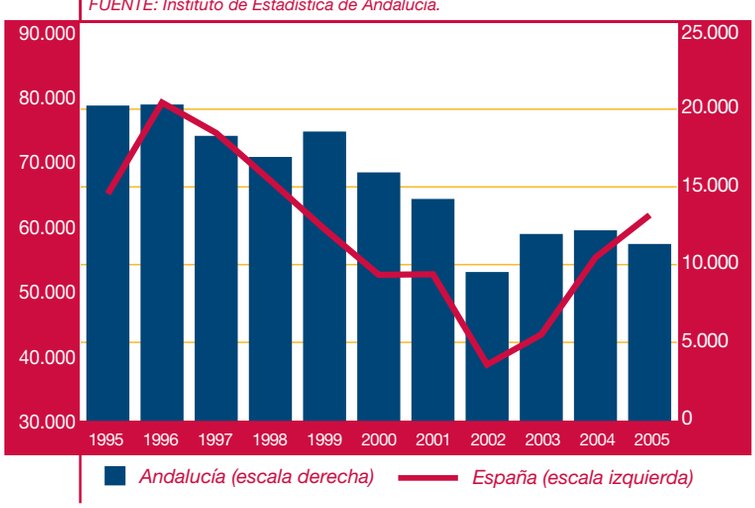


Esta información, permite aproximar el parque de viviendas actual de Andalucía agregando a los datos del censo de 2001 el total de viviendas terminadas hasta la fecha actual, es decir, las que corresponden al período que abarca entre 2002 y 2006. Así, el número de bienes inmuebles en la región se sitúa alrededor de los 4.119.571 al final del primer semestre de 2006, que en su mayor parte se localizan en las provincias de Málaga y Sevilla, con el 23,6 y 19,7 por ciento del total en cada caso, constatando el mayor dinamismo de la construcción en estos ámbitos y su importancia como grandes núcleos de población de Andalucía.

Pese a la amplia oferta de vivienda existente, como ha sido posible apreciar desde un punto de vista productivo, la elevada cifra de viviendas terminadas no ha sido suficiente para solucionar las dificultades que entraña el acceso a la vivienda. Las limitaciones a las que se enfrentan las familias para adquirir o alquilar una vivienda exigen conocer en que medida evoluciona el mercado de vivienda protegida, que ofrece condiciones más favorables para los colectivos más desfavorecidos o con niveles de renta más bajos. En este sentido, desde una perspectiva temporal amplia, los datos referidos al período 1995-2005 reflejan etapas de altibajos en la promoción de este tipo de viviendas, mostrando un comportamiento similar en la esfera autonómica y nacional.

Evolución del número de viviendas VPO terminadas
Número

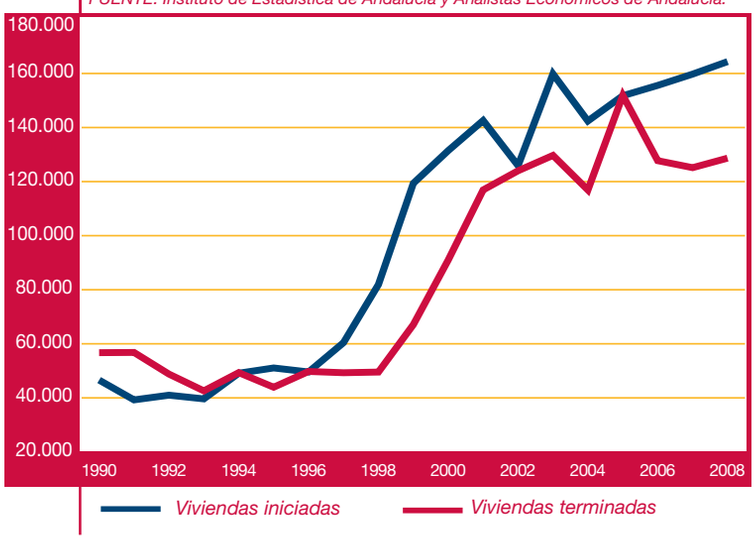
FUENTE: Instituto de Estadística de Andalucía.



En términos de participación sobre el total de viviendas terminadas, la VPO ha pasado de representar el 45,9 por ciento en 1995 a un discreto 7,4 por ciento en 2005, lo que refleja una caída de 38,5 puntos porcentuales en este intervalo temporal, lo que pone de manifiesto un descenso más acusado que en el conjunto de España, donde la diferencia ha alcanzado los

Evolución de las viviendas iniciadas y terminadas en Andalucía 1990-2008

Nota: Previsiones para el período 2006-2008.
FUENTE: Instituto de Estadística de Andalucía y Analistas Económicos de Andalucía.

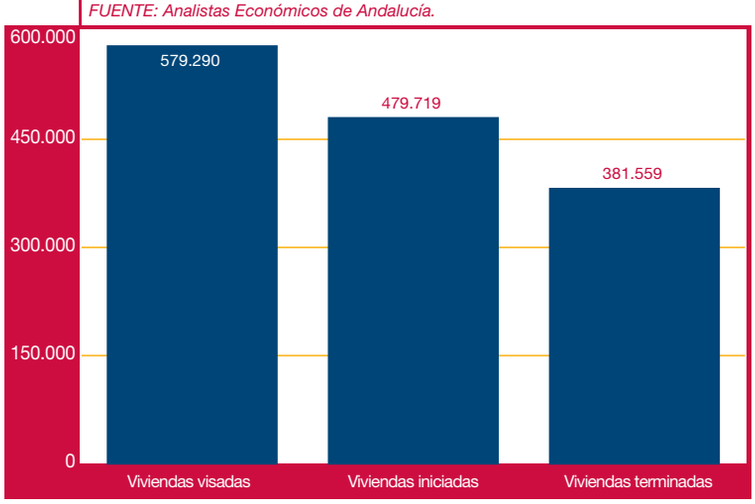


19,8 puntos porcentuales. No obstante, algunas provincias incorporan, en la actualidad, un peso de la producción de viviendas protegidas por encima de la media regional, como es el caso de Sevilla o Córdoba, donde este grupo representa el 21,4 y 23,8 por ciento de las viviendas terminadas en el período 2003-2005, respectivamente. En el caso opuesto se encuentran Málaga y Almería, con un peso de la VPO del 2,0 y del 2,9 por ciento del total de viviendas terminadas en estos tres años, respectivamente.

Analizando la actividad del sector construcción desde una perspectiva de conjunto, el gráfico adjunto muestra, como parece lógico, una senda análoga de las viviendas iniciadas y terminadas, aunque con un cierto desfase temporal, aspecto que puede apreciarse con mayor claridad al considerar el descenso que experimentaron las viviendas iniciadas en 2002 y 2004, que conlleva una caída de las terminadas en 2004, dejando de manifiesto ese período de menor actividad del sector. En este sentido, las previsiones realizadas por Analistas Económicos de Andalucía apuntan igualmente hacia un descenso de las viviendas finalizadas en 2006, que situará el número de viviendas terminadas en torno a 125-130 mil viviendas en los dos años siguientes, lo que representa situarse alrededor del promedio obtenido entre 2000-2005.

Indicadores de oferta 2006-2008
Previsiones del número de viviendas

FUENTE: Analistas Económicos de Andalucía.



Para alcanzar una perspectiva de conjunto de la tendencia que puede seguir la oferta del mercado inmobiliario a medio plazo se han realizado previsiones de los tres indicadores más relevantes, viviendas visadas, iniciadas, y las ya señaladas, terminadas. Así, las previsiones acerca de las viviendas visadas vaticinan un volumen de proyectos notable para los próximos años, en torno a 579 mil viviendas en el período 2006-2008, lo que supondría unas 193 mil nuevas viviendas visadas en promedio anual. Las viviendas iniciadas, podrían alcanzar las 479 mil viviendas, y las terminadas unas 381 mil.

Por lo que respecta a las previsiones de oferta, el volumen estimado previsto supera las previsiones de demanda efectuadas anteriormente. En concreto, las 381 mil nuevas viviendas disponibles entre 2006 y 2008 tendrían una demanda estimada de unas 342 mil viviendas, es decir, a medio plazo la provisión de viviendas será suficiente para satisfacer la demanda con solvencia.

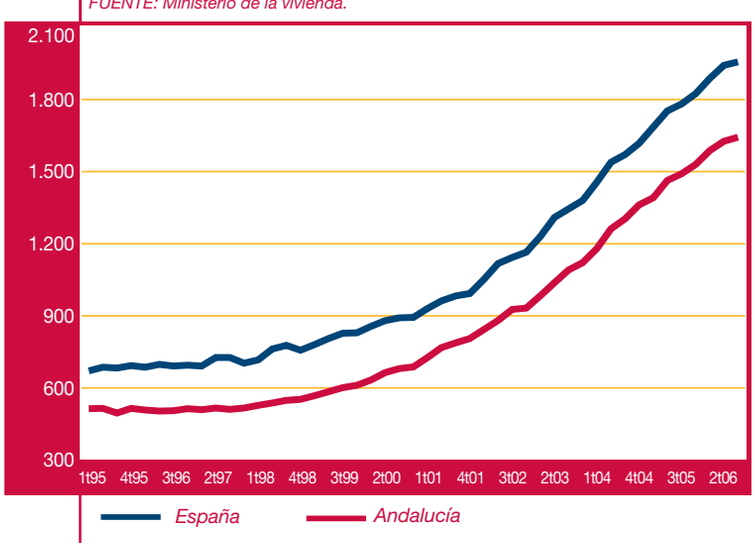
IV. Precios, financiación y accesibilidad

La vivienda tiene una enorme importancia desde una perspectiva social, ya que constituye el principal activo de las familias y la parte más significativa de su endeudamiento, siendo éste un condicionante de su gasto actual y futuro. De ahí la importancia de analizar el comportamiento de los principales factores que inciden en el acceso a la compra de una vivienda. En este sentido, los principales aspectos que afectan a la demanda se encuentran asociados por un lado al precio de la vivienda, que determinará el volumen de la inversión que es necesario acometer para adquirir un bien inmueble, y las vinculadas a las condiciones de financiación, ya que repercuten en el endeudamiento familiar.

En primer lugar, la trayectoria de los precios pone de manifiesto el dinamismo que ha experimentado el sector inmobiliario en Andalucía, y en general en todo el panorama nacional, en los últimos años, cuyo incesante proceso de crecimiento constituye uno de los condicionantes principales del mercado de la vivienda en el futuro. Atendiendo a una perspectiva temporal amplia, en los últimos once años el precio de la vivienda libre se ha triplicado en la Comunidad andaluza, pasando de los 495,35 euros/m2 en el 3º trimestre de 1995 a 1.643,0 euros/m2 en septiembre de 2006, según la información que suministra el Ministerio de Vivienda. Sin embargo, en Andalucía, el valor de la vivienda se mantiene por debajo del precio para el conjunto de España, donde la cifra se sitúa en 1.956,7 euros/m2, en septiembre de 2006, con lo que alcanza una diferencia de 313 euros sobre la media andaluza.

Precio de la vivienda libre
Euros/m²

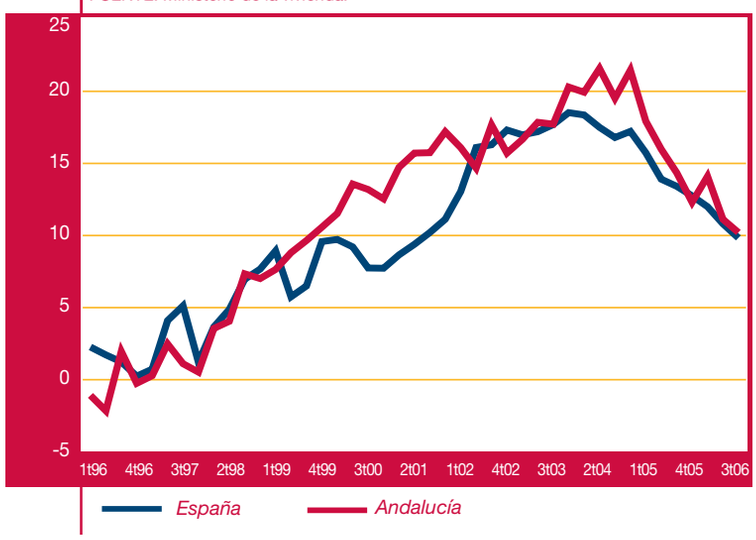
FUENTE: Ministerio de la vivienda.



En términos de crecimiento, Andalucía ha mostrado una mayor aceleración del precio de la vivienda a lo largo del período 1995-2006, creciendo a un ritmo medio del 18,1 por ciento anual, frente al avance del 15,2 por ciento registrado, en promedio, en España, si bien, es posible apreciar ciertas similitudes en la trayectoria de este indicador para los dos ámbitos. Así, en ambos escenarios se parte de

Precio de la vivienda libre
Tasas de variación interanual en porcentaje

FUENTE: Ministerio de la vivienda.

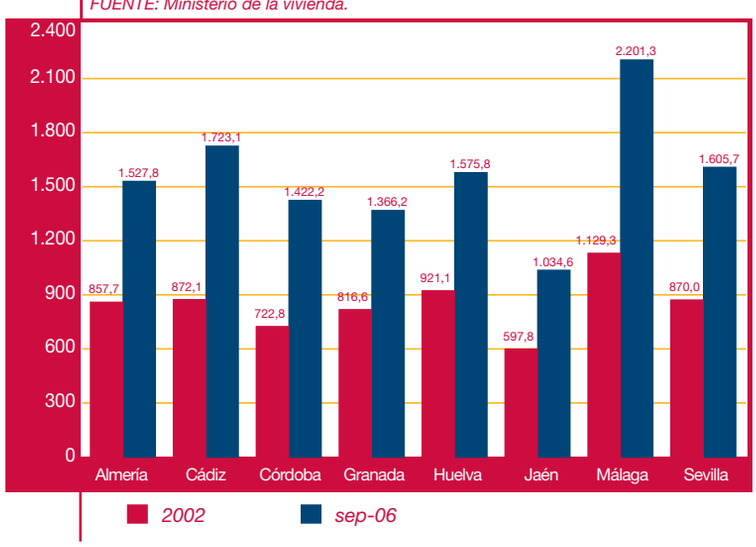


un comportamiento más moderado de los precios entre 1996 y 1998, donde los incrementos interanuales se situaron por debajo del 5 por ciento en cada caso, siendo inferiores en el caso de Andalucía. A continuación, el período comprendido entre 1999 y 2004, se caracterizó por una fuerte escalada de los precios de la vivienda, registrándose con mayor intensidad en la región andaluza, donde se alcanzaron tasas superiores al 20 por ciento, que hasta el momento actual se ha mantenido por encima del ritmo de crecimiento del valor de la vivienda a escala nacional. Por último, los dos últimos años han mostrado un suave proceso de desaceleración del valor de la vivienda, aunque con tasas siempre por encima de los dos dígitos, motivado por un comportamiento análogo de la actividad del sector construcción, y también, en gran medida, por el elevado endeudamiento de las familias y el paulatino incremento de los tipos de interés.

Con relación a los factores que inciden sobre el comportamiento de los precios, cabe señalar de un modo general, aquellos asociados a decisiones de política monetaria que se adoptan en el marco del contexto europeo, caso de las variaciones de los tipos de interés que afectan al comportamiento de la demanda a través del coste de la financiación, estimulándola cuando se trata de recortes y de manera adversa en el caso de incrementos en los mismos, siendo comportamientos que repercuten en los precios. También tienen una notable importancia los relacionados con factores de demanda, como la mayor renta de las familias o las condiciones de financiación (plazos, garantías, etc.). Sin embargo, el mercado de la vivienda ha dado muestras de una fuerte dependencia de las particularidades de la demanda y las características propias de los distintos mercados locales, mostrando algunos rasgos diferenciados en función del territorio.

Precio de la vivienda libre por provincias
Euros/m²

FUENTE: Ministerio de la vivienda.



En este sentido, desde la óptica provincial, es posible constatar distintos niveles de precios en el mercado inmobiliario, ya que, si bien, en todos los ámbitos se ha registrado un crecimiento continuado del

valor de la vivienda en los últimos años, éste ha sido más acusado en algunas zonas de la geografía andaluza. El caso más significativo es, sin duda, el de la provincia de Málaga, donde en cuatro años se ha duplicado el precio del metro cuadrado, alcanzando los 2.201,3 euros/m2 en el 3º trimestre de 2006, el más elevado de entre todas las provincias andaluzas. Este extraordinario crecimiento de los precios, responde a las particularidades de la provincia malagueña, en la que, al margen de la capital, se localizan diversos municipios, principalmente en el litoral, que también han experimentado un fuerte empuje de la construcción en la última década. Por su parte, otras provincias como Cádiz o Sevilla, también han visto incrementados sus precios de forma muy relevante hasta los 1.723,1 y 1.605,7 euros/m2, en cada caso.

Respecto a los niveles de crecimiento, Cádiz fue la provincia en la que los precios mostraron un mayor dinamismo, registrando un incremento próximo al 95,2 por ciento en el acumulado de los cuatro últimos años, a un ritmo del 18,9 por ciento anual, superando incluso el avance registrado en Málaga (93,1 por ciento). Por el contrario, el menor avance lo registraron las provincias de Jaén y Huelva, con el 67,3 y 68,3 por ciento, respectivamente.

Al objeto de profundizar en la evolución de los precios de la vivienda en Andalucía y constatar la incidencia de los mercados locales, se ha comparado la trayectoria que ha experimentado este indicador en las distintas capitales provinciales, según los datos que facilita la Sociedad de Tasación, a fin de identificar si existen diferencias de peso entre los distintos ámbitos examinados. En general, se observan ciertas similitudes en el proceso de crecimiento de los precios en las distintas capitales, siendo todas coincidentes en el punto de inicio de la escalada de precios en 1999, año en el que varias ciudades registraron incrementos interanuales superiores al 10 por ciento, con especial relevancia del caso de Málaga, que alcanzó el 13,9 por ciento. Sin embargo, es a partir de 2002 cuando el ritmo de crecimiento de todas las capitales andaluzas alcanza tasas superiores al promedio nacional, situación que se ha mantenido hasta hoy.

No obstante, el precio de la vivienda registró tasas de crecimiento superiores en la capital malagueña, en torno al 211,5 por ciento en el acumulado del período 1995-2005, por delante de Sevilla (201,3 por ciento) y Almería (183,5 por ciento), únicas provincias que superan el crecimiento medio de Andalucía. Sin embargo, el fuerte empuje del precio de la vivienda en Málaga durante los últimos se está moderando en los últimos meses, tal y como recoge el menor crecimiento del precio en la capital entre 2004 y 2005, del 11,5 por ciento, por debajo de la media regional, registrándose los mayores incrementos en Huelva y Granada, con un 13,7 y 13,4 por ciento respectivamente. En la información disponible a junio de 2006, los crecimientos se mantienen

Cuadro 11
Precios de la vivienda en capitales de Andalucía (Euros/m²)

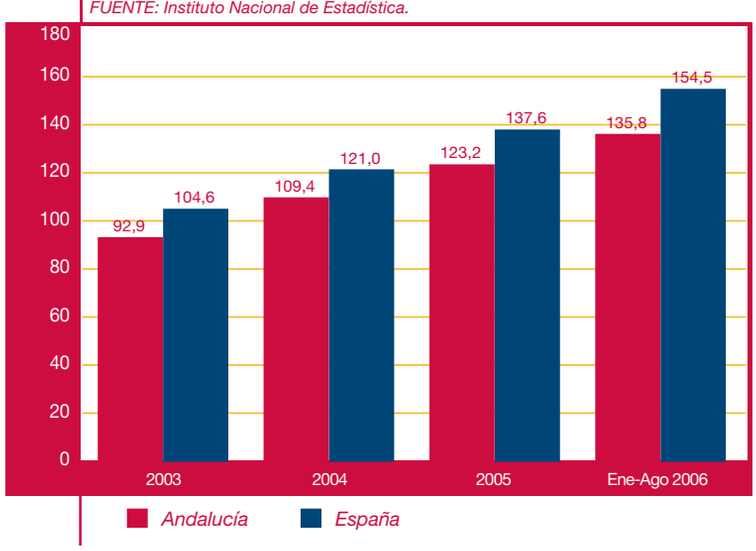
	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	Tasa variación acumulada 2005/1995 (en %)	Tasa variación interanual 2005/04 (en %)
Almería	631	674	709	761	852	918	967	1.120	1.316	1.613	1.789	1.874	183,5	10,9
Cádiz	775	755	775	797	868	959	1.046	1.226	1.349	1.768	1.993	2.139	157,2	12,7
Córdoba	731	727	733	754	790	893	989	1.150	1.321	1.565	1.755	1.872	140,1	12,1
Granada	697	743	722	748	822	921	1.027	1.186	1.367	1.675	1.900	2.048	172,6	13,4
Huelva	601	603	626	662	737	803	868	1.030	1.177	1.446	1.644	1.732	173,5	13,7
Jaén	618	629	641	653	692	773	820	986	1.150	1.388	1.566	1.664	153,4	12,8
Málaga	617	629	630	669	762	825	902	1.096	1.315	1.724	1.922	2.063	211,5	11,5
Sevilla	703	719	740	813	902	986	1.090	1.330	1.515	1.876	2.118	2.298	201,3	12,9
Andalucía	677	691	701	745	822	904	990	1.183	1.367	1.705	1.916	2.057	183,0	12,4
España	989	1.002	1.036	1.089	1.187	1.335	1.453	1.667	1.931	2.286	2.516	2.675	154,4	10,1

Fuente: Sociedad de Tasación, Boletines Trimestrales.
Datos correspondientes al mes de diciembre de cada año, excepto 2006 que corresponde a Septiembre.

en la misma línea, con la ciudad de Málaga (14,2 por ciento) por debajo del promedio de capitales andaluzas (15,8 por ciento) y Sevilla (18,4 por ciento) la que registra una mayor tasa de crecimiento.

Tamaño medio de las hipotecas
Miles de euros

FUENTE: Instituto Nacional de Estadística.



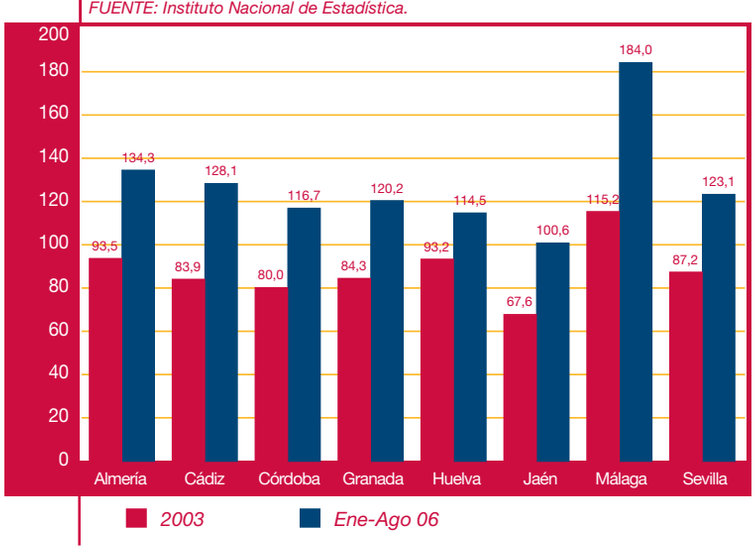
Por otra parte, el elevado coste de los bienes inmuebles conlleva la necesidad de que las familias tengan que endeudarse para poder acceder a la compra de una vivienda,. En este sentido, en los últimos años se han producido algunas variaciones en las condiciones de acceso a la vivienda. Primero, el crecimiento continuado de los precios de la vivienda que se ha venido registrando desde 1999 ha impedido aprovechar las ventajas asociadas a condiciones de financiación favorables con tipos de interés bajos y períodos largos en la amortización de hipotecas. En los últimos meses, ante la subida experimentada por el tipo de financiación, las entidades financieras han ido adaptando el producto hipotecario a las necesidades del mercado inmobiliario con mayores plazos de devolución, mayor parte del precio total financiado, etc.

A pesar de todo, continúan agravándose las condiciones de las familias para poder adquirir una vivienda en propiedad, que deben incrementar su endeudamiento para acometer inversiones en el mercado inmobiliario. Este hecho puede verse reflejado en el progresivo crecimiento del tamaño medio de las hipotecas que se demandan para la compra de viviendas en Andalucía. En concreto, en 2006, en el período comprendido entre enero y agosto (último mes con información disponible) la cuantía media solicitada es de 135,8 mil euros, registrando 18,7 mil euros menos que en el conjunto de España para este mismo período, datos que apuntan nuevamente a un notable aumento del valor medio de las hipotecas con relación al año anterior. Como ejemplo de la evolución de este indicador, cabe destacar que entre 2003 y 2005, el aumento del tamaño de las hipotecas se situó en el 32,6 por ciento en la región andaluza, con lo que supera el avance nacional (31,5 por ciento) en este intervalo de tiempo, representando una diferencia cuantitativa cercana a los 30,3 mil euros en sólo tres años.

Por lo que se refiere a las provincias, el tamaño de las hipotecas en Málaga supera ampliamente, por término medio, los niveles observados en el resto de Andalucía, lo que, sin duda, denota unos precios mucho más elevados en este ámbito territorial. De este modo, en los ocho primeros meses de 2006, la provincia malagueña se sitúa, en promedio, en torno a los 184 mil euros, cifra que, de mantenerse en esos niveles al finalizar el año, reflejaría un aumento cercano a los 70 mil euros con relación a 2003. Otras provincias, aunque de forma menos acusada, también han dado muestras de un fuerte crecimiento del valor medio de las hipotecas, caso de Almería o Cádiz, que alcanzaron un importe de 134,3 y 128,1 mil euros respectivamente, al tratarse de zonas que han soportado un fuerte crecimiento de los precios inmobiliarios en los últimos años, mientras que, por el contrario, se observa un menor importe hipotecario en aquellas provincias donde la vivienda tiene un coste menor, como Jaén, en torno a los 100,6 mil euros de media.

Tamaño medio de las hipotecas por provincias
Miles de euros

FUENTE: Instituto Nacional de Estadística.



Por otra parte, junto al significativo incremento de su importe, es particularmente reseñable el aumento del número de inscripciones hipotecarias que se ha producido en años recientes en los distintos ámbitos territoriales. Así, si atendemos a la variación registrada en 2005, último año completo, con relación al anterior, se observa un incremento de las mismas del 15,5 por ciento en Andalucía, por delante del 11,8 por ciento del agregado nacional. En el plano provincial, como parece lógico,

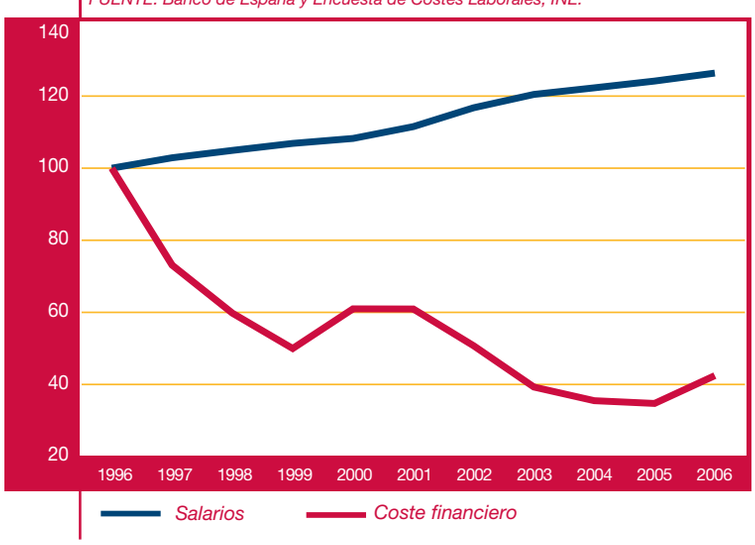
los mayores incremento se localizan en aquellas provincias donde el importe de la hipoteca es más bajo, por término medio, destacando Jaén y Granada con un 33,4 y 20,4 por ciento más de operaciones hipotecarias que en 2003. Por el contrario, la provincia de Málaga presenta un avance más discreto, del 7,3 por ciento en los últimos tres años.

No obstante, la evolución más reciente, la que corresponde a la última información disponible (enero-agosto de 2006) pone de manifiesto una cierta ralentización del mercado hipotecario, no en cuanto importe medio que, como es de esperar, crece al ritmo del precio de la vivienda, sino en el número, que es un fiel reflejo del dinamismo de las ventas en el sector. En concreto, el número de hipotecas inscritas en Andalucía en el período señalado se incrementó, en tasa interanual, un 1,2 por ciento frente al 7,6 por ciento del conjunto nacional. La explicación a este comportamiento se encuentra en la dinámica registrada en las provincias de Granada, Huelva, Jaén y Málaga que registran tasas interanuales negativas, especialmente reseñable en el caso de Jaén en donde caen un 20,4 por ciento. En el resto de provincias se mantiene un crecimiento positivo de la actividad hipotecaria, destacando el caso de Almería y Córdoba con tasas positivas de dos dígitos.

Una explicación al reciente comportamiento del mercado hipotecario puede encontrarse en el endurecimiento de las condiciones financieras que debe afrontar una familia para acceder a una vivienda que, de continuar agravándose en los próximos meses, puede representar una caída importante en el número de hipotecas que se concedan, si bien, las condiciones monetarias de España aún favorecen el endeudamiento pese a las tensiones de los tipos de interés que afectan al conjunto de la Zona Euro, y la elevada competitividad existente en el mercado hipotecario contribuye a mejorar las condiciones de la oferta de crédito, aunque, en muchos casos, esto sólo se traduce en un alargamiento de los plazos de concesión de hipotecas.

Evolución del coste financiero y los salarios
Índices, base 1996=100

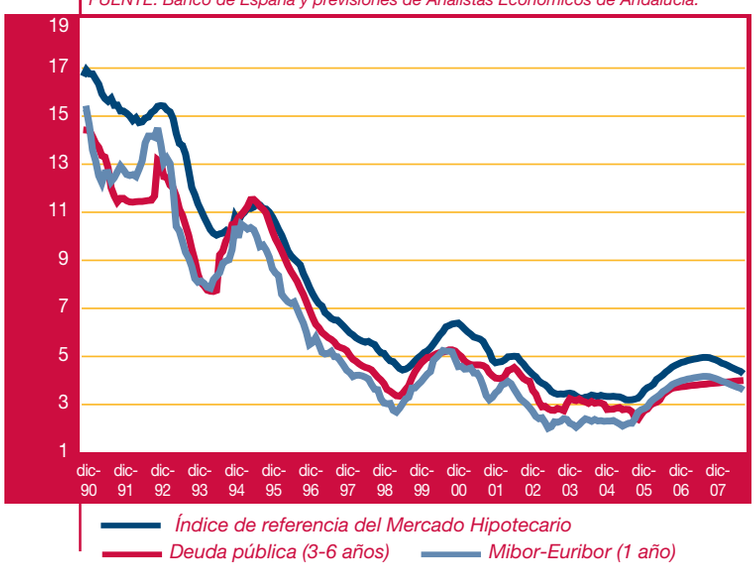
FUENTE: Banco de España y Encuesta de Costes Laborales, INE.



Antes de analizar con detenimiento la situación de las condiciones de acceso a la vivienda, resulta conveniente detenerse en la evolución que han experimentado dos elemento de gran relevancia para hacer frente a la compra de una vivienda, los ingresos de las familias y los costes financieros. Por lo que se refiere al primero, aunque los salarios, principal fuente de ingresos de los hogares, han experimentado un ligero avance en la última década, en

Tipos de interés de referencia del mercado hipotecario en España Previsiones
%

FUENTE: Banco de España y previsiones de Analistas Económicos de Andalucía.



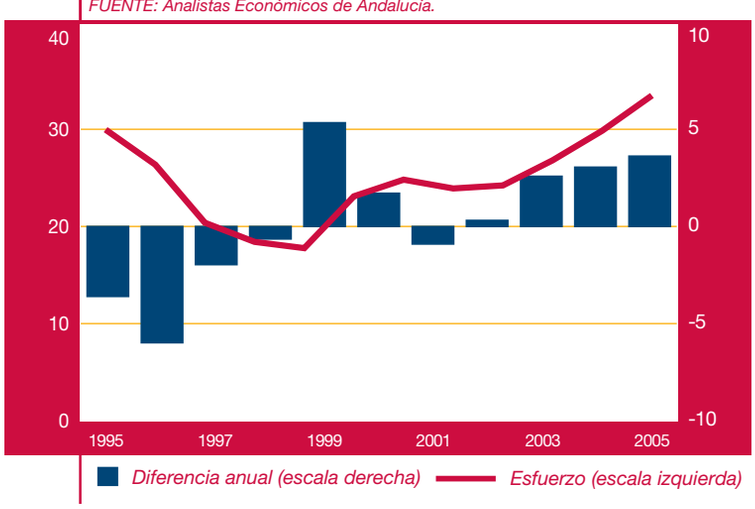
torno a un 26 por ciento, que, si bien, no es muy elevado, se han visto acompañados por un incremento sustancial del número de ocupados por hogar, lo que ha ampliado considerablemente los ingresos de las familias españolas en los últimos años.

En segundo lugar, estos costes financieros han experimentado importantes fluctuaciones en los últimos años, permitiendo observar una relajación de las condiciones de financiación a consecuencia principalmente de un descenso de los tipos de interés en los noventa, siendo éste un aspecto determinante para el endeudamiento de las familias. No obstante, la intervención del BCE, que dictaminó nuevas subidas del tipo de interés a finales de 2005, conlleva un paulatino ascenso de los tipos de referencia del mercado hipotecario, empeorando en los últimos meses la posición de los hogares para afrontar la adquisición de una vivienda, dada la repercusión que estas medidas tienen sobre el euribor, por tratarse del principal referente de las hipotecas a tipo variable. Las previsiones de Analistas Económicos sobre la evolución de los tipos, señalan un mantenimiento de su senda de crecimiento en 2007, si bien, indican que en torno a septiembre de ese año se alcanzará su máximo, próximo al 5 por ciento.

Accesibilidad a la vivienda en Andalucía
Esfuerzo sobre los ingresos ponderados

Nota: Diferencia anual en puntos porcentaules. Esfuerzo en porcentaje, calculado sobre ingresos salariales medios por familia para una vivienda de 70 m² financiada íntegramente a 30 años.

FUENTE: Analistas Económicos de Andalucía.

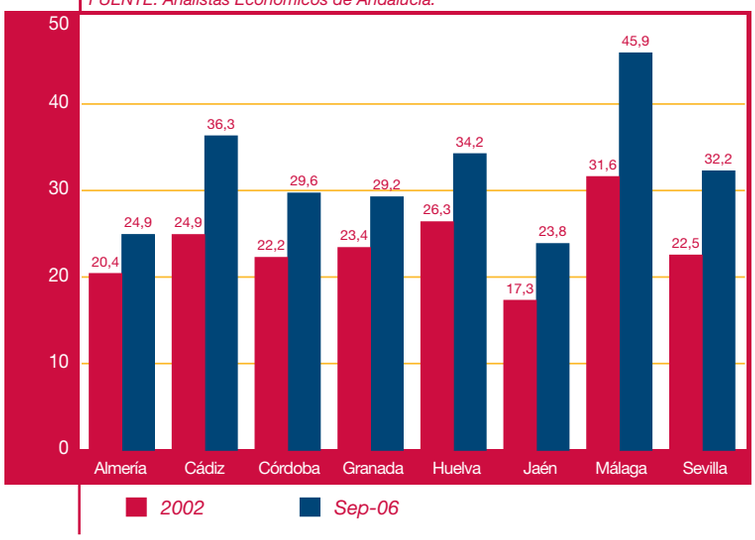


Centrándonos en los indicadores de accesibilidad, el endurecimiento de ésta puede constatarse en Andalucía atendiendo al índice de solvencia, ya que, en septiembre de 2006, un hogar con ingresos medios necesita el equivalente a los ingresos brutos de 5,9 años para hacer frente al pago de una vivienda de 70 m2, por encima de la media española (5,7 años) frente a los 3,6 que representaba en 2001. Esta evolución desfavorable obedece a la diferente intensidad con la que han crecido los ingresos salariales de las familias y los precios de la vivienda.

En el mismo sentido, el esfuerzo bruto que debe realizar una familia en Andalucía con ingresos salariales medios, para acceder

Accesibilidad a la vivienda por provincias
Esfuerzo sobre los ingresos ponderados

Nota: Esfuerzo en porcentaje, calculado sobre ingresos salariales medios por familia para una vivienda de 70 m² financiada íntegramente a 30 años.
FUENTE: Analistas Económicos de Andalucía.



a una vivienda de 70 m2, considerando que financia íntegramente el valor de la misma con una hipoteca a 30 años, es del 33,8 por ciento del total de su salario mensual, en septiembre de 2006, porcentaje significativamente superior al 25,1 por ciento que registraba en 2001. El gráfico adjunto, permite observar el endurecimiento de estas condiciones desde 1999, salvo la pequeña caída registrada en 2002, ha mantenido una senda creciente hasta alcanzar su máximo en la actualidad.

Dada la homogeneidad de las condiciones de financiación y las diferencias en precios en las distintas provincias, se aprecian mayores dificultades para acceder a una vivienda en la provincia malagueña, donde, partiendo de las características señaladas, un familia deberá destinar el 45,9 por ciento de sus ingresos salariales al pago de la vivienda en septiembre de 2006, lo que representa un aumento de 15,3 puntos porcentuales sobre el esfuerzo que realizaba una familia de las mismas características sólo hace cuatro años. En las provincias de Cádiz (36,3 por ciento) y Huelva (34,2 por ciento), también se pone de manifiesto este elevado esfuerzo, frente a otras como Jaén (23,8 por ciento) y Almería (24,9 por ciento) donde este esfuerzo es menor.

Cómo suele suceder cuando se obtienen indicadores que reflejan el esfuerzo medio de la población se encubren a determinados colectivos que, como consecuencia de sus menores niveles de ingresos, no tienen posibilidades reales de acceder a la vivienda en las condiciones actuales. Por ello, conviene recordar que es necesario desde la actuación de las autoridades públicas, ampliar la oferta de vivienda en alquiler a precios razonables e, igualmente, incrementar la oferta de vivienda protegida.

Por último, señalar que la escalada de precios ha ocasionado que una parte importante del debate socioeconómico se centre en la vivienda. Algunos autores (Carbó y Rodríguez, 2006. La incidencia de la financiación en el precio de la vivienda en España. “Papeles de Economía Española”) han estudiado la relación entre el precio de la vivienda y los tipos hipotecarios, y llegan a la conclusión que de seguir incrementándose los tipos de interés es previsible que se produzca una importante moderación de las tasas de crecimiento de los precios.

Frente a este planteamiento, un reciente y revelador estudio (García-Montalvo, 2006. Reconstruyendo la burbuja: expectativas de

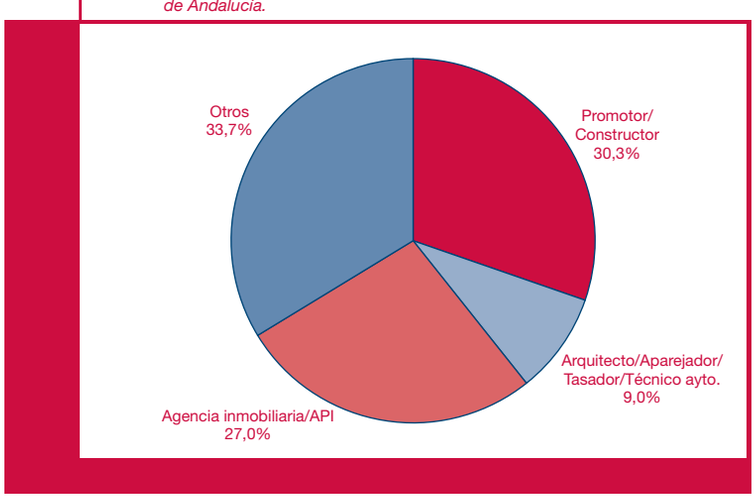
revalorización y precio de la vivienda. “Papeles de Economía Española”) desvela que los compradores perciben que el precio de la vivienda ha subido por encima de lo que reflejan las estadísticas oficiales y, además, tienen expectativas de que, en los próximos diez años, la vivienda se revalorizará anualmente un 23,4 por ciento, y ello, a pesar de qué, casi de forma unánime, consideran que la vivienda está sobrevalorada en la actualidad.

V. Situación y perspectivas: la opinión del sector

Dada las limitaciones de información relacionadas con el sector inmobiliario resulta de gran interés conocer la opinión de los distintos colectivos que desarrollan su actividad profesional en el ámbito inmobiliario, caso de promotores, constructores, agentes de la propiedad inmobiliaria, tasadores, y técnicos relacionados con la construcción. Para ello, se ha realizado un sondeo, cuyo resultado se comenta en este apartado.

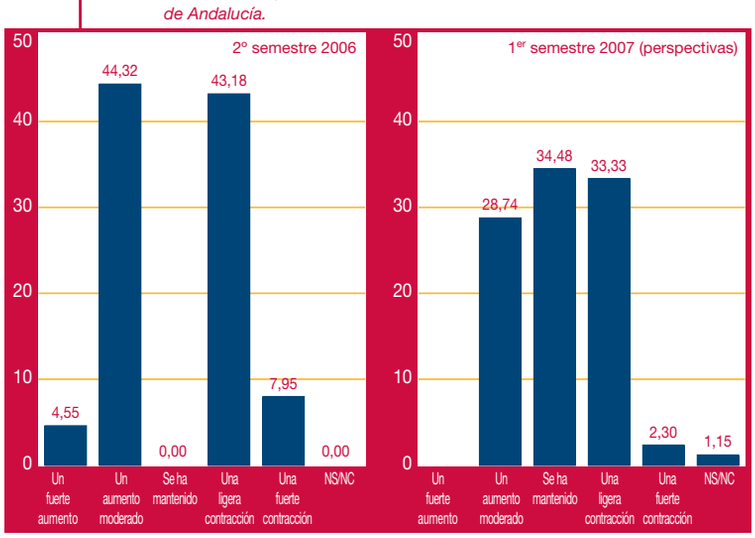
Categoría profesional del encuestado
Porcentajes

FUENTE: Encuesta de expectativas inmobiliarias, diciembre 2006. Analistas Económicos de Andalucía.



Evolución de la actividad del mercado inmobiliario

FUENTE: Encuesta de expectativas inmobiliarias, diciembre 2006. Analistas Económicos de Andalucía.

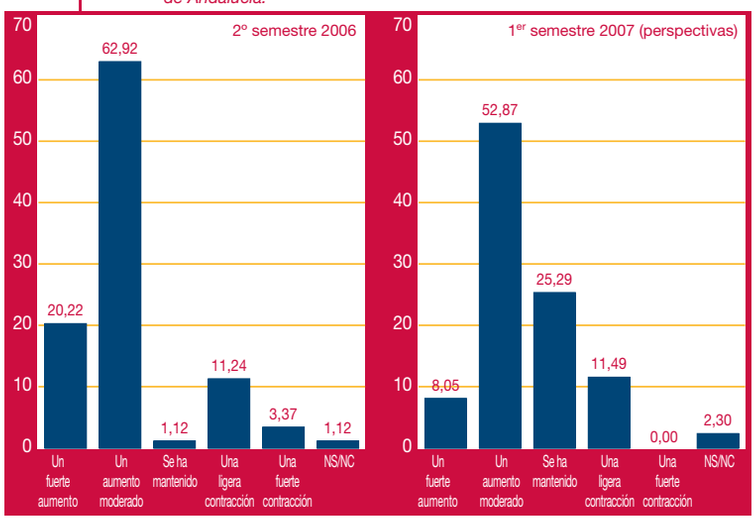


El objetivo de la encuesta es conocer, para el ámbito de Andalucía, la percepción de lo que ha sucedido en el sector en el semestre actual, 2º semestre de 2006, y las expectativas que tienen para el próximo, 1º semestre de 2007. El cuestionario sondea las variables explicativas más relevantes de la casuística inmobiliaria, caso de la oferta, de la demanda, del comportamiento de las ventas, de los precios, etc. La encuesta se ha realizado en la segunda quincena de noviembre y se ha contado, para ello, con la colaboración del Instituto de Práctica Empresarial que ha realizado el trabajo de campo.

El cuestionario ha sido cumplimentado por 89 profesionales, de los cuales, el 30,3 por ciento están vinculados a empresas promotoras y constructoras, el 27 por ciento son agentes inmobiliarios, y el 9 por ciento técnicos de la construcción. Señalar, por último, que un 33,7 por ciento no indicaron su actividad, si bien, todos pertenecen a alguna de las categorías anteriores.

Oferta de vivienda en el mercado
Porcentajes sobre el total de respuestas

FUENTE: Encuesta de expectativas inmobiliarias, diciembre 2006. Analistas Económicos de Andalucía.

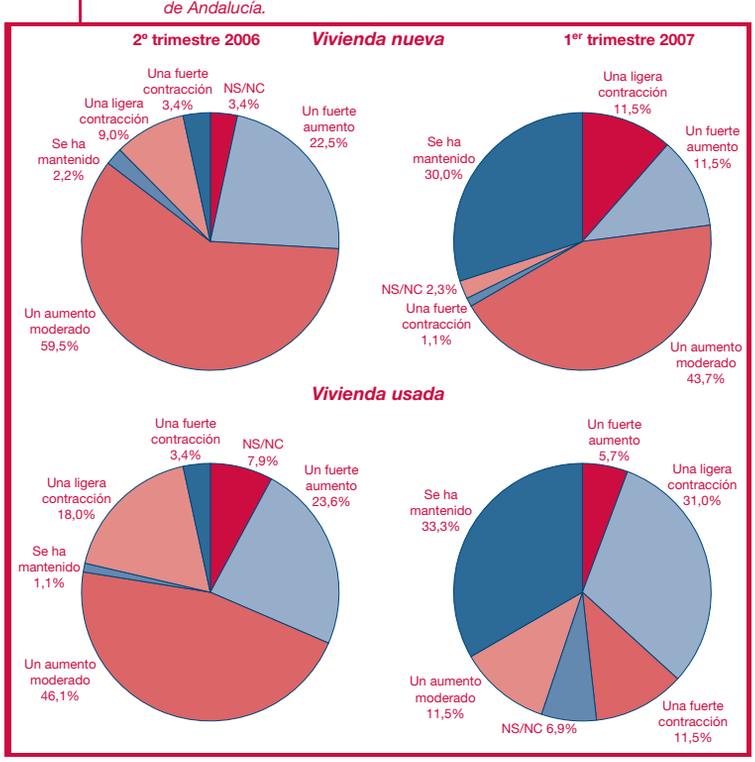


Por lo que se refiere a la percepción global sobre la actividad del mercado inmobiliario, los expertos muestran opiniones divergentes. En concreto, para el 2º semestre, la mitad señala que la actividad ha aumentado y la otra que ha sufrido una contracción, siendo ligeramente superior los que opinan que ha sufrido una fuerte contracción (8 por ciento) a los que manifiestan un fuerte aumento (4,6 por ciento). Para el 1º semestre de 2007, las expectativas son algo más pesimistas, en torno a 1/3 prevén que se mantendrá el nivel de actividad, un peso similar tienen los que vislumbran una caída moderada, y algo menos, los que señalan que registrará un aumento moderado (28,7 por ciento). En definitiva, desde una óptica de conjunto no se observa una coincidencia en las opiniones de los expertos, tanto para la coyuntura actual como para las expectativas a corto plazo.

Tras la visión de conjunto, se ha indagado en aspectos relacionados con la oferta, empezando, en primer lugar, por la percepción de cómo se está evolucionando y evolucionará la oferta de vivienda. En el caso de la vivienda nueva, los encuestados observaron un comportamiento muy positivo en el 2º semestre de 2006, ya que, casi el 60 por ciento observó un crecimiento moderado de la oferta y, el 22,5 por ciento un fuerte crecimiento de ésta. Para los próximos meses, las expectativas apuntan a una leve moderación de la oferta de vivienda nueva. Sigue siendo relevante (43,7 por ciento) los que esperan que crezca moderadamente, si bien, crece la opinión de los que vaticinan que se mantendrá sin cambios el nivel de la oferta (30 por ciento). En cualquier caso, las expectativas pueden considerarse en conjunto bastante positivas.

Oferta de vivienda en el mercado
Porcentajes sobre el total de respuestas

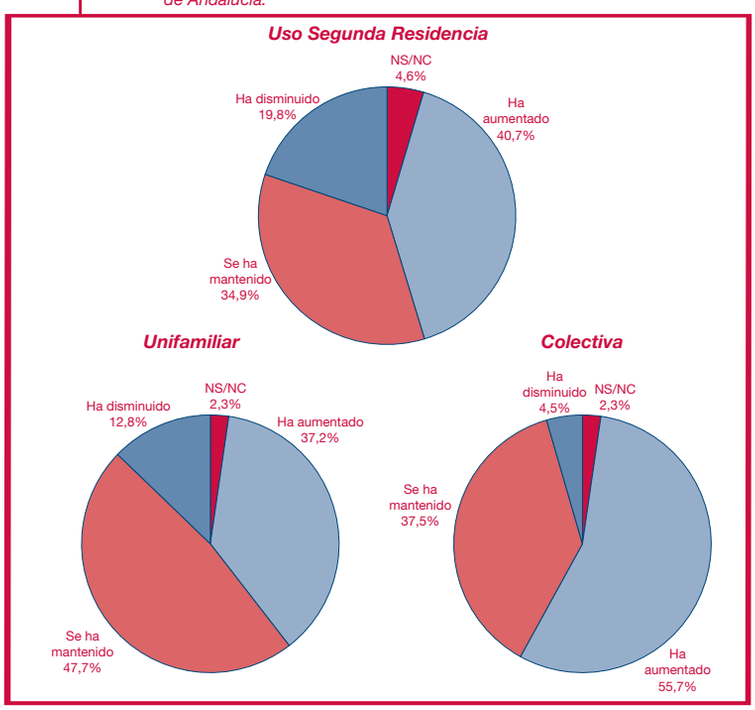
FUENTE: Encuesta de expectativas inmobiliarias, diciembre 2006. Analistas Económicos de Andalucía.



En el caso de la vivienda usada, la oferta en el 2º semestre de 2006 se incrementó respecto al semestre anterior, así lo manifiestan los expertos, ya que, más de 2/3 opinaron que registró un aumento. Para el 1º semestre de 2007, las expectativas

Evolución de la oferta de viviendas nuevas según tipo y uso
Porcentajes sobre el total de respuestas

FUENTE: Encuesta de expectativas inmobiliarias, diciembre 2006. Analistas Económicos de Andalucía.



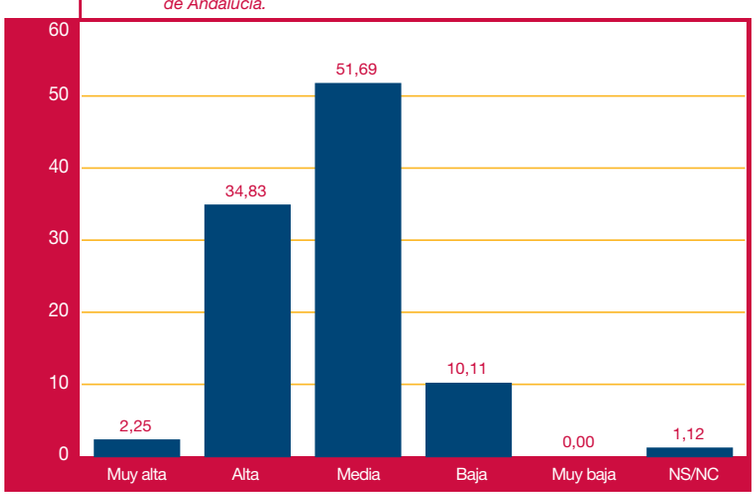
apuntan a una moderación con tendencia a disminuir de la oferta.

Respecto a la oferta de vivienda nueva disponible en función de su uso en el 2º semestre de 2006, resulta relevante, por su importancia en Andalucía, que, en torno al 40,7 por ciento de los expertos, apreció un aumento de ésta respecto al semestre anterior y, algo más de un tercio considera que se ha mantenido. Por tipologías, tanto en unifamiliar como en colectiva los encuestados han apreciado crecimientos en la oferta en el último semestre de 2006, si bien, esta opinión tiene algo de más peso en el caso de la vivienda colectiva.

En cuanto a las características medias de la oferta de vivienda nueva puesta en el mercado entre julio y diciembre de 2006, por lo que se refiere a la calidad, algo más de la mitad (51,7 por ciento) han observado que es de calidad media, en torno a 1/3 que la calidad es alta, y una décima parte que es baja. Respecto al tamaño, predomina la vivienda nueva entre 71-90 m^2 (2/3 de los expertos así lo consideran), siendo similar el peso de las que son algo menores y algo mayores. Para las de mayor tamaño (más de 110 m^2) sólo ha sido señalada por el 3,4 por ciento de los encuestados. Así pues, durante el 2 semestre de 2006, la vivienda tipo construida en Andalucía tiene entre 71 y 90 m^2, con una calidad de acabado y equipamientos medio.

Calidad media de la vivienda nueva construida durante el segundo semestre de 2006
Porcentajes sobre el total de respuestas

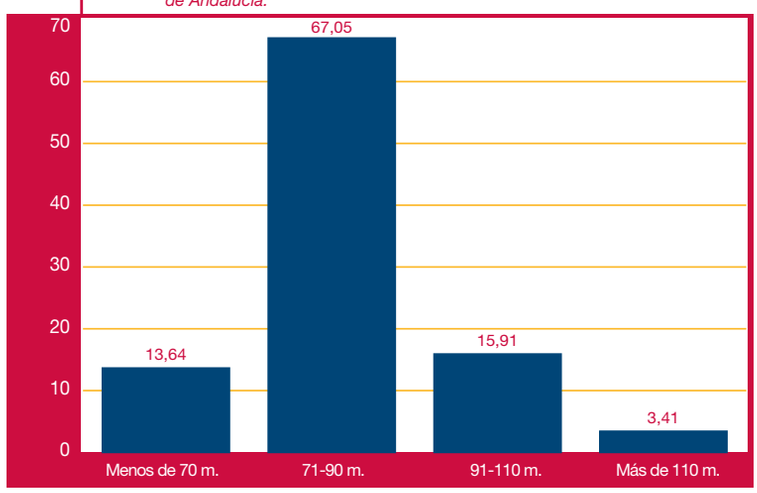
Nota: Características referidas a calidad de acabados, materiales y equipamiento.
FUENTE: Encuesta de expectativas inmobiliarias, diciembre 2006. Analistas Económicos de Andalucía.



Por lo que se refiere a la demanda percibida por los expertos del mercado inmobiliario en la segunda mitad de 2006, las opiniones apuntan hacia una contracción. En concreto, el 58,6 por ciento de los expertos apreciaron que la desmanda cayó levemente en este semestre, a lo que hay que unir el 10,2 por ciento que observó una fuerte caída. Para los próximos seis meses, la situación no se percibe mejor esperando el 43,4 por ciento de los encuestados que la demanda caiga moderadamente y, alrededor de 1/3 que no sufra cambios respecto al semestre

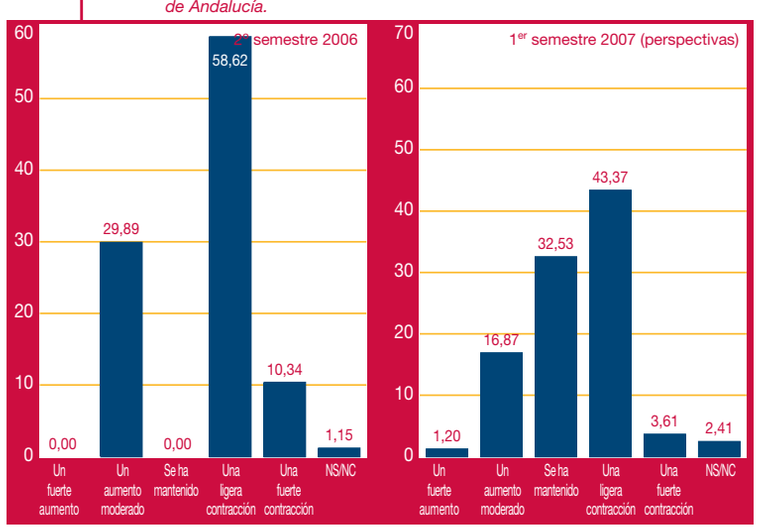
Tamaño medio de la vivienda nueva construida durante el segundo semestre de 2006
Porcentajes

FUENTE: Encuesta de expectativas inmobiliarias, diciembre 2006. Analistas Económicos de Andalucía.



Demanda de vivienda en el mercado
Porcentajes sobre el total de respuestas

FUENTE: Encuesta de expectativas inmobiliarias, diciembre 2006. Analistas Económicos de Andalucía.

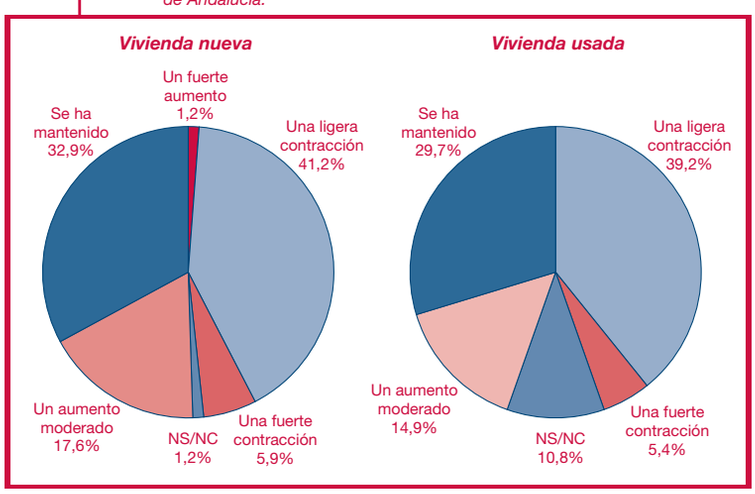


anterior. En el caso de la vivienda nueva y usada no se aprecian grandes diferencias respecto a las expectativas de demanda del conjunto.

Con objeto de profundizar algo más en el comportamiento de la demanda percibida se ha sondeado respecto a algunos aspectos relacionados con la venta. Así, los expertos han observado que en la segunda mitad de 2006 el tiempo medio de venta de una vivienda se ha incrementado, tanto para la nueva como para la usada, de esta manera se manifiestan el 80,7 y 77,3 por ciento de los sondeados,

Expectativas de demanda de vivienda en el primer semestre de 2007
Porcentajes sobre el total de respuestas

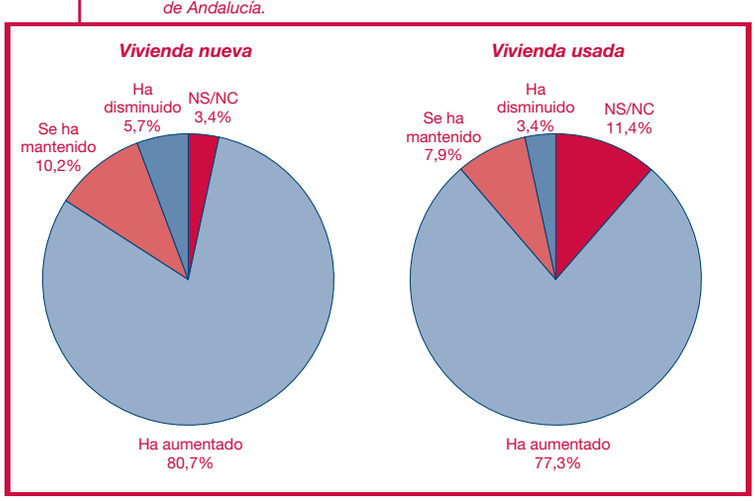
FUENTE: Encuesta de expectativas inmobiliarias, diciembre 2006. Analistas Económicos de Andalucía.



respectivamente. En cuanto al momento en el qué se produce la venta de la vivienda nueva, en términos medios, el 28,41 por ciento de las ventas se realizaron en el 2º semestre de 2006 en fase de proyecto, un 39,1 por ciento durante la construcción y, el 32,5 por ciento debieron esperar hasta que la obra estaba finalizada.

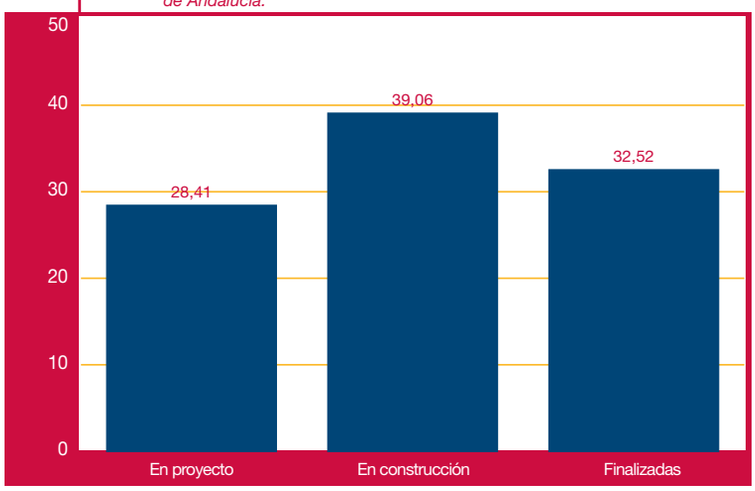
Tiempo medio de venta en el segundo semestre de 2006
Porcentajes sobre el total de respuestas

Nota: Definición de Tiempo Medio de Venta; Período desde que la vivienda se pone en venta hasta que es comprada.
FUENTE: Encuesta de expectativas inmobiliarias, diciembre 2006. Analistas Económicos de Andalucía.



Viviendas nuevas vendidas en el segundo semestre de 2006
Porcentajes (según la fase de construcción)

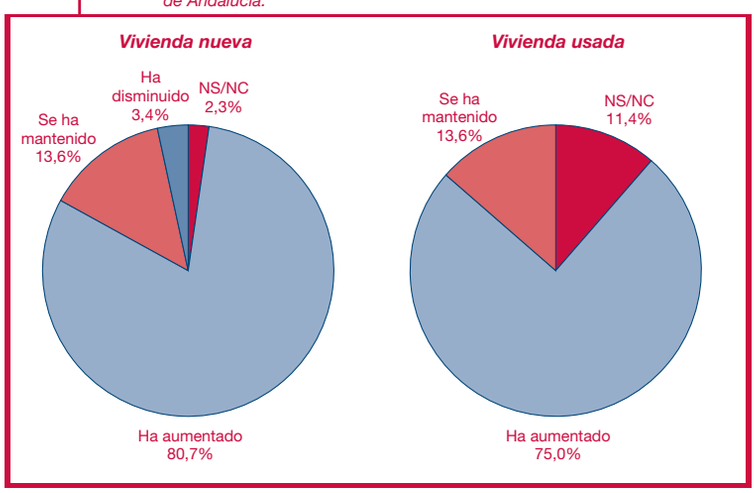
FUENTE: Encuesta de expectativas inmobiliarias, diciembre 2006. Analistas Económicos de Andalucía.



En relación con la ampliación de los plazos de venta de la vivienda observados se está produciendo, al mismo tiempo, dado el aumento de la oferta disponible detectado, una elevación del stock de viviendas en venta. Para ser más precisos, el 80,7 y el 75 por ciento de los encuestados han detectado un incremento del stock de viviendas no vendidas nuevas y usadas, respectivamente.

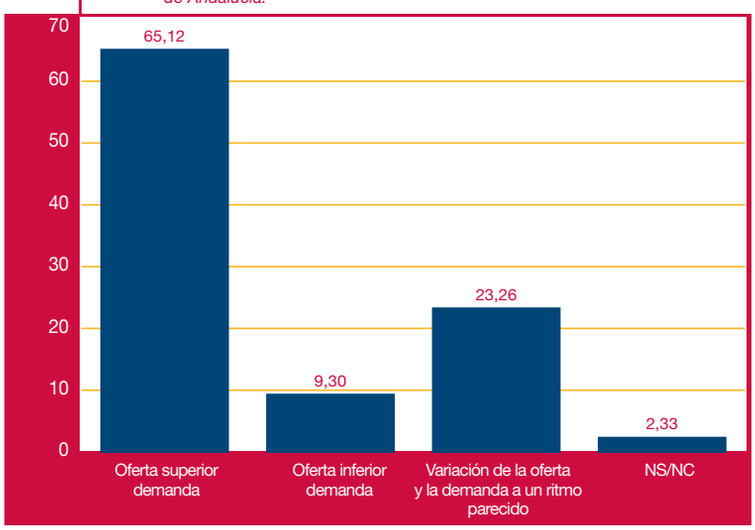
Stock de viviendas en el segundo semestre de 2006
Porcentajes sobre el total de respuestas

Nota: Definición de Stock de Viviendas; Volumen de viviendas en venta no vendidas.
FUENTE: Encuesta de expectativas inmobiliarias, diciembre 2006. Analistas Económicos de Andalucía.



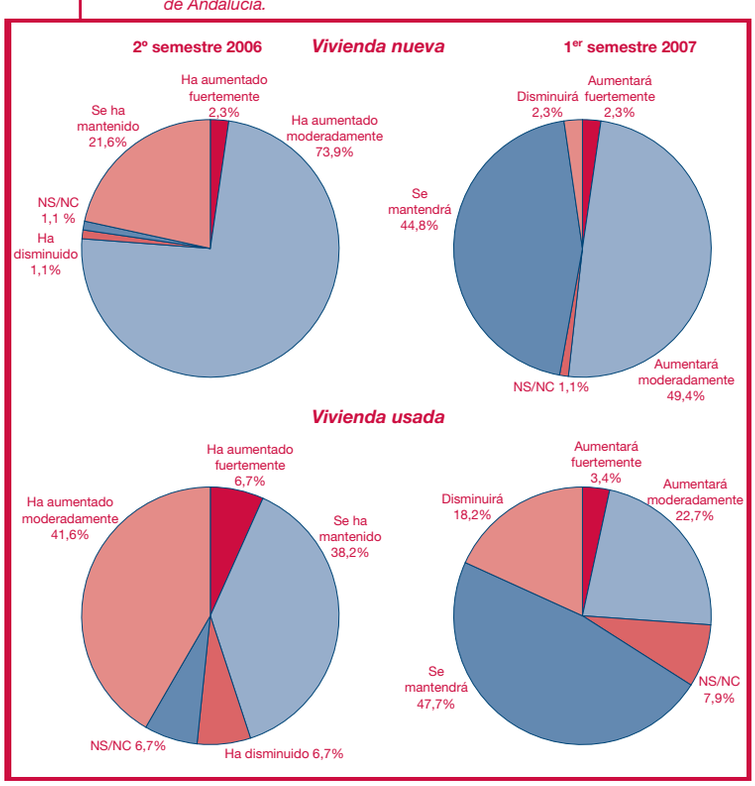
Evolución esperada de la oferta en relación a la demanda de vivienda en el primer semestre de 2007
Porcentajes

FUENTE: Encuesta de expectativas inmobiliarias, diciembre 2006. Analistas Económicos de Andalucía.



Precio de la vivienda nueva y usada en el mercado
Porcentajes sobre el total de respuestas

FUENTE: Encuesta de expectativas inmobiliarias, diciembre 2006. Analistas Económicos de Andalucía.



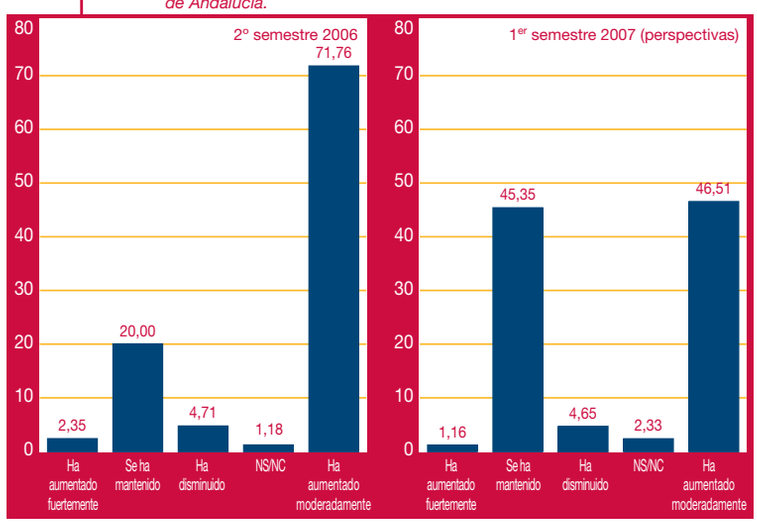
Con objeto de obtener una visión de conjunto de la situación del mercado y, aunque lo reseñado anteriormente, deja entrever claramente el comportamiento de la oferta y la demanda, se ha solicitado la opinión expresa sobre como esperan que se comporte la oferta en comparación de la demanda para la primera mitad de 2007. Los resultados son concluyentes y confirman las expectativas señaladas con anterioridad. En concreto, casi 2/3 de los expertos vaticinan una oferta superior a la demanda, un 23,3 por ciento que variarán al mismo ritmo y el 9,3 por ciento que la demanda será superior.

Las consecuencias teóricas del aumento de la oferta observado junto con una cierta contracción de la demanda que se manifiesta en un alargamiento de los períodos de ventas deberían ser una moderación e incluso estancamiento de los precios. Lo percibido por los expertos en el 2º semestre de 2006 coincide con la apreciación anterior. En concreto, por lo que se refiere a la vivienda nueva, casi las ¾ partes de las respuestas consideran que se ha producido un aumento moderado de los precios y algo más de la quinta parte opinan que se han mantenido. En la vivienda usada la percepción de estancamiento de los precios es mayor, el 41,6 por ciento apreció aumentos moderados y el 38,2 por ciento un comportamiento sin variaciones.

En cuanto a las expectativas a corto plazo, los resultados revelan que la tendencia a moderarse de los precios sigue creciendo e, incluso, se vislumbra una situación de estancamiento. Para las de reciente construcción, las expectativas acentúan la tendencia observada en el semestre anterior, ya que, el peso de los que vaticinan incrementos de precios similares y un escenario sin variaciones es muy similar. Para el caso de la vivienda usada, los expertos auguran los

Precio de la vivienda en el mercado

FUENTE: Encuesta de expectativas inmobiliarias, diciembre 2006. Analistas Económicos de Andalucía.



primeros pasos para un escenario de caída de precios, debido a que empieza a aumentar considerablemente el peso de las opiniones que prevén descensos a corto plazos de esta tipología de viviendas.

VI. Reflexiones finales

El mercado inmobiliario tiene una importante repercusión sobre el conjunto de la economía española, al tiempo que la vivienda se posiciona como una de las principales preocupaciones de las familias españolas, de ahí que la escasez y dudosa calidad de los indicadores disponibles, a lo que contribuyen de manera notable los recientes cambios metodológicos, representen un grave inconveniente para seguir la evolución del sector, impidiendo que los agentes económicos que intervienen en él puedan tomar decisiones aplicando la racionalidad económica.

El comportamiento del mercado inmobiliario desde 2000, todavía en vigor, ha sido resultado del shock de demanda originado por las nuevas condiciones de financiación de la vivienda y la explosión demográfica que ha registrado España en lo transcurrido de esta década, al que, por el lado de la oferta, las empresas del sector han sabido dar una respuestas eficaz en términos empresariales. No obstante, existe una amplia coincidencia de que el excepcional despegue de las actividades constructoras ha podido desplazar un importante volumen de recursos de actividades más productivas y de mayor intensidad tecnológica, aunque esta reflexión merecería ser objeto de un examen más profundo.

El comportamiento de los precios de la vivienda en los próximos meses tendrá una dependencia importante de la senda que sigan los tipos

de interés, por ello, algunos investigadores llegan a la conclusión que de seguir incrementándose los tipos de interés es previsible que se produzca una importante moderación de las tasas de crecimiento de los precios durante 2007. A pesar de ello, estudios recientes revelan que los compradores de vivienda tienen expectativas de que la vivienda siga revalorizándose a tasas tan elevadas como las registradas en los últimos años.

El endurecimiento de las condiciones de acceso a la vivienda está alcanzado niveles insostenibles para la familia media andaluza, de ahí que sea necesario que las autoridades públicas promuevan una ampliación suficiente de la oferta de vivienda en alquiler a precios razonables e, igualmente, incrementen significativamente la oferta de vivienda protegida. En esa línea se ha propugnado el nuevo Plan de Vivienda vigente hasta 2008 que pretende poner en el mercado unas 226 mil viviendas protegidas por año en toda España.

El parque de viviendas de Andalucía supera las 4,1 millones de unidades a junio de 2006, de las cuales, el 23,6 y el 19,7 por ciento se ubican en Málaga y Sevilla, respectivamente. Destaca que el 67,9 por ciento del parque disponible en Andalucía son viviendas principales, por lo que casi un tercio se destinan a otros usos. Desde esta óptica, son Málaga y Granada las que presenta un mayor peso de la vivienda no principal, el 38,9 y 37,5 por ciento del total, respectivamente. Por el contrario, en Sevilla y Córdoba, este peso se reduce hasta el 24,4 y 25,8 por ciento, en cada ámbito.

Otra característica singular del stock de vivienda en Andalucía es la escasa representatividad de la vivienda en alquiler frente a la preferencia de las familias por la propiedad. Esto denota que no existen incentivos suficientes para propietarios e inquilinos por esta forma de acceder a la vivienda. En concreto, en Andalucía sólo un 10,6 por ciento de las familias optan por el alquiler, según las estimaciones realizadas para 2005.

Para alcanzar una perspectiva de conjunto de la tendencia que puede seguir la oferta del mercado inmobiliario a medio plazo se han realizado previsiones de los tres indicadores más relevantes, viviendas visadas, iniciadas y terminadas. Así, las previsiones acerca de las viviendas visadas vaticinan un volumen de proyectos notable para los próximos años, en torno a 579 mil viviendas en el período 2006-2008, lo que supondría unas 193 mil nuevas viviendas visadas en promedio anual y las viviendas iniciadas, podrían alcanzar las 479 mil viviendas.

Las estimaciones de necesidades de vivienda, realizadas por Analistas Económicos de Andalucía, sitúan la demanda para el período 2006-2008 en Andalucía en torno a las 342 mil viviendas, siendo el componente demográfico, creación de nuevos hogares, el de mayor importancia,

alrededor de 181 mil viviendas. Por el lado de la oferta, las previsiones realizadas en el período de referencia elevan las viviendas terminadas a unas 381 mil, lo que refleja que la actividad del sector seguirá siendo muy intensa a medio plazo. En cualquier caso, la oferta disponible será suficiente para satisfacer la demanda previsible de vivienda habitual, y en el caso de la turística, el sector tiene una elevada capacidad para ajustarse a las necesidades de la demanda y evitar posibles desequilibrios.

Por otra parte, la actividad reguladora de la Administración se está intensificando en 2006, y junto al nuevo Código Técnico de Edificación (CTE), la reforma de la Ley del Suelo, ambas de aplicación nacional, y el nuevo Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) tendrán incidencias relevantes sobre el subsector de la vivienda en los próximos años. El primero tiene como aspecto destacable la obligatoriedad de incorporar medidas de protección ambiental y de ahorro energético en las viviendas, requisitos que pueden representar un encarecimiento de los nuevos proyectos, si bien, resultan imprescindibles para las necesidades de los usuarios. En cuanto a la Ley del Suelo, retoma el deseo de impedir la especulación, facilitar más suelo para vivienda protegida y, en definitiva, abaratar el precio del suelo para reducir el de la vivienda. Como reflexión señalar que, las reformas anteriores no lo consiguieron, máxime si se considera que la vivienda es cara no porque lo sea el suelo sino que el suelo es caro porque lo es la vivienda. Por lo que se refiere al nuevo POTA, se marca como objetivo permitir un desarrollo equilibrado, solidario y sostenible del territorio andaluz limitando, en los próximos ocho años, crecimientos superiores al 40 por ciento del suelo urbanizable o del 30 por ciento de la población.

Desde una óptica cualitativa, del conjunto de las opiniones del sector inmobiliario en Andalucía se puede señalar que la actividad se ha mantenido pujante en los últimos meses y, aunque no decaerá sustancialmente a corto plazo, los expertos manifiestan ciertas reservas. El óptimo comportamiento de la oferta disponible en el mercado en la segunda mitad de 2006 se verá atenuado en los próximos meses, circunstancia que será más intensa en el caso de la vivienda usada.

En el lado de la demanda, las opiniones del sector no son tan positivas, tanto por el comportamiento observado en el final de 2006 como por las expectativas para la primera mitad de 2007. Consecuencia de este retraimiento en la demanda y la todavía sostenida y esperada pujanza de la oferta, los expertos prevén desequilibrios, en forma de sobreoferta, en el futuro más próximo.

Por último, la sobreoferta esperada, unido al alargamiento constatado en los plazos de venta puede ser el inicio de una moderación relevante de los precios a lo largo de 2007, situación que puede traducirse en leves caídas para el caso de la vivienda usada.