

Cohesión social y desarrollo
económico

MERCADO INMOBILIARIO Y VIVIENDA

Pedro Marín Cots.

AGENDA 21 MÁLAGA



Ayuntamiento
de Málaga



Marzo 2013

El contenido de este informe corresponde a la visión profesional que el autor considera relevante sobre esta materia, no siendo el Ayuntamiento, con carácter general, responsable de las opiniones vertidas en el mismo.

El Mercado Inmobiliario y el final de la burbuja	4
La nueva legislación en materia de suelo y vivienda ...	10
La producción de viviendas en Málaga por áreas de ciudad	12
Evolución de los precios por áreas de ciudad	17
Tipos de interés y financiación	26



El Mercado Inmobiliario y el final de la burbuja

Los ciclos económicos que desde 1960 (con el inicio el año anterior del Plan de Estabilización se produce un profundo cambio de política económica que va a ir dejando a tras la autarquía de postguerra para vincularnos la economía de Europa occidental) hasta 2007 se habían producido, tanto en España como en el ámbito de la OCDE, estaban medidos en el tiempo y obedecían, en la jerga de la ortodoxia económica, a ajustes coyunturales del mercado financiero, y de balanzas de pagos, aunque en algunos caso, como en la crisis del petróleo de 1973 no fueran precisamente leves.

Los ciclos económicos han ido vinculados al sector de la construcción, y más en España, donde su participación en la población activa y en la producción era significativamente más elevada que en otros países europeos. De esta forma, las crisis de comienzos de los ochenta, o de diez años más tarde en 1991, al contraer el PIB, contraían de manera paralela la actividad de la construcción e inmobiliaria.

En aquellas circunstancias, muchas pequeñas empresas, normalmente del ámbito local, fueron desapareciendo, de forma que se comenzaron a consolidar grandes empresas nacionales, aunque ya de ámbito multinacional, así como otras de nueva y rápida creación al albor del floreciente negocio inmobiliario.

Curiosamente, y a diferencia de otras ciudades o áreas españolas o europeas, en las mencionadas crisis no se produjo en Málaga disminuciones de precios nominales, lo que por una parte señala las características singulares de este sector en la Costa del Sol, así como las

rigideces de una oferta muy inelástica.

Cuando en 2004 y 2005 estábamos elaborando la Agenda 21 de Málaga, nos encontrábamos en medio del ciclo alcista de producción y aumentos de precios más rápido que se ha producido en la historia económica de España y Málaga, al igual que otros países occidentales como Reino Unido, Irlanda, Australia o Estados Unidos.

Entre 1996 y 2007, cada año se superaba la oferta inmobiliaria del año anterior, el número de viviendas visadas (900.000 en 2007 en España, 44.000 en 2013, y 47.000 en Málaga, 904 en 2013), o las viviendas terminadas. Solo en España se producía más que entre el mercado inmobiliario conjunto de Italia, Alemania y Francia.

Los precios aumentaron en ese periodo más de un 300%, con media anuales superiores al 15%. En Málaga, en 2005, un 21% de la población activa llegó a trabajar en la construcción, y en España cerca de un 9%, el doble que en los países de la OCDE.

En la A21 de entonces, advertíamos dos cuestiones negativas e interrelacionadas que suponía este panorama aparentemente idílico. Por una parte reforzaba de forma abrumadora el macro sector Servicios (Turismo)- Construcción, con una industria y una agricultura cada vez más raquíticas. En lugar de diversificar los sectores económicos, se estaban concentrando con el desequilibrio que ello supone para la economía, y el peligro que una crisis inmobiliaria o turística podría suponer.

No era necesario una bola de cristal para saber que tarde o temprano la burbuja inmobiliaria iba a estallar, lo que desconocíamos era el tamaño o la escala de la futura crisis, aunque posiblemente nadie previó que tuviese las consecuencias que hemos conocido.

Con la caída de Leman Brothers, y el inicio del derrumbe del mercado inmobiliario, nos dimos cuenta que los peligros hacia la economía local no solo venían de un excesivo calentamiento del sistema, animado al unísono por los gobiernos de turno, la banca o la propia población ávida de hacer negocio en el país de las maravillas. Aunque la burbuja daba cada vez más signos de inestabilidad, la crisis financiera internacional, incluidas las subprime, lo complicaron todo, y la economía se vino abajo de forma estrepitosa, como no lo había hecho desde el giro europeo de 1959.

En los ya siete años que llevamos de crisis, quizá sea más académico denominarla recesión, dado que sus consecuencias van a durar años, van a afectar a millones de personas por lo menos durante una generación, y posiblemente va a suponer un cambio sustancial del sistema social, en las características del mercado de trabajo, y en los equilibrios, hoy rotos, de las rentas del trabajo y las rentas del capital.

La atonía del mercado inmobiliario actual es prácticamente total, del “record” histórico de 47.000 viviendas de 2007, no llegan a 1.000 viviendas las que se visan anualmente por el colegio de arquitectos. La firma de hipotecas es un 80% inferior a la época del boom inmobiliario, y semejante a las que se firmaban en 1996. El stock de viviendas nuevas sin vender (ya no tan nuevas después de estos años) es difícil de medir por la poca transparencia que muestra la banca privada y el Sareb a la hora de conocer el número de viviendas en su poder.

En función de diversas estimaciones a finales de 2013 podían haber en Málaga entre 25.000 y 40.000 viviendas de nueva planta sin vender (unas 825.000 en España). Si tenemos en cuenta el nivel de ventas durante 2013 para viviendas nuevas y de segunda mano, que se ha animado por primera vez en estos años, habría stock para unos 5-8 años (En España durante

2012 se vendieron 361.631 viviendas, de las que algo menos de una tercera parte eran de obra nueva, 114.877 viviendas).

En estos datos no podemos incluir las viviendas no edificadas, pero previstas en el planeamiento urbanístico, aunque si la capacidad de los suelos para Málaga capital que es de unas 70.000 viviendas de acuerdo con el vigente Plan General de Ordenación Urbana de 2011.

La atonía del mercado, como si fuese una enfermedad del metabolismo económico, se produce por una falta de demanda absoluta (una gran parte de las ventas de viviendas se producen en la costa, en lo que los agentes inmobiliarios llaman, busca de chollos). Los niveles de desempleo que en 2013 llegaron al 36,2% de la población activa de Málaga les impiden acometer algo más que su pura subsistencia y la de sus familias.

Por otra parte, el crédito financiero no fluye, ni para las empresas, ni para el mercado inmobiliario. En este sentido es curioso que el BCE presta a la banca dinero para engrasar la actividad económica, y ésta emplea el dinero barato en otras cuestiones que no llegan en ningún momento a empresas o particulares. Y lo poco que llega al mercado inmobiliario tiene unos diferenciales tremendos, ya que estando el Euribor en el 0,543, los tipos de interés que ofrece la banca para el mercado hipotecario superan los cinco puntos, y llega a los nueve puntos en préstamos al consumo.

Que diferentes los tiempos en que un préstamo hipotecario era concedido de manera fulminante, no solo por el 75% del valor de la vivienda, si no por el 100% o incluso más si se incluían los muebles, un coche nuevo o una vacaciones en el Caribe.

La puesta en marcha del Euro en 2002 significó conocer y tener a disposición unos tipos de interés muy inferiores a los que se conocían en España. En 1996 los tipos de interés de los bancos a un año eran del 9,324% y de las Cajas de Ahorro del 9,572%. Al año siguiente de la entrada en el euro, 2003, habían bajado al 3,5%.

El equilibrio supuestamente monetario hacia agua dadas las diferencias de nivel entre los 12 primeros países que acogieron el euro, y por la inexistencia de una armonización fiscal, que años después con la recesión económica sería todavía más negativa.

En los años del boom solamente los agoreros minoritarios se atrevían a poner en cuestión un modelo que atentaba claramente contra el sentido común y la razón. Eran los tiempos en que el presidente de gobierno, José Luis Rodríguez Zapatero presumía de haber superado en PIB por habitante (lo que no era cierto) a Italia, y predecía que en poco tiempo alcanzaríamos a Francia, y porque no a Alemania. El Retablo de las Maravillas de Cervantes no podía tener una actualización más exultante.

Luego, recientemente, al ser desclasificados los informes, nos enteramos de los serios avisos que por ejemplo daba al gobierno español el Fondo Monetario Internacional, quien en mayo de 2007, en los prolegómenos de la catástrofe, advertía de las grandes posibilidades del pinchazo de la burbuja inmobiliaria y de la grave crisis económica que ello podía provocar. La respuesta del gobierno español fue calificar de catastrofistas tales afirmaciones, señalando que el riesgo de un ajuste brusco estaba sobreestimado.

Años antes con la llegada de José María Aznar al gobierno estatal se produjo un hecho insólito en la ya larga legislación urbanística española. Desde mediados del siglo XIX, y principalmente desde las legislaciones modernas de suelo de 1956, 1975 y 1990, la ley de 1998 cambiaba por completo la filosofía urbanística clásica donde la urbanización del suelo se realizaba a través del suelo urbano consolidado y del suelo urbanizable, dejando como no

urbanizable el suelo de tipo rustico, agrícola o protegido.

Con la legislación de 1998, la idea de urbanización paso de activa a pasiva, siendo urbanizable todo el territorio que no tuviese algún tipo de protección. En el preámbulo de la ley se razonaban las nuevas disposiciones como una manera de ampliar la oferta de suelo y por tanto abaratarlo y como consecuencia conseguir precios de vivienda más razonables.

Evidentemente semejante perogrullada no obedecía a ningún tratado contrastado de política de vivienda, y en ningún momento consiguió detener el constante aumento de suelo. Si consiguió que la ciudad en lugar de crecer de forma armoniosa como la famosa mancha de aceite, creciera de forma discontinua y dispersa, ocupando incluso parajes anteriormente no urbanizables de gran valor paisajístico.

No es necesario recordar que en junio de 2013 La Agencia Europea de Medio Ambiente publico los últimos datos de Corine Land donde España había urbanizado entre 2000 y 2006, 25.406 ha. Un 23,5% del suelo urbanizado o artificial en Europa en ese periodo.

Las consecuencias de tan erradas políticas de vivienda las estamos padeciendo ahora, y tardaremos muchos años en superarlas, aunque la memoria es frágil, más de un empresario piensa que los viejos tiempos algún día volverán, como algún preboste municipal piensa en cómo recalificar unos terrenos de buenas vistas, o personas absolutamente normales rememoran las pequeñas ganancias, grandes para ellos, que lograron con el boom inmobiliario. Parece la voz en off final del filme de Luis García Berlanga, Bienvenido Mister Marshall, cuando todos aspiran un sueño que se evapora, pero que les gustaría que realmente hubiese ocurrido.

Fernando Rodríguez Avial presidente de G14 señalaba al Diario SUR (22/12/2013), que su postura era muy crítica como todos los actores, señalando que las empresas “hemos podido hacer disparates, no hemos sabido ver lo que se nos venía encima por falta de profesionalidad, pero los bancos ayudaron porque debían haber dicho -hasta aquí-.”

Según el Banco de España, el importe total de crédito hipotecario a los hogares españoles para la adquisición y rehabilitación de viviendas no dejó de crecer hasta finales de 2010, en que alcanzó la cifra máxima de 620.433 millones de euros, un 36% del balance de las entidades de crédito, bajando desde entonces levemente hasta los 612.074 millones del tercer trimestre de 2013, una deuda que representa todavía el 65% del PIB, muy por encima de Italia (22%); Francia (41%); o Alemania (46%), pero por debajo de Holanda (107%); Dinamarca (101%) o Reino Unido (85%). Junto a estos datos hay que añadir que el número total de hipotecas a finales de 2012 era de 6.140.645; el importe medio de las que se concedieron en ese año fue de 100.000 euros, frente a los 150.000 de 2007; el plazo medio hipotecario, de 23 años, frente a los 30 años de 2007; el tipo de interés, tres puntos porcentuales sobre el Euríbor un año, frente a un punto en 2007; y la relación préstamo/valor (LTV) de las operaciones nuevas, del 59%, frente al 64% en 2005.

Todo ello, señalan José Luis García Delgado y Manuel Martín Rodríguez, catedráticos de Economía Aplicada, ha configurado un mercado hipotecario de proporciones excesivas, que en los últimos años comienza a normalizarse lentamente en volúmenes, número de operaciones, plazos, precios y garantías. De que este proceso continúe, y deseablemente a un ritmo mayor, depende en buena medida la evolución del fuerte apalancamiento financiero de los hogares españoles, que está frenando el consumo, y el aumento del crédito a otras actividades productivas, tan necesario para el repunte de la inversión privada.

El futuro del mercado inmobiliario ya ha empezado en 2013, a las grandes empresas que patrocinaron la burbuja inmobiliaria les están sucediendo holdings extranjeros en busca de

buenas ofertas. Como señala El PAIS (Lluís Pellicer 30/03/2014) “En pleno boom, el negocio del ladrillo tenía nombres y apellidos. Se llamaba Bañuelos, Portillo, Figueras, Martín o Santamaría. Pero muchos de los imperios que construyeron acabaron cayendo: algunos entraron en concurso, y otros, en una suerte de liquidación encubierta mediante acuerdos con la banca para entregar activos a cambio de cancelar deuda. Más de 9.000 empresas vinculadas al sector han tenido que solicitar el concurso de acreedores desde el comienzo de la crisis, según el Instituto Nacional de Estadística (INE). Todos esos activos, junto a los de miles de ciudadanos que han perdido su casa, acabaron en el balance de las entidades financieras. Al cierre del pasado ejercicio, los siete primeros grupos bancarios tenían 72.040 millones de euros en activos adjudicados, el 10,7% más que el año anterior, según los datos que entregaron a la Comisión Nacional del Mercado de Valores. Si se añade el crédito al promotor, la exposición al ladrillo de esos grupos es de 135.289 millones de euros.

Ese es el embrión de las inmobiliarias del futuro. Y la semilla ya está puesta. Cuatro grupos bancarios han cerrado ya la venta total o parcial de sus gestoras de inmuebles. El fondo norteamericano Apollo Global Management, que ya se hizo con Evo Banco, adquirió el 85% de Altamira a Banco Santander por 664 millones de euros; Banco Popular se deshizo del 51% de Aliseda, que pasó a manos de Kennedy Wilson & Verde Partners por 400 millones; CaixaBank vendió también el 51% de Servihabitat a TPG por 188,7 millones, mientras que BFA se desprendió de Bankia Habitat, hoy en manos de Cerberus, por 90 millones. Fuentes del sector dan por hecho que la plataforma de servicing de CatalunyaCaixa pasará a manos de Magic Real Estate y Blackstone, y que a esa lista se añadirán las filiales de BMN, Liberbank y Cajamar. Todos estos fondos han llegado a España aprovechando que todo está en venta y a precios de saldo.

Mediante esas operaciones, la banca obtiene fondos para mejorar sus ratios de capital y su liquidez, mientras los fondos se quedan con sus gestoras, pero no los activos. Es decir, adquieren su estructura, su plantilla y un contrato de gestión —en exclusiva en la mayoría de los casos— de inmuebles adjudicados de los bancos. Pero ese es solo el primer paso. “Esas sociedades son puras prestadoras de servicios que adquieren por la corriente de activos que van a tener desde el banco y la Sareb y por los derechos preferentes que tendrán sobre carteras de la banca”, explica el consejero delegado de Irea, Mikel Echavarren, quien recuerda que desde ahí tendrán acceso a las carteras de préstamos hipotecarios. El sector espera además que la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (Sareb) vehicule ventas a través de esas plataformas.

Si Magic Real Estate y Blackstone se quedan con la filial de CatalunyaCaixa, por ejemplo, gestionarán las ventas de los inmuebles adjudicados de la entidad, pero también el contrato de un año para comercializar los activos de la Sareb. Además, contarán con una sociedad de 175 trabajadores desde la que podrían gestionar el paquete de 1.860 viviendas que adquirieron al Ayuntamiento de Madrid y los activos que vayan incorporando a su cartera. “En general, tienen una vocación multicliente”, señala el responsable de inmobiliario de PricewaterhouseCoopers, Juan Velayos.

El mercado también espera que una parte del contenido de esas gestoras proceda de los activos de los propios bancos. Fuentes del sector recuerdan que los grandes fondos, que han levantado ingentes cantidades para invertir en España, son poco partidarios de participar en subastas o procesos competitivos. Los activos de algunas Administraciones, por ejemplo, se han adjudicado después de que la subasta quedara desierta. Al mando de estas plataformas, en cambio, están en la mejor situación para pujar por activos que hoy están en los balances de las entidades.”

De forma paralela, continua Lluís Pellicer, “este año han empezado a llamar a las puertas

de los mercados de valores las sociedades anónimas cotizadas de inversión inmobiliaria, conocidas como Socimi. Se trata de compañías tenedoras de inmuebles en alquiler equiparables a las que existen desde hace años —incluso décadas— en Estados Unidos, Reino Unido, Alemania o Francia. Las empresas, que deben cotizar en Bolsa, gozan de un tipo del 0% en el impuesto de sociedades a cambio de repartir al menos el 80% de sus dividendos, de modo que tributan sus accionistas.

Este año han salido dos sociedades cotizadas al Mercado Alternativo Bursátil (MAB), Promorent y Entrecampos Cuatro, y otra al continuo, Lar España Real Estate. Esta última, con un valor bursátil de más de 400 millones, ha atraído también a inversores extranjeros a su capital, entre los que están Pimco, Cohen & Steers, Franklon Templeton o UBS. No obstante, el sector da por hecho que hay una veintena más de empresas que están haciendo los trámites para acogerse al régimen de Socimi. “Si cotiza en uno u otro mercado dependerá, por ejemplo, de las expectativas de captar capital recurrentemente o no. Las Socimi tienen dos años para empezar a cotizar, de modo que puede haber sociedades que ya se hayan acogido al régimen pero aún no estén en el MAB. Tenemos sociedades preparándose para cotizar. Algunas tienen los trámites más avanzados que otras”, explica el presidente del MAB, Antoni Giralt.

A este régimen podrían acogerse también los edificios de los fondos de inversión inmobiliaria de algunos bancos. La directora de consultoría de Aguirre Newman, Susana Rodríguez, considera que puede tratarse de una fórmula de “captar capitales para desinvertir”. Ante la crisis y los problemas que dieron algunos de estos instrumentos, muchos partícipes pidieron recuperar su inversión. Ello llevó a los fondos a tener que vender inmuebles, pero se encontraron con que los precios de mercado eran mucho más bajos que cuando los compraron. “Los inmuebles son muy interesantes, por lo que las Socimi, al no tributar y al ser fáciles de colocar al mercado para obtener capital, son una solución. Y más ahora, cuando hay interés en derivar ahorro al sector inmobiliario”, explica Rodríguez.”

La peor cara del derrumbe inmobiliario y de la crisis económica la ponen los miles de personas desahuciadas por no poder hacer frente al pago de la deuda hipotecaria o por haber sido avalistas de los deudores lo que complica y extiende la cadena de desahucios. Según el Banco de España, en 2012 se produjeron 39.167 entregas de viviendas en ejecuciones hipotecarias, de las que 32.490 han sido viviendas habituales y 15.826 entregas voluntarias con daciones en pago. Para hacer frente a dicha situación, en poco más de un año se han aprobado varias disposiciones legales dirigidas a proteger a los deudores de créditos hipotecarios sobre vivienda habitual en casos de especial vulnerabilidad: Real Decreto-Ley 8/2011, de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios; Real Decreto-Ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos; Real Decreto-Ley 27/2012, de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección de los deudores hipotecarios; y Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas urgentes para reforzar la protección de los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.

García Delgado y Martín Rodríguez (EL PAÍS 12/01/2014) consideran que “esos textos legales, minuciosamente analizados por juristas prestigiosos en una reciente entrega de los Cuadernos del Círculo Cívico de Opinión (noviembre, 2013), han merecido, en general, una crítica favorable. En conjunto, han articulado una serie de medidas para reestructurar la deuda hipotecaria y poder atender su pago, consistentes básicamente en la moderación de los intereses de demora, la exención de hechos imponderables relacionados con la novación de los créditos o con las ganancias de capital que puedan derivarse de las daciones en pago, la adopción voluntaria por parte de las entidades financieras del llamado Código de Buen Gobierno, y la suspensión durante un periodo de dos años de los desahucios de familias que se encuentren en situación de riesgo de exclusión.

Más aún, se han hecho evaluaciones sobre la eficacia de estas medidas y sobre sus consecuencias. Así, se ha estimado que la paralización de los desahucios durante dos años en los supuestos previstos en la ley podría afectar a un total de 157.000 hogares, con una deuda hipotecaria viva de 7.800 millones de euros y una media por hogar de 50.000 euros. En el caso, por ejemplo, de que incurriese en impago la mitad de este colectivo, el impacto sobre la tasa de morosidad del crédito hipotecario a viviendas sería de 0,65 puntos, un porcentaje asumible para el riesgo total de los bancos. En cambio, una medida como la dación en pago con carácter general, que razonablemente no ha llegado a adoptarse, habría tenido efectos mucho mayores, elevando la tasa actual de mora de las hipotecas hasta en 8 o 10 puntos porcentuales.”

Los catedráticos de Economía Aplicada consideran finalmente “que las medidas adoptadas para proteger a los deudores hipotecarios para adquisición de viviendas especialmente vulnerables han sido equilibradas y han producido, en general, los efectos que se perseguían. No obstante, resulta preocupante que la mora de estos créditos no deje de aumentar. Si las circunstancias empeoraran, deberían darse nuevos pasos en esta misma dirección, siempre gradualmente y valorando sus efectos sobre la solvencia de los bancos y sobre las propias condiciones hipotecarias.”

La nueva legislación en materia de suelo y vivienda

La Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas trata de asumir la situación actual del mercado inmobiliario, pensando más en la ciudad interior ya urbanizada que en la ciudad expansiva que hemos conocido.

Como su título preliminar señala, el mercado del suelo y la vivienda en España tienen importantes problemas estructurales agravados por el cambio de ciclo económico. Tradicionalmente, el urbanismo se ha volcado en nuestro país en la producción de nueva ciudad, lo que ha de cambiar con más de 700.000 viviendas nuevas vacías. Con esta ley lo que se potencia son actuaciones orientadas hacia los tejidos urbanos existentes, que suelen suponer intervenciones mucho más complejas. Estamos hablando de actuaciones de rehabilitación, de regeneración y de renovación urbanas.

Estas actuaciones carecen de una regulación suficientemente desarrollada con la que sí cuenta el urbanismo de crecimiento, persistiendo obstáculos legales que impiden su puesta en práctica por lo que resulta preciso generar un marco normativo idóneo para que se desenvuelvan.

Hay sectores especialmente sensibles al respecto, como el turístico, resultando muy conveniente renovar destinos turísticos “maduros”.

Más de la mitad de los edificios supera los 35 años de antigüedad y la gran mayoría han sido construidos sin criterios de eficiencia energética, cuando este parámetro va a resultar de esencial importancia, ya que los edificios representan el 40 % del consumo de energía final, lo que es preciso controlar para avanzar en una «economía baja en carbono».

El porcentaje que representa la rehabilitación en España en relación con el total de la construcción es, uno de los más bajos de la zona euro. La potenciación de esta actividad puede permitir aplicar *políticas integrales* que contemplen intervenciones no solo en el ámbito físico-espacial, sino también en los ámbitos social, económico, ambiental y de integración de la

ciudad.

La normativa que se presenta nace en una coyuntura de crisis, lo que puede limitar los medios, pero también puede verse como generadora de *empleo verde* y potenciadora de la importante *industria de materiales*, así como de la relativa a las restantes instalaciones y dotaciones de la edificación y de las tecnologías de energías renovables.

Las Comunidades Autónomas y los Ayuntamientos poseen amplias competencias en materia de vivienda y urbanismo, pero el Estado no puede mantenerse al margen por su propio ámbito competencial y porque muchas de las exigencias que se demandan en relación con un medio urbano sostenible, proceden en la actualidad de la Unión Europea o de compromisos internacionales asumidos por España.

Esta norma constituye legislación básica, pues el Estado es competente para establecer las bases y la coordinación de la planificación general de la actividad económica, y para regular las condiciones básicas que garantizan la igualdad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales, legislación civil, hacienda general y deuda del Estado, bases y coordinación general de la sanidad, bases del régimen jurídico de las Administraciones Públicas, procedimiento administrativo común, expropiación forzosa, responsabilidad de las Administraciones Públicas, legislación básica sobre protección del medio ambiente, bases del régimen energético y títulos académicos y profesionales.

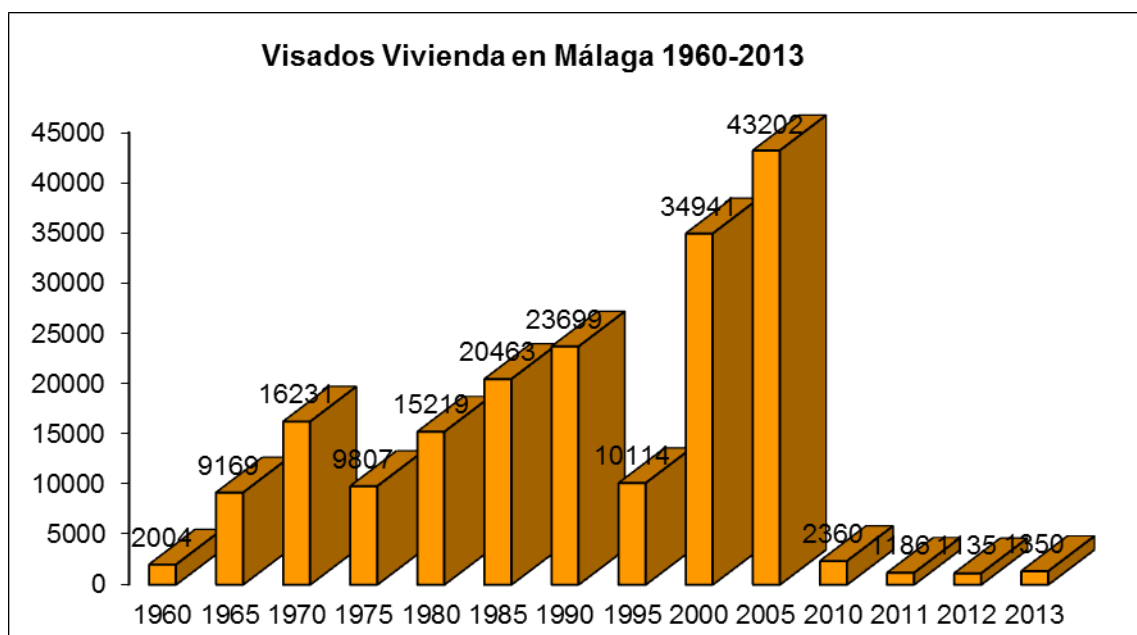
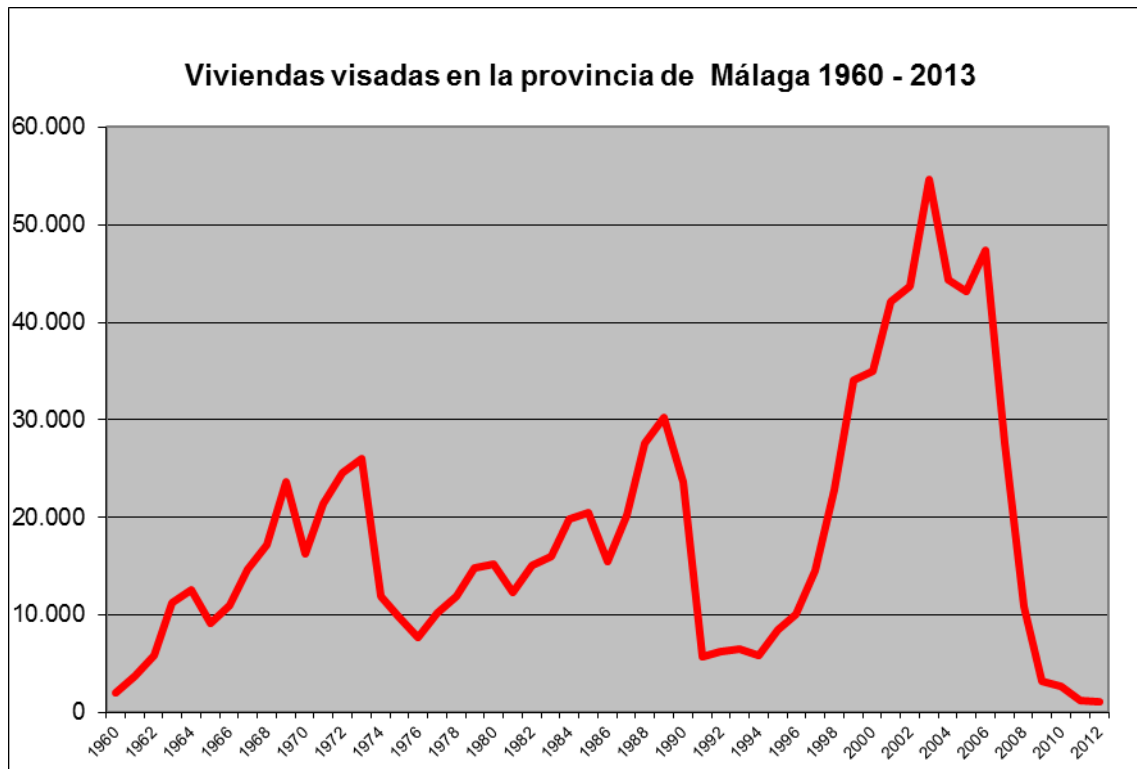
Los objetivos prioritarios de la Ley son principalmente:

1. Potenciar la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas, eliminando trabas actualmente existentes y creando mecanismos específicos que la hagan viable y posible.
2. Ofrecer un marco normativo idóneo para permitir la reconversión y reactivación del sector de la construcción, encontrando nuevos ámbitos de actuación.
3. Fomentar la calidad, la sostenibilidad y la competitividad, tanto en la edificación, como en el suelo, acercando nuestro marco normativo al marco europeo en eficiencia, ahorro energético y lucha contra la pobreza energética.
4. Modificar normas actualmente en vigor, tanto para eliminar aquellos obstáculos que impiden hoy alcanzar los objetivos propuestos, como para adaptar los existentes a los nuevos.

Ciertamente, la nueva Ley pretende favorecer la vivienda de alquiler frente a la compra de vivienda, costumbre cultural muy arraigada en España donde el 85% de las viviendas son en propiedad, porcentaje que duplica los niveles de propiedad en Europa Occidental.

Una duda realmente de difícil resolución es la consecuencia del abandono de la política de viviendas de VPO, ya que el planeamiento urbanístico está obligado a la reserva de un mínimo del 30% del suelo urbanizable a este tipo de viviendas. Si ahora no van a tener posibilidad de desarrollarse al no existir los medios financieros para ello, en qué situación se quedan estos suelos y el planeamiento general que los sustenta? La Ley no resuelve estas cuestiones, a no ser que espere que las Comunidades Autónomas resuelvan el problema, cada una a su manera.

La producción de viviendas en Málaga por áreas de ciudad



Viviendas visadas en Málaga 2006-2013

Municipio	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2013/ 2012	2013/ 2006
MALAGA	7.303	6.329	2.442	757	576	494	458	303	-33,84	-95,85
TORREMOLINOS	1.647	425	515	14	88	34	40	5	-87,50	-99,70
BENALMADENA	2.051	1.715	449	120	17	13	9	63	600,00	-96,93
FUENGIROLA	1.896	1.055	510	149	130	10	4	81	1.925,00	-95,73
MIJAS	4.260	2.937	553	67	156	25	169	12	-92,90	-99,72
MARBELLA	1.296	849	619	73	331	76	94	80	-14,89	-93,83
ESTEPONA	5.549	1.496	521	89	7	37	11	46	318,18	-99,17
MANILVA	1.425	208	316	150	3	0	7	1	-85,71	-99,93
COSTA OESTE	18.124	8.685	3.483	662	732	195	323	288	-10,84	-98,41
RINCON VICTORIA	1.614	1.537	732	182	85	10	3	14		-99,13
VELEZ MALAGA	3.791	1.857	1.106	252	220	44	14	80	471,43	-97,89
TORROX	1.330	1.273	396	11	9	4	23	1	-95,65	-99,92
NERJA	441	290	148	43	10	16	20	5	-75,00	-98,87
COSTA ESTE	7.176	4.957	2.382	488	324	74	60	100	66,67	-98,61
ANTEQUERA	659	596	229	18	43	34	18	15	-16,67	-97,72
CAMPILLOS	269	251	110	3	10	2	3	4	33,33	-98,51
CARTAMA	1.183	669	255	121	47	18	9	8	-11,11	-99,32
PIZARRA	258	240	141	9	13	8	6	1	-83,33	-99,61
ALORA	345	463	248	16	8	6	4	5	25,00	-98,55
COIN	512	452	228	6	76	8	7	5	-28,57	-99,02
RONDA	429	432	281	91	56	25	31	14	-54,84	-96,74
ALHAURIN TORRE	859	530	406	90	39	49	20	11	-45,00	-98,72
ALHAURIN GRANDE	498	382	157	35	29	19	3	7	133,33	-98,59
ARCHIDONA	158	87	202	28	13	17	2	19	850,00	-87,97
MALAGA INTERIOR	5.170	4.102	2.257	417	334	186	103	89	-13,59	-98,28
RESTO DE MALAGA	7.888	5.359	3.740	828	394	237	179	124	-30,73	-98,43
TOTAL PROVINCIAL	45.661	29.432	14.304	3.267	2.360	1.186	1.134	904	-20,28	-98,02

Fuente: Colegio de Arquitectos de Málaga

Viviendas según licencias y áreas 1960-2012

Totales

Áreas	1960-1980	1.981	1.982	1.983	1.984	1.985	1.986	1.987	1.988	1.989	1.990
Litoral Este	11.407	468	367	233	265	416	590	818	803	671	674
Centro	2.353	62	48	46	7	69	62	89	103	265	180
Pedrizas	11.270	298	218	152	190	241	154	363	110	65	199
Rosaleda	22.988	225	177	109	63	267	94	336	168	419	568
Prolongación	15.373	15	111	0	20	207	173	335	173	174	500
Teatinos	457	0	0	0	0	155	6	339	282	61	236
Litoral Oeste	30.110	726	370	378	758	280	653	1.034	761	378	295
Puerto Torre	1.881	7	6	11	15	170	111	254	90	84	114
Campanillas	94	0	0	0	0	10	8	110	54	117	94
Churriana	783	2	2	1	8	6	111	188	143	150	80
Bahia-Torremolinos	10.551	975	886	247	1.067	646	818	1.048	1.378	40	104
Total	107.267	2.778	2.185	1.177	2.403	1.837	2.783	4.916	4.071	2.431	3.127

Áreas	1.991	1.992	1.993	1.994	1.995	1.996	1.997	1.998	1.999	2.000	2.001
Litoral Este	134	223	181	201	244	179	323	409	349	558	440
Centro	401	351	203	226	274	201	190	274	202	264	765
Pedrizas	138	187	99	110	133	98	160	109	174	342	238
Rosaleda	340	289	242	269	326	240	347	483	1.425	690	538
Prolongación	273	276	274	305	369	269	359	735	672	418	585
Teatinos	383	168	398	442	536	393	972	862	1.123	1.515	2.590
Litoral Oeste	292	606	257	286	347	254	273	374	353	510	385
Puerto Torre	131	149	76	85	103	76	98	81	188	388	159
Campanillas	245	18	63	70	85	63	92	26	88	151	76
Churriana	165	26	39	43	53	39	21	19	92	111	255
Bahia	12	166	34	37	45	33	10	12	57	17	158
Total	2.514	2.463	1.866	2.074	2.513	1.845	2.845	3.384	4.723	4.964	6.189

Áreas	2.002	2.003	2.004	2.005	2.006	2.007	2.008	2.009	2.010	2.011	2.012
Litoral Este	281	227	322	262	323	324	88	103	95	61	42
Centro	374	294	515	377	464	430	127	124	114	95	121
Pedrizas	126	422	459	320	393	360	108	10	9	17	12
Rosaleda	738	983	502	707	869	856	238	182	167	87	87
Prolongación	327	449	382	367	452	431	124	141	128	80	44
Teatinos	963	376	984	754	919	1.067	274	169	355	38	176
Litoral Oeste	1.338	1.248	1.358	1.251	1.539	1.620	421	487	430	48	119
Puerto Torre	148	159	341	205	245	220	69	1.129	881	4	27
Campanillas	55	332	254	195	252	241	45	75	69	0	8
Churriana	190	235	181	191	235	200	64	70	58	1	69
Bahia	425	10	28	148	182	135	49	51	32	0	3
Total	4.965	4.735	5.326	4.777	5.873	5.884	1.607	2.541	2338	341	709

Viviendas según licencias y áreas 1960-2012

Libres

Áreas	1960-1980	1.981	1.982	1.983	1.984	1.985	1.986	1.987	1.988	1.989	1.990
Litoral Este	5.952	160	108	93	94	72	205	555	789	629	626
Centro	941	42	29	45	5	30	25	77	65	264	155
Pedrizas	2.511	49	35	18	44	17	53	71	71	63	179
Rosaleda	4.876	49	35	60	2	30	9	65	109	350	540
Prolongación	3.070	15	11	0	20	1	2	119	171	174	500
Teatinos	284	0	0	0	0	1	3	20	188	61	207
Litoral Oeste	2.731	48	34	0	18	0	132	147	373	375	295
Puerto Torre	938	7	6	5	10	20	19	35	85	77	113
Campanillas	55	0	0	0	0	10	0	20	45	117	94
Churriana	577	2	2	1	8	5	3	13	143	150	68
Bahia-Torremolinos	8.198	609	413	49	665	360	273	854	1.342	40	103
Total	30.133	988	670	271	886	546	724	1.976	3.381	2.306	2.880

Áreas	1.991	1.992	1.993	1.994	1.995	1.996	1.997	1.998	1.999	2.000	2.001
Litoral Este	133	210	149	77	125	120	323	409	349	558	440
Centro	374	278	126	65	106	107	83	153	93	113	714
Pedrizas	138	103	57	30	48	50	48	109	174	324	232
Rosaleda	280	134	115	59	96	90	182	209	523	353	528
Prolongación	143	87	126	61	98	92	299	399	611	418	463
Teatinos	383	49	202	166	258	279	875	779	971	1.515	2.560
Litoral Oeste	183	606	184	95	153	142	107	366	308	510	258
Puerto Torre	130	121	46	24	38	35	30	81	188	148	158
Campanillas	65	18	23	7	19	24	82	26	85	151	75
Churriana	34	24	11	5	10	11	21	19	85	111	254
Bahia	12	10	11	6	9	6	9	12	57	17	157
Total	1.875	1.653	1.150	595	960	956	2.059	2.562	3.444	4.218	5.839

Áreas	2.002	2.003	2.004	2.005	2.006	2.007	2.008	2.009	2.010	2.011	2.012
Litoral Este	280	225	319	262	323	324	88	103	95	61	42
Centro	314	294	457	329	428	410	48	124	114	95	121
Pedrizas	126	374	428	0	313	360	8	10	9	17	12
Rosaleda	454	463	502	707	442	818	38	182	167	17	51
Prolongación	327	446	382	367	452	431	124	141	128	0	44
Teatinos	963	376	912	754	369	767	74	169	355	38	176
Litoral Oeste	1.274	1.247	1.358	1.251	1.539	1.620	321	487	430	48	119
Puerto Torre	148	159	340	205	245	220	69	161	300	4	27
Campanillas	51	329	242	195	252	241	45	75	69	0	8
Churriana	153	235	181	191	235	200	64	70	58	1	69
Bahia	425	10	28	148	182	135	49	51	32	0	3
Total	4.515	4.158	5.149	4.409	4.780	5.526	928	1.573	1757	191	673

Viviendas según licencias y áreas 1960-2012

VPO

Áreas	1960-1980	1.981	1.982	1.983	1.984	1.985	1.986	1.987	1.988	1.989	1.990
Litoral Este	5.455	308	259	140	171	344	385	263	14	42	48
Centro	1.412	20	19	1	2	39	37	12	38	1	25
Pedrizas	8.759	249	183	134	146	224	101	292	39	2	20
Rosaleda	18.112	176	142	49	61	237	85	271	59	69	28
Prolongación	12.303	0	100	0	0	206	171	216	2	0	0
Teatinos	173	0	0	0	0	154	3	319	94	0	29
Litoral Oeste	27.379	678	336	0	740	0	521	887	388	3	0
Puerto Torre	943	0	0	6	5	150	92	219	5	7	1
Campanillas	39	0	0	0	0	0	0	90	9	0	0
Churriana	206	0	0	0	0	1	108	175	0	0	12
Bahia-Torremolinos	2.353	366	473	198	402	286	545	194	36	0	1
Total	77.134	1.790	1.515	906	1.517	1.291	2.059	2.940	690	125	247

Áreas	1.991	1.992	1.993	1.994	1.995	1.996	1.997	1.998	1.999	2.000	2.001
Litoral Este	1	13	32	124	119	59	0	0	0	0	0
Centro	27	73	77	161	168	94	107	121	109	151	51
Pedrizas	0	84	42	80	85	48	112	0	0	18	6
Rosaleda	60	155	127	210	230	150	165	274	902	337	10
Prolongación	130	189	148	244	271	177	60	336	61	0	122
Teatinos	0	119	196	276	278	114	97	83	152	0	30
Litoral Oeste	109	0	73	191	194	112	166	8	45	0	127
Puerto Torre	1	28	30	61	65	41	68	0	0	240	1
Campanillas	180	0	40	63	66	39	10	0	3	0	1
Churriana	131	2	28	38	43	28	0	0	7	0	1
Bahia	0	156	23	31	36	27	1	0	0	0	1
Total	639	810	716	1.479	1.553	889	1.209	822	1.327	747	350

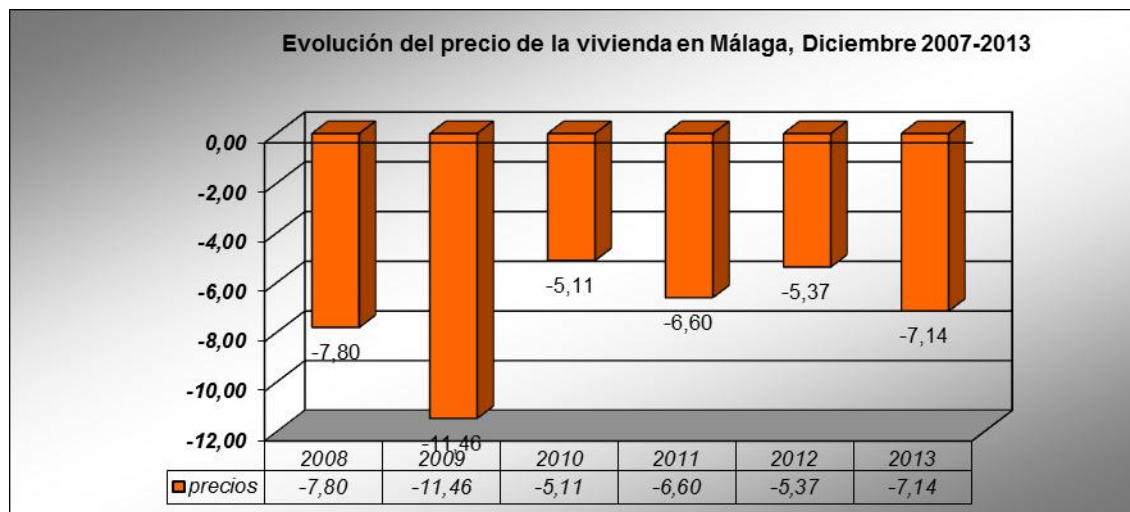
Áreas	2.002	2.003	2.004	2.005	2.006	2.007	2.008	2.009	2.010	2.011	2.012
Litoral Este	1	2	3	0	0	0	0	0	0	0	0
Centro	60	0	58	48	36	20	79	0	0	0	0
Pedrizas	0	48	31	320	80	0	100	0	0	0	0
Rosaleda	284	520	0	0	0	38	200	0	0	70	36
Prolongación	0	3	0	0	0	0	0	0	0	80	0
Teatinos	0	0	72	0	550	300	200	0	0	0	0
Litoral Oeste	64	1	0	0	0	0	100	0	0	0	0
Puerto Torre	0	0	1	0	0	0	0	968	581	0	0
Campanillas	4	3	12	0	0	0	0	0	0	0	0
Churriana	37	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bahia	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total	451	585	177	368	1.093	358	679	968	581	150	36

Evolución de los precios por áreas de ciudad

El mercado inmobiliario ha continuado con la misma imagen plana que llevamos conociendo en los últimos años, no solo con un nivel de producción ínfimo, sino con unos niveles de precios que posiblemente estén llegando a su nivel de descenso máximo después de seis años de continuas caídas. En Málaga capital el descenso desde diciembre de 2007 supone el 36,4%, aunque hay áreas que han superado el 40%, como Litoral Este (-40,9%), Centro (-40,6%), Rosaleda (-45,7%) o Litoral Oeste (-40,7%). Algunas promociones concretas, han llegado a superar el 50% del precio inicial de 2007.

Variación de precios desde Diciembre 2007. Málaga Capital

Áreas	Diciembre 2007	Diciembre 2013	Variación Dic 07-Dic 13
Málaga Capital	3.190	2.028	-36,4
Litoral Este	3.996	2.362	-40,9
Centro	4.088	2.428	-40,6
Pedrizas	2.732	2.176	-20,4
Rosaleda	3.341	1.815	-45,7
Prolongación	4.131	2.535	-38,6
Teatinos	2.734	1.841	-32,7
Litoral Oeste	3.759	2.227	-40,7
Puerto de la Torre	2.861	1.936	-32,3
Campanillas	2.444	1.740	-28,8
Churriana	2.183	1.625	-25,5



En el gráfico anexo se puede observar la evolución de los precios en Málaga Capital en los últimos años. Sin embargo es necesario recordar que cuando estábamos realizando la Agenda 21 de 2005 nos encontrábamos todavía en el ciclo alto donde entre 1995 y 2007 los precios subieron un 371%, pasando de 677 euros el m²c a 3.190 €/m²c, el precio más alto, desde el que ha descendido a 2.028 €/m²c en 2013.

En el gráfico que se observa el ciclo largo desde 1995 a 2013 se puede observar los

niveles tan espectaculares de crecimiento anual de los primeros años dos mil, que nos parecerían irreales, si no hubiesen sido ciertos.

Variación de precios desde Diciembre 2007. Provincia

Municipios	Diciembre 2007	Diciembre 2013	Variación Dic 07-Dic 13
Málaga Capital	3.190	2.028	-36,4
Torremolinos	2.945	1.814	-38,4
Benalmádena	3.229	1.854	-42,6
Fuengirola	2.653	1.864	-29,8
Mijas	2.752	1.829	-33,5
Marbella	3.315	2.343	-29,3
Estepona	2.868	1.666	-41,9
Manilva	2.357	1.413	-40,1
Costa Oeste	2.898	1.916	-33,9
Rincón de la Victoria	2.341	1.671	-28,6
Vélez-Málaga	2.600	1.706	-34,4
Costa Este	2.437	1.679	-31,1
Antequera	2.020	1.309	-35,2
Campillos	1.889	1.284	-32,0
Cártama	3.560	1.583	-55,5
Pizarra	2.498	1.422	-43,1
Álora	1.931	1.333	-31,0
Coín	1.818	1.220	-32,9
Ronda	2.312	1.730	-25,2
Alhaurín de la Torre	2.338	1.274	-45,5
Alhaurín el Grande	2.103	1.353	-35,7
Archidona	1.862	1.380	-25,9
Málaga Interior	2.430	1.395	-42,6
Media Provincial	2.798	1.845	-34,1

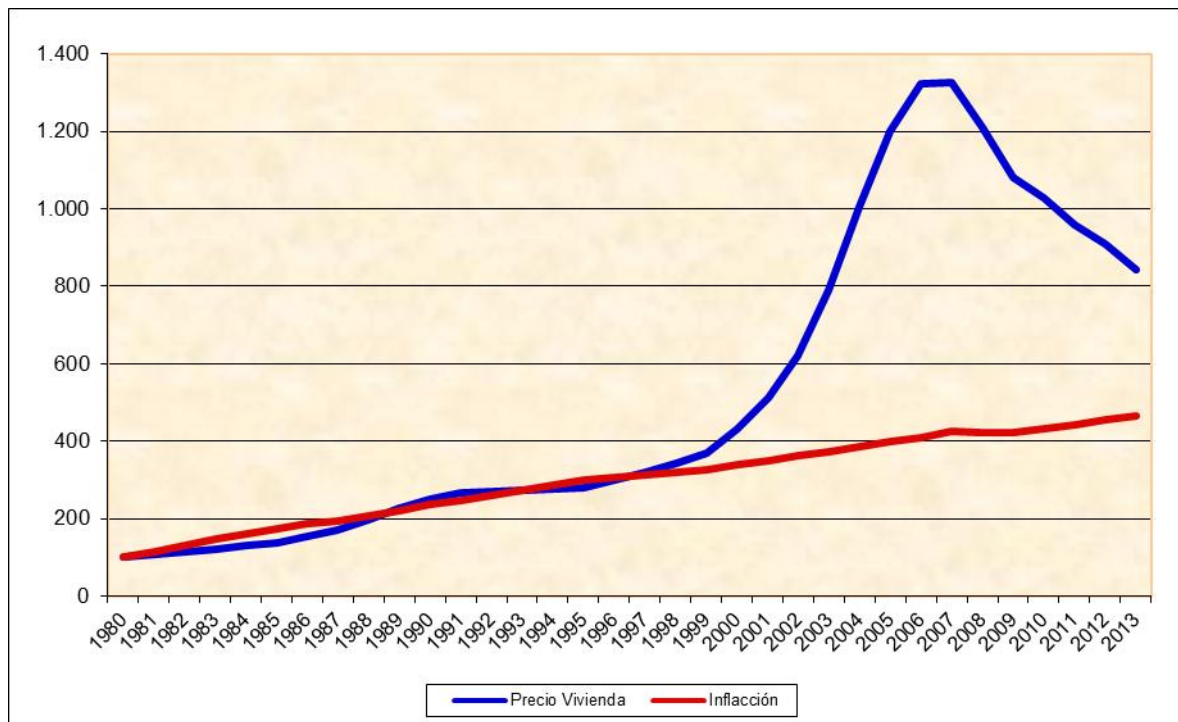
Málaga Capital: Evolución del precio de la vivienda y del IPC 1980-2013

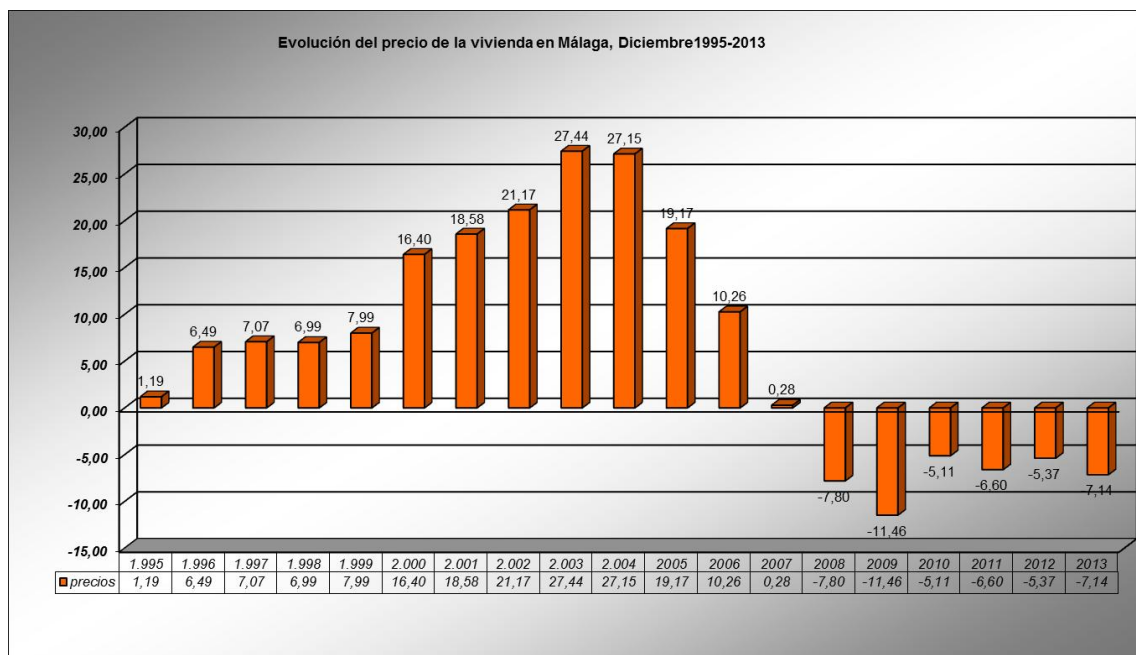
Años	Pts/m ² c	Pts/m ² c Base=100	Inflación	Inflación Base=100
1980	240	100	15,2	100
1981	260	108	14,4	114
1982	278	116	14,0	130
1983	295	123	12,2	146
1984	312	130	9,0	159
1985	334	139	8,2	173
1986	368	153	8,3	187
1987	412	171	4,6	195
1988	473	197	5,8	207
1989	549	228	6,9	221
1990	604	251	6,5	235
1991	645	268	5,5	248
1992	653	272	5,3	262
1993	660	274	4,9	274
1994	669	278	4,3	286

Mercado inmobiliario y vivienda

1995	677	281	4,3	299
1996	721	300	3,2	308
1997	772	321	2,0	314
1998	826	343	1,4	319
1999	892	371	2,9	328
2000	1.039	432	4,1	341
2001	1.233	513	2,7	350
2002	1.494	621	4,0	364
2003	1.904	792	2,6	373
2004	2.421	1.007	3,3	385
2005	2.885	1.200	3,8	400
2006	3.181	1.323	2,6	410
2007	3.190	1.326	4,1	427
2008	2.912	1.211	1,5	424
2009	2.604	1.083	0,9	421
2010	2.471	1.027	2,3	431
2011	2.308	960	3,0	444
2012	2.184	908	2,9	457
2013	2.028	843	0,2	465

Ayuntamiento de Málaga y Elaboración Propia a 31 de Diciembre 2013





Características del mercado inmobiliario. Vivienda habitual.
Diciembre 2013 €/M2 construido

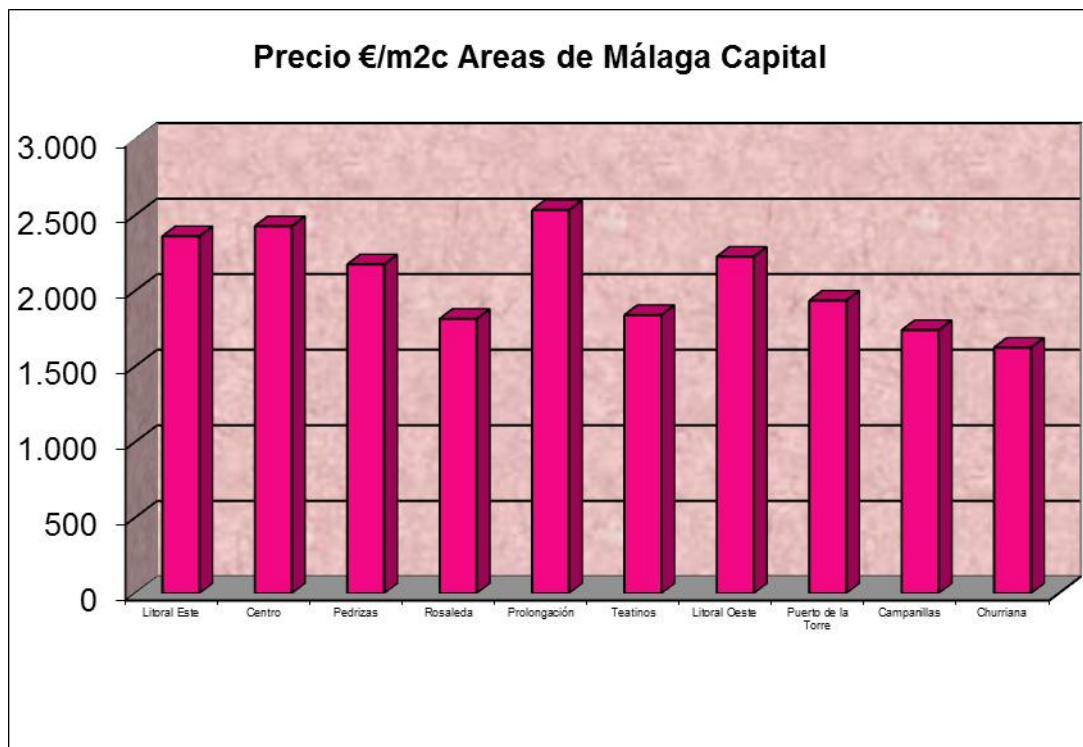
Municipio	2012/4º TRI	Variación 1 Año	2013/3º TRI	2013/4º TRI	Variación 3 Meses
Málaga Capital	2.184	-7,14	2.064	2.028	-1,74
Torremolinos	2.051	-11,54	1.845	1.814	-1,68
Benalmádena	2.187	-15,26	1.887	1.854	-1,77
Fuengirola	2.158	-13,64	1.896	1.864	-1,70
Mijas	1.863	-1,80	1.840	1.829	-0,56
Marbella	2.573	-8,94	2.351	2.343	-0,35
Estepona	1.852	-10,00	1.694	1.666	-1,61
Manilva	1.513	-6,65	1.455	1.413	-2,94
Costa Oeste	2.130	-10,05	1.940	1.916	-1,24
Rincón de la Victoria	1.766	-5,40	1.677	1.671	-0,35
Vélez-Málaga	1.833	-6,97	1.711	1.706	-0,29
Costa Este	1.781	-5,76	1.684	1.679	-0,33
Antequera	1.424	-8,08	1.307	1.309	0,18
Campillos	1.347	-4,69	1.263	1.284	1,67
Cártama	1.766	-10,33	1.604	1.583	-1,28
Pizarra	1.611	-11,72	1.444	1.422	-1,54
Álora	1.479	-9,86	1.354	1.333	-1,54
Coín	1.350	-9,63	1.240	1.220	-1,61
Ronda	1.809	-4,36	1.736	1.730	-0,37
Alhaurín de la Torre	1.417	-10,10	1.290	1.274	-1,27
Alhaurín el Grande	1.441	-6,13	1.383	1.353	-2,19
Archidona	1.500	-8,00	1.400	1.380	-1,43
Málaga Interior	1.521	-8,29	1.409	1.395	-0,99

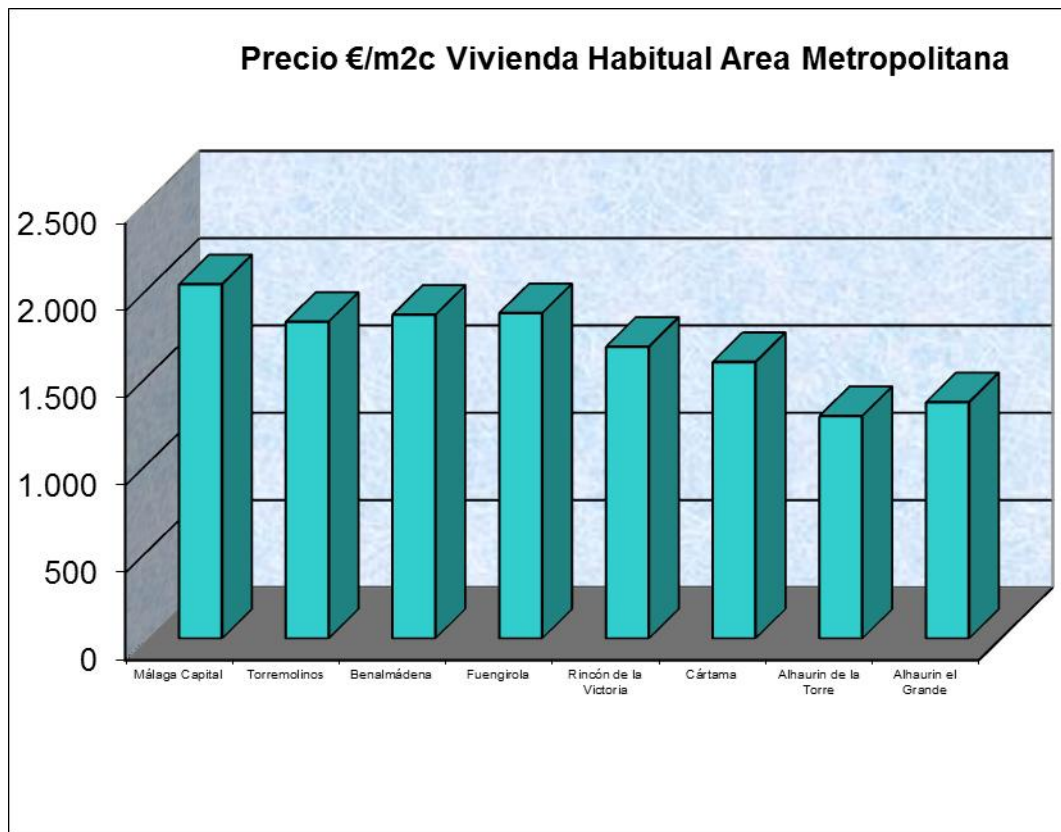
Media Provincial	1.995	-7,54	1.872	1.845	-1,43
-------------------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

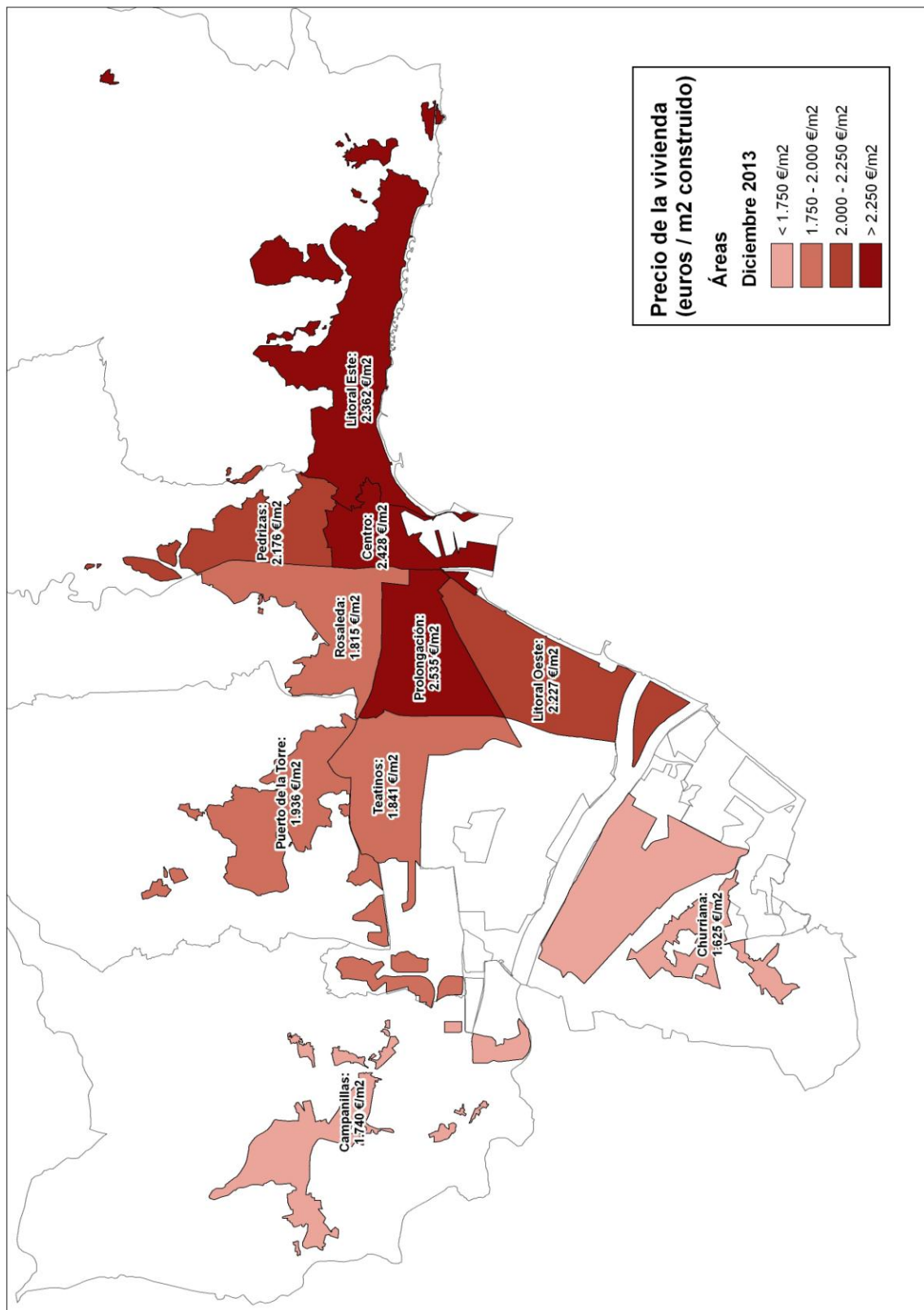
Con un grado de confianza del 95%, el error de muestreo es de 1,68

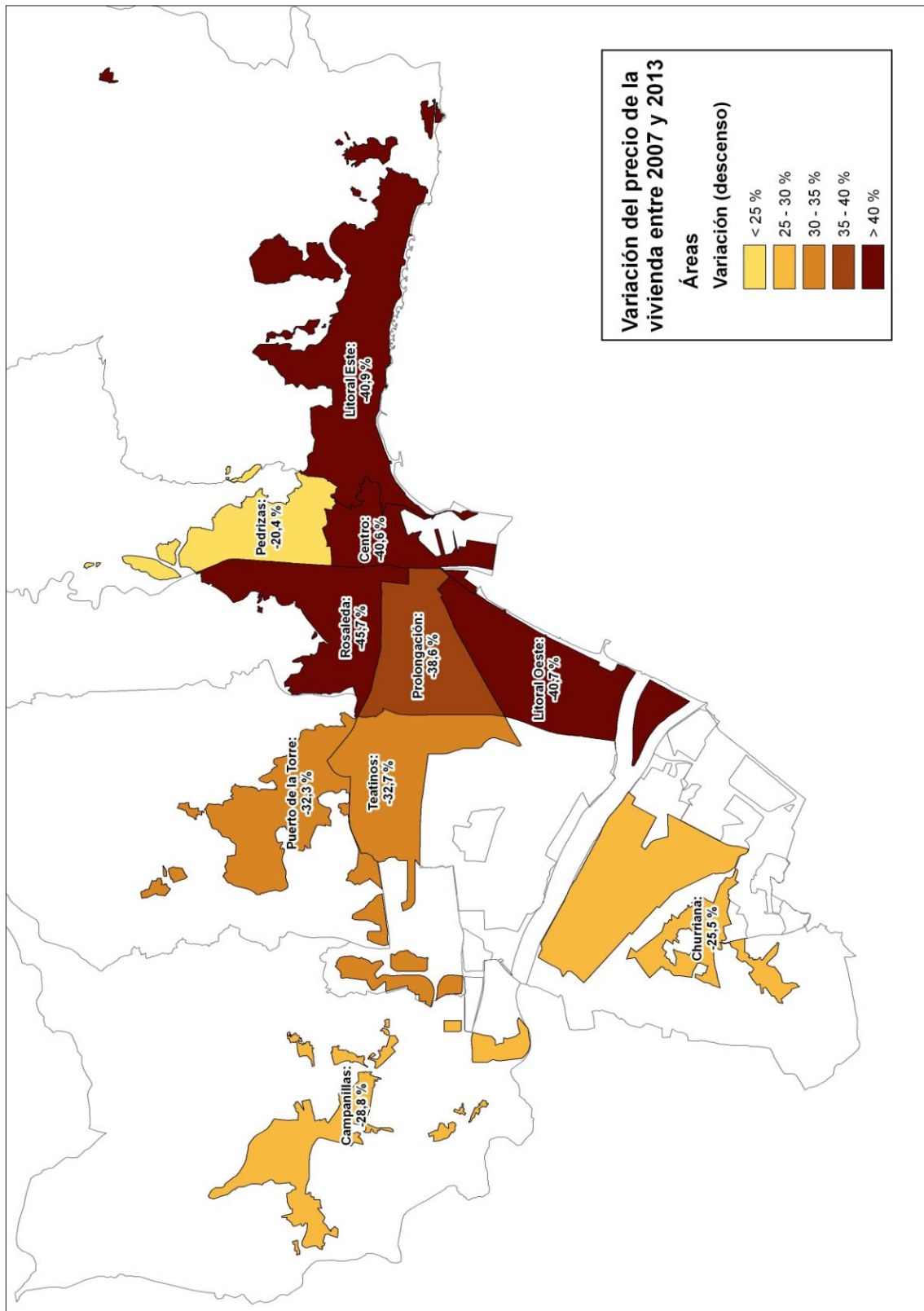
**Características del mercado inmobiliario. Vivienda habitual.
Diciembre 2013 €/M2 construido – Málaga Capital**

Áreas	2012/4º TRI	Variación 1 Año	2013/3º TRI	2013/4º TRI	Variación 3 Meses
Litoral Este	2.518	-6,22	2.372	2.362	-0,44
Centro	2.701	-10,11	2.467	2.428	-1,56
Pedrizas	2.287	-4,89	2.191	2.176	-0,69
Rosaleda	2.039	-10,98	1.843	1.815	-1,52
Prolongación	2.891	-12,31	2.629	2.535	-3,57
Teatinos	1.945	-5,37	1.860	1.841	-1,02
Litoral Oeste	2.341	-4,85	2.293	2.227	-2,88
Puerto de la Torre	2.050	-5,54	1.993	1.936	-2,85
Campanillas	1.885	-7,69	1.786	1.740	-2,58
Churriana	1.703	-4,55	1.659	1.625	-2,04



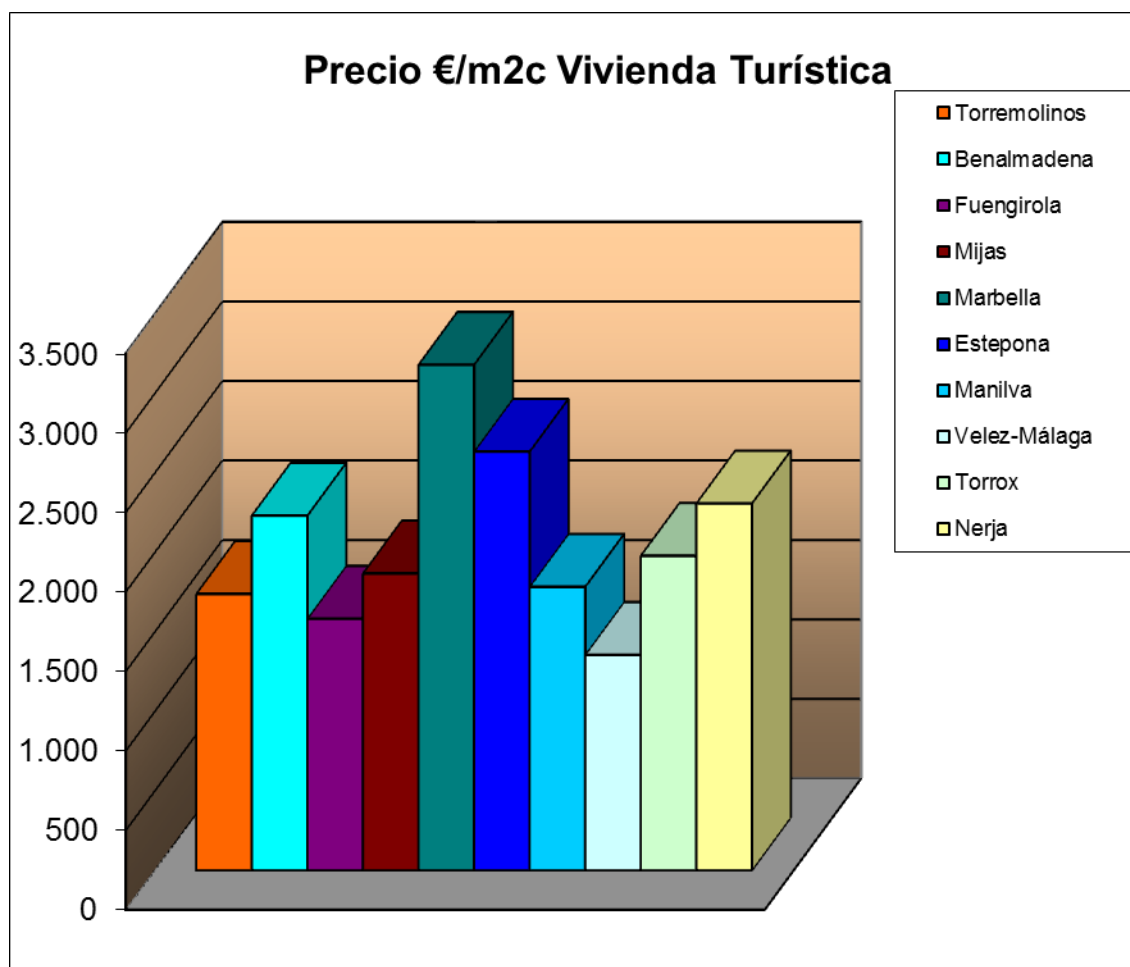






Características del mercado inmobiliario. Vivienda turística.
Diciembre 2013 €/M2 construido

Municipio	2012/4º TRI	Variación 1 Año	2013/3º TRI	2013/4º TRI	Variación 3 Meses
Torremolinos	1.980	-12,20	1.745	1.738	-0,38
Benalmadena	2.561	-12,91	2.295	2.231	-2,79
Fuengirola	1.710	-7,42	1.579	1.583	0,23
Mijas	1.981	-5,74	1.874	1.867	-0,34
Marbella	3.470	-8,38	3.205	3.180	-0,80
Estepona	2.989	-11,89	2.654	2.633	-0,78
Manilva	1.984	-10,13	1.847	1.783	-3,46
Costa Oeste	2.474	-9,77	2.253	2.233	-0,91
Velez-Málaga	1.471	-7,88	1.381	1.355	-1,89
Torrox	2.160	-8,41	2.059	1.978	-3,92
Nerja	2.509	-8,06	2.397	2.307	-3,75
Costa Este	1.719	-7,97	1.624	1.582	-2,59
Media Provincial	2.260	-9,39	2.075	2.048	-1,28



Tipos de interés y financiación

Evolución de los tipos de interés a un año

Años	Euribor	Mibor	Bancos	Cajas
1996	4,938	7,356	9,324	9,572
1997	4,283	5,198	6,774	7,078
1998	3,778	4,005	5,557	5,763
1999	3,182	3,155	4,587	4,881
2000	4,781	4,777	5,708	5,822
2001	4,084	4,077	5,597	5,926
2002	2,740	2,770	4,408	4,609
2003	2,381	2,383	3,374	3,533
2004	2,377	2,377	3,286	3,436
2005	2,783	2,780	3,330	3,471
2006	3,921	3,915	4,738	4,765
2007	4,373	4,370	4,950	5,060
2008	3,452	3,455	6,166	6,341
2009	1,242	1,241	2,554	3,182
2010	1,526	1,525	2,627	3,002
2011	2,044	2,092	3,504	3,659
2012	0,549	0,549	2,927	3,572
2013	0,543	0,543	3,267	3,940

Fuente: Banco de España, 31 de Diciembre de 2013

