

PLAN DE VIVIENDA, REHABILITACIÓN Y SUELO DEL MUNICIPIO DE MÁLAGA 2014-2023

ANEXO II: Fundación Ciedes: “Evolución del mercado inmobiliario en Málaga y perspectivas de futuro

Octubre 2014



Evolución del mercado inmobiliario en Málaga y perspectivas de futuro

- 1. Introducción**
- 2. Principales determinantes del mercado de la vivienda**
- 3. Oferta y stock de vivienda en Málaga**
- 4. Demanda de vivienda y evolución de los precios en Málaga**
- 5. Financiación y accesibilidad al mercado de la vivienda**
- 6. Puntos fuertes y débiles del mercado de la vivienda en Málaga. Perspectivas de futuro**
- 7. Consideraciones finales**

I. Introducción

La construcción y el sector inmobiliario tienen un especial protagonismo en la estructura económica de España. No en vano, el sector de la construcción llegó a suponer en España más del 12% del PIB nacional a mediados de la pasada década, para representar en 2012 el 8% del total, llegando a ser mayor aún la aportación en el caso regional y provincial. A esto habría que unir además el 7,5% que suponen las actividades inmobiliarias. Y es que, pese al descenso en la aportación al PIB y al empleo en los últimos años (tras el periodo expansivo previo y el comienzo de la crisis económica), estas actividades siguen siendo muy relevantes para la estructura productiva regional y de la provincia.

El análisis del mercado de vivienda toma sentido en un momento como el actual, ya que tras haber sido uno de los sectores más dinámicos de la economía española desde mediados de los noventa, en la segunda mitad de la pasada década, se ha producido un brusco descenso de la actividad, que viene prolongándose en los últimos años. Esta trayectoria es similar a la registrada en Andalucía y en la provincia malagueña, aunque más pronunciada en esta última, tanto en el periodo de expansión como de contracción, al contar con un mayor volumen de actividad, que evidentemente está sufriendo un ajuste más acusado.

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

De hecho, hay determinadas características del sector que son diferenciales con respecto al resto de actividades productivas, produciéndose importantes desequilibrios entre la oferta y la demanda que se traducen en alteraciones en el precio de la vivienda. Otro elemento diferencial es el papel que juegan las expectativas en este sector. Además, se trata de un bien duradero cuyo consumo implica un alto porcentaje de la renta permanente de los individuos, por lo que la decisión de consumo está muy relacionada con la renta futura.

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

Para ello, este documento se ha estructurado en siete epígrafes bien diferenciados. Tras la presente introducción, se ha dedicado un segundo epígrafe al análisis de los principales determinantes del mercado de vivienda, para posteriormente en un tercer apartado centrar el estudio en la oferta y el stock de vivienda de la capital malagueña. A continuación, el cuarto epígrafe se refiere a la demanda de vivienda y la evolución de los precios, centrándose el quinto apartado en la financiación y accesibilidad al mercado de vivienda. El sexto epígrafe trata de sintetizar los puntos fuertes y débiles del mercado de la vivienda en Málaga y aproximar las perspectivas de futuro del sector, para finalizar el estudio con un último apartado de consideraciones finales.

II. Principales determinantes del mercado de la vivienda

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

Los factores genéricos señalados anteriormente han determinado la evolución del mercado de la vivienda en la última década, tanto en la fase expansiva del subsector residencial como en la profunda recesión que sufre en la actualidad. Por citar algunos elementos que se han coadyuvado en la etapa de crecimiento y que en la recesión han cambiado de signo: el empleo, tanto en cantidad como calidad del mismo; el ratio de ocupados por hogar, que determina la renta familiar y la capacidad de pago de las familias; las condiciones financieras y de acceso al crédito hipotecario; y la evolución de la población, tanto en número como en la distribución de las cohortes, y de los hogares, este último muy vinculado a los cambios sociales (divorcios, familias monoparentales, etc.).

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

PRINCIPALES INDICADORES MACROECONÓMICOS DE ESPAÑA

(Porcentajes)

	IPC ⁽¹⁾	PIB real ⁽¹⁾	Tipo hipotecario ⁽²⁾	Tipo cambio nominal ⁽³⁾	Tipos interés corto plazo (1 año)	Tipos interés largo plazo (10 años)
2001	3,6	3,7	5,76	0,90	3,9	5,1
2002	3,5	2,7	4,80	0,94	3,4	5,0
2003	3,0	3,1	3,71	1,13	2,2	4,1
2004	3,0	3,3	3,36	1,24	2,1	4,0
2005	3,4	3,6	3,28	1,24	2,2	3,4
2006	3,5	4,1	4,17	1,26	3,3	3,8
2007	2,8	3,5	5,24	1,37	4,1	4,2
2008	4,1	0,9	5,86	1,47	3,7	4,5
2009	-0,3	-3,7	3,44	1,39	1,0	4,0
2010	1,8	-0,3	2,77	1,33	1,7	4,5
2011	3,2	0,4	3,38	1,39	3,2	5,5
2012	2,4	-1,4	3,42	1,29	2,8	5,7
2013*	1,7	-1,3	3,32	1,31	1,3	4,9

(1) Porcentaje de cambio respecto al período previo.

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

(3) Dólar/Euro

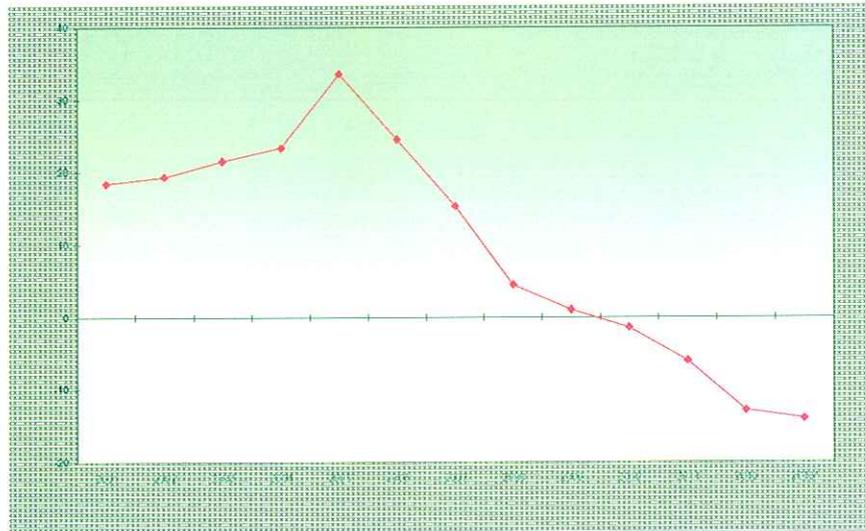
* Datos para el 1º semestre. Para IPC y PIB previsión anual.

Fuente: Banco de España e INE.

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

Desde la óptica de la financiación, en el periodo de crisis del sector (2008-2013), cae el coste de la financiación de las hipotecas y, al mismo tiempo, las inversiones alternativas no reflejan un aumento significativo de la rentabilidad que pueda hacerlas comparativamente más atractivas.

Evolución de los préstamos hipotecarios en España (Tasas de variación anual en porcentajes)

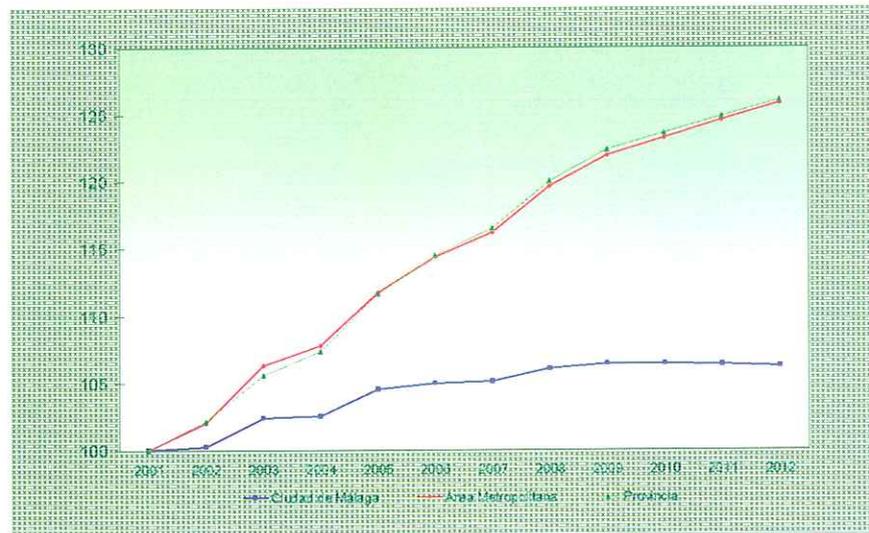


*Datos a julio.
Fuente: Analistas Económicos de Andalucía a partir del Banco de España.

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

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

Evolución de la población en Málaga (Año 2001 = 100)



Fuente: Analistas Económicos de Andalucía a partir del INE.

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

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

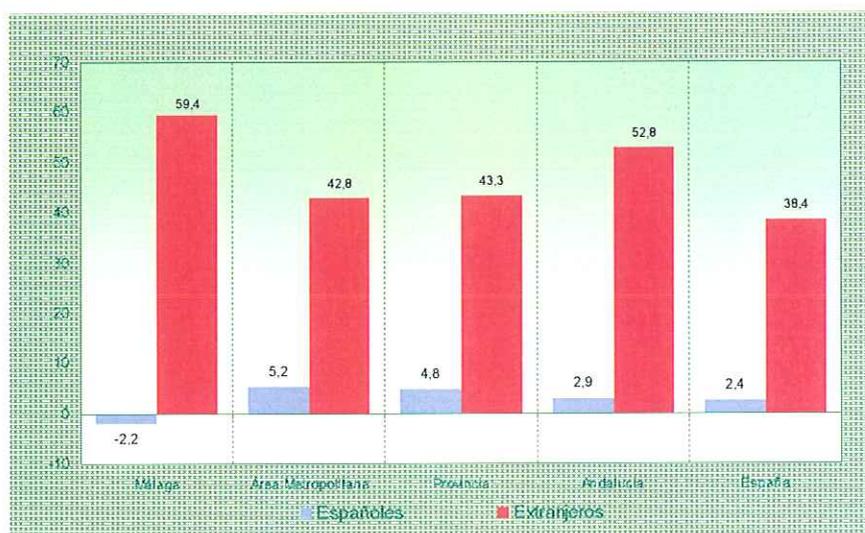
En el caso de la población extranjera, que crece en todos los municipios, el que registra un mayor crecimiento absoluto de la misma, entre 2001 y 2012, es Málaga (40.615 habitantes), seguido de Fuengirola (19.355), Mijas (18.363) y Benalmádena (15.310). Estos mismos municipios, aunque con Mijas en segunda posición, muestran un mayor crecimiento absoluto de la población extranjera desde 2006.

POBLACIÓN EN EL ÁREA METROPOLITANA DE MÁLAGA
(Número de habitantes y porcentajes)

	Españoles			Extranjeros			Tasas de variación en %			
							Españoles		Extranjeros	
	2001	2006	2012	2001	2006	2012	2001/2006	2006/2012	2001/006	2006/2012
<i>Alhaurín de la Torre</i>	21.909	27.463	33.954	745	2.818	3.492	25,4	23,6	278,3	23,9
<i>Alhaurín el Grande</i>	16.665	17.247	18.321	823	3.823	5.753	3,5	6,2	364,5	50,5
<i>Almogía</i>	3.921	3.875	3.690	172	434	505	-1,2	-4,8	152,3	16,4
<i>Benalmádena</i>	27.459	35.572	44.557	6.098	14.726	21.408	29,6	25,3	141,5	-45,4
<i>Cártama</i>	13.328	16.330	21.393	155	1.360	2.271	22,5	31,0	777,4	67,0
<i>Casabermeja</i>	2.974	3.157	3.318	42	207	368	6,2	5,1	392,9	77,8
<i>Colmenar</i>	3.092	3.072	3.155	54	312	469	-0,7	2,7	477,8	50,3
<i>Fuengirola</i>	41.975	44.394	48.310	8.288	19.505	27.643	5,8	8,8	135,3	41,7
MÁLAGA	525.856	529.908	518.467	8.351	30.723	48.966	0,8	-2,2	267,9	59,4
<i>Mijas</i>	28.858	37.482	47.878	15.883	23.665	34.246	29,9	27,7	49,0	44,7
<i>Pizarra</i>	6.544	7.233	8.374	49	579	895	10,5	15,8	1081,6	54,6
<i>Rincón de la Victoria</i>	23.355	31.000	38.191	869	2.817	3.025	32,7	23,2	224,2	7,4
<i>Totalán</i>	610	666	704	8	41	42	9,2	5,7	412,5	2,4
<i>Torremolinos</i>	35.779	42.908	51.336	7.834	15.775	17.625	19,9	19,6	101,4	11,7
ÁREA METROPOLITANA	752.325	800.307	841.648	49.371	116.785	166.708	6,4	5,2	136,6	42,8
PROVINCIA DE MÁLAGA	1.216.760	1.287.310	1.348.841	85.480	203.977	292.257	5,8	4,8	138,6	43,3
ANDALUCÍA	7.239.848	7.486.744	7.702.875	164.120	488.928	747.110	3,4	2,9	197,9	52,8
ESPAÑA	39.746.186	40.564.798	41.529.063	1.370.657	4.144.166	5.736.258	2,1	2,4	202,4	38,4

Fuente: Analistas Económicos de Andalucía a partir del INE.

Evolución de la población 2006-2012
(Tasas de variación del periodo en %)

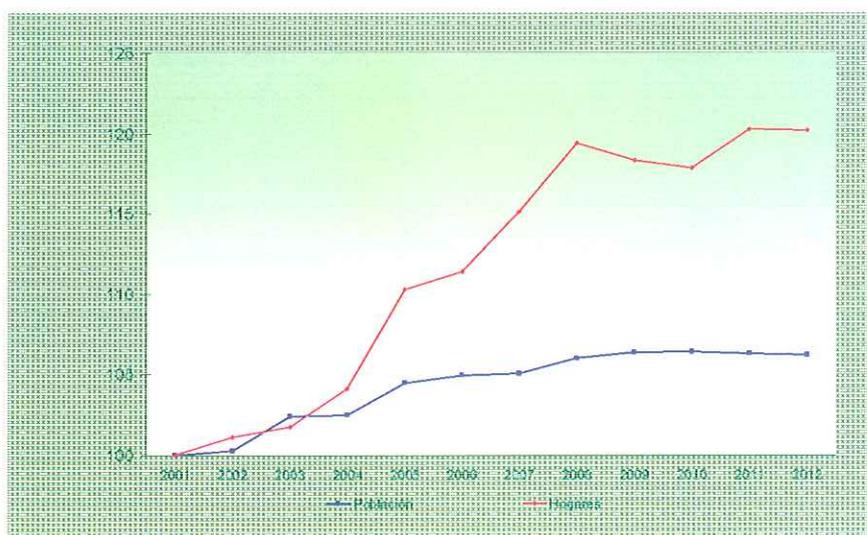


Fuente: Analistas Económicos de Andalucía a partir del INE.

La importancia del aumento de la población, como elemento determinante del mercado de la vivienda, está vinculada a la estructura y composición de la población, ya que ésta es la que realmente incide sobre la creación de hogares. En concreto, el importante incremento observado de la población en el Área Metropolitana de Málaga se ha visto superado por el crecimiento de los hogares. Así, la población aumentó un 25,8% entre 2001 y 2012, mientras que los hogares lo

hicieron un 45,4%. De este modo, el número de hogares estimado en el Área Metropolitana de Málaga en 2012 asciende a 387.235, lo que representa un incremento absoluto de 120.974. De este incremento, en torno a la mitad (60.415) se ha producido desde 2006.

Evolución de la población y hogares en la ciudad de Málaga
(Año 2001 = 100)



Fuente: Analistas Económicos de Andalucía a partir del INE.

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

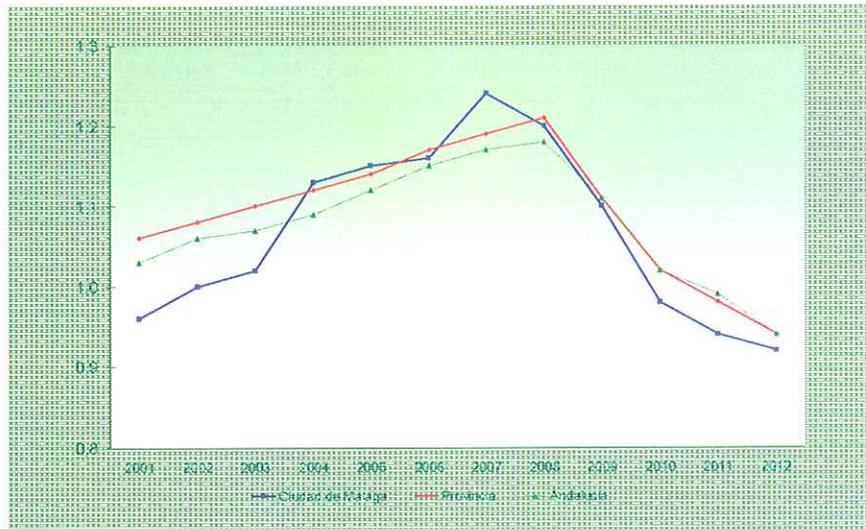
POBLACIÓN Y HOGARES EN EL ÁREA METROPOLITANA DE MÁLAGA

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

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

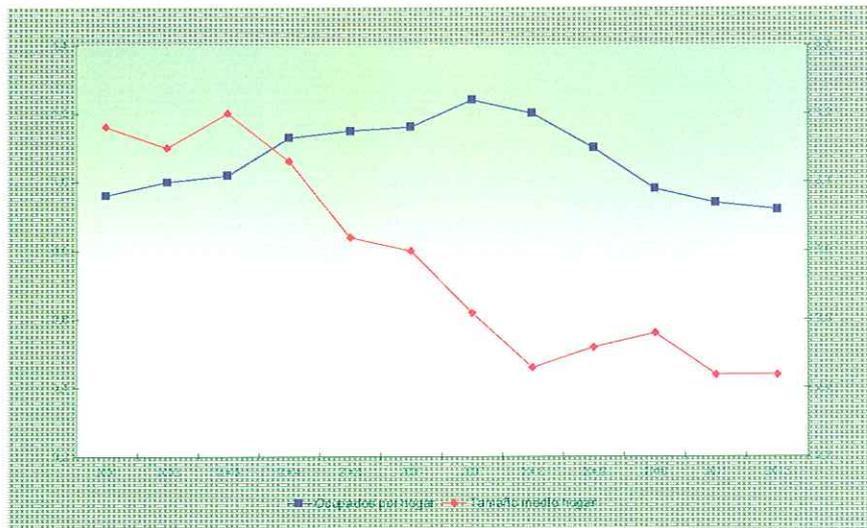
En definitiva, la trayectoria de la demanda de vivienda se encuentra ligada a un conjunto de aspectos económicos y sociales, pudiendo, según las circunstancias, coadyuvarse o contraponerse. Esta situación se observa nítidamente a partir de los datos recabados con anterioridad, en los que se observa que,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

Evolución de la ratio Ocupados/Hogar



Fuente: Analistas Económicos de Andalucía a partir del INE.

Determinantes de la demanda de vivienda en la ciudad de Málaga



Fuente: Analistas Económicos de Andalucía a partir del INE.

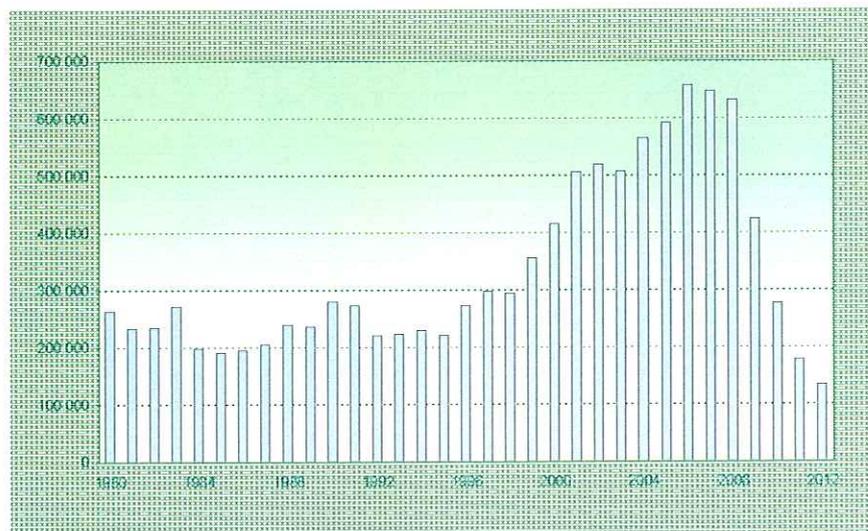
Junto a los factores socioeconómicos reseñados anteriormente, la evolución del mercado inmobiliario se ve influenciada por la normativa y políticas que se le aplican en cada momento. Como factores más relevantes se pueden citar, en primer lugar, los relacionados con la fiscalidad, que tienen una incidencia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

de la Competencia recomienda efectuar cambios en la regulación urbanística para eliminar rigideces en la oferta de suelo y favorecer la competencia en el mercado de la vivienda. Por último, los planes de vivienda que se implementan desde las distintas Administraciones, como es el Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012, que tienen como objetivo primordial facilitar el acceso a la vivienda de los colectivos que tienen dificultades para acudir al mercado libre.

III. Oferta y stock de vivienda en Málaga

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

Evolución del número de viviendas terminadas en España
(Nº de viviendas)



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

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

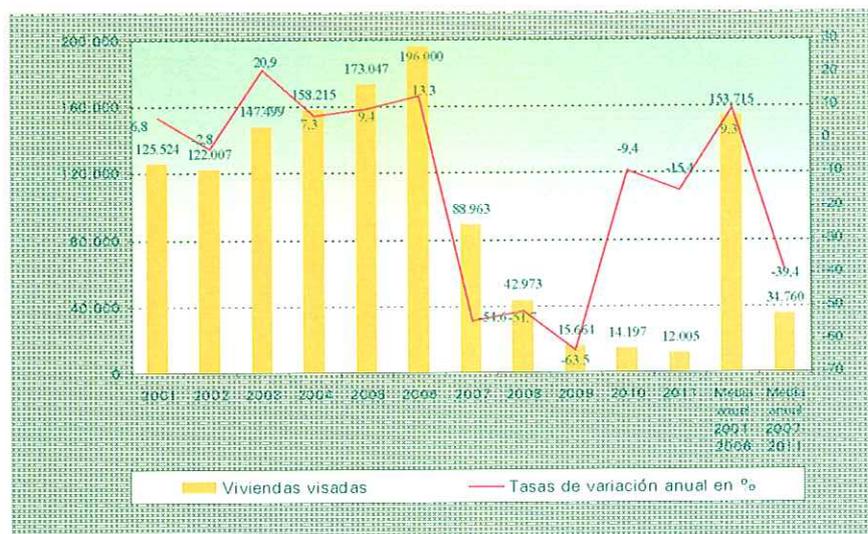
2006 se observó un elevado dinamismo de la oferta, hasta alcanzar un máximo en dicho año de 920.199 viviendas visadas. A partir de entonces, el prolongado ajuste del sector ha provocado una fuerte reducción de los proyectos visados, hasta el punto de situarse en 2011 por debajo de las 70.000 viviendas.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

Evolución del número de viviendas visadas en España
(Número de viviendas y porcentajes)



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

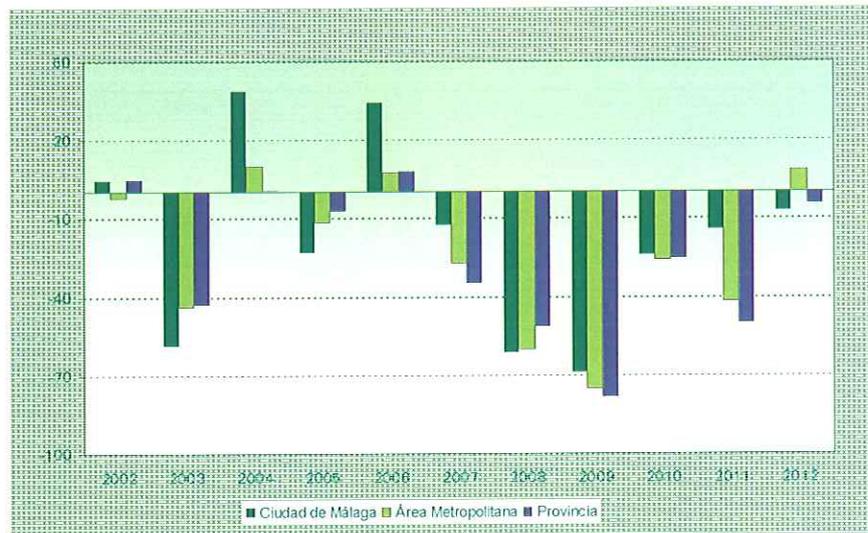
Evolución del número de viviendas visadas en Andalucía
(Número de viviendas y porcentajes)



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

Según la información suministrada por el Colegio de Arquitectos de Málaga, la provincia de Málaga alcanzó un máximo de 78.626 viviendas visadas en 2002, situándose por encima de las 40.000 viviendas en los cuatro años siguientes, para disminuir progresivamente hasta poco más de 1.100 viviendas en 2012. En el caso de la ciudad de Málaga, el número de viviendas visadas también se ha reducido acusadamente en los últimos años, registrándose en 2012 menos de 500 viviendas, frente a las más de 10.000 viviendas que se visaron a comienzos de la pasada década. Aún así, el descenso medio anual entre 2005 y 2012 en la capital malagueña (-29,7%) ha sido inferior al registrado en el Área Metropolitana (-37,6%) y la provincia (-40,3%).

Evolución del número de viviendas visadas en Málaga
(Tasas de variación interanual en %)



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

EVOLUCIÓN DEL NÚMERO DE VIVIENDAS VISADAS EN MÁLAGA

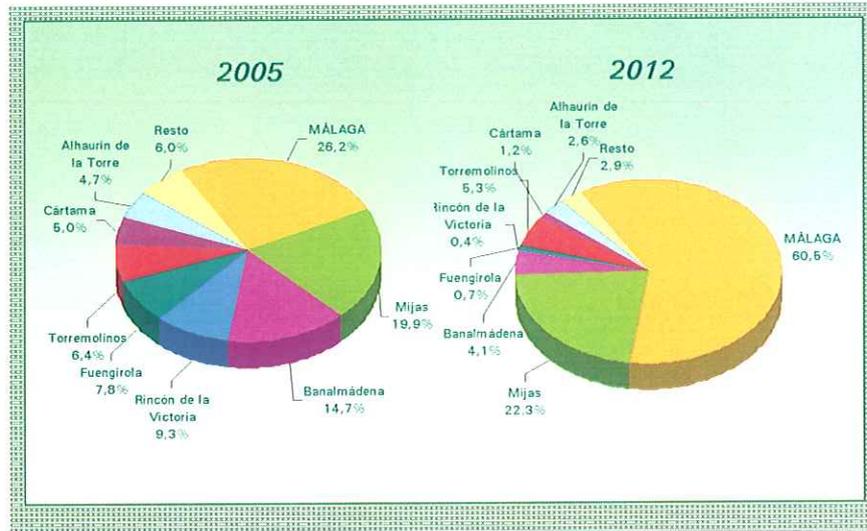
(Número y porcentajes)

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

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

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

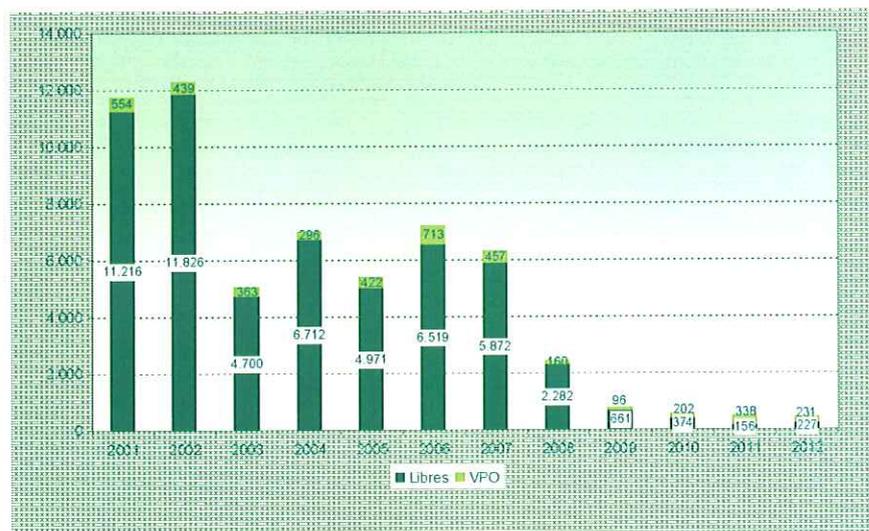
Distribución del número de viviendas visadas en el Área Metropolitana de Málaga
(Porcentajes)



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

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

Viviendas visadas en la ciudad de Málaga por tipos
(Número de viviendas)



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

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

EVOLUCIÓN DEL NÚMERO DE VIVIENDAS VISADAS EN MÁLAGA POR TIPOS

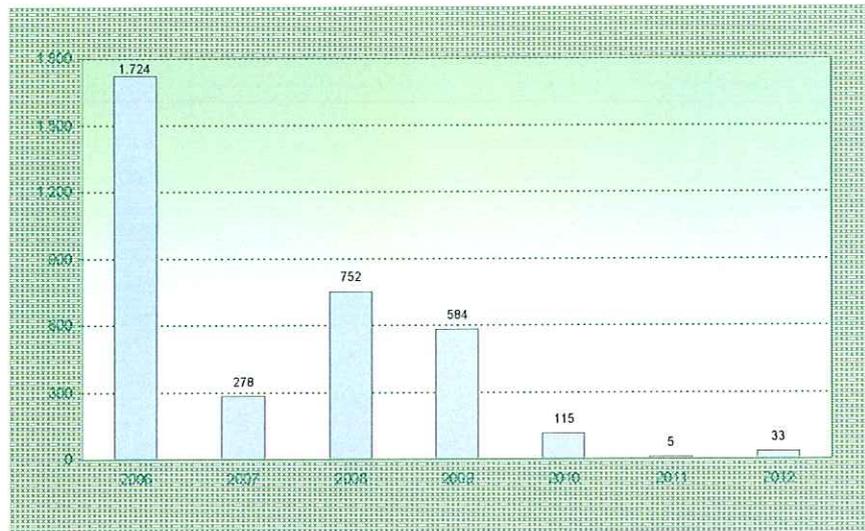
(Número y porcentajes)

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

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

Además de la información del Colegio de Arquitectos de Málaga, puede analizarse la suministrada por el Instituto Municipal de la Vivienda, perteneciente al Ayuntamiento de Málaga. El número de viviendas con proyecto básico finalizado (equivalente a visada) alcanzó en 2006 las 1.724 unidades, para posteriormente mostrar fuertes descensos (con la excepción de 2008) hasta 2012, visándose 33 viviendas.

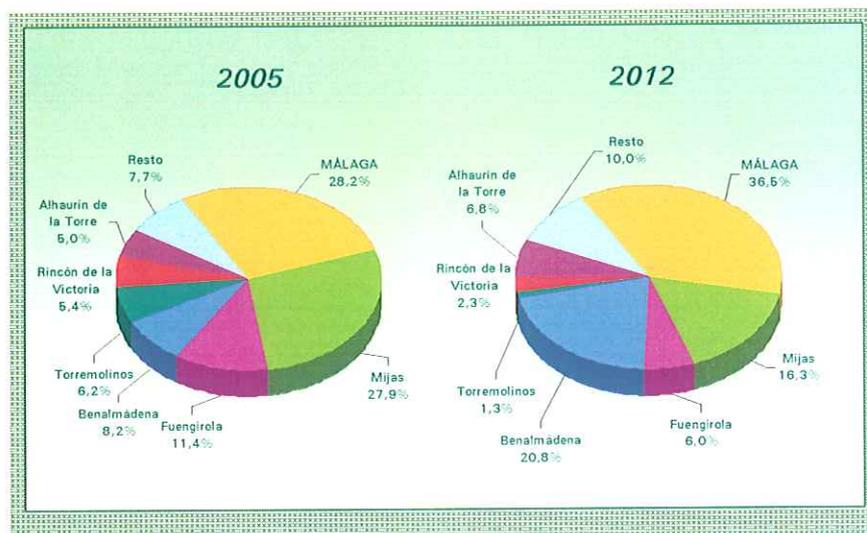
Evolución del número de viviendas con proyecto básico finalizado.
Instituto Municipal de la Vivienda
(Nº de viviendas)



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

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

Distribución del número de viviendas terminadas en el Área Metropolitana de Málaga
(porcentajes)



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

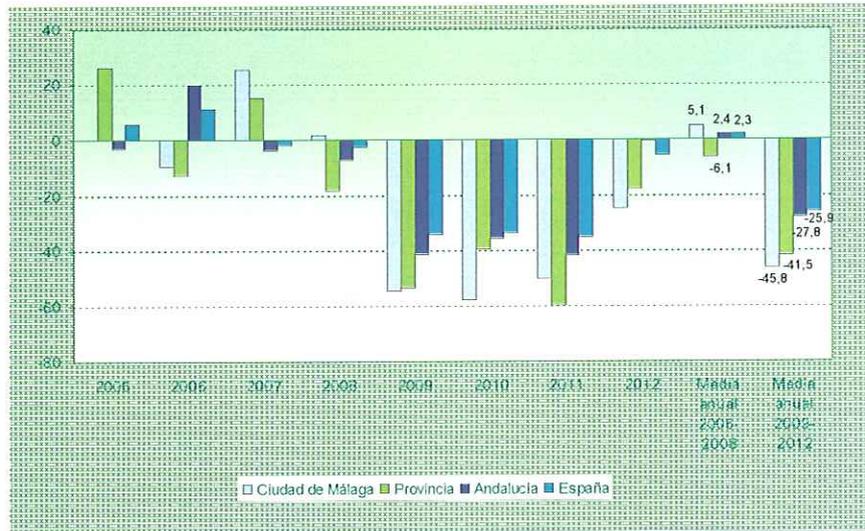
EVOLUCIÓN DEL NÚMERO DE VIVIENDAS TERMINADAS EN MÁLAGA
(Número y porcentajes)

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

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

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

Evolución del número de viviendas terminadas
(Tasas de variación en %)



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

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

Viviendas terminadas en la ciudad de Málaga por tipos
(Número de viviendas)



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

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

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

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

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

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

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

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

En cuanto a los escenarios 3 y 4, la estimación del stock de vivienda se realiza siguiendo el método de cálculo utilizado en los últimos años por *Analistas Económicos de Andalucía*, cuyos resultados difieren de forma significativa de las estimaciones de stock publicadas por el Ministerio, pero se aproximan más a los resultados que diferentes organismos han venido publicando a lo largo de los años. En este caso, se considera que, a inicios de 2006 no existía stock alguno, ya que la demanda absorbía totalmente la oferta existente. En tanto en cuanto el año tomado como referencia sea distinto, lógicamente los resultados no resultan coincidentes, siendo esta otra de las causas que explicaría las diferencias entre las distintas estimaciones que se realizan.

El cálculo se realiza, de igual forma, restando a las viviendas terminadas en el periodo 2006-2012, el número de compras realizadas en dicho periodo. Concretamente, en el escenario 3 se utiliza como referencia de estas compras el número de transacciones de vivienda nueva publicado por el Ministerio de Fomento, y en el escenario 4 se utilizan las cifras de compraventas del INE.

A tenor de los distintos escenarios, se aprecia como el stock de vivienda nueva por vender en la provincia de Málaga oscila entre las 13.682 viviendas del escenario 2 (obtenido a partir del stock de vivienda publicado por el Ministerio para 2011, más las viviendas terminadas en 2012 menos las compraventas de vivienda nueva del INE) y las 56.098 del escenario 3 (estimaciones de *Analistas Económicos de Andalucía* tomando como referencia para las compras las transacciones del Ministerio). Una disparidad similar se aprecia tanto para Andalucía como para España.

STOCK DE VIVIENDA EN LA PROVINCIA DE MÁLAGA EN 2012

(Número de viviendas terminadas pendientes de venta)

	Escenario 1	Escenario 2	Escenario 3	Escenario 4
PROVINCIA DE MÁLAGA	18.343	13.682	56.098	41.343
ANDALUCÍA	107.562	95.817	199.275	168.511
ESPAÑA	693.104	652.736	1.110.945	1.167.004

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

Respecto a las estimaciones de stock de viviendas por municipios, y dado que no toda la información estadística utilizada en las estimaciones está disponible con desagregación municipal, se ha optado por presentar sólo dos escenarios. De este modo, el escenario 1 se ha estimado partiendo de las estimaciones del stock de vivienda del Ministerio, y el escenario 2 utiliza el método de estimación de *Analistas Económicos de Andalucía*, observándose diferencias significativas entre ambos, como se ha señalado anteriormente.

Como puede observarse en el cuadro siguiente, y según el escenario 1, el stock de vivienda nueva pendiente de venta en la ciudad de Málaga es de 1.358 unidades, siendo este número bastante más elevado en el escenario 2 (3.060 viviendas nuevas por vender). Este stock en la capital malagueña representa en torno al 7,5% del stock estimado para el conjunto de la provincia, representando el conjunto del Área Metropolitana de Málaga el 42,5% del total provincial. Sólo Mijas (10,4%) concentraría un mayor porcentaje del stock provincial que la ciudad de Málaga.

STOCK DE VIVIENDA EN EL ÁREA METROPOLITANA DE MÁLAGA EN 2012

(Número de viviendas terminadas pendientes de venta)

	Escenario 1	Escenario 2
Alhaurín de la Torre	549	1.237
Alhaurín el Grande	264	594
Almogía	114	258
Benalmádena	881	1.985
Cártama	429	966
Casabermeja	74	167
Colmenar	33	74
Fuengirola	741	1.669
MÁLAGA	1.358	3.060
Mijas	1.902	4.288
Pizarra	157	354
Rincón de la Victoria	594	1.339
Totalán	2	5
Torremolinos	692	1.559
ÁREA METROPOLITANA	7.789	17.556

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

En lo que se refiere a la trayectoria de este stock en los últimos años, los dos escenarios reflejan, en general, una reducción del stock de viviendas entre los años 2010 y 2012, ya que el ajuste de

la construcción y el sector inmobiliario han provocado una fuerte reducción de la oferta de viviendas. Así, en la ciudad de Málaga, el stock se ha reducido en casi 500 viviendas, según el escenario 1, o en torno a 1.295 unidades en el escenario 2.

EVOLUCIÓN DEL STOCK DE VIVIENDA 2012/2010		
<i>(Número de viviendas terminadas pendientes de venta)</i>		
	Escenario 1	Escenario 2
Alhaurín de la Torre	-61	-207
Alhaurín el Grande	-22	-81
Almogía	-6	-27
Benalmádena	-298	-804
Cártama	-85	-248
Casabermeja	15	27
Colmenar	-4	-12
Fuengirola	-194	-543
MÁLAGA	-482	-1.292
Mijas	-476	-1.341
Pizarra	2	-13
Rincón de la Victoria	-264	-691
Totalán	0	1
Torremolinos	-184	-512
ÁREA METROPOLITANA	-2.057	-5.744
PROVINCIA DE MÁLAGA	-3.100	-9.398
ANDALUCÍA	-4.685	-21.855
ESPAÑA	5.581	-18.250

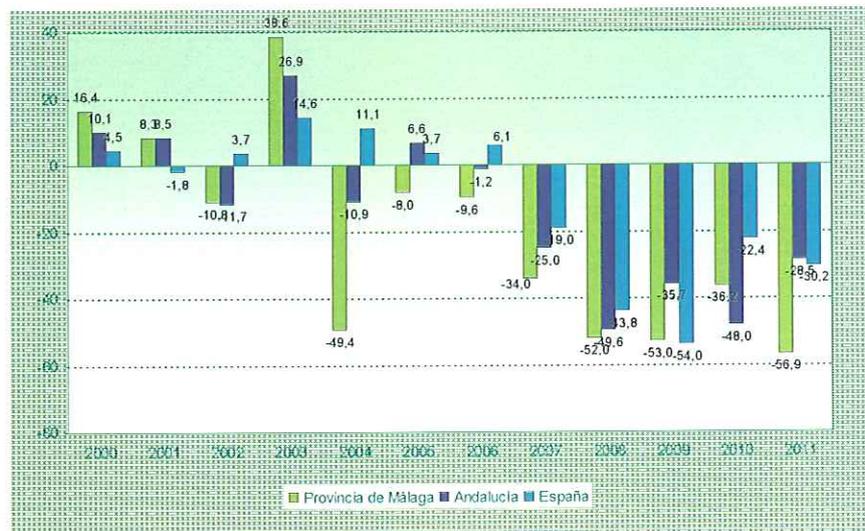
Fuente: Analistas Económicos de Andalucía a partir de datos del INE y Ministerio de Fomento.

En el escenario 1, la reducción de este stock es prácticamente generalizada a los distintos municipios del Área Metropolitana de Málaga, a la provincia y Andalucía. Únicamente en el caso de España no se habría producido esta reducción del stock de vivienda nueva. Una trayectoria similar se observa en el escenario 2, si bien en este caso, también se aprecia una reducción del stock en el conjunto de España. En definitiva, parece observarse una paulatina reducción en el número de viviendas nuevas pendientes de venta, ya que a la práctica paralización de la oferta se ha unido un menor retroceso de la demanda, si bien las cifras difieren de forma significativa según el método de estimación utilizado.

Siguiendo con el análisis de las diferentes variables relacionadas con la oferta, y en cuanto al número de viviendas iniciadas se refiere (en este caso la información sólo está disponible a nivel provincial), se ha observado una trayectoria similar, con un fuerte crecimiento a comienzos de la pasada década para posteriormente registrarse una marcada pérdida de dinamismo y producirse un ajuste que aún parece no haber finalizado. Según datos del Ministerio de Fomento, la provincia de Málaga ha mostrado un continuo descenso en el número de viviendas iniciadas entre 2004 y 2011, más acusado en los últimos años, con caídas interanuales superiores al 50%.

Así, el número de viviendas ha pasado de rondar las 85.000 en 2003 a menos de 1.500 en 2011. Esta misma tendencia se ha observado en Andalucía y España, si bien en ambos casos las caídas más significativas se han producido a partir de 2007.

Evolución del número de viviendas iniciadas
(Tasas de variación en %)



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

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

EVOLUCIÓN DEL NÚMERO DE LICENCIAS DE PRIMERA OCUPACIÓN Y VIVIENDAS EN LA CIUDAD DE MÁLAGA

(Número de licencias, viviendas y porcentajes)

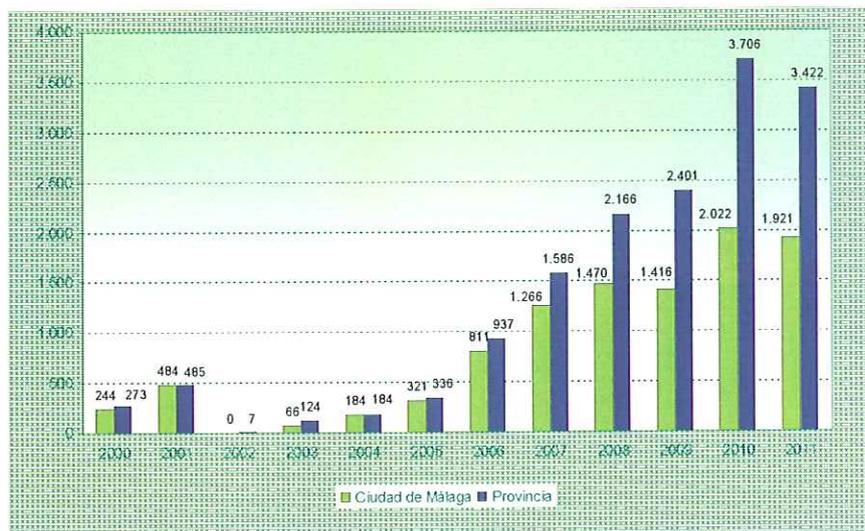
	Licencias de primera ocupación expedidas				Tasas de variación anual en %			
	Viviendas	Libres	VPO	Licencias de primera ocupación expedidas	Viviendas	Libres	VPO	
2002	625	5.755	4.964	791	--	--	--	--
2003	595	4.474	4.142	332	-4,8	-22,3	-16,6	-58,0
2004	693	5.172	4.599	573	16,5	15,6	11,0	72,6
2005	359	4.887	4.503	384	-48,2	-5,5	-2,1	-33,0
2006	400	4.466	4.011	455	11,4	-8,6	-10,9	18,5
2007	389	4.882	4.308	574	-2,8	9,3	7,4	26,2
2008	455	5.154	4.550	604	17,0	5,6	5,6	5,2
2009	329	4.097	3.532	565	-27,7	-20,5	-22,4	-6,5
2010	184	3.201	1.809	1.392	-44,1	-21,9	-48,8	146,4
2011	190	1.737	1.181	556	3,3	-45,7	-34,7	-60,1
2012	142	823	694	129	-25,3	-52,6	-41,2	-76,8

Fuente: Analistas Económicos de Andalucía a partir de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Ayto. de Málaga.

44.648 6.355

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

Evolución del número de actuaciones protegidas de viviendas destinadas al alquiler
(Nº de viviendas)



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

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

ACTUACIONES PROTEGIDAS DE VIVIENDA Y SUELO. REHABILITACIÓN

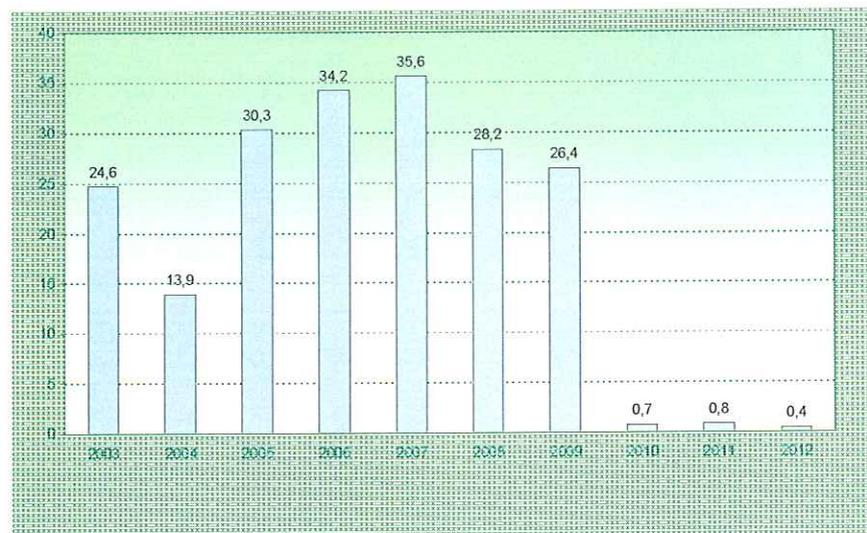
(Número de actuaciones de viviendas y porcentajes)

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

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

Junto a la información del IECA, también resulta de interés analizar la trayectoria que han registrado las actuaciones e inversiones desarrolladas a través de la Oficina de Rehabilitación del Centro Histórico de Málaga, perteneciente al Ayuntamiento de Málaga. En este sentido, tras el fuerte impulso realizado a mediados de la pasada década, cuando la inversión llegó a superar los 30 millones de euros, recientemente se ha observado una fuerte reducción de la misma, situándose por debajo de los 400.000 euros en 2012.

Evolución de la inversión en actuaciones de la Oficina de Rehabilitación del Centro Histórico de Málaga
(Millones de euros)



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

Por último, hay que señalar que el Instituto Nacional de Estadística ha publicado a lo largo de 2013 cifras del Censo de Población y Viviendas de 2011, con información provisional relativa a edificios y viviendas, tanto principales como no principales, distinguiendo dentro de estas últimas entre secundarias y vacías. Esta información puede compararse con la del anterior Censo de 2001.

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

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

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

CENSO DE VIVIENDAS POR PRINCIPALES CAPITALS ESPAÑOLAS

(Número de viviendas y porcentajes)

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

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

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

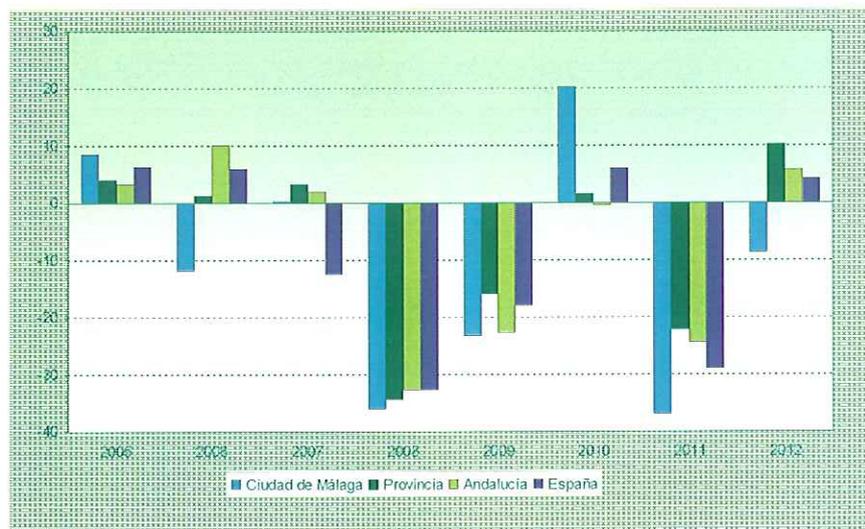
IV. Demanda de vivienda y evolución de los precios en Málaga

El análisis de la demanda de vivienda y la evolución de los precios en Málaga es otro de los aspectos esenciales para analizar la trayectoria de la actividad promotora e inmobiliaria en los últimos años, ya que tras el fuerte dinamismo previo a la crisis del sector, y de la economía en su conjunto, se ha observado una práctica paralización en las compraventas de viviendas. Esta trayectoria se ha moderado recientemente en intensidad, mejorando ligeramente las expectativas de un sector que cada vez está más próximo a tocar fondo, si no lo ha hecho ya.

En concreto, el sector inmobiliario ha continuado mostrando una fuerte reducción de la actividad a comienzos de esta década, con una marcada caída de la demanda y de los precios, prolongándose el proceso de ajuste entre oferta y demanda en un contexto de niveles de transacciones muy reducidos que inciden sobre los mecanismos de fijación de los precios. Aún así, la intensidad de la caída se ha frenado recientemente, y llegados a este punto toman especial relevancia las expectativas, ya que determinan en parte la evolución del mercado de la vivienda a corto plazo.

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

Evolución del número de transacciones de viviendas
(Tasas de variación anual en %)



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

Centrando el análisis en la ciudad de Málaga y su comparativa con el conjunto del Área Metropolitana y la provincia, en la capital se ha producido un descenso de las transacciones de vivienda entre 2005 (año de mayor número de transacciones) y 2012 más acusado que en el resto de ámbitos de referencia. Concretamente, la variación acumulada entre 2005 y 2012 ha sido de aproximadamente el -70% en la ciudad de Málaga, siendo la caída del 55,9% y 49,8% en el Área Metropolitana y la provincia, respectivamente. Si en 2005 se realizaron algo más de 11.000 transacciones en la ciudad de Málaga, en 2012 se ha situado en 3.325 transacciones.

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

Dentro del Área Metropolitana de Málaga, los municipios que menor descenso del número de transacciones de vivienda han experimentado entre 2005 y 2012 han sido Alhaurín el Grande y Pizarra, permaneciendo estable el número de transacciones en el caso de Totalán, y creciendo en Almogía. En el extremo opuesto destacan las mayores reducciones relativas de Casabermeja y

Alhaurín de la Torre, siendo también muy significativos en términos absolutos los descensos de Mijas, Fuengirola y Benalmádena.

EVOLUCIÓN DEL NÚMERO DE TRANSACCIONES INMOBILIARIAS EN MÁLAGA (Número y porcentajes)

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

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

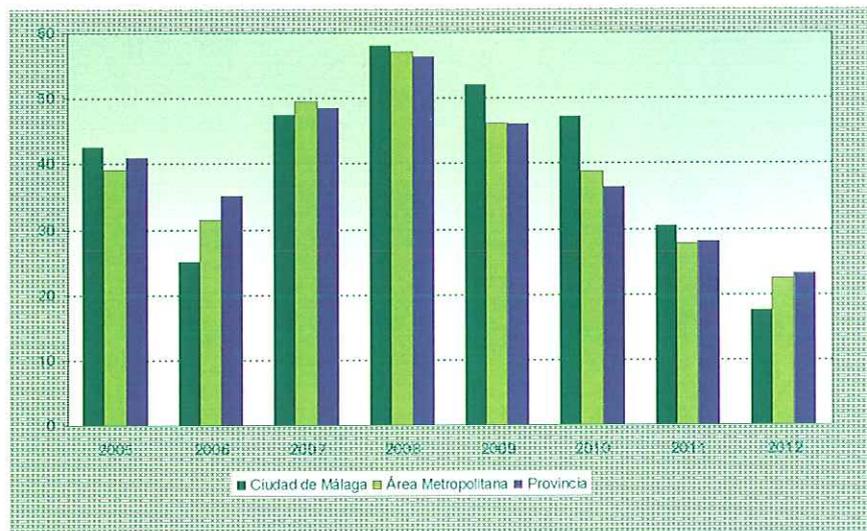
Distinguiendo por antigüedad de la vivienda, se observa una mayor caída de la demanda en el caso de la vivienda nueva que en la usada, tanto en la ciudad de Málaga como en el Área Metropolitana y en la provincia. En este sentido, el número de transacciones de vivienda nueva en la capital malagueña ha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

EVOLUCIÓN DEL NÚMERO DE TRANSACCIONES INMOBILIARIAS POR TIPOS EN MÁLAGA (Número y porcentajes)

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

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

**Participación de la vivienda nueva en las transacciones totales
(Porcentajes)**



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

En el conjunto de municipios del Área Metropolitana, la trayectoria ha sido muy similar, si bien se observan algunas diferencias apreciables. Únicamente en Casabermeja, Pizarra y Rincón de la Victoria ha aumentado la representatividad de la vivienda nueva, siendo en este último municipio donde es mayor el porcentaje de transacciones de vivienda nueva (44,7% del total en 2012). Por su parte, Totalán, Colmenar, Almogía, Alhaurín de la Torre, Torremolinos, Alhaurín

el Grande y Pizarra son los municipios del Área con una menor significación de la vivienda nueva en las transacciones, por debajo del 20% del total.

Respecto al tipo de vivienda, la mayor parte de las transacciones en la capital malagueña corresponden a viviendas libres, que llegaron a suponer alrededor del 95,0% del total en 2005, y el 92,1% en 2012. La reducción del número de operaciones desde mediados de la pasada década ha sido notable, y concretamente en 2012 se han efectuado 3.062 transacciones de vivienda libre en Málaga, frente a las 10.414 realizadas en 2005, pasando de 597 a 263 las transacciones de vivienda de protección oficial.

Transacciones de vivienda por tipos en la ciudad de Málaga
(Número de viviendas)



Fuente: Ministerio de Fomento.

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

Otra información de interés para el análisis del mercado de vivienda en la ciudad de Málaga es la que presenta a través de diferentes informes el Observatorio de Coyuntura Inmobiliaria de Euroval, y que utiliza la información del Ministerio de Fomento relativa a transacciones de vivienda. En este sentido, toma un papel destacado el estudio relativo a la adquisición de

viviendas por parte de extranjeros en España. Así, aunque no puede considerarse una salida a los problemas del sector, ya que no es suficiente para compensar el retroceso de la demanda interna, la compra por parte de extranjeros sí puede verse como un alivio para determinadas promociones.

Las provincias de Alicante y Málaga son las que concentran el mayor número de compras de extranjeros, aglutinando entre las dos alrededor del 42% de las transacciones de vivienda realizadas por extranjeros en España. Concretamente, en la provincia malagueña se han registrado desde abril de 2012 hasta marzo de 2013 un total de 5.863 compras por parte de extranjeros (residentes y no residentes), que representan el 13,2% del total nacional (44.468 operaciones). En la provincia, estas compras de vivienda por parte de extranjeros representan algo más del 30% del total de las transacciones realizadas en ésta.

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

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

Junto a las transacciones de vivienda, otra información complementaria que permite aproximar la evolución de la demanda es la que publica el INE, relativa a las transmisiones de derechos de la propiedad, teniendo especial relevancia en este caso las operaciones de compraventas de vivienda. Conviene precisar, en este caso, que la información se encuentra disponible únicamente a escala provincial, por lo que el análisis se centrará en la evolución y comparativa de la provincia malagueña respecto al conjunto de Andalucía y España. En este caso, también

puede realizarse una distinción entre viviendas libres y de protección oficial, así como entre nuevas y usadas, teniendo en cuenta que esta serie estadística se viene publicando desde 2007, por lo que abarca todo el periodo de crisis.

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

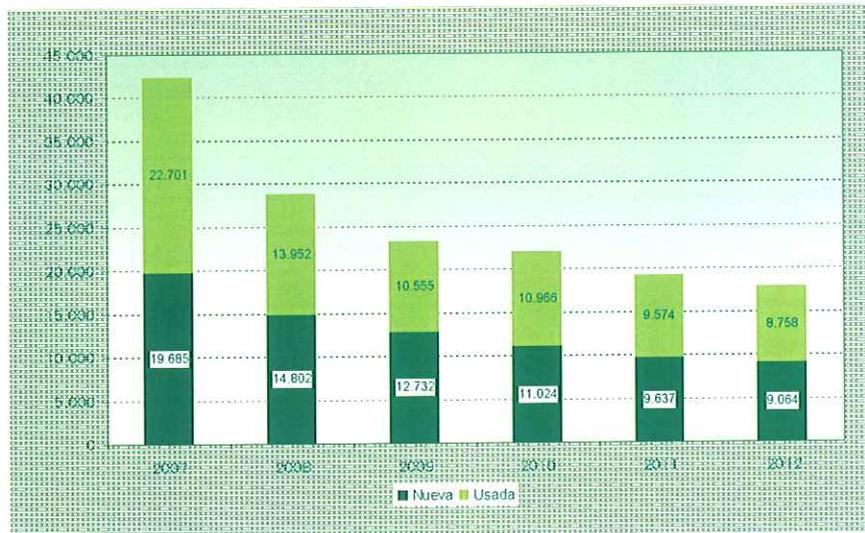
**EVOLUCIÓN DEL NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA
EN LA PROVINCIA DE MÁLAGA**
(Número y porcentajes)

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

Fuente: Analistas Económicos de Andalucía a partir del INE.

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

Evolución del número de compraventas de vivienda en la provincia de Málaga atendiendo a la antigüedad
(Número de viviendas)



Fuente: Estadística de Transmisiones de la Propiedad, INE.

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

EVOLUCIÓN DEL NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA
(Número y porcentajes)

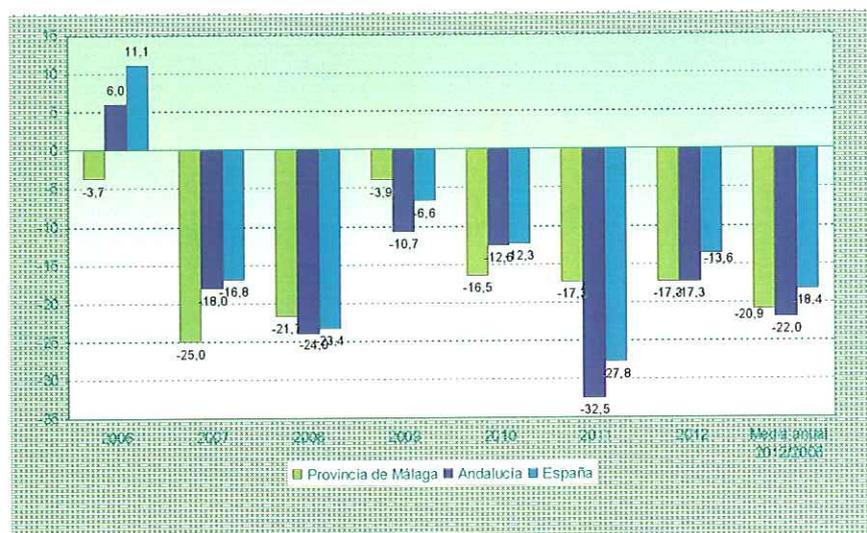
	Provincia de Málaga		Andalucía		España		Variación acumulada 2007/2012		
	2007	2012	2007	2012	2007	2012	Provincia de Málaga	Andalucía	España
Libre	40.164	16.596	151.222	55.360	708.246	280.048	-58,7	-63,4	-60,5
VPO	2.222	1.226	16.581	7.583	67.054	38.486	-44,8	-54,3	-42,6
Nueva	19.685	9.064	82.147	33.449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

Fuente: Analistas Económicos de Andalucía a partir del INE.

El número de tasaciones es, junto con las transacciones de vivienda y las compraventas, otro de los indicadores que ayudan a analizar la evolución del sector inmobiliario. El descenso de la actividad ha propiciado una fuerte caída en el número de tasaciones en España, reduciéndose a 308.912 en 2012, menos de la mitad que las tasaciones llevadas a cabo en 2006, según los datos publicados por el Ministerio de Fomento. Más acusado aún ha sido en Andalucía, con una caída

acumulada entre 2005 y 2012 del 71,2%, mientras que en el caso de la provincia de Málaga la reducción en este periodo ha sido del 69,0%.

Evolución del número de tasaciones
(Tasas de variación en %)



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

Por otro lado, y en lo que respecta a los precios de la vivienda, continúa observándose un descenso generalizado, acumulándose ya varios años de ajuste desde que comenzara la crisis económica. Así, el proceso de ajuste entre oferta y demanda que repercute en el precio final de la vivienda continúa prolongándose.

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

El precio de la vivienda en España alcanzó su máximo histórico en 2007, cuando el metro cuadrado de la vivienda libre alcanzó los 2.085,5 euros/m², siendo superior al del conjunto andaluz (donde el metro cuadrado se pagaba a 1.758,5 euros), e inferior al de la provincia de Málaga (2.314 euros/m²) y Málaga capital, donde el precio alcanzó los 2.425,4 euros/m². De igual modo, en 2007 los precios de la vivienda alcanzaron máximos históricos en los principales

municipios de la Costa del Sol malagueña, especialmente en Marbella y Estepona, donde el precio por metro cuadrado se situó en 2.900,4 y 2.722,7 euros, respectivamente.

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

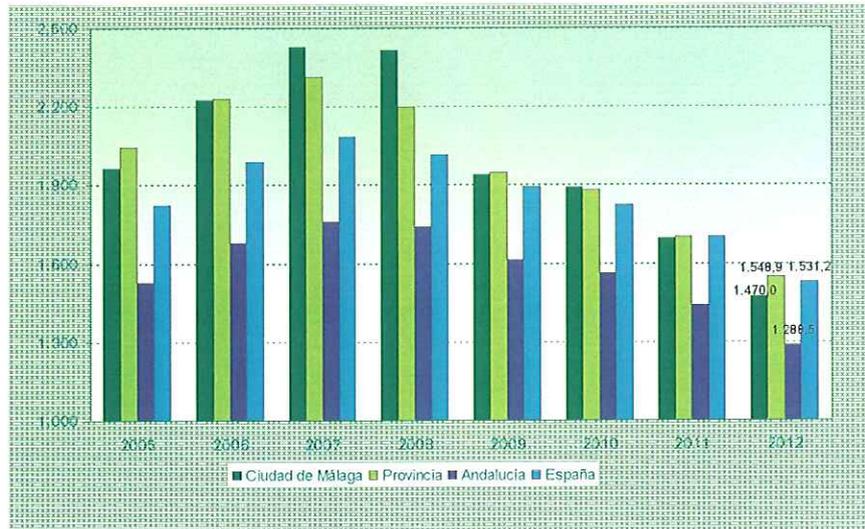
EVOLUCIÓN DEL PRECIO DE LA VIVIENDA LIBRE EN MÁLAGA

(Euros/m², datos al 4º trimestre de cada año)

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

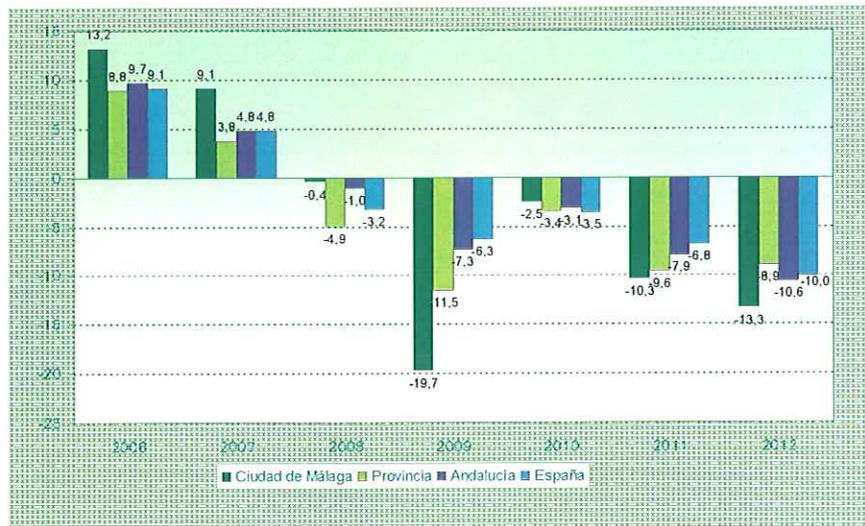
Fuente: Analistas Económicos de Andalucía a partir del Ministerio de Fomento.

Precio de la vivienda libre
(Euros/m², datos al 4º trimestre de cada año)



Fuente: Ministerio de Fomento.

Evolución del precio de la vivienda libre
(Tasas de variación anual en %, datos al 4º trimestre de cada año)



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

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

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

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

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

n.r.: dato no representativo.

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

EVOLUCIÓN DEL PRECIO DE LA VIVIENDA LIBRE EN MÁLAGA CON MÁS DE DOS AÑOS DE ANTIGÜEDAD

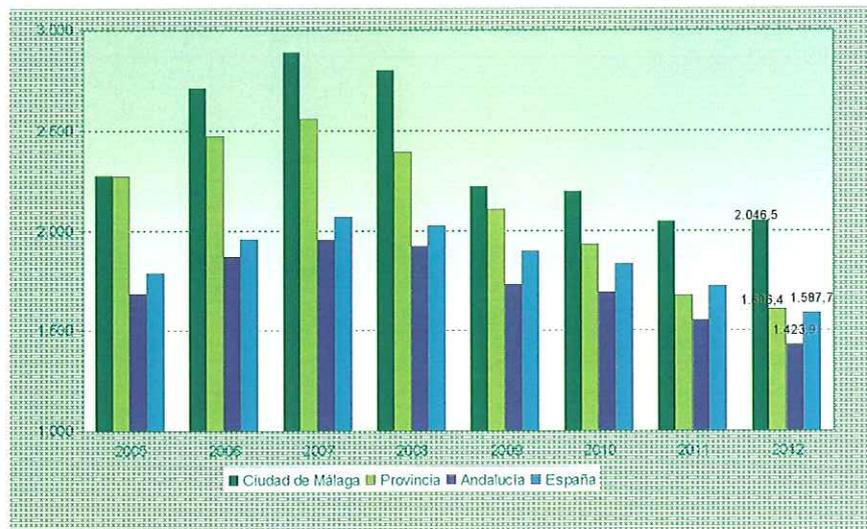
(Euros/m², datos al cuarto trimestre de cada año)

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

Fuente: Analistas Económicos de Andalucía y Ministerio de Fomento.

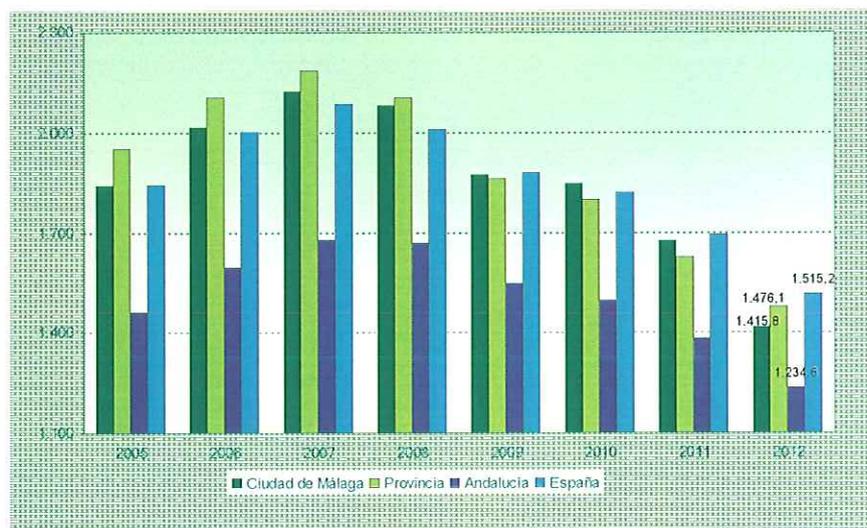
Ampliando el análisis a los municipios del Área Metropolitana se observa como, hasta el inicio de la crisis económica, el precio de la vivienda nueva era superior al de la capital malagueña en algunos de los principales municipios de la Costa del Sol (Marbella, Fuengirola, Benalmádena o Estepona). Por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

Precio de la vivienda libre con menos de dos años de antigüedad
(Euros/m², datos al 4º trimestre de cada año)



Fuente: Ministerio de Fomento.

Precio de la vivienda libre con más de dos años de antigüedad
(Euros/m², datos al 4º trimestre de cada año)



Fuente: Ministerio de Fomento.

El análisis por áreas, según datos del Observatorio de Medio Ambiente Urbano (OMAU) del Ayuntamiento de Málaga, pone de manifiesto la existencia de mayores precios por metro cuadrado en 2012 para las viviendas situadas en Prolongación, Centro, Litoral Este y Litoral Oeste. Estas áreas eran también las que presentaban precios más altos en 2007, especialmente en el caso de Prolongación, cuando el precio de la vivienda libre llegó a superar los 4.100 euros/m². Respecto a la generalizada caída de los precios, destacan los descensos en Litoral Oeste y Litoral Este, con una variación media anual entre 2007 y 2012 en torno al 9% en ambos

casos. En el extremo opuesto, Centro y Pedrizas serían las áreas de la ciudad con una menor caída de los precios, en este caso del 1,4% y 3,5%, respectivamente.

Evolución del precio de la vivienda libre por áreas en la ciudad de Málaga

(Euros/m² y porcentajes, datos al 4º trimestre de cada año)

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

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

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

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

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

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

PRECIOS MÍNIMOS Y MÁXIMOS DE VIVIENDAS EN CAPITALES DE PROVINCIA (Euros/m²)

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

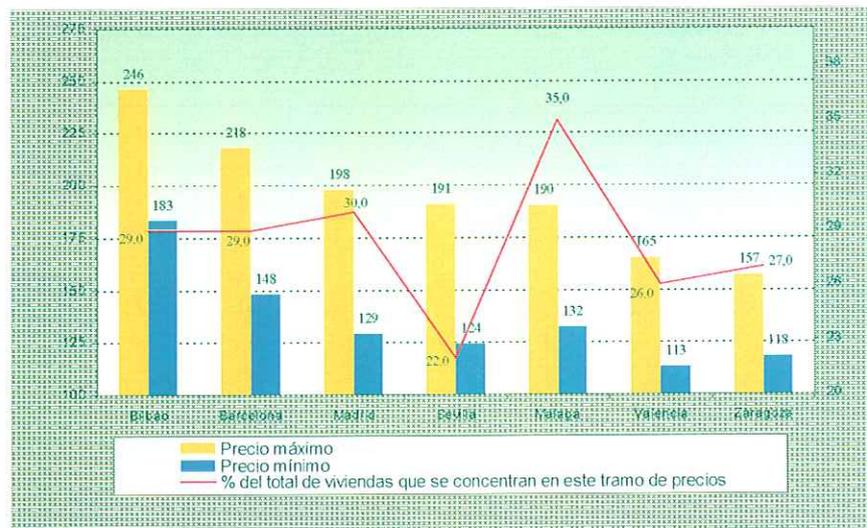
Fuente: Informe de Coyuntura Inmobiliaria N° 7-2S2012-Mayo 2013, Euroval.

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

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

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

Tramos de precios más frecuentes y porcentaje que suponen sobre el total de viviendas en capitales de provincia, 2º semestre de 2012
(Miles de euros y porcentajes)



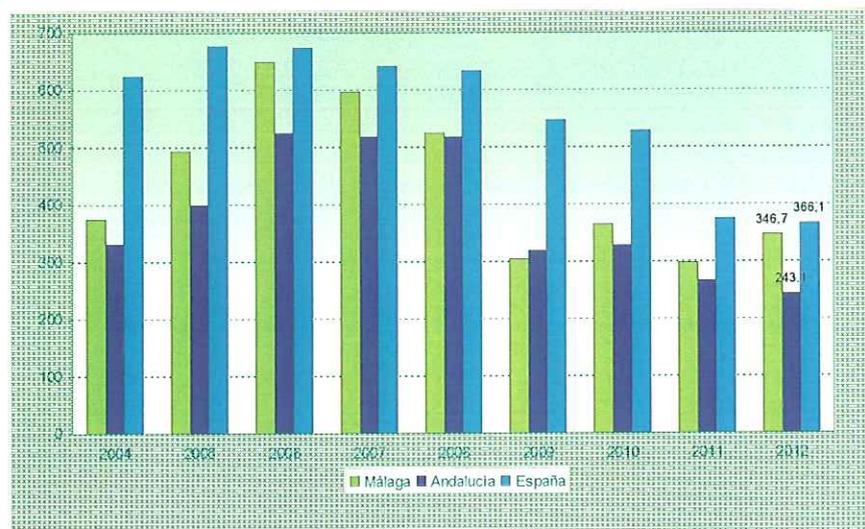
Fuente: Informe de Coyuntura Inmobiliaria N°7-2S2012- Mayo 2013, Euroval.

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

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

Evolución del precio del suelo urbano en municipios de más de 50.000 habitantes

(Euros/m², datos al 4º trimestre de cada año)



Fuente: Ministerio de Fomento.

En cuanto al valor de las transacciones de suelo, nuevamente para municipios con más de 50.000 habitantes, se ha atendido a una caída generalizada. En el caso de la provincia de Málaga, el valor en el último trimestre de 2012 se ha reducido hasta los 85,4 millones de euros, tras llegar a superar los 320 millones de euros a finales de 2004. En cuanto a la superficie de las transacciones de suelo, con datos al último trimestre de cada año, también se ha observado una reducción entre 2004 y 2012, concretamente de 1.427,9 a 300,7 miles de metros cuadrados.

TRAYECTORIA DE LAS TRANSACCIONES DE SUELO URBANO

(Euros, m² y porcentajes. Datos al 4º trimestre de cada año)

	Provincia de Málaga		Andalucía		España		Variación media anual 2004/2012		
	2004	2012	2004	2012	2004	2012	Provincia de		
							Málaga	Andalucía	España
Valor (miles de euros)	329.201,9	85.354,5	1.393.203,1	168.579,3	7.085.241,3	801.968,2	-15,5	-23,2	-23,8
Superficie (miles de m ²)	1.427,9	300,7	5.865,6	934,2	33.071,5	5.115,2	-17,7	-20,5	-20,8
Precio (euros/m ²)	375,8	346,7	331,2	243,1	624,2	366,1	-1,0	-3,8	-6,5

Datos referidos a municipios con más de 50.000 habitantes.

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

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

V. Financiación y accesibilidad al mercado de la vivienda

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

FINANCIACIÓN A LOS HOGARES E ISFLSH ⁽¹⁾, RESIDENTES EN ESPAÑA

(Millones de euros y porcentajes)

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

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

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

Fuente: Banco de España.

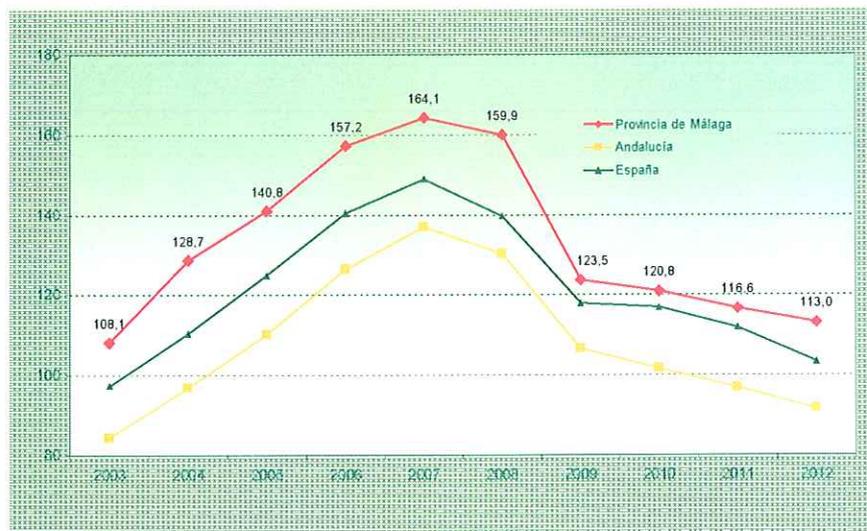
Financiación a los hogares residentes en España (Tasas de variación anual en %)



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

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

Evolución del importe medio de las hipotecas para vivienda (Miles de euros)



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

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

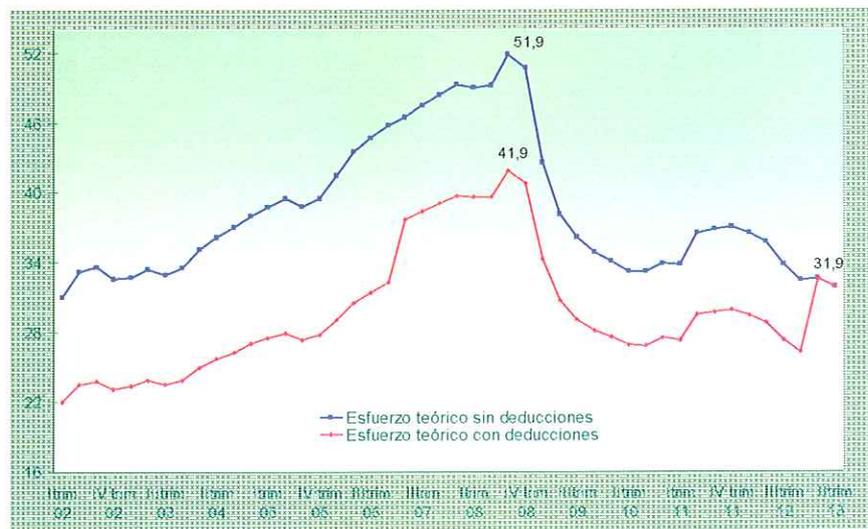
Considerando la información histórica disponible para las últimas décadas en España, los propios trabajos del Banco de España recuerdan que los niveles de los indicadores de esfuerzo se calculan para una situación teórica, y deben interpretarse de manera cautelosa, ya que no pueden extrapolarse directamente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

A modo de ejemplo, en la época de expansión del ciclo en el mercado de la vivienda, la presión alcista en los precios de la vivienda se vio compensada por el efecto contrario de descenso en los tipos de interés (incorporación a la UEM), aumento de los perceptores de rentas por hogar y alargamiento en los plazos de hipotecas. En consecuencia, el indicador de esfuerzo descendió,

pero ello no implica que el esfuerzo de una familia que se planteara comprar una vivienda “tipo” entonces fuese menor que el que hubiese tenido que realizar cinco años antes. Entre otros aspectos se deberá considerar que dado que el crédito hipotecario cubre, normalmente, el 80% del valor de la vivienda, las familias deben disponer del 20% restante del valor del inmueble, además del correspondiente al resto de gastos asumidos (impuestos, notaria, registro,...). Asimismo, habría que recordar que la ratio “valor del préstamo sobre precio de la vivienda” tampoco tiene porqué permanecer constante.

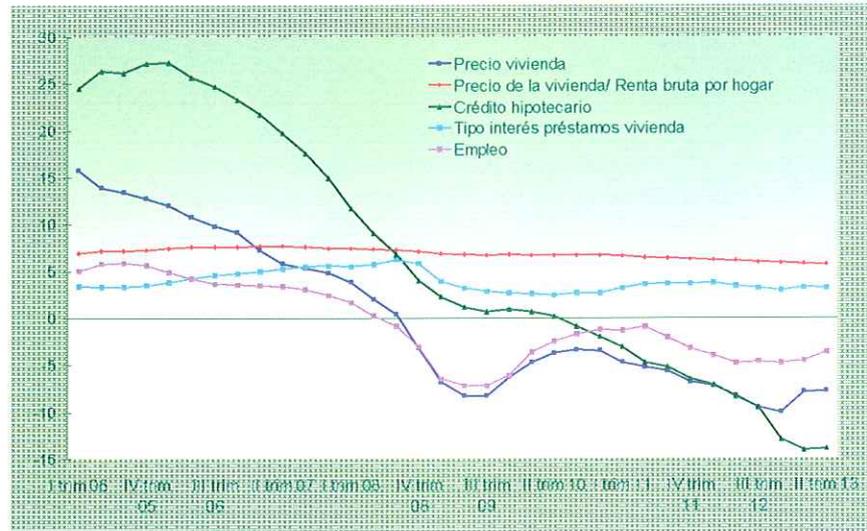
Por estos motivos, los últimos trabajos del Banco de España revelan que el esfuerzo asociado a la compra de una nueva residencia se ha incrementado en los últimos años del boom inmobiliario (2008). Pero además, también se exponía que, dado un determinado nivel de esfuerzo para la adquisición de un nuevo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

Indicadores de esfuerzo teórico para adquirir una vivienda en España
 (% del importe de las cuotas a pagar por hogar sobre la renta anual disponible de dicho hogar)



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

Trayectoria de los principales indicadores relacionados con la vivienda en España (Tasas de variación interanual en %, salvo el tipo de interés y el ratio Precio vivienda/Renta bruta por hogar)

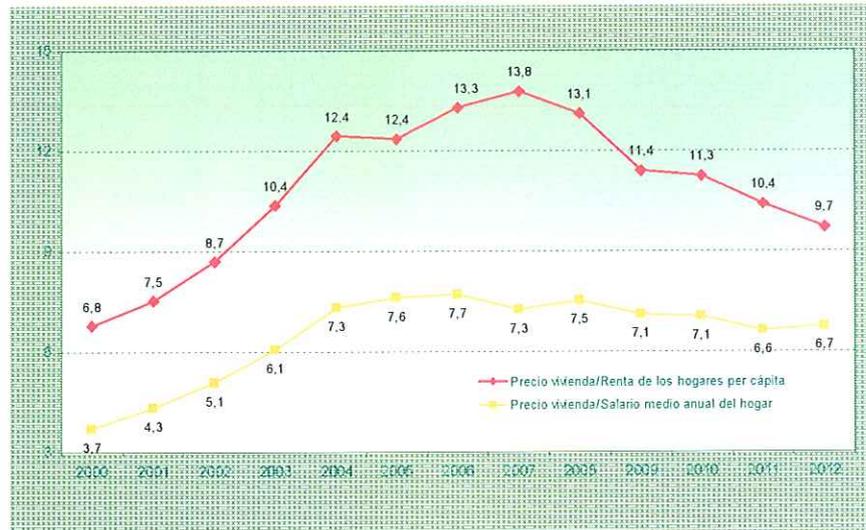


Fuente: *Analistas Económicos de Andalucía* a partir del Banco de España e INE.

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

En relación a este índice de solvencia, que serviría para estimar el periodo de tiempo en años que ha de transcurrir hasta que la vivienda quede totalmente pagada -en caso de destinar todas las rentas a dicho propósito- pueden utilizarse como indicador de ingresos anuales distintas variables, tales como los ingresos salariales o la renta bruta disponible por hogar. Tanto en uno como en otro caso se observa que la ratio entre el precio de la vivienda y los ingresos anuales del hogar repuntó desde principios de la pasada década hasta 2006-2007, para posteriormente registrar un descenso. En el caso de la provincia de Málaga en 2012 se debería destinar el salario anual íntegro de casi 7 años para adquirir una vivienda, en torno a un año menos que en el año 2006, aunque algo más que en el conjunto de Andalucía (5,5 años) y España (5 años).

Accesibilidad a la vivienda en la provincia de Málaga: Precio vivienda/ingresos anuales (Años)



Fuente: Analistas Económicos de Andalucía.

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

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

	Precio m ² vivienda libre. (Ministerio)	Plazo medio de las hipotecas	Cociente Préstamo-Valor de transacción*	% de préstamos con RPV>80% (Operaciones nuevas)	Precio de la vivienda/ Renta bruta por hogar	Años	Tasa de variación hipotecario	Crédito hipotecario	Crédito total	Tipo de interés préstamos adquisición de vivienda	Tasa de variación interanual en %	Tasa de variación interanual en %	Trayectoria del empleo (EPA)	Hogares (EPA)	Nº	Esfuerzo teórico anual*
	€/m ²	Meses	Porcentaje	Porcentaje						Porcentaje						En %, sin deducciones
I trim. 05	1.685,4	298	64,0	15,1	7,0	24,51	17,38	3,42	5,07	15,115	38,7					
II trim. 05	1.752,8	301	63,9	15,6	7,2	26,35	18,67	3,35	5,76	15,265	39,5					
III trim. 05	1.781,5	306	63,9	15,7	7,2	26,25	19,59	3,28	5,86	15,394	38,8					
IV trim. 05	1.824,3	309	64,2	16,6	7,3	27,19	21,13	3,46	5,61	15,535	39,5					
I trim. 06	1.887,6	315	64,0	17,0	7,5	27,30	23,07	3,84	4,91	15,603	41,5					
II trim. 06	1.942,3	322	64,0	18,0	7,6	25,67	22,77	4,19	4,22	15,814	43,5					
III trim. 06	1.956,7	327	64,0	17,2	7,6	24,67	24,31	4,52	3,67	15,976	44,7					
IV trim. 06	1.990,5	332	63,8	15,9	7,6	23,26	24,24	4,74	3,56	16,033	45,8					
I trim. 07	2.024,2	334	63,7	15,2	7,7	21,73	21,21	4,98	3,45	16,114	46,5					
II trim. 07	2.054,5	338	63,8	15,1	7,7	19,66	20,73	5,20	3,42	16,231	47,5					
III trim. 07	2.061,2	339	63,7	14,0	7,6	17,56	18,61	5,49	3,09	16,329	48,4					
IV trim. 07	2.085,5	336	62,8	12,9	7,5	14,92	15,45	5,53	2,38	16,448	49,3					
I trim. 08	2.101,4	332	62,1	12,2	7,5	11,71	13,42	5,43	1,66	16,572	49,0					
II trim. 08	2.095,7	323	60,5	10,9	7,4	8,95	10,45	5,72	0,28	16,695	49,2					
III trim. 08	2.068,7	315	59,8	10,3	7,3	6,79	8,52	6,21	-0,80	16,805	51,9					
IV trim. 08	2.018,5	307	59,8	10,5	7,1	4,00	6,62	5,83	-3,03	16,896	50,7					
I trim. 09	1.958,1	295	57,6	10,1	6,9	2,16	4,92	3,91	-6,43	16,984	42,6					
II trim. 09	1.920,9	289	57,1	11,2	6,8	1,19	2,33	3,16	-7,25	17,052	38,1					
III trim. 09	1.896,8	290	55,4	10,6	6,7	0,71	0,41	2,82	-7,25	17,116	36,1					
IV trim. 09	1.892,3	296	56,3	10,6	6,8	0,94	-0,95	2,62	-6,10	17,122	34,8					
I trim. 10	1.865,7	297	56,8	12,2	6,7	0,68	-1,25	2,60	-3,65	17,115	34,1					
II trim. 10	1.848,9	300	57,6	11,7	6,7	0,17	-0,38	2,39	-2,47	17,128	33,2					
III trim. 10	1.832,0	306	57,6	12,0	6,7	-0,89	0,07	2,66	-1,71	17,200	33,2					
IV trim. 10	1.825,5	302	58,0	11,9	6,7	-2,05	0,44	2,66	-1,32	17,253	33,9					
I trim. 11	1.777,6	312	59,4	12,9	6,6	-3,05	-0,15	3,15	-1,32	17,281	33,8					
II trim. 11	1.752,1	290	56,5	11,6	6,5	-4,70	-1,08	3,53	-0,94	17,330	36,5					
III trim. 11	1.729,3	291	57,2	12,2	6,4	-5,20	-1,53	3,67	-2,11	17,372	36,8					
IV trim. 11	1.701,8	285	58,5	13,5	6,3	-6,54	-2,14	3,66	-3,26	17,394	37,0					
I trim. 12	1.649,3	285	58,3	15,2	6,2	-7,14	-2,01	3,74	-3,96	17,408	36,5					
II trim. 12	1.606,4	272	57,8	16,2	6,1	-8,43	-2,97	3,40	-4,84	17,452	35,7					
III trim. 12	1.565,6	279	58,3	15,6	6,0	-9,51	-3,87	3,18	-4,60	17,472	33,8					
IV trim. 12	1.531,2	279	59,0	16,0	5,9	-12,90	-5,12	2,93	-4,78	17,406	32,4					
I trim. 13	1.519,0	283	59,2	16,5	5,8	-14,06	-5,64	3,22	-4,58	17,392	32,6					
II trim. 13	1.481,7	254	57,1	17,4	5,7	-13,90	-5,60	3,16	-3,64	17,441	31,9					

* Ratio o cociente calculado por el propio Colegio de Registradores. RPV significa "relación préstamo valor". Todos los datos se refieren a vivienda libre.

Fuente: Analistas Económicos de Andalucía a partir del Banco de España, Colegio de Registradores, INE y Ministerio de Fomento.

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

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

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

Entre los puntos débiles del sector inmobiliario y la construcción en su conjunto, podría citarse la falta de formación específica acorde a las nuevas necesidades reales del sector, así como la escasez de innovación y adaptación de la oferta para hacer frente a las nuevas demandas, tecnológicas, medioambientales y sociales que requieren los ciudadanos. Junto a esto, la actual coyuntura económica, el descenso de la renta disponible de los ciudadanos y los altos niveles de desempleo se configuran como las principales amenazas del sector.

Por otro lado, uno de los puntos fuertes con que cuenta el mercado de la vivienda es el hecho de que la mayor parte del ajuste en el mercado inmobiliario ya se ha producido. De igual modo, cabría reseñar la importancia de la demanda extranjera, que se está viendo animada por la caída que han experimentado los precios.

Respecto a las oportunidades, el principal motor de despegue del sector sería el cambio de ciclo económico y la salida de la crisis económica, al igual que la innovación como motor de impulso de la demanda. Al mismo tiempo, la absorción parcial del stock de vivienda acumulado podría impulsar la actividad.

En cuanto a la demanda, la información disponible pone de relieve que la componente nacional continúa retrocediendo, fruto de las dificultades económicas que atraviesan los ciudadanos, fundamentalmente ligadas al elevado desempleo. La evolución de los precios ha estado determinada en gran medida por factores del lado de la demanda, por lo que puede vaticinarse una continuidad en la tendencia de reducción de los precios si se prolonga la contracción de la

actividad económica. A corto plazo, es previsible que en Málaga se estabilicen los precios, al haberse producido ya la mayor parte del ajuste. No obstante, los factores idiosincrásicos de cada mercado inmobiliario local pueden propiciar escenarios en los que los precios se comporten de otra manera.

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

DEBILIDADES	FORTALEZAS
<ul style="list-style-type: none"> ○ La prolongación de la crisis económica y por ende del sector de la construcción. ○ La edad media de la población activa en el sector sobrepasa los 45 años. ○ Bajo nivel de equipamiento tecnológico e informático en el sector. ○ Falta de formación específica de la mano de obra y nivel de cualificación medio-bajo. ○ El ajuste en Málaga está siendo más intenso al haber sido mayor también la actividad en el periodo expansivo. 	<ul style="list-style-type: none"> ○ La mayor parte del ajuste en el sector inmobiliario ya se ha producido. ○ Málaga es un polo de atracción de población extranjera. ○ Freno de la componente especulativa en la compraventa de viviendas.
AMENAZAS	OPORTUNIDADES
<ul style="list-style-type: none"> ○ Coyuntura económica actual, con un alto nivel de desempleo. ○ La incorporación al mercado laboral de trabajadores sin formación específica. ○ Prolongación del ajuste entre oferta y demanda en el sector. ○ La riqueza inmobiliaria de los ciudadanos podría seguir depreciándose a corto plazo. 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Cambio de ciclo económico. ○ Llegada de inversión extranjera, animada por el descenso de los precios. ○ Reducción del stock de vivienda. ○ Innovación en el sector como impulsor de la actividad. ○ Demandas sociales, medioambientales y tecnológicas de los ciudadanos.

Las perspectivas para el futuro, por tanto, una vez realizada esta amplia radiografía del sector inmobiliario en la capital malagueña, son en cierto modo halagueñas, con algunas “tímidas” señales de recuperación que van apareciendo tras las actuaciones que se están tomando en esta materia. Aún así, y pese al prolongado ajuste que está sufriendo el sector, no se aprecian todavía síntomas tangibles claros que auguren una salida sólida de la situación actual.

VII. Consideraciones finales

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

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

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

Este *boom inmobiliario* originó un fuerte repunte de la oferta de viviendas que no ha podido ser absorbida del todo por la demanda, de ahí la existencia de un stock de viviendas pendientes de venta, que supone un lastre para el sector y ralentiza su recuperación. No obstante, el brusco ajuste del sector ha supuesto una ralentización de la oferta, lo que ha llevado a una reducción de este stock en los años finales de la pasada década y comienzos de ésta.

Por otra parte, el análisis de la demanda de vivienda evidencia un fuerte dinamismo previo a la crisis del sector, para posteriormente mostrar una notable caída en las transacciones inmobiliarias, acumulándose ya varios años de contracción. Aún así, esta trayectoria negativa se ha moderado recientemente en intensidad, mejorando ligeramente las expectativas de un sector que cada vez está más próximo a tocar fondo, si no lo ha hecho ya.

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

En definitiva, el diagnóstico del sector inmobiliario en Málaga muestra una serie de debilidades, entre las que destacan el bajo nivel de equipamiento tecnológico e informático con que cuentan las actividades ligadas al mercado de vivienda, así como la baja cualificación de la mano de obra del sector, que tiene una edad media superior a los 45 años. Por su parte, uno de los aspectos positivos sería el hecho de que la mayor parte del ajuste ya se ha producido, destacando igualmente la importancia de la demanda extranjera, que se está viendo animada por la fuerte caída que han experimentado los precios.

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

Referencias bibliográficas

- Cifras de población y Censos demográficos, Instituto Nacional de Estadística.
- Estadística de hipotecas, Instituto Nacional de Estadística.
- Estadística de precios de la vivienda, Ministerio de Fomento.
- Estadística de precios del suelo urbano, Ministerio de Fomento.
- Estadística registral inmobiliaria, Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España. Anuario 2012.
- Estadística de transacciones inmobiliarias, Ministerio de Fomento.
- Estadística de transmisiones de derechos de la propiedad, Instituto Nacional de Estadística.
- Estadística de viviendas iniciadas y terminadas, Ministerio de Fomento.
- Estadística de viviendas visadas, Consejo Superior de Colegios de Arquitectos de España.
- Estadística de viviendas visadas y terminadas, Colegio de Arquitectos de Málaga.
- Fondo Monetario Internacional: *Los factores impulsores del boom inmobiliario en Europa*. Agosto 2013.
- García-Vaquero, V., Martínez, J. (2005): *Fiscalidad de la vivienda en España*. Banco de España.
- Gerencia Municipal de Urbanismo, Ayuntamiento de Málaga.
- Informes de Coyuntura Inmobiliaria, Euroval.
- Instituto de Análisis Inmobiliario, Cámara de Comercio de Málaga.
- Instituto Municipal de la Vivienda, Ayuntamiento de Málaga.
- Ministerio de Fomento: *Informes sobre el stock de vivienda nueva, 2010 y 2011*.
- Ministerio de Vivienda (2007): *Estudio sobre los diferentes indicadores de accesibilidad a la vivienda*. Marzo 2007.
- Muñoz, J.A., (2003): *El sector inmobiliario en Andalucía: situación y perspectivas*. Analistas Económicos de Andalucía.
- Observatorio de Medio Ambiente Urbano (OMAU), Ayuntamiento de Málaga.
- Oficina de Rehabilitación del Centro Histórico de Málaga, Ayuntamiento de Málaga.
- Servicio de Estadísticas, Banco de España.

Equipo de trabajo *Analistas Económicos de Andalucía*:

Francisco García Navas

Felisa Becerra Benítez

Felipe Cebrino Casquero

José Antonio Muñoz López

Esperanza Nieto Lobo