

SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO TERRITORIAL EN ANDALUCÍA

Autores

Alfonso Fernández Tabales
Estrella Candelaria Cruz Mazo

Tratamiento de datos y cartografía: Gabriel Orozco Frutos

Monografía realizada en el marco del Proyecto de Excelencia “Observatorio de la Cohesión, la Diversidad y el Desarrollo Territorial. Aplicación multiescalar a Andalucía” (P06-SEJ-01714), y financiada mediante el convenio firmado entre la Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía (IDEA) y la Universidad de Sevilla.



Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía IDEA
CONSEJERÍA DE ECONOMÍA, INNOVACIÓN Y CIENCIA



ÍNDICE.

1. INTRODUCCIÓN.....	4
1.1. Marco institucional del estudio.....	5
1.2. Justificación del estudio.....	5
1.3. Objetivos.....	5
1.4. Metodología y fuentes.....	6
2.- EL CONTEXTO ESTATAL Y COMUNITARIO. LA SINGULARIDAD DE LA MAGNITUD DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN EN ESPAÑA DENTRO DEL ESCENARIO EUROPEO.....	10
3. DIAGNÓSTICO DEL PROCESO: FACTORES GENERADORES DE LA OLEADA CONSTRUCTORA Y URBANIZADORA.....	16
3.1. Crecimiento económico y demográfico.....	17
3.2. El favorable escenario financiero.....	18
3.3. La vivienda como bien de inversión.....	22
3.4. Orientación del mercado de la vivienda hacia la propiedad y la segunda residencia.....	23
3.5. Adquisición de viviendas por gerontoinmigrantes o inmigrantes climáticos...	24
3.6. Impactos de reformas en la legislación de suelo.....	25
3.7. Debilidad de contestación social al modelo.....	26
4. CARACTERIZACIÓN Y DIFERENCIACIÓN DEL CASO ANDALUZ EN EL CONTEXTO ESPAÑOL. SÍNTESIS ESTADÍSTICA.....	28
5.- ANÁLISIS TERRITORIAL DE LA ACTIVIDAD CONSTRUCTIVA Y URBANIZADORA EN ANDALUCÍA. SISTEMA DE INDICADORES.....	36
5.1. Fuentes de información y variables seleccionadas.....	37
5.2. Escalas de tratamiento de los datos y agregación territorial de los resultados	41
5.3. Distribución territorial de los indicadores en Andalucía y valoración de la misma.....	45
5.3.1. <i>Orientación municipal hacia la actividad inmobiliaria.....</i>	<i>45</i>
5.3.2. <i>Dinámica del mercado de la vivienda.....</i>	<i>63</i>

5.3.3. <i>Repercusiones de la intensidad de la actividad inmobiliaria</i>	74
6. CONCLUSIONES	80
7. BIBLIOGRAFÍA	86
8. ANEXO. RESULTADOS ESTADÍSTICOS POR COMARCAS	91
9. ÍNDICES DE MAPAS, GRÁFICOS Y TABLAS	99
9.1. Índice de mapas.....	100
9.2. Índice de Gráficos.....	102
9.3. Índice de tablas.....	103

1.- INTRODUCCIÓN.

1. INTRODUCCIÓN.

1.1. Marco institucional del estudio.

Esta monografía es la tercera de las tres que integran el Convenio firmado entre la Agencia IDEA y la Universidad de Sevilla coordinado por la Dra. Inmaculada Caravaca Barroso. Se inserta en el Proyecto de Excelencia financiado por la Junta de Andalucía “Observatorio del Desarrollo Territorial de Andalucía” (P06-SEJ-01714). El coordinador de esta monografía es el Dr. Alfonso Fernández Tabales.

1.2. Justificación del estudio.

La actividad constructora, y sus consecuencias sobre la expansión del proceso urbanizador, representan uno de los factores esenciales imprescindibles para comprender y explicar las dinámicas del desarrollo territorial en Andalucía en la primera década del siglo XXI. En efecto, como los datos estadísticos mostrarán en esta monografía, se ha asistido a una oleada constructiva y urbanizadora sin precedentes por su intensidad y extensión territorial; oleada que ha marcado, como ningún otro fenómeno en estos años, el curso de los acontecimientos tanto en el orden económico y social como territorial.

Por todo ello resulta de extremado interés analizar el fenómeno, profundizando en sus factores causales, seleccionando e interpretando los datos cuantificables disponibles y, con especial relevancia dado el enfoque territorial del estudio, distinguiendo las diferentes manifestaciones que el mismo presenta en las distintas subunidades del espacio geográfico andaluz; finalizando con la extracción de conclusiones acerca de la incidencia de la actividad constructiva en el desarrollo territorial de Andalucía, con los beneficios y riesgos que la misma comporta.

1.3. Objetivos.

El objetivo principal de la monografía es **analizar las interrelaciones existentes entre el sector de la construcción y el desarrollo territorial en Andalucía**. Junto a él se plantean otros objetivos secundarios, como serían:

- Comparar el caso andaluz con los contextos español y europeo, concretando sus singularidades distintivas.

- Establecer las características generales y evolución en los últimos años del sector de la construcción en Andalucía.

- Diagnosticar las dinámicas económicas, sociales, institucionales y territoriales que han originado la citada evolución.

- Debatir la utilidad y aplicabilidad de las fuentes disponibles y habitualmente empleadas sobre la materia, y avanzar hacia nuevas fuentes y fórmulas de tratamiento de las mismas. Culminando en una propuesta de indicadores sobre la relación construcción/territorio en Andalucía.

- Diferenciar los distintos comportamientos o pautas territoriales que la interrelación construcción/territorio presenta en Andalucía, analizando causas y consecuencias de dichas diferencias.

- Extraer conclusiones acerca de las consecuencias en los órdenes socioeconómico y territorial que la marcada orientación hacia el sector de la construcción ha generado en Andalucía en los últimos años.

1.4. Metodología y fuentes.

El enfoque metodológico fundamental del trabajo consistirá en el establecimiento de un sistema de indicadores estadísticos de la interrelación actividad constructiva-territorio, a partir de cuyos resultados se extraerán conclusiones acerca de la lógica y las consecuencias de dicha interrelación en Andalucía. Estos indicadores se establecerán a diferentes escalas, si bien la escala fundamental de obtención y tratamiento de la información será la municipal (con las agrupaciones de municipios pertinentes en cada caso, como más adelante se ampliará).

Dicho sistema de indicadores se estructurará en tres apartados, correspondientes con sendos campos informativos que se pretende cubrir. Estos apartados temáticos serán:

a) Orientación municipal hacia la actividad constructiva. Dirigidos en conjunto a mostrar el peso proporcional alcanzado por dicha actividad a nivel municipal tanto en lo económico como en lo social y territorial. Entre las variables a tratar en este epígrafe se encuentran:

- Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) de Naturaleza Urbana por municipio. Base imponible.
- Proporción IBI Urbana sobre el total del presupuesto municipal.
- Índice de Función Residencial No Permanente.
- Empleo en la construcción sobre total empleo en el municipio.
- Evolución del número de empleados en la construcción.

b) Dinámica del mercado de la vivienda. Con indicadores orientados a mostrar la situación y evolución del mercado de viviendas a escala municipal, dada la trascendencia de dicho mercado como principal motor del sector de la construcción, y por la importancia alcanzada por sus fluctuaciones como factor explicativo de la evolución del entorno socioeconómico en numerosos municipios andaluces. Se consideraran variables tales como:

- Transacciones anuales de vivienda por municipio.
- Variación de transacciones de vivienda en últimos años.
- Proporción de transacciones sobre total de unidades catastrales de uso residencial por municipio.

c) Repercusiones de la intensidad de la actividad inmobiliaria: Se enfocan a mostrar las consecuencias diferenciadas que han experimentado los distintos territorios en función de su mayor o menor orientación hacia la actividad inmobiliaria y constructiva en general. En este sentido, se parte del planteamiento de que una excesiva orientación de las estructuras socioeconómicas hacia el sector de la construcción ha situado a las mismas

en una situación de marcada vulnerabilidad ante coyunturas recesivas de dicho sector, que puede arrastrar negativamente al conjunto de la economía local, como de hecho parece estar revelando la crisis actual. Éste será uno de los principales temas de debate que recorrerá toda la investigación, ya que del resultado del mismo se podrán deducir recomendaciones acerca de las orientaciones a tomar en futuras coyunturas por parte de las diferentes unidades territoriales andaluzas, a la luz de lo ocurrido en la presente década. Las variables tenidas en cuenta han sido:

- Indicadores de intensidad de actividad inmobiliaria en relación a la aparición de mala praxis urbanística: Modificaciones puntuales del planeamiento por municipio entre 2000 y 2009 .
- Indicadores de intensidad de actividad inmobiliaria en la primera mitad de la década en relación a la gravedad del impacto posterior de la crisis económica: Relación entre incidencia laboral del sector de la construcción (2006) y evolución del desempleo posterior (2006-2008) por municipio.

Estos indicadores, obtenidos en base a información municipalizada para toda Andalucía, serán analizados a través de diferentes lecturas territoriales basadas en la agrupación de municipios. Estas agrupaciones se sustentarán en criterios tales como:

- Tamaño poblacional de los municipios. Para este fin se va a considerar la siguiente clasificación de volúmenes poblacionales, que simplifica la establecida por el INE.
 - Municipios con población hasta 2.000 habt.
 - De 2.001 a 10.000 habt.
 - De 10.001 a 50.000 habt.
 - De 50.001 a 100.000 habt.
 - De 100.001 a 500.000 habt.
 - Más de 500.000 habt.
- Grandes unidades territoriales.
 - Litoral.
 - Aglomeraciones urbanas.
 - Áreas agrícolas interiores.

- Áreas serranas.

- Comarcas empleadas en el Informe de Desarrollo Territorial de Andalucía (Derivado del Observatorio para la cohesión, la diversidad y el desarrollo territorial de Andalucía (P06-SEJ 01714). Proyecto de Investigación de Excelencia de la Consejería de Innovación, Ciencia y Empresa de la Junta de Andalucía).

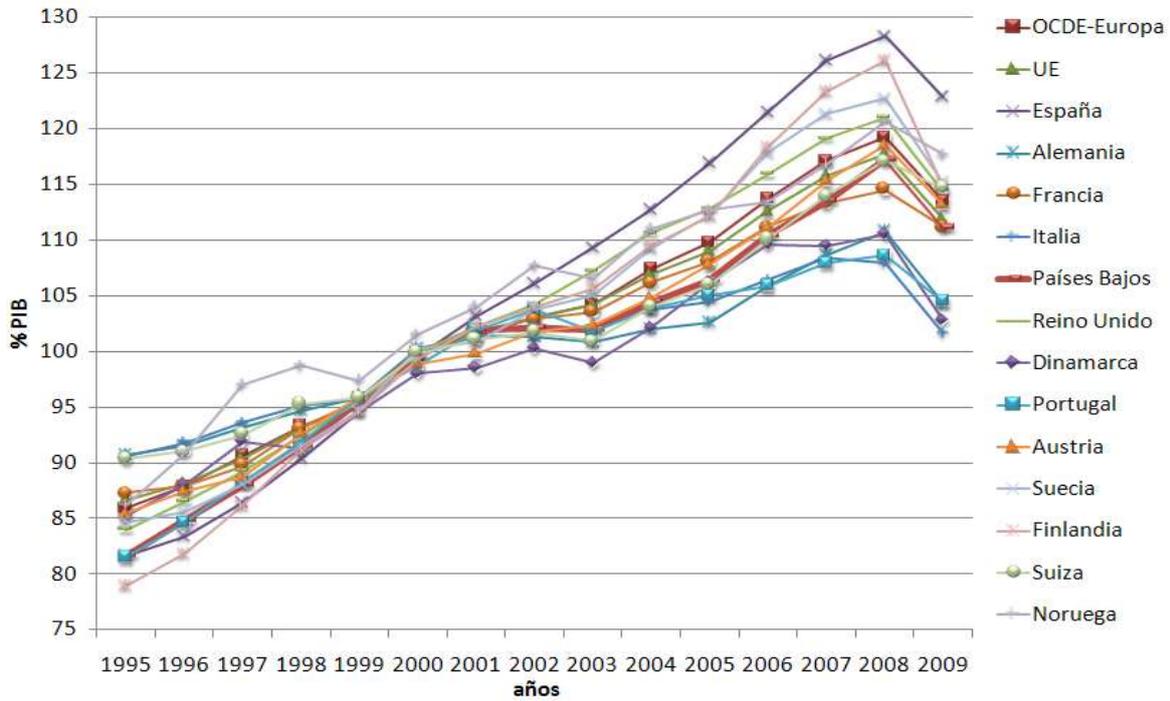
2.- EL CONTEXTO ESTATAL Y COMUNITARIO. LA SINGULARIDAD DE LA MAGNITUD DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN EN ESPAÑA EN EL ESCENARIO EUROPEO.

2.- EL CONTEXTO ESTATAL Y COMUNITARIO. LA SINGULARIDAD DE LA MAGNITUD DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN EN ESPAÑA DENTRO DEL ESCENARIO EUROPEO.

En lo que se refiere a la caracterización del caso español en el escenario europeo, es preciso recordar que desde la mitad de la década de los años noventa hasta el año 2007, la economía española ha atravesado un potente ciclo expansivo, con crecimientos anuales del P.I.B. superiores al 3%; de esta forma, como muestra el Gráfico 1 (considerando como base cien el valor de la media de la OCDE-Europa en el año 2000), España presenta la variación positiva más acusada del P.I.B. respecto al resto de países de la UE12 hasta que se produce el cambio de tendencia generalizada en el año 2008. Es un tema muy debatido el nivel de influencia que haya tenido en este crecimiento la progresiva basculación del modelo económico español hacia el sector de la construcción (Naredo, 2006; Rodríguez, 2007), pero parece innegable que el acelerado incremento del peso proporcional del mismo no puede ser ajeno al resultado global. A este respecto, la singularidad del caso español queda bien reflejada en los datos que Eurostat proporciona respecto al volumen de población empleada dedicada a esta actividad económica. Si se realiza este análisis en términos absolutos para el año 2006, España, Italia, Francia, Alemania y Reino Unido son los países que encabezarían el ránking de mayor número de empleados en este sector¹. En términos relativos los resultados son aún más relevantes: el 14,17% de la población española dada de alta en la Seguridad Social estaba empleada en el sector de la construcción, ocupando el segundo lugar después de Luxemburgo (18,29%) (Véase Mapa 1).

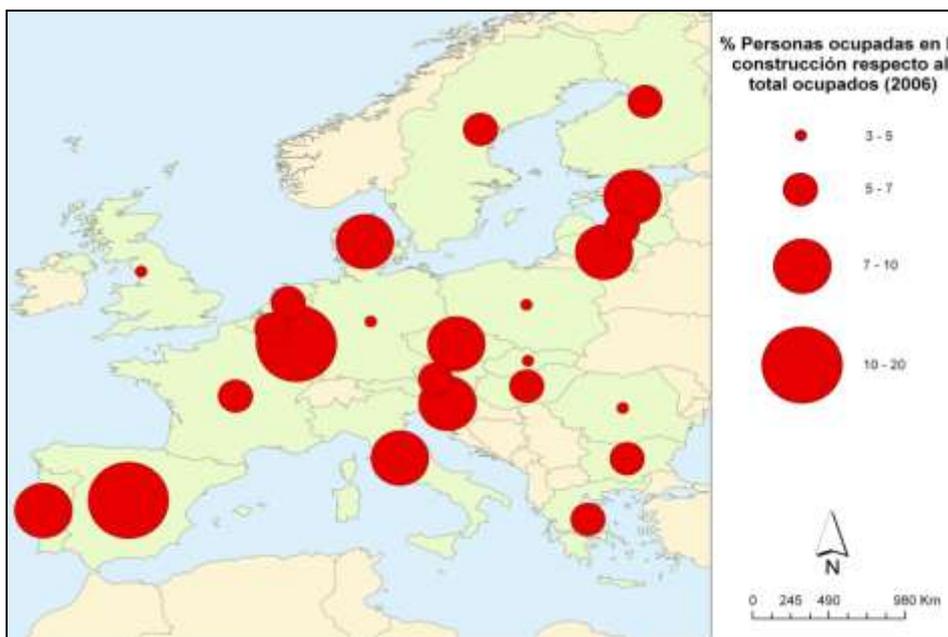
¹ España: 2.797.500, Italia: 1.844.895, Francia: 1.651.546, Alemania: 1.498.760, Reino Unido: 1.393.461. Valores aportados por EUROSTAT para el año 2006 (unidad: personas)

Gráfico 1. Crecimiento Producto Interior Bruto Estados Miembros UE. 1995-2009.
Índices Base 2000 (%)



Fuente: elaboración propia a partir de datos del INE.

Mapa 1. Proporción empleados construcción sobre total empleados.
Estados miembros de la U.E. (2006).

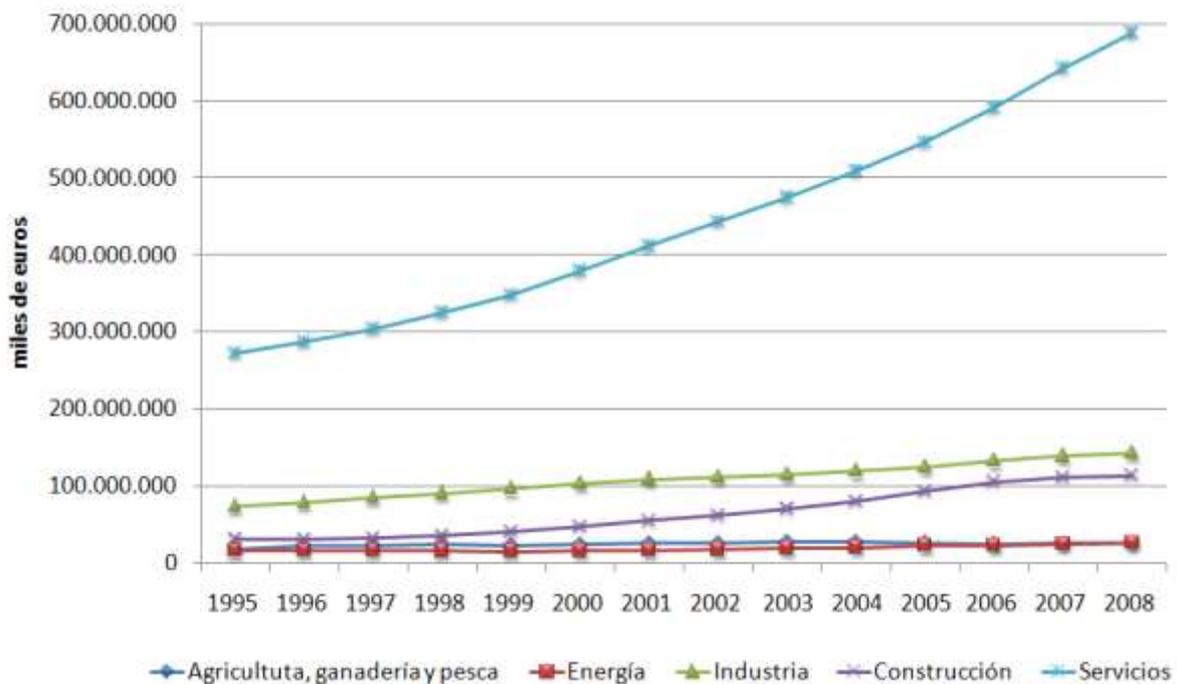


Fuente: elaboración propia a partir de datos de EUROSTAT.

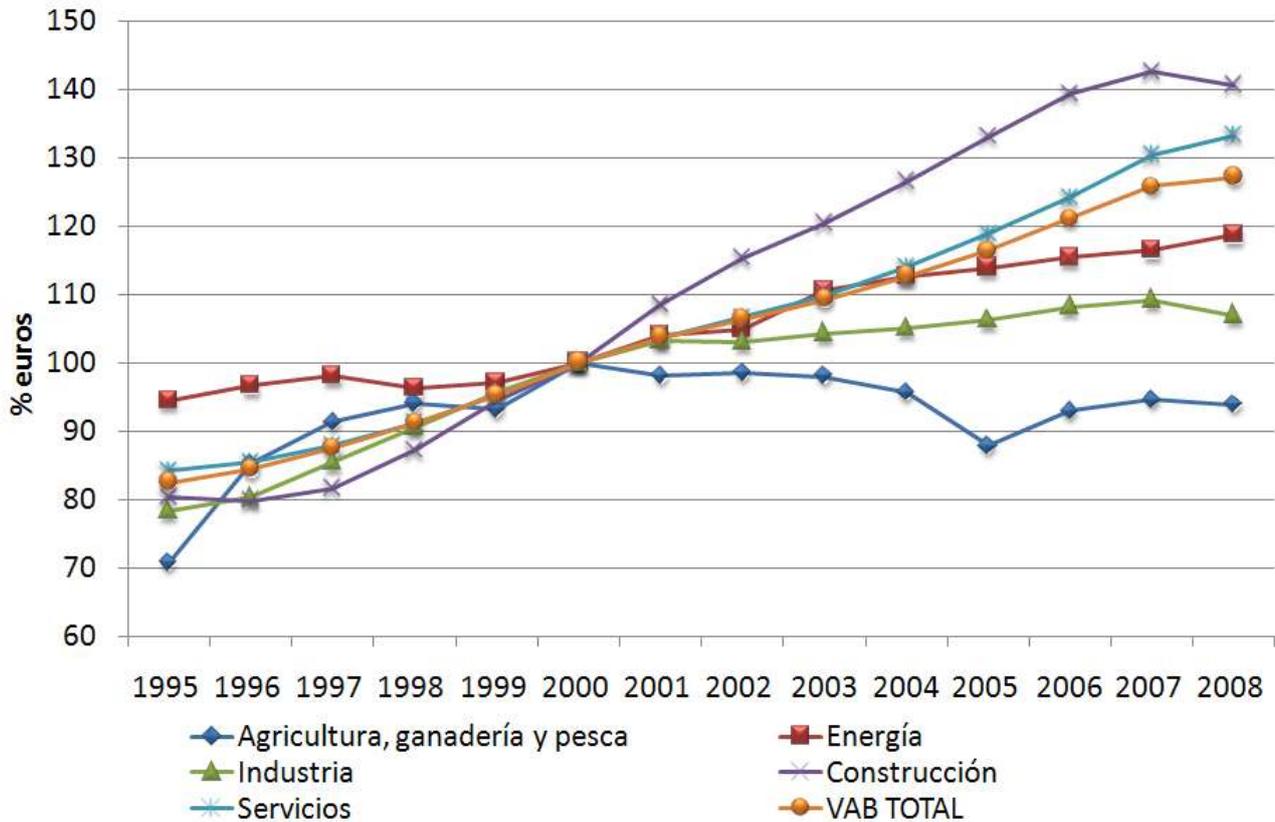
Este dato queda reforzado al comparar la evolución cronológica del sector de la construcción respecto al resto de ramas de actividad. Así, en el Gráfico 2 se muestra la

evolución del Valor Añadido Bruto de los diferentes sectores productivos en España desde 1995 a 2008. En el mismo, además del papel hegemónico desempeñado por el sector servicios, se aprecia el ascenso experimentado por la construcción desde el año 2000. Este hecho se aprecia con mayor nitidez al presentar las cifras en datos relativos tomando el año 2000 como base 100 (Gráfico 3), se observa que la construcción incrementa su VAB en la economía española en un 143% entre el año 2000 y el 2007, siendo con diferencia la actividad que ha experimentado un incremento más acusado en dicho intervalo.

Gráfico 2. Valor añadido bruto por ramas de actividad (1995-2008). España.



Fuente: elaboración propia a partir de datos del INE.

Gráfico 3. Valor añadido bruto por ramas de actividad (1995-2008). España.**Base 100: año 2000**

Fuente: elaboración propia a partir de datos del INE.

Por último, a modo de apretada síntesis estadística previa al diagnóstico del proceso, el sector de la construcción en España cuenta con una serie de características propias que lo diferencian de la mayoría de los países de la Unión Europea. Una de las más destacables se refiere a que el principal volumen de construcción se ha basado en obra nueva, tanto en vivienda como en obra pública; de esta forma según datos del Observatorio de la Sostenibilidad de España (2009), el valor más alto de nuevas viviendas construidas se obtuvo en el año 2006, con la cifra de 18.000 viviendas nuevas por cada millón de habitantes, frente a las 5.000 viviendas por cada millón de habitantes de los Estados Miembros de la UE. Otro aspecto diferenciador del modelo español respecto al europeo se refiere al modo de tenencia de la vivienda, destacando la vivienda en propiedad frente a la vivienda en alquiler. Respecto a esta última, en el año 2005 se registraron los valores más bajos de toda la Unión Europea: sólo el 10,4% de los hogares españoles se radicaban en vivienda alquilada (INE, 2005). Respecto a la ocupación

temporal de la vivienda, hay que destacar la extendida presencia de la segunda residencia, de forma que el 13,4% de los hogares españoles declaraban poseer una residencia secundaria en 2001.

En definitiva, puede concluirse que todos estos rasgos ofrecen un escenario español singular y nítidamente diferenciado del resto de países del entorno; resultado de la incidencia de una serie de factores igualmente diferenciados que van a ser analizados en el epígrafe siguiente.

3. DIAGNÓSTICO DEL PROCESO: FACTORES GENERADORES DE LA OLEADA CONSTRUCTORA Y URBANIZADORA.

3. DIAGNÓSTICO DEL PROCESO: FACTORES GENERADORES DE LA OLEADA CONSTRUCTORA Y URBANIZADORA.

Tras la exposición de datos estadísticos realizada en el epígrafe anterior, éste se dirige a detallar los factores explicativos cuya acción ha dado el resultado descrito. En este sentido, cabe señalar que dicho resultado es el producto de una notable diversidad de aspectos relacionados entre sí, que se han retroalimentado y estimulado sinérgicamente, siendo a menudo difícil distinguir las causas de los efectos en la imbricación de los mismos. Estos factores serían los siguientes.

3.1. Crecimiento económico y demográfico.

Son éstos los factores más evidentes e inmediatos, por así decirlo los más “naturales”, para el incremento del parque de viviendas, y su incidencia en el caso español es fácilmente constatable (si bien no explicarán la magnitud del fenómeno, como más tarde se ampliará).

En efecto, durante el final de la década de los noventa y la primera mitad de la actual la economía española ha presentado, como ya se ha señalado, unas tasas de crecimiento del P.I.B. muy notables, superiores al 3% interanual; alcanzando, sobre un índice base 100 para el año 2000, una cifra proporcional de 126,1 para el P.I.B. de 2007 (INE, 2009). Ello se ha traducido en una mejora generalizada de los niveles de renta y empleo, con un destacable incremento de la población activa (a título de ejemplo, en este periodo los cotizantes a la Seguridad Social han aumentado en cinco millones de personas -INE, 2007-).

Ello ha significado para grandes contingentes de población la posibilidad de acceder al mercado de la vivienda, bien para la adquisición de una primera residencia o bien para cambiar a mejor la anteriormente poseída o incorporar una segunda residencia vacacional. Todo ello, lógicamente, ha dinamizado el sector inmobiliario, con pautas bien conocidas y estudiadas en otros países (Englund y Ioannides, 1997; Otrók y Terrones, 2005).

De forma paralela e interrelacionada con lo anterior se registra un considerable incremento demográfico, impulsado esencialmente por la llegada de inmigrantes, que en

la década de 1995 a 2005 se cifra en unos cuatro millones de personas, alcanzando casi el 10% de la población total (INE, 2007), en un proceso absolutamente inédito en la historia de España.

Este enorme flujo inmigratorio ha presionado de diferentes formas al mercado de viviendas, como corresponde con su propia heterogeneidad, por una parte los inmigrantes provenientes de países con menor nivel de desarrollo, venidos en busca de trabajo, los cuales han ocupado los estratos más bajos de dicho mercado (fundamentalmente alquileres, pero que al revitalizar este segmento también cooperan al incremento de los precios y los beneficios del resto del parque inmobiliario; sin despreciar la compra de viviendas por parte de los mejor situados); por otra, los procedentes de países europeos más desarrollados, fundamentalmente jubilados que fijan su residencia en España, cuya singularidad y notable incidencia merecerán ser tratadas con mayor detenimiento en un epígrafe posterior.

Por último, entre los aspectos poblacionales, no pueden ser olvidados otros dos factores de indudable trascendencia: en primer lugar el hecho de que en el periodo estudiado han alcanzado la madurez familiar y profesional las generaciones nacidas en las décadas de los sesenta y setenta, que han sido las más numerosas de la historia demográfica española, aportando un potente contingente de hogares demandantes de su primera vivienda. En segundo lugar, las transformaciones operadas en los modelos familiares españoles, propias de las sociedades avanzadas pero que llegaron aquí algo más tarde (reducción del número de hijos, familias monoparentales, nuevos hogares resultado de divorcios, etc.), y que en general se han traducido en una disminución en promedio del número de ocupantes de las viviendas y por tanto en la necesidad de un mayor número de éstas (a título de ejemplo, entre 1991 y 2001 más del 55% de los nuevos hogares creados fueron unipersonales -La Caixa, 2003-).

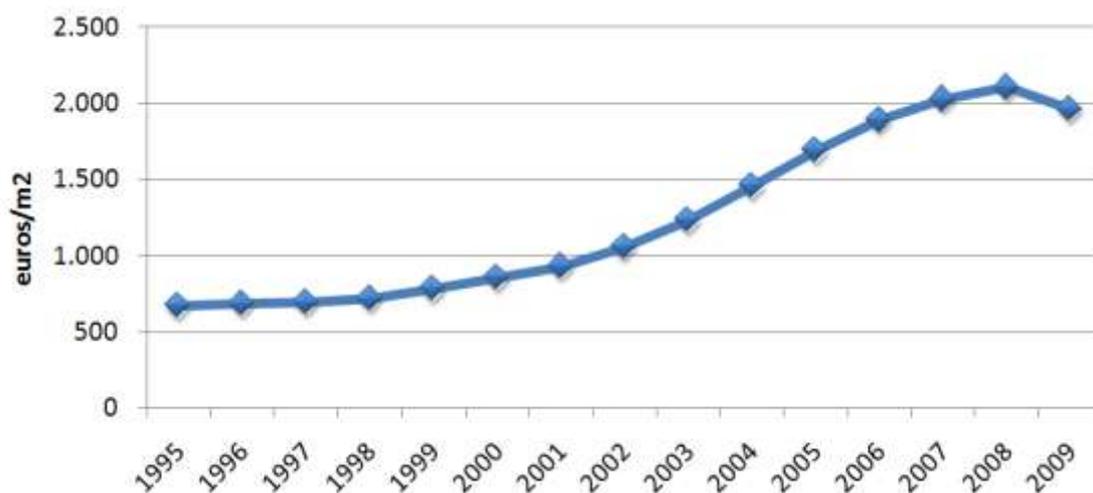
3.2. El favorable escenario financiero.

A la vista de la incidencia del resto de factores, puede afirmarse que es éste, las posibilidades de financiación para la adquisición de inmuebles, concretadas en los bajos tipos de interés imperantes durante el periodo, el que presenta mayor potencial para explicar lo ocurrido en España en los últimos años; llegando a afirmar uno de los más

prestigiosos especialistas en la materia que “La incidencia expansiva de la baja del tipo de interés sobre la demanda inmobiliaria (en España) aporta un ejemplo modélico de la interacción entre los aspectos financieros y los inmobiliarios” (Naredo, 2002: 12).

En efecto, en la primera mitad de la década actual se han contabilizado en España los tipos de interés más bajos de los últimos 50 años (Rodríguez, 2007: 84), con valores establecidos en continuo descenso por el Banco Central Europeo, llegando a situarse entre 2003 y 2005 en torno al 2%; situación que contrasta abiertamente con la década anterior, en la que las tasas hipotecarias alcanzaron en España cifras estables entre el 12% y el 15%. A ello se ha unido un incremento notable en los plazos medios de devolución de los préstamos hipotecarios (unos 25 años, pero llegando en algunos casos a los 40 y hasta a los 50 años), la elevación en la relación préstamo/valor, y la práctica ausencia de restricciones crediticias. De todo esto puede fácilmente concluirse que las condiciones del crédito para la adquisición, y promoción, de vivienda han sido las mejores de la historia de España desde que hay constancia estadística.

Este dato resulta esencial para explicar la acentuada elevación del precio de la vivienda (véase el Gráfico 4, con la evolución de los precios de la vivienda libre en España, entre 2000 y 2009; y la Tabla 1, con la comparación del incremento porcentual del precio de la vivienda en diferentes países, entre 1997 y 2008) y las consiguientes alzas en los beneficios de los agentes promotores, principal mecanismo dinamizador de la oleada constructiva. De esta forma, en el mercado de la vivienda (en tanto que bien de primera necesidad, no prescindible, no importable y con fuertes barreras de entrada en el sector) el precio del producto no viene determinado por la dialéctica oferta-demanda, o por una voluntad o disposición a pagar un precio (en función de la calidad del producto, hábitos de consumo, etc.); sino que el precio se establece a partir de la “capacidad límite de pago” de la demanda, elevándose muy por encima de los costes para acercarse al “techo de capacidad adquisitiva de la población” (Ocaña, 2009: 358).

Gráfico 4. Evolución precios vivienda libre. Total nacional 2000-2009.

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Ministerio de Vivienda, 2009.

* Nota: los valores de precio de las viviendas libres para cada año se obtienen de realizar la media de los valores de cada trimestre. En el caso del año 2009, se ha optado por representar el valor promedio de los dos primeros trimestres del año.

Tabla 1. Incremento porcentual del precio de la vivienda, por países. 1997-2008.

Países	Incremento precio (%) 1997-2008
Sudáfrica	389
Irlanda	193
España	184
Australia	163
Francia	152
Reino Unido	150
Suecia	145
Dinamarca	119
Italia	104
Nueva Zelanda	102
EEUU	102
Países Bajos	90
Canadá	66
Suiza	24
Japón	-33

Fuente: The Economist (reproducido en Diario Invertia).

A partir de este hecho es fácil deducir que las históricas condiciones del mercado hipotecario se han traducido en una acusada elevación de dicha capacidad adquisitiva en amplias capas de la población (medida cotidianamente en la mensualidad a pagar por el préstamo hipotecario), cimentando un ingente proceso de adquisición de viviendas pese (o “debido a”, como más tarde se ampliará) la elevación acelerada del precio de las mismas. A ello se une que dichas condiciones favorables de financiación han sido igualmente disfrutadas por las empresas constructoras y agentes promotores, que han podido así afrontar con mayor facilidad y menores costes financieros sus operaciones inmobiliarias. De hecho, esta orientación de las entidades financieras españolas hacia el préstamo a la promoción inmobiliaria, no tanto al préstamo a compradores, ha colocado a algunas de ellas en difícil posición tras el colapso del sector en 2008, llegando en los ejemplos más extremos a la necesidad de su intervención por el Banco de España, como en el conocido caso de la Caja de Ahorros de Castilla-La Mancha en Marzo de 2009, al constatar que dicha entidad contaba con un volumen de créditos concedidos por valor de 19.536 millones de euros frente a 17.265 millones en depósitos de sus clientes, al cierre del ejercicio 2008 (Diario El País, 30-3-09).

Asimismo, dicha coyuntura de bajos tipos de interés, traducida en una escasa rentabilidad de los depósitos bancarios, unida a una reducción del atractivo de las inversiones bursátiles durante el periodo, ha contribuido de forma manifiesta a dirigir la práctica totalidad del ahorro nacional hacia la adquisición de suelo o inmuebles, en los que la revalorización anual por la acelerada subida de precios auspiciaba beneficios notoriamente superiores a los ofrecidos por las restantes formas de inversión, desincentivando igualmente el ahorro (a este respecto baste recordar que durante más de 24 meses a mediados de la presente década los tipos hipotecarios han descendido por debajo de la inflación, figurando por tanto a interés neto negativo -Caruana, 2005-), con lo que se ha alimentado todo el mecanismo expansivo del sector (aspecto éste que se tratará con mayor profundidad en el siguiente epígrafe).

Así pues, la incidencia del escenario financiero como estimulador del proceso parece innegable a estas alturas, existiendo abundantes precedentes internacionales que ratifican el diagnóstico, referenciados por la literatura científica: Corea del Sur a finales de los ochenta y principios de los noventa (Kim, 1999); Reino Unido durante los ochenta (Meen, 1996); o Irlanda a finales de los noventa y comienzos de la década actual

(Stevenson y Young, 2006). Finalmente, si bien no es el objetivo de este artículo, no puede dejar de señalarse lo que este fenómeno ha significado en cuanto al endeudamiento de los hogares y las empresas españolas, duplicándose dicho endeudamiento de los agentes privados entre 1999 y 2007; periodo en el que la deuda de los hogares ha pasado de poco más del 60% al 130% de su renta bruta disponible, y la deuda de las empresas, del 270% a casi el 600% del excedente bruto de explotación (Banco de España, 2009). Crecimiento que ha llegado hasta el punto que el conjunto del sistema financiero español se ha mostrado insuficiente para atender tal demanda crediticia, debiendo recurrir a buscar capital exterior (a título de ejemplo, en 2006 la financiación externa hacia España se elevó al 7,8% del PIB nacional -INE, 2007-).

3.3. La vivienda como bien de inversión.

Estrechamente vinculado con el factor anterior, pero con elementos diferenciales que lo singularizan, cabe citar como fenómeno explicativo del proceso analizado la extensión en el caso español de la concepción según la cual la vivienda se transforma de bien de uso en bien de inversión, o incluso de especulación. Este hecho, la adquisición de viviendas no tanto con el objetivo de su utilización (ya sea como residencia primaria o secundaria), sino para la obtención de beneficios con su venta posterior, no es en absoluto novedoso ni privativo del caso español (Whitehead, 2006), pero ha alcanzado dimensiones espectaculares en la primera mitad de la década actual en España.

La causalidad del mismo ya ha sido en buena parte señalada al tratar de la incidencia de la evolución de los tipos de interés, a lo que cabe añadir el afloramiento de “dinero negro” generado por la entrada en vigor del euro, y la difícilmente demostrable pero algo más que anecdótica llegada a España de capitales procedentes de redes internacionales de actividades ilegales. Todo ello permite explicar la presencia de la finalidad inversora, más allá de la lógica demanda de uso, como uno de los principales motores del proceso, con la consiguiente elevación artificial de los precios de la vivienda, que a la vez retroalimenta el mecanismo y casi imposibilita el acceso a la misma de la demanda real, en especial la que busca adquirir el bien inmueble para la formación de nuevos hogares.

En esta dinámica ha tenido particular relevancia lo que algunos autores (Malpezzi y Wachter, 2005) vienen denominando como “comportamiento miope” de los participantes en el mercado de la vivienda, los cuales cifran sobremanera sus expectativas de beneficio

inversor en el historial de precios recientes del sector, confiando que las tendencias alcistas, evidentes en coyunturas a corto plazo, se sigan manteniendo y les permitan liquidar beneficios a través de la venta del bien, antes del estallido de las conocidas “burbujas inmobiliarias” (Stevenson y Young, 2006). Baste para reflejar la dimensión del fenómeno en España que para finales de 2008 se estimaban en 997.652 las viviendas vacías no vendidas, de las que 449.111 se situaban sólo en la costa mediterránea y archipiélago balear (Ministerio de la Vivienda, 2009); como muestra inequívoca del desfase entre oferta y demanda real y de la magnitud de recursos atrapados tras el estallido de la burbuja.

3.4. Orientación del mercado de la vivienda hacia la propiedad y la segunda residencia.

Dos aspectos que singularizan nítidamente el caso español frente al contexto europeo, como ya se ha señalado en el apartado introductorio, son, en primer lugar, la marcada preponderancia de la vivienda en propiedad frente al alojamiento en alquiler; y, en segundo lugar, la extendida presencia de la segunda residencia, de forma que, como ya se ha comentado, casi el 15% de los hogares españoles poseían una residencia secundaria en 2001, ya antes de la gran expansión (INE, 2001), habiéndose incrementado posteriormente (a este respecto, véase en el apartado relativo al caso andaluz los resultados del Índice de Función Residencial No Permanente).

Ambos fenómenos comparten algunos factores explicativos comunes, tales como la ya tradicional (desde la década de los cincuenta) política fiscal favorecedora de la adquisición de vivienda (Taltavull, 2005; Rodríguez, 2007), la facilidad crediticia desde los últimos años noventa, o un componente sociológico en el seno de la población española tendente a orientar buena parte del ahorro familiar hacia los bienes raíces, como inversión de probada seguridad de cara al futuro.

A ellos se unen factores específicos de cada fenómeno, en el caso del alquiler la aparición de legislaciones desde los años noventa que paradójicamente han endurecido las condiciones de los inquilinos (Fernández Durán, 2006), o la inexistencia de alquiler público. En el caso de la segunda residencia, el notable impacto y extensión de la concepción de éstas como bien de inversión; o la elevada potencialidad turística de buena

parte del territorio español, que ha convertido a amplias zonas del interior y casi todo el litoral en “espacios de ocio”, ya sea en alojamiento reglado o en residencia secundaria, y todo ello a una isocrona de menos de hora y media de las principales aglomeraciones urbanas (excepto Madrid en lo que respecta al litoral) de donde parte el grueso de su demanda. Aspecto éste, además, notablemente mejorado en la última década por el desarrollo de nuevas infraestructuras de transporte, hasta el punto de que España es hoy el primer país de la U.E. en la relación de km. de autopistas y autovías por 1.000 habitantes (Segura, 2005), lo cual ha colaborado decisivamente para “poner en el mercado” nuevas zonas para urbanizaciones de segunda residencia en el litoral o zonas montañosas.

Todo ello, en conclusión, ha coadyuvado a potenciar enormemente el número de transacciones inmobiliarias, calentando dicho mercado y elevando nítidamente los beneficios derivados de la puesta en venta de nueva oferta.

3.5. Adquisición de viviendas por gerontoinmigrantes o inmigrantes climáticos.

El fenómeno en sí es bien conocido, si bien el hecho diferencial del caso español estriba en las magnitudes alcanzadas y la celeridad con la que se ha desarrollado. Consistiría en la llegada de población de edad avanzada (de ahí la expresión “gerontoinmigración”), ya jubilada, procedente de países con elevado nivel de desarrollo, Gran Bretaña y Alemania, fundamentalmente, que adquieren residencias en las zonas litorales y turísticas españolas, si bien progresivamente han ido adentrándose en el interior (Fernández Tabales y Mendoza, 2007).

Las motivaciones del proceso son diversas, debiendo citarse en primer lugar la confortabilidad climática del litoral español (por ello se les califica de “inmigrantes climáticos -Requejo, 2005-), la buena imagen turística y conocimiento de España como destino “doméstico” en esos mercados, la estabilidad monetaria y seguridad jurídica derivadas de la integración en la U.E. y la Zona Euro, el diferencial de precios de la vivienda, aún favorable a España, la facilidad de desplazamiento a los países de origen gracias a vuelos “low-cost”, así como la notable mejoría de las comunicaciones interiores españolas ya señalada; o, por último, la notable seguridad en todos los aspectos (seguridad ciudadana, sistema sanitario, seguridad alimentaria, derechos del consumidor,

etc.) que España ofrece a estas poblaciones de edad avanzada, ventaja competitiva esencial frente a destinos emergentes del Mediterráneo, con mejores precios pero menores niveles de desarrollo socioeconómico y territorial.

Esta realidad obliga a contextualizar cada vez más las coyunturas españolas en el ámbito internacional europeo, es decir, nos enfrentamos a la necesidad de cambiar la escala de diagnóstico de los problemas territoriales que, aunque con decisiva influencia en lo local, encuentran algunos de los principales factores explicativos de su génesis en la escala supranacional. Este hecho, también esencial en todo lo relativo a las fluctuaciones de los tipos de interés, se manifiesta en toda su trascendencia en el factor aquí tratado, con cifras que cabe calificar de espectaculares:

- Lains entradas de capital extranjero para compra de inmuebles en España, así como su correspondencia proporcional con el P.I.B. nacional de los diferentes años han sido (Fuente: Banco de España, INE y elaboración propia):
 - Año 2002: 6.043 millones de euros, el 0,83 % del PIB nacional.
 - Año 2003: 7.072 millones de euros, el 0,90 del PIB nacional.
 - Año 2004: 6.650 millones de euros, el 0,79 % del PIB nacional.
 - Año 2005: 5.495 millones de euros, el 0,60 % del PIB nacional.
 - Año 2006: 4.766 millones de euros, el 0,48 % del PIB nacional.
- De 1998 a 2003 dicha inversión en inmuebles creció a una tasa media anual del 28% (Naredo, 2004), estimándose que estas compras significaron para el mismo periodo entre el 12% y el 16% de todas las compras de vivienda realizadas en territorio español (Naredo, Marcos y Carpintero, 2004)

Así pues, no es arriesgado afirmar que la demanda exterior, junto con la llegada de capitales de inversión externos al sector inmobiliario, han sido factores determinantes de la oleada urbanizadora y la elevación de los precios en los últimos años, muy especialmente en territorios con fuerte orientación turística, como los litorales de Cataluña, Comunidad Valenciana, Murcia, Andalucía y los archipiélagos canario y balear.

3.6. Impactos de reformas en la legislación de suelo.

Es éste un tema muy debatido por especialistas españoles en los últimos años (García Bellido, 2005; Leal, 2007; Parejo, 2007), en concreto la reforma se plasma en el año 1998,

en la denominada Ley 6/1998 sobre Régimen de Suelo y Valoraciones, la cual se ha mantenido en vigor hasta la nueva Ley del Suelo de 2007. En resumen aquella norma, a partir del principio teórico de que una mayor oferta de suelo urbanizable a disposición de los agentes abarataría el precio final de la vivienda, introduce un potente factor de liberalización del mercado de suelo al concebir como urbanizable toda aquella superficie que no estuviera específicamente protegida (aunque no sea la finalidad de este artículo, cabe decir que la elevación de los precios de la vivienda en España durante los años de vigencia de la Ley parecen desmentir dicho principio).

Es una opinión extendida (Rodríguez, 2007; Ocaña, 2009) que esta liberalización ha facilitado y, por ello, potenciado la extensión del proceso urbanizador en buena parte de la geografía española. Sin embargo, si bien entendemos que ello puede ser cierto en comunidades autónomas como Madrid, Murcia o Comunidad Valenciana, cuyas legislaciones regionales asumieron y desarrollaron las orientaciones de la normativa estatal, es igualmente cierto que otras comunidades con gobierno de signo político diferente aprobaron legislaciones que contrarrestaban el sesgo liberalizador señalado, otorgando mayor peso a la capacidad planificadora de las administraciones públicas (uno de los casos más significativos sería el de Andalucía, con la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía). Pues bien, si se analizan la realidad territorial resultante, el número de viviendas construidas o el comportamiento de los agentes implicados (véanse más adelante tablas y mapas para el caso andaluz), no cabe sino señalar la dificultad de encontrar diferencias sustanciales entre comunidades con legislaciones urbanísticas de distinta inspiración; lo cual confirmaría, si bien no es el tema central de esta investigación, la reducida capacidad real por parte de los poderes públicos españoles (al menos en lo que se refiere a la escala supramunicipal) para incidir decisivamente en los procesos territoriales cuando éstos vienen impulsados por factores macroeconómicos como los ya señalados en este texto.

3.7. Debilidad de contestación social al modelo.

Es éste un factor de carácter sociopolítico o de psicología social, difícilmente demostrable más allá de la evidencia de los resultados electorales en comicios locales o regionales, pero que a nuestro juicio resulta de obligada referencia en un diagnóstico de lo ocurrido. El hecho resaltable ha sido la práctica ausencia de oposición, incluso podría hablarse de

apoyo tácito, por parte de la sociedad española al gigantesco proceso de urbanización y edificación registrado. En efecto, exceptuando reducidos ámbitos académicos y asociaciones ecologistas (Murray, Rullán y Blázquez, 2005; Fernández Durán, 2006, Naredo, 2006), cuya certeza en los diagnósticos ha sido inversamente proporcional a su capacidad para influir en la opinión pública, apenas han surgido cuestionamientos al modelo de crecimiento, al menos hasta que su vulnerabilidad se hizo palpable desde 2006.

La explicación de ello estriba en que los efectos a corto plazo del fenómeno beneficiaron a grandes contingentes de clases medias, en concreto todos los que fueran ya propietarios de una primera vivienda, que vieron elevarse espectacularmente el valor de su patrimonio familiar (Naredo, 2002), permitiéndoles aventurarse en la compra de nuevos inmuebles como inversión; hasta el punto de que la mayor fractura de dualización social en la España de estos años ha sido la condición de “propietario” o “no propietario” de inmuebles. Al mismo tiempo, la bonanza económica paralela al proceso, en especial en las zonas litoral-turísticas, permitió un mercado de trabajo con cifras cercanas al pleno empleo en áreas que jamás habían conocido históricamente tal circunstancia, lo cual avaló socialmente el modelo, sin una percepción extendida de los riesgos inherentes al mismo.

Todo ello, además, se desarrolla en el seno de una sociedad, la española, con una escasa tradición democrática y una extrema debilidad de la sociedad civil articulada, aspecto éste que sugiere no sólo factores explicativos a lo ocurrido años atrás, sino también profundas inquietudes acerca de la posible reactivación del mecanismo en caso de futuras coyunturas macroeconómicas que lo hagan de nuevo factible.

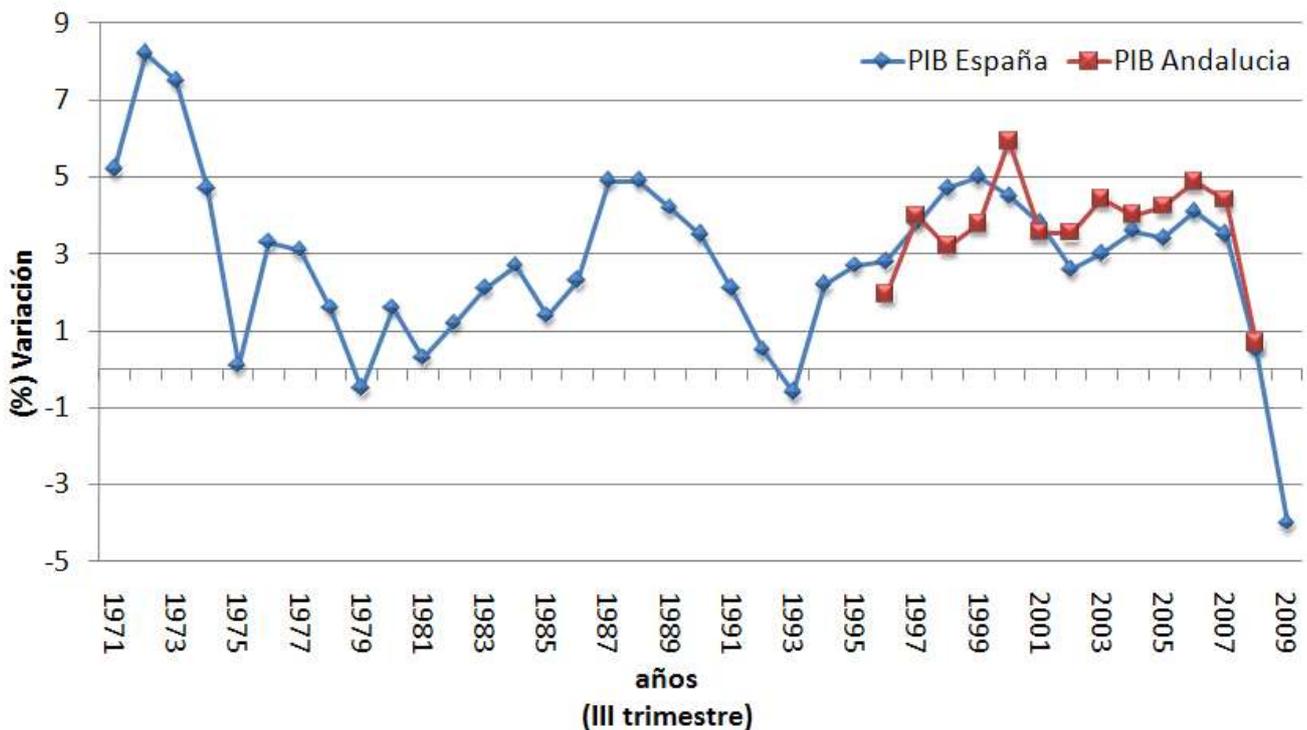
4. CARACTERIZACIÓN Y DIFERENCIACIÓN DEL CASO ANDALUZ EN EL CONTEXTO ESPAÑOL. SÍNTESIS ESTADÍSTICA.

4. CARACTERIZACIÓN Y DIFERENCIACIÓN DEL CASO ANDALUZ EN EL CONTEXTO ESPAÑOL. SÍNTESIS ESTADÍSTICA.

Este apartado se dirige a mostrar, a partir de una selección de datos estadísticos básicos, los principales rasgos caracterizadores del sector de la construcción en Andalucía, y de su evolución en los últimos años, mostrando lo relevante del caso andaluz dentro del contexto español, dada la magnitud alcanzada por el fenómeno aquí estudiado.

Como primera aproximación, si se analizan los datos de PIB correspondientes al período de expansión económica registrados en la Comunidad Autónoma Andaluza respecto a los valores estatales (Gráfico 5), se constatan unos crecimientos sostenidos superiores al 3% anual desde 1996 hasta 2007, con un máximo del 6% en el año 2000 (no existe continuidad en la serie estadística para el caso andaluz antes de 1996, según las fuentes estadísticas oficiales consultadas). Igualmente hay que destacar que desde el año 2002 hasta el año 2008 el crecimiento andaluz superó al español ininterrumpidamente

Gráfico 5. Variaciones anuales de PIB y ciclos económicos. España y Andalucía.

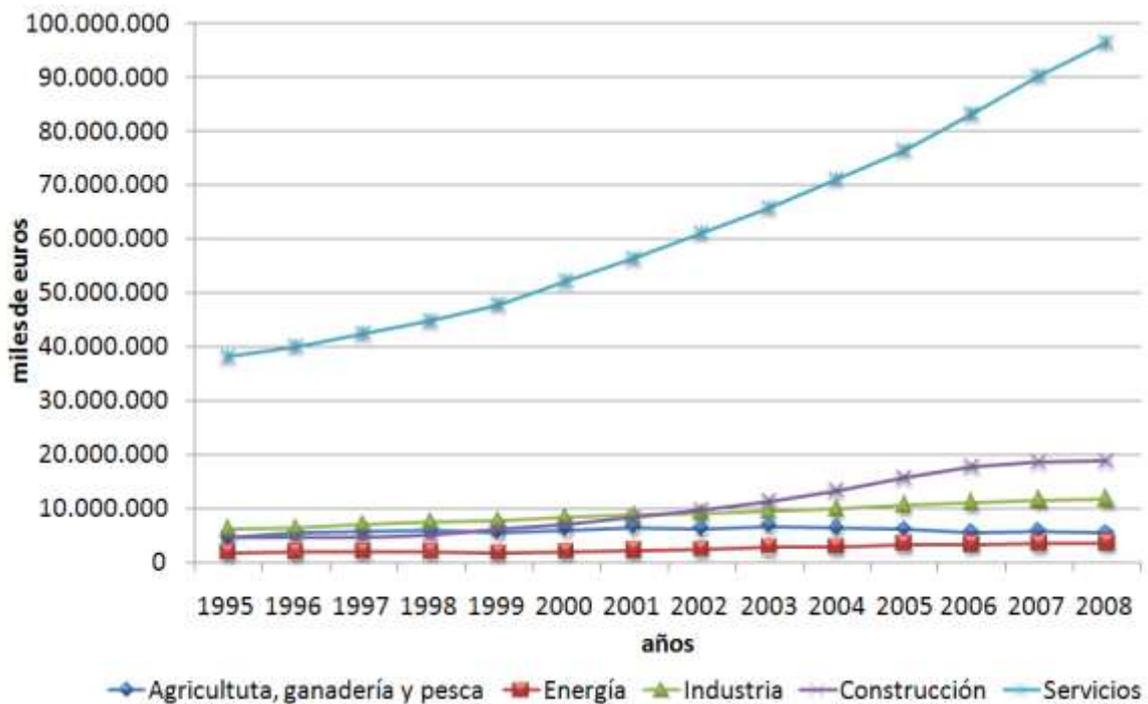


Fuente: elaboración propia a partir del INE

Si se analiza a continuación el peso del valor añadido bruto de los diferentes sectores productivos, destaca el sector servicios como el preponderante tanto a nivel andaluz como

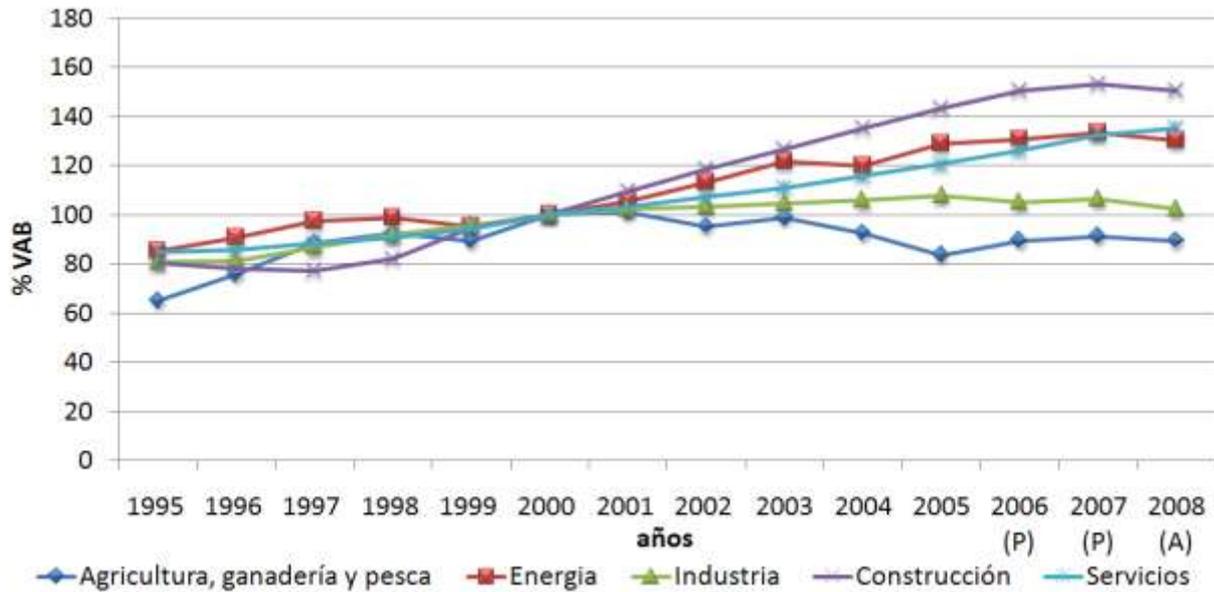
español. Sin embargo, en lo que se refiere a la construcción, a partir del año 2002 este sector se convierte en el segundo en importancia de la región, lo cual convierte a Andalucía en una singularidad, ya que en el caso español el sector industrial es el segundo en importancia durante todo el período 1995 – 2008, tras el sector servicios (véase Gráfico 6). En este sentido, destaca que el sector de la construcción experimenta un crecimiento en valores relativos superior al resto de los sectores durante la primera década del siglo, presentando un crecimiento acumulado en el año 2007 de 150% respecto al año 2000. Véase al respecto el Gráfico 7, en el que se muestra la evolución comparativa del VAB de los diferentes sectores productivos en Andalucía, tomando el año 2000 como base 100 para apreciar mejor los ritmos de crecimiento

Gráfico 6. VAB Sectores productivos. Andalucía (1995 – 2008)



Fuente: elaboración propia a partir de la Contabilidad Regional de España (INE).

Gráfico 7. VAB Sectores productivos. Andalucía (1995 – 2008)
Base 100 = año 2000



Fuente: elaboración propia a partir de la Contabilidad Regional de España (INE).

A análogas conclusiones se puede llegar estudiando el fenómeno a partir de determinados indicadores relacionados con el subsector de la vivienda, tales como el número de licencias municipales, número de viviendas iniciadas y terminadas, o variaciones en el precio de las viviendas, los cuales ofrecen estadísticas relevantes para analizar el período de auge de la construcción en Andalucía (así como la crisis posterior, en la segunda mitad de la década).

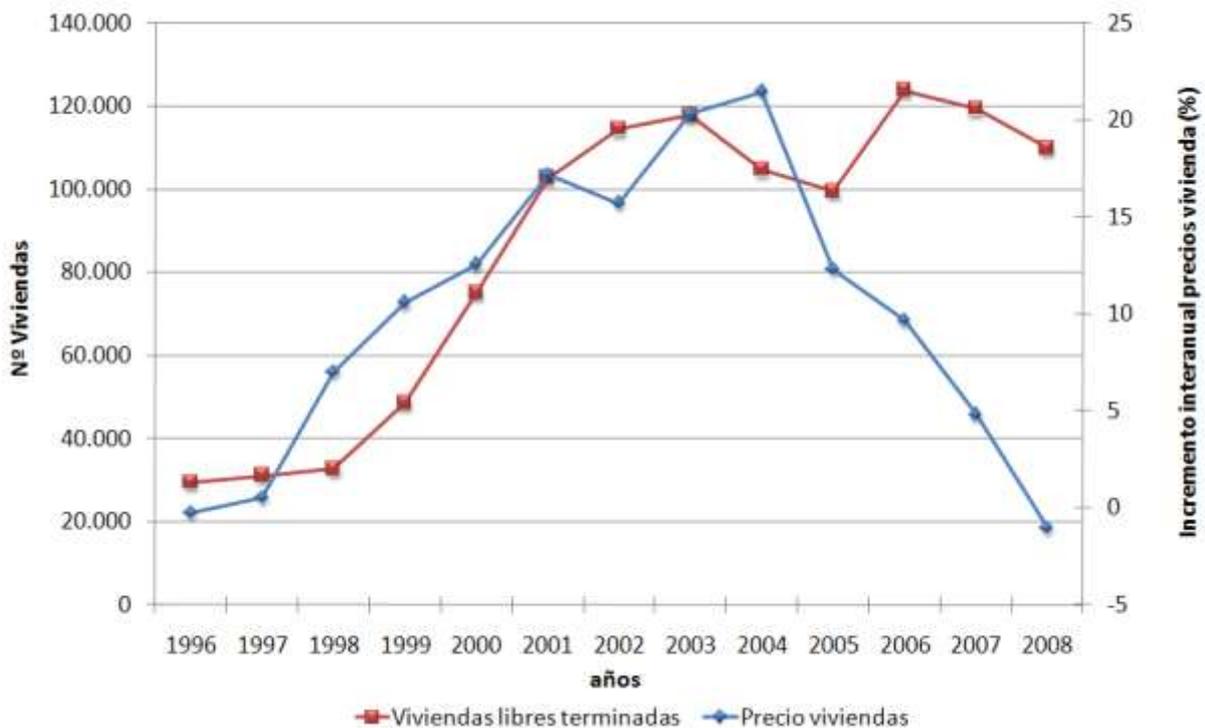
Centrando la atención en algunos de los indicadores citados, como las licencias municipales de obra concedidas en Andalucía, se obtiene que en el año 2006 se destinaron 28,49 millones de m² de superficie para la construcción de viviendas libres de nueva planta, destacando como la comunidad autónoma española que más superficie destinó para tal fin, representando un 20% del valor estatal, y cuyo valor anual ha ido en ascenso hasta el año 2007 (Ministerio de Fomento, 2007).

Si se analiza la evolución del número de viviendas libres terminadas y las variaciones porcentuales interanuales del precio de las viviendas desde 1996 hasta 2008 (Gráfico 8), se obtiene que partiendo de una producción de aproximadamente 30.000 viviendas libres en 1996 se registró para el año 2006 una producción cercana a las 124.000 viviendas, significando un total de producción de vivienda libre durante el período 1996-2006 de 1.109.264 unidades. A partir de dicho año se registran descensos, similares en magnitud

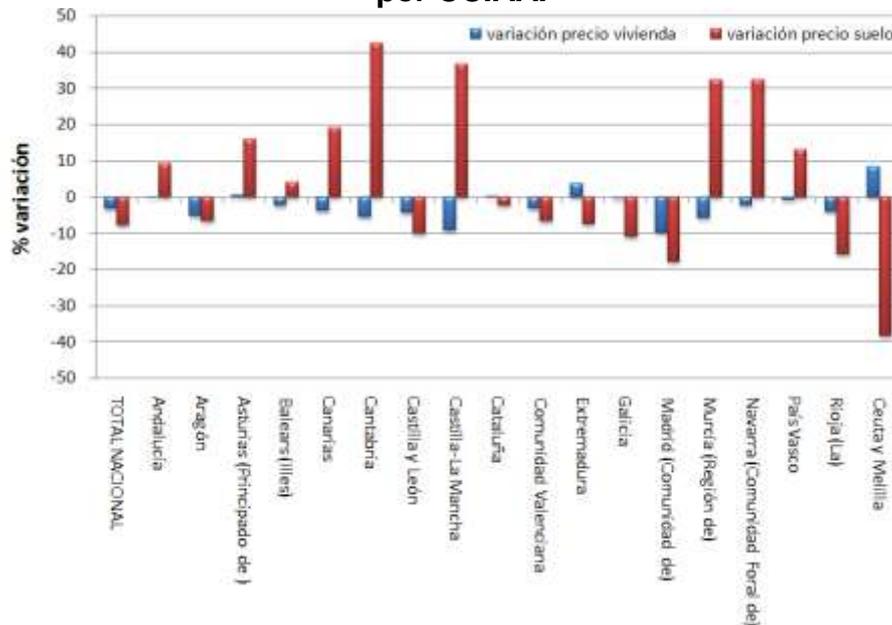
a los que ya se observaron en los años 2003 y 2004, pero con la diferencia de que en esta ocasión no parece deberse a una tendencia de ajuste puntual del mercado de la vivienda, sino que más bien se vinculan al proceso estructural de crisis económica y cambio de ciclo, motivo por el cual se prevén bajadas más acusadas hasta el final de la década.

Respecto al precio de la vivienda, en el gráfico se muestran las variaciones interanuales de los precios desde 1996 hasta 2008. Destaca el hecho de que en casi todo el periodo se registran variaciones positivas, no produciéndose un decrecimiento en dichos precios respecto al año anterior hasta el 2008, como consecuencia de la paralización del mercado y la necesidad de dar salida al stock de viviendas acumulado. Esta situación es muy diferente a la que se alcanzó en el año 2004, momento en el cual se produjo un máximo de crecimiento interanual, superior al 20%. Desde ese año, los precios, aunque siguieron subiendo, lo hacen a un ritmo cada vez menor hasta llegar a la citada variación negativa en 2008. Hay que decir que en relación al resto de comunidades autónomas, Andalucía es la que ha registrado en los últimos años una bajada de precios menor, con la particularidad, además, de que los precios del suelo han seguido subiendo hasta dicho año 2008, a diferencia del promedio general español (Gráfico 9).

Gráfico 8. Perfil del último ciclo de la vivienda en Andalucía (1996-2008).

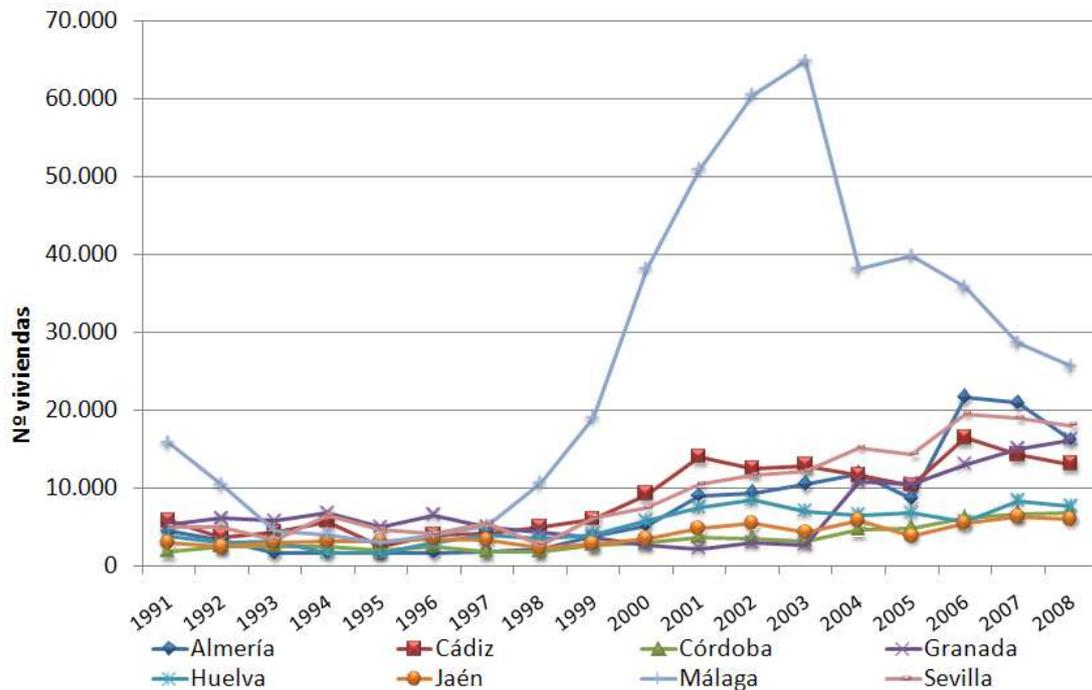


Fuente: elaboración propia a partir del Ministerio de Vivienda

Gráfico 9. Variación precio vivienda y suelo (1º trimestre 2007 - 1º trimestre 2009), por CC.AA.

Fuente: elaboración propia a partir del Ministerio de Vivienda

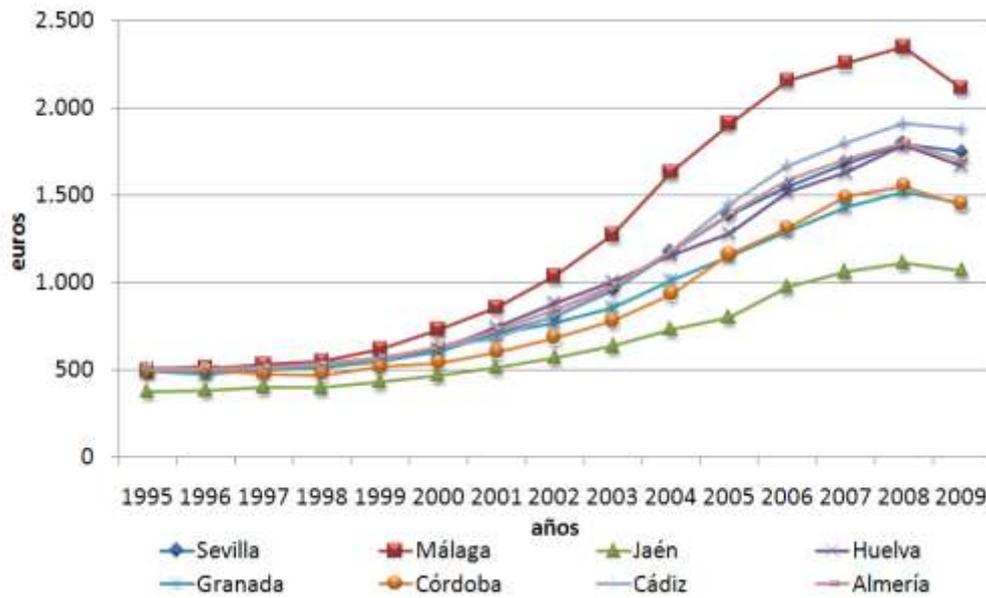
En cuanto a la producción de viviendas libres a nivel provincial en Andalucía (Gráfico 10), hay que destacar la provincia de Málaga como aquella donde se registraron los valores más sobresalientes de producción de viviendas, tanto iniciadas como terminadas. En este sentido, con un valor total de 65.000 viviendas terminadas en el año 2003, la provincia de Málaga adquiriría el valor más alto de producción de Andalucía en los últimos veinte años. En ese mismo año 2003, la producción total del resto de las provincias andaluzas fue de 53.000 viviendas, no alcanzando a la producción propia de la provincia de Málaga, fenómeno éste que cabe explicar ante el explosivo crecimiento de las urbanizaciones turístico-residenciales de la Costa del Sol y espacios prelitorales cercanos. Aún así, ha de señalarse que a partir de ese año la producción de Málaga va descendiendo progresivamente mientras que el resto de las provincias sube o se mantiene.

Gráfico 10. Viviendas libres terminadas por provincias (1991 – 2008)

Fuente: elaboración propia a partir del Ministerio de Vivienda

Respecto a la evolución de los precios de las viviendas libres para el mismo período de análisis, hay que destacar de nuevo el protagonismo de la provincia de Málaga desde el año 1999, a partir del cual se produce un aumento progresivo de las diferencias respecto al resto de provincias hasta llegar a la actualidad. En la evolución de precios que se observa en el Gráfico 11 se diferencian cuatro grupos cuya dinámica evoluciona de modo similar: el que presenta mayor nivel de precio lo conforma la provincia de Málaga y el de menor nivel la provincia interior de Jaén. Entre estos dos extremos hay que destacar el grupo constituido por las provincias litorales de Cádiz, Almería, Huelva y la capital de Andalucía, Sevilla, y por último, el grupo formado por las provincias de Córdoba y Granada. Destaca, de este modo, la gran influencia en los precios de las viviendas de la cercanía a la costa o el hecho de la capitalidad, influido en gran medida por procesos de “inmigración climática” por parte de población de países europeos más desarrollados, fundamentalmente jubilados que fijan su residencia en España, y el componente especulativo, más acusado en zonas situadas en ámbitos turístico-recreativos y grandes aglomeraciones urbanas.

Gráfico 11. Evolución precio viviendas libres por provincias andaluzas. 1995-2009.



Fuente: elaboración propia a partir del Ministerio de Vivienda

En definitiva, puede observarse la relevancia del crecimiento alcanzado por la actividad constructora en la Comunidad Autónoma durante los últimos años, de forma que dicha actividad, y sus consecuencias sobre la expansión del proceso urbanizador, representan uno de los factores esenciales imprescindibles para comprender y explicar las dinámicas del desarrollo territorial en Andalucía en la primera década del siglo XXI, aspectos éstos que serán tratados de forma pormenorizada en el apartado siguiente.

5.- ANÁLISIS TERRITORIAL DE LA ACTIVIDAD CONSTRUCTIVA Y URBANIZADORA EN ANDALUCÍA. SISTEMA DE INDICADORES.

5.- ANÁLISIS TERRITORIAL DE LA ACTIVIDAD CONSTRUCTIVA Y URBANIZADORA EN ANDALUCÍA. SISTEMA DE INDICADORES.

Este apartado se plantea proponer una serie de indicadores que permitan cuantificar distintos aspectos de la temática tratada, aplicando los mismos para el caso de Andalucía, distinguiendo los diferentes comportamientos y dinámicas que se han dado en el territorio regional, dentro del contexto general ya caracterizado; finalmente, se procede a cartografiar los resultados obtenidos, como paso previo a su interpretación y valoración. Cabe señalar que la selección y aplicación de estos indicadores se enmarcan dentro de una línea de investigación más amplia acerca del establecimiento de indicadores de desarrollo territorial en Andalucía (Zoido (coord.), 2001; Zoido y Caravaca (coords.), 2005) en la que los autores se integran.

5.1. Fuentes de información y variables seleccionadas.

Las variables seleccionadas para su estudio y las fuentes utilizadas se detallan en la Tabla 2. Estas variables pueden ser agrupadas en tres epígrafes que se corresponden con sendos objetivos informativos que se ha pretendido cubrir; éstos serían:

- Orientación municipal hacia la actividad inmobiliaria. Dirigidos en conjunto a mostrar el peso proporcional alcanzado por dicha actividad a nivel municipal tanto en lo económico como en lo social y territorial. Es preciso aclarar algunas cuestiones relativas a los indicadores seleccionados, como son:

- Impuesto de Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana. Base Imponible: Este impuesto se calcula a partir de una base imponible derivada de las características objetivas, tanto cuantitativas como cualitativas, del parque inmobiliario de cada municipio; a la cual se aplican unas cuotas o coeficientes multiplicadores establecidos según decisión de cada ayuntamiento. El indicador aquí comentado, al tomar solamente la base imponible, resultante de criterios homogéneos para todos los municipios, permite realizar una comparación intermunicipal del valor de los bienes inmuebles presentes en los mismos.

Tabla 2. Variables seleccionadas y fuentes.

Título	Fuente
Impuesto de Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana. Base Imponible (2006)	Dirección General del Catastro. Ministerio de Economía y Hacienda.
Proporción IBI Urbana (Base Cuota) sobre el total del presupuesto municipal (2006)	Dirección General del Catastro. Ministerio de Economía y Hacienda. SIMA. Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía (IEA)
Índice de Función Residencial No Permanente (2008)	Dirección General del Catastro. Ministerio de Economía y Hacienda. SIMA. Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía (IEA)
Empleo en la construcción sobre el total del empleo en el municipio (2006)	Seguridad Social
Evolución del número de empleados en la construcción (2000 – 2006)	Seguridad Social
Transacciones de vivienda 2006	Ministerio de la Vivienda
Variación de transacciones de vivienda 2006-2008	SIMA. Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía (IEA)
Proporción de transacciones sobre total de unidades catastrales de uso residencial 2008.	Ministerio de la Vivienda Dirección General del Catastro. Ministerio de Economía y Hacienda.
Modificaciones puntuales del planeamiento 2000 - 2009	Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio. Junta de Andalucía.
Relación entre incidencia laboral del sector de la construcción (2006) y evolución del desempleo posterior (2006-2008)	Seguridad Social SIMA. Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía (IEA)

- Proporción IBI Urbana (Base Cuota) sobre el total del presupuesto municipal: En este caso se toma el montante del IBI de Naturaleza Urbana con la denominada “Base Cuota”, es decir, una vez que se han aplicado las cuotas diferenciales aprobadas por cada municipio, de lo que resulta el valor real del IBI recaudado. Este dato se pone en relación proporcional con el total del presupuesto del ayuntamiento para cada uno de los municipios andaluces, obteniendo de esta

forma un indicador de la trascendencia alcanzada por la fiscalización de la riqueza inmobiliaria en el conjunto de dichos presupuestos.

- Índice de Función Residencial No Permanente: Es resultado del cociente de las unidades catastrales de uso residencial de un municipio entre los habitantes de derecho del mismo. Al indicar la relación entre el volumen de viviendas y la población de derecho o permanente, muestra el peso proporcional alcanzado por las viviendas desocupadas o las de uso estacional (como segundas residencias de uso vacacional) (Vera, 2006). De esta forma, este indicador cubre las carencias de información derivadas de la periodicidad decenal de la principal fuente para analizar dicha cuestión, como es el Censo de Población y Vivienda.

- Empleo en la construcción sobre el total del empleo en el municipio, y Evolución del número de empleados en la construcción entre 2000 y 2006. Con estos indicadores se amplía el análisis al conjunto del sector de la construcción, superando el ámbito de lo estrictamente inmobiliario. Dichos empleos se contabilizan a partir de los registros de afiliados en la Seguridad Social.

- Dinámica del mercado de la vivienda. Con indicadores orientados a mostrar la situación y evolución del mercado de viviendas a escala municipal, dada la trascendencia de dicho mercado como principal motor del sector de la construcción, y por la importancia alcanzada por sus fluctuaciones como factor explicativo de la evolución del entorno socioeconómico en numerosos municipios andaluces.

- Los tres indicadores utilizados (Transacciones de vivienda por municipio en 2006; Variación de dichas transacciones entre 2006-2008; y Proporción de transacciones sobre total de unidades catastrales de uso residencial en 2008) se refieren a la compraventa de viviendas, tanto nuevas como usadas; relacionándolas en el tercer caso con las unidades catastrales de uso residencial de cada municipio para hacer el indicador proporcional al tamaño del parque inmobiliario de éstos.

- Repercusiones de la intensidad de la actividad constructiva: Se enfocan a mostrar las consecuencias diferenciadas que han experimentado los distintos territorios en función de

su mayor o menor orientación hacia la actividad inmobiliaria y constructiva en general. Los indicadores seleccionados han sido:

- Modificaciones puntuales del planeamiento entre 2000 y 2009. Se emplea esta variable al considerar que la práctica de aprobar modificaciones no previstas en el planeamiento urbanístico vigente refleja la intensidad y aceleración de la dinámica urbanizadora y constructora en los municipios, de forma que quedan desbordadas las previsiones iniciales; igualmente la frecuencia de estas modificaciones revela deficiencias en la calidad de la acción planificadora, si bien no es ésta una temática a tratar en este capítulo.

- Relación entre incidencia laboral del sector de la construcción (2006) y evolución del desempleo posterior (2006-2008). La aplicación de este indicador da como resultado el establecimiento de una tipología de municipios según su comportamiento al respecto, poniendo en relación el porcentaje de empleos en la construcción sobre el total de empleos del municipio con el posterior incremento o descenso del desempleo global en el mismo. Con ello se intenta mostrar el nivel de vulnerabilidad en sus estructuras socioeconómicas que han experimentado aquellas áreas que han mostrado mayor dependencia hacia la actividad constructiva. En concreto se ofrece una tipología de municipios con seis categorías, resultado de combinar dos variables (los umbrales aquí reflejados son los utilizados para el análisis a escala municipal, para el realizado a escala comarcal será necesario modificarlos ligeramente, como se indicará en su momento):
 - Proporción del empleo en la construcción sobre total de empleos, en 2006. Distinguiendo entre municipios con marcada dependencia del sector (más del 20%) o reducida dependencia (menos del 20%). En este sentido, es preciso recordar que el promedio andaluz se sitúa para dicho año en torno al 15%.
 - Incidencia de incremento del desempleo entre 2006 y 2008. Distinguiendo entre municipios con incidencia moderada (crecimiento del desempleo por debajo del 30% ó mejora del empleo); incidencia intensa

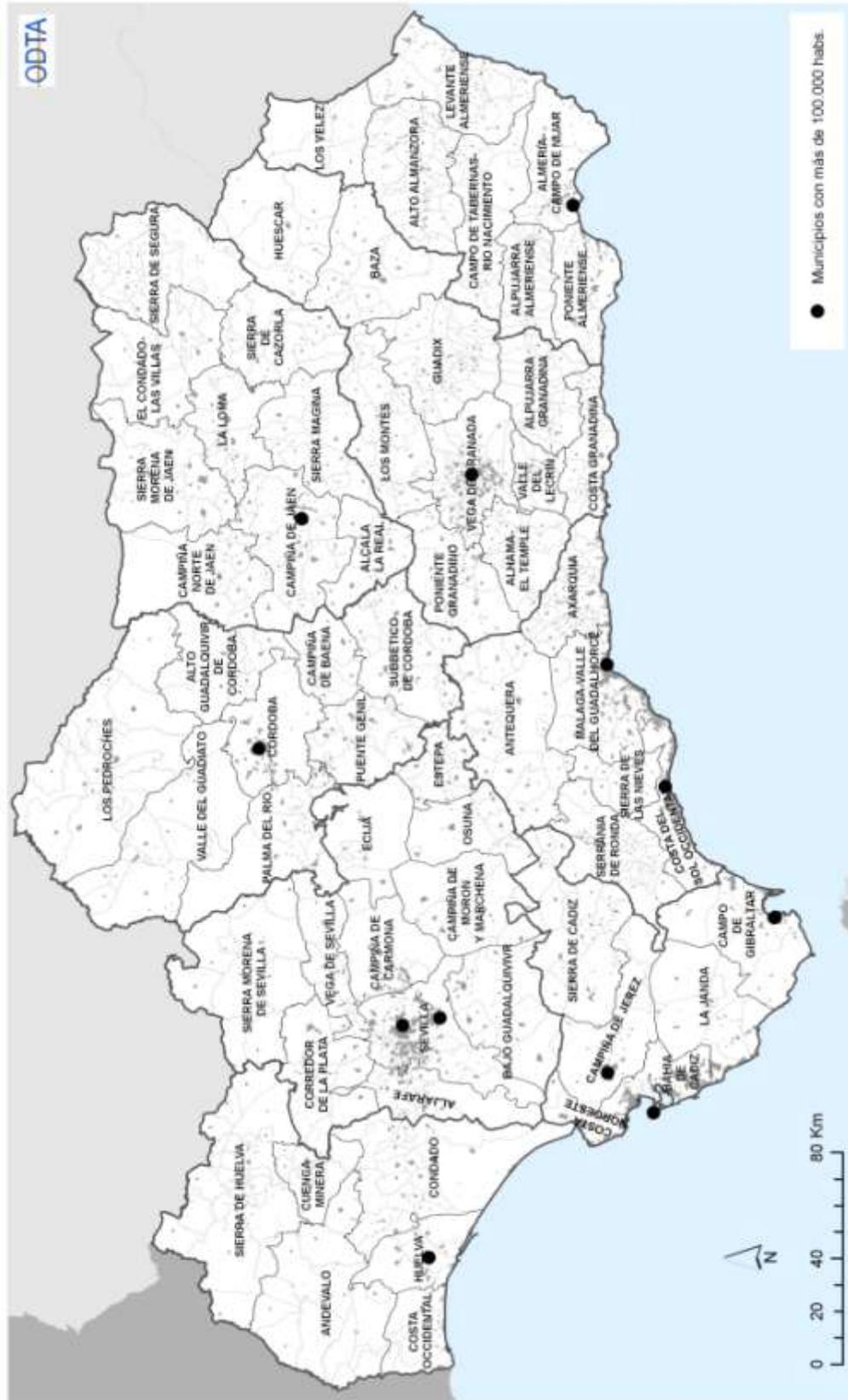
(incremento entre el 30% y el 60%); e incidencia muy intensa (crecimientos superiores al 60% en el periodo).

5.2. Escalas de tratamiento de los datos y agregación territorial de los resultados.

Los indicadores anteriormente presentados van a ser obtenidos y ofrecidos en todos los casos a escala municipal, como forma de apreciar el mayor nivel de detalle posible para el análisis. No obstante, para apreciar y valorar mejor algunos procesos y tendencias, resulta conveniente la consideración de lecturas territoriales de enfoque más amplio o menor singularización en casos puntuales municipales, por ello se ofrecen también dichas lecturas territoriales basadas en la agrupación de municipios. Estas agrupaciones se sustentarán en criterios tales como:

- La agregación comarcal de municipios, utilizando para ello la base comarcal asentada en los estudios del Informe de Desarrollo Territorial de Andalucía, en sus ediciones primera y segunda (Zoido, 2001; Zoido y Caravaca, 2005). Esta base comarcal se representa en el Mapa 2. Se ofrecen los mapas comarcales correspondientes a cada una de las variables (excepto en los casos de "IBI de Naturaleza Urbana. Base Imponible" y "Modificaciones puntuales de planeamiento", al considerar que presentaban escasa significación en su agregación comarcal). También se presenta para cada variable cuadros estadísticos con los datos numéricos a escala comarcal.

Mapa 2. Base comarcal.



Fuente: Informe de Desarrollo Territorial de Andalucía.

- Agrupación de los datos comarcales por grandes unidades territoriales, con objeto de intentar extraer conclusiones acerca del comportamiento de las variables en función de una lectura territorial basada en los grandes conjuntos espaciales que otorgan carácter diferenciado a sus territorios o comarcas componentes. En concreto se han distinguido cuatro grandes unidades territoriales, agrupando los datos comarcales en función de las mismas, éstas unidades son (se ofrece la base cartográfica de la distribución de comarcas según las unidades en el Mapa 3):

- Litoral.
- Aglomeraciones urbanas.
- Áreas agrícolas interiores.
- Áreas serranas.

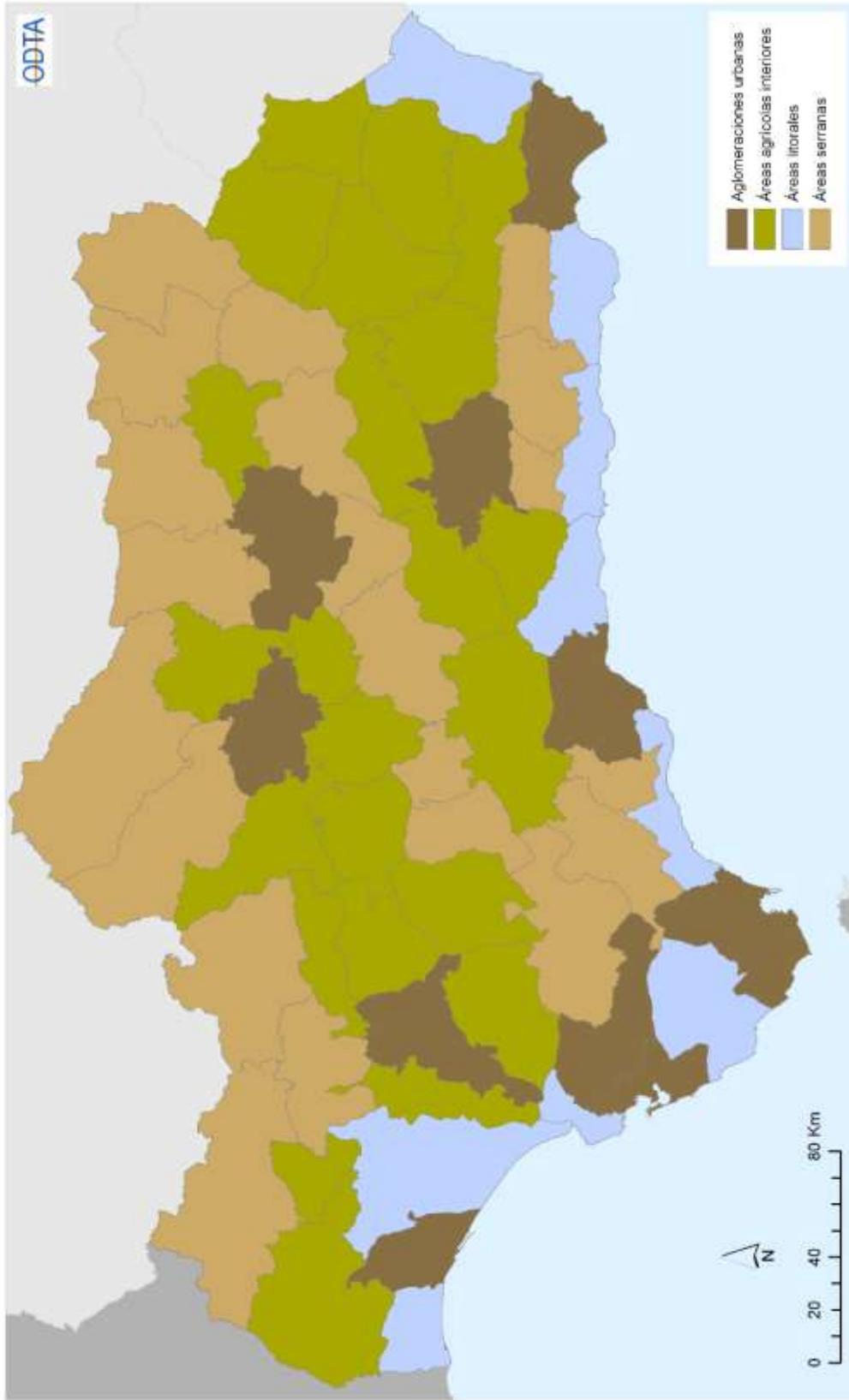
A este respecto, se ofrecerá para cada variable tratada la información sintetizada en un cuadro estadístico, con los datos resultantes de la agregación para cada gran unidad.

- Agrupación de los municipios según su tamaño poblacional, con el objetivo de intentar deducir pautas de comportamiento diferenciadas no tanto por la localización de los mismos, sino por su dimensión (poblacional en este caso). Para este fin se va a considerar la siguiente clasificación de volúmenes poblacionales, que simplifica la establecida por el INE.

- Municipios con población hasta 2.000 habt.
- De 2.001 a 10.000 habt.
- De 10.001 a 50.000 habt.
- De 50.001 a 100.000 habt.
- De 100.001 a 500.000 habt.
- Más de 500.000 habt.

Estos datos se ofrecerán agrupados a través de un cuadro estadístico para cada variable.

Mapa 3. Agrupación de comarcas por grandes unidades territoriales.



Fuente: Elaboración propia a partir del Informe de Desarrollo Territorial de Andalucía.

5.3. Distribución territorial de los indicadores en Andalucía y valoración de la misma.

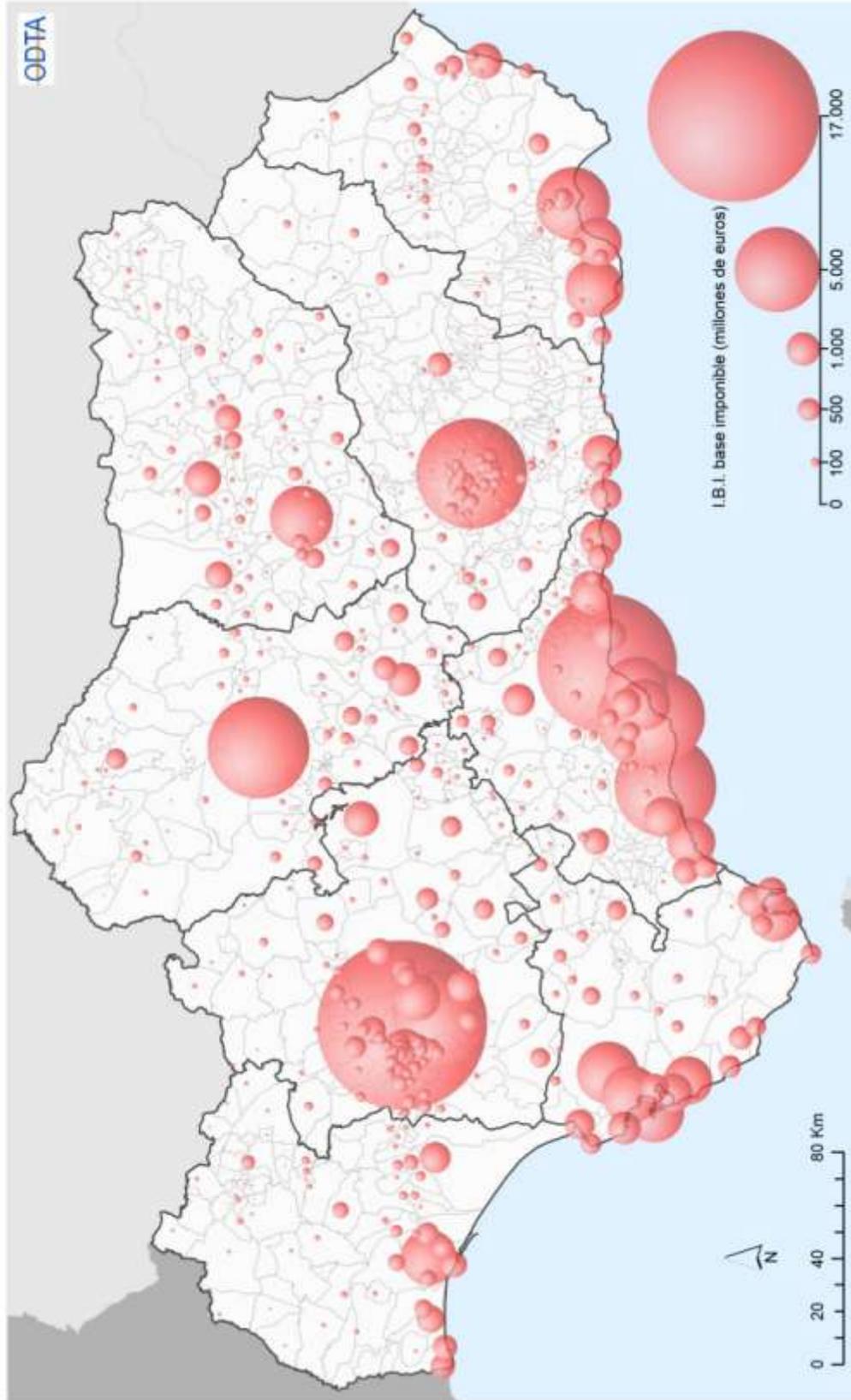
Este epígrafe, orientado a diferenciar el comportamiento en relación a la actividad constructiva de las diferentes subunidades del territorio andaluz, se estructura en tres apartados correspondientes a los objetivos señalados con anterioridad.

5.3.1. Orientación municipal hacia la actividad inmobiliaria.

El primer indicador considerado es el total de lo recaudado por el **Impuesto de Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana para cada municipio en 2006** (Mapa 4). Esta primera aproximación permite apreciar la distribución del valor fiscal del parque inmobiliario en el territorio, lógicamente muy dependiente del tamaño poblacional, aunque matizado por las diferencias en el valor de los inmuebles. Consecuentemente, destaca la fuerte presencia de las grandes aglomeraciones urbanas (Sevilla y Málaga, sobre todo), con una apreciable desviación positiva en las áreas litorales más dinámicas, dado el elevado valor promedio alcanzado por sus parques inmobiliarios, tales como la Costa del Sol Occidental, el Poniente Almeriense o la Bahía de Cádiz.

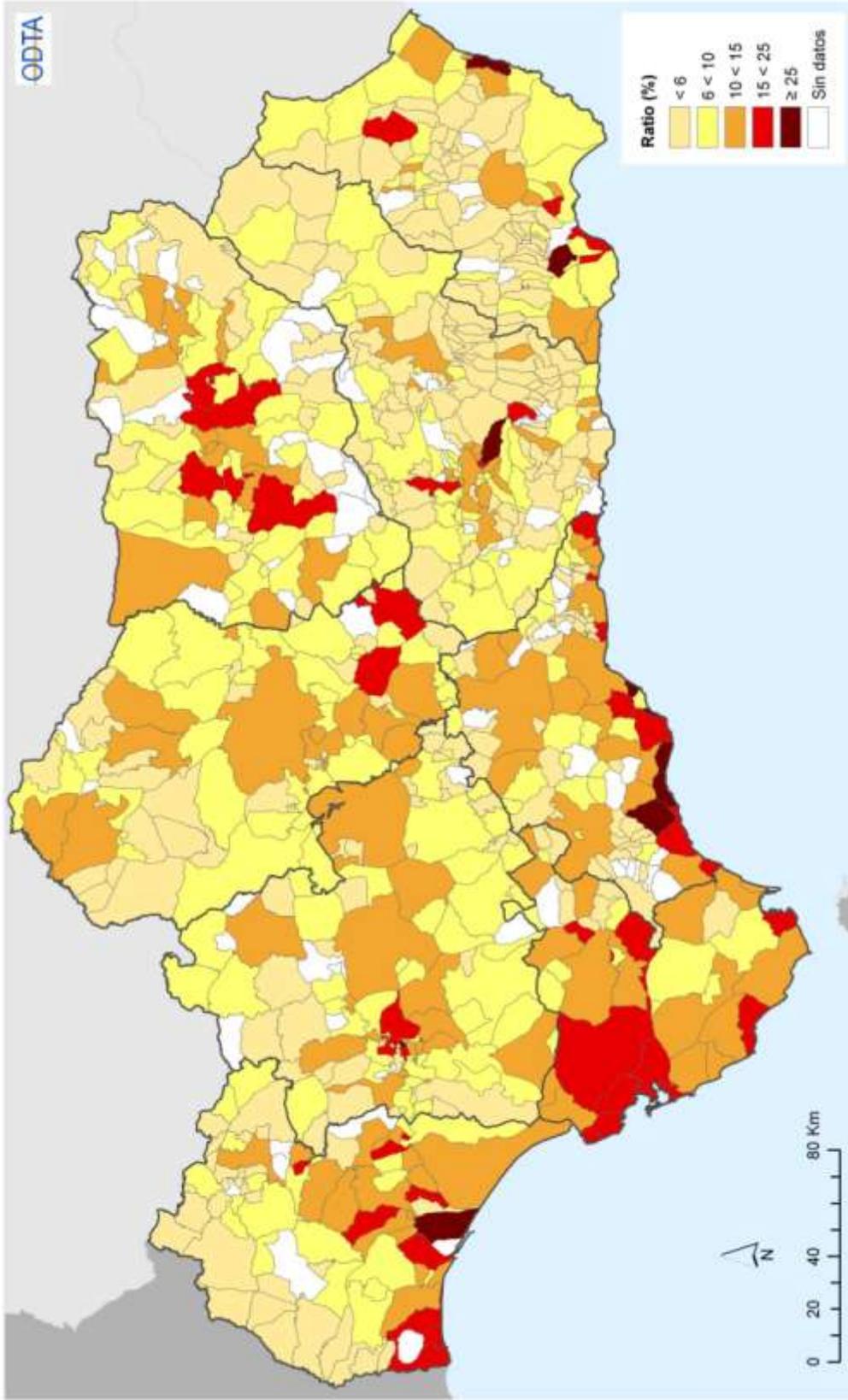
Mayor precisión desde el punto de vista cualitativo ofrece el siguiente indicador, la proporción porcentual que significa la **recaudación del IBI de Naturaleza Urbana sobre el montante total del presupuesto municipal** (Mapa 5). Este aspecto reviste notable importancia dado que revela el grado de dependencia que las haciendas locales presentan respecto a la tributación derivada de su parque inmobiliario, factor éste que no puede ser ignorado a la hora de explicar la oleada de expansión urbanizadora que ha recorrido Andalucía y España en los últimos años. El mapa revela como, salvo alguna excepción en el interior rural, son las coronas metropolitanas de las grandes aglomeraciones y los municipios con mayor presencia de urbanizaciones turístico-residenciales (ya sea en el litoral o en puntos como la estación de esquí de Sierra Nevada) las que presentan valores más elevados (véase al respecto la Tabla 3, en la que constan los diez municipios andaluces con valores más elevados), coincidiendo así con

Mapa 4. Impuesto de bienes inmuebles de naturaleza urbana. Base imponible, 2006. Base municipal.



Fuente: elaboración propia a partir de la Dirección General del Catastro. Ministerio de Economía y Hacienda.

Mapa 5. Proporción IBI urbana (base cuota) sobre el total del presupuesto municipal, 2006. Base municipal.



Fuente: elaboración propia a partir de Dirección General del Catastro. Ministerio de Economía y Hacienda. SIMA. Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía (IEA).

las áreas en las que más intenso ha sido el crecimiento urbanístico desde comienzos de la década.

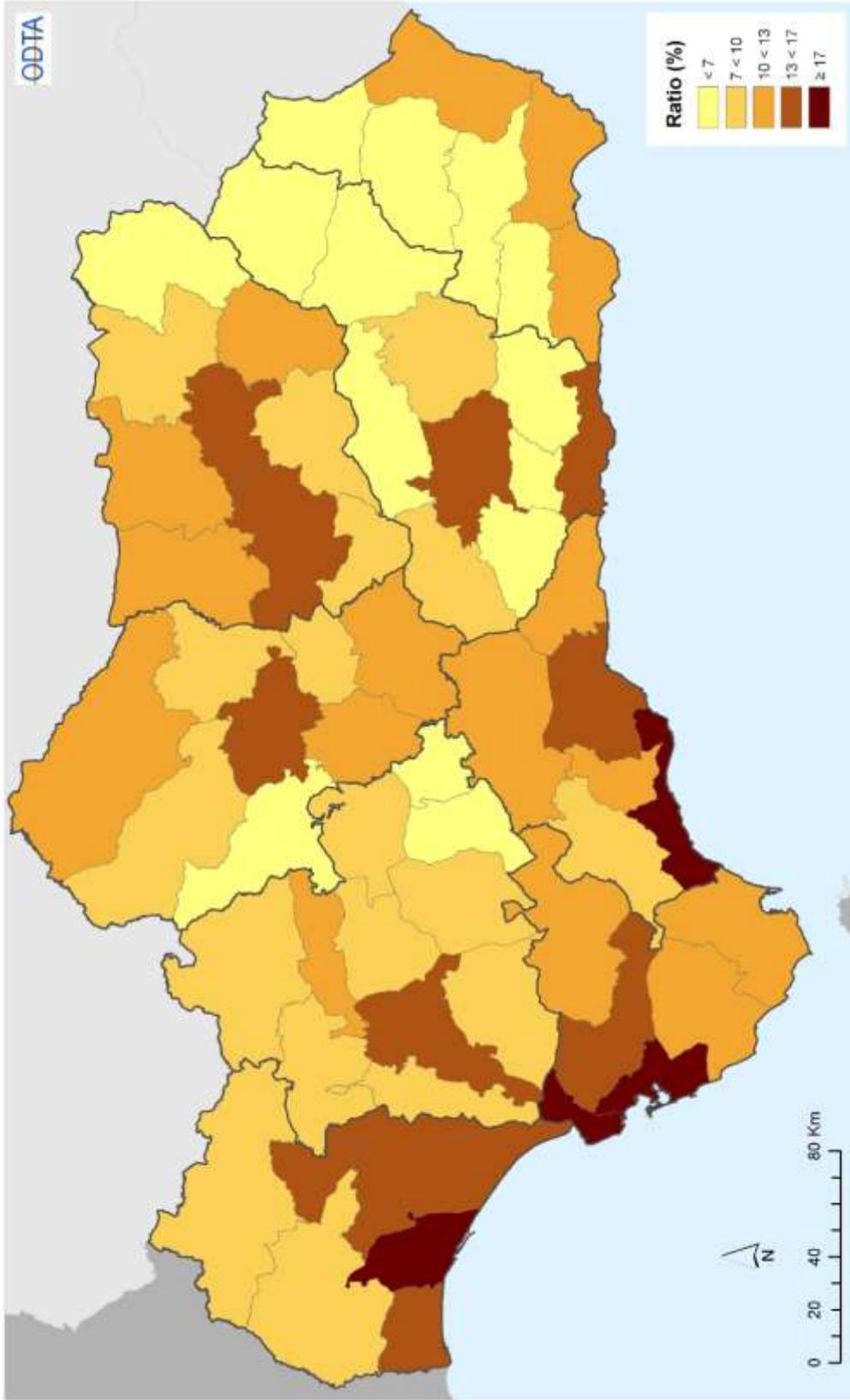
Tabla 3. Municipios andaluces con mayor proporción del IBI de Naturaleza Urbana sobre total del presupuesto municipal en 2006

Municipio	% IBI urbana / prespto. mpal.	Municipio	% IBI urbana / prespto. mpal.
Tomares	54,20	Torremolinos	29,16
Benahavís	42,38	Moguer	25,56
Marbella	31,03	Monachil	25,10
Mojácar	29,57	Rota	24,47
Fuengirola	29,49	Mijas	23,87

Fuentes: Dirección General del Catastro, Ministerio de Economía y Hacienda; y Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía, IEA.

Esta percepción se confirma ante la representación cartográfica por comarcas del indicador (Mapa 6), en la que se aprecia con mayor nitidez la distribución señalada, con los mayores valores en las comarcas de la Costa del Sol Occidental, Bahía de Cádiz, Costa Noroeste de Cádiz y Huelva; seguidas por la mayor parte de las áreas urbanas y litorales andaluzas.

Mapa 6. Proporción IBI Urbana (Base Cuota) sobre el total del presupuesto municipal. Base comarcal.



Fuente: elaboración propia a partir de Dirección General del Catastro. Ministerio de Economía y Hacienda. SIMA. Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía (IEA).

Estas pautas se corresponden con los valores promedios por grandes unidades territoriales, resumidos en la Tabla 4, en la que puede constatarse el muy elevado valor alcanzado por el conjunto de áreas litorales (17,51% del presupuesto municipal) y urbanas (14,16%), que las coloca en una situación de marcada dependencia respecto a esta fuente de financiación; a una amplia distancia de las áreas serranas (9,44%) y agrícolas interiores (8,82%), si bien los promedios alcanzados por éstas, siempre cercanos al 10%, no pueden ser calificados de reducidos, dados los elevados valores globales que muestra el conjunto regional.

Tabla 4. Proporción IBI Urbana (Base Cuota) sobre el total del presupuesto municipal (2006). Por grandes unidades territoriales.

Grandes unidades	% IBI urbana / prespto. mpal.
Aglomeraciones urbanas	14,16
Áreas agrícolas interiores	8,82
Áreas litorales	17,51
Áreas serranas	9,44

Fuente: Dirección General del Catastro. Ministerio de Economía y Hacienda.
SIMA. Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía (IEA)

Como última corroboración, se aporta la Tabla 5, en la que se distingue una clara correlación positiva entre la dimensión poblacional del municipio y su nivel de dependencia presupuestaria respecto a los ingresos derivados del IBI, en correspondencia con la mayor concentración de población y actividad urbanizadora en el litoral y grandes aglomeraciones urbanas; frente al predominio de núcleos pequeños en las áreas interiores.

Tabla 5. Proporción IBI Urbana (Base Cuota) sobre el total del presupuesto municipal (2006). Por intervalos de población del municipio.

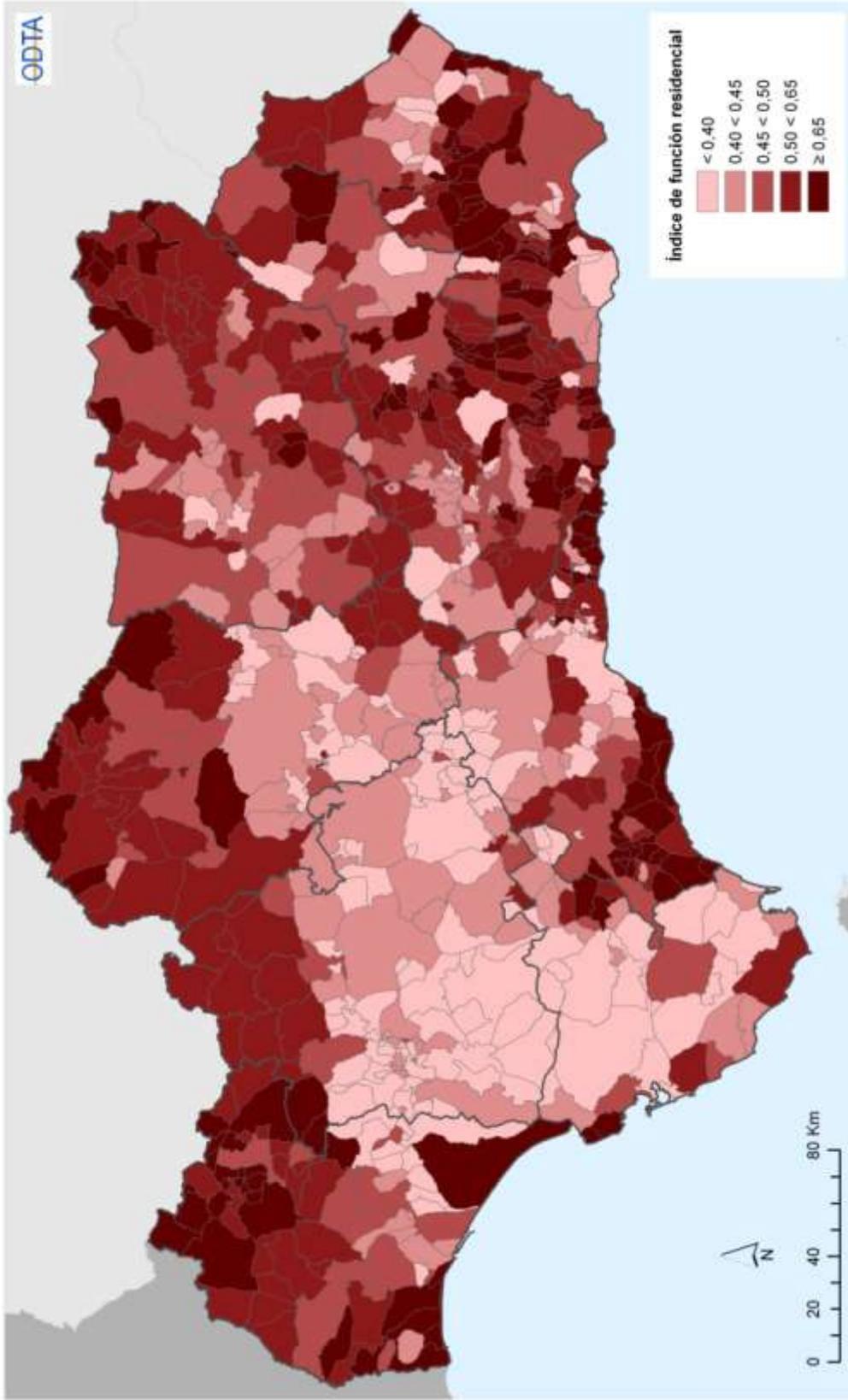
Intervalos de población	% IBI urbana / prespto. mpal.
<2.000	5,32
2.001 < 10.000	9,60
10.001 < 20.000	10,82
20.001 < 50.000	13,35
50.001 < 100.000	16,02
100.001 < 500.000	16,65
> 500.001	14,08

Fuente: Dirección General del Catastro. Ministerio de Economía y Hacienda.

SIMA. Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía (IEA)

En cuanto al **Índice de Función Residencial No Permanente** (Mapa 7), se aprecia una marcada intensidad en el número de unidades catastrales de uso residencial por habitantes de derecho (o, en términos equivalentes, en el volumen proporcional del parque de viviendas destinadas a usos estacionales) en aquellas áreas con notable presencia de atractivos desde el punto de vista del turismo y el ocio, tales como las áreas litorales, con penetración hacia el interior para rentabilizar el confort climático, así como en las áreas serranas con elevada calidad ambiental; espacios éstos en conjunto en los que se han extendido de manera masiva las residencias secundarias de uso vacacional (si bien cabe señalar que en algunas áreas serranas la presencia destacable de viviendas vacías o desocupadas, resultado del éxodo rural, puede dificultar la interpretación de los resultados). En concreto, destacan con los valores más elevados la Costa del Sol, tanto Occidental como Oriental (Benahavís alcanza el máximo valor de Andalucía, con 1,58 viviendas por cada habitante de derecho), la Costa Tropical Granadina, el Levante Almeriense y la Costa de Huelva, entre las litorales; y los parques naturales de S^a Nevada, S^a de Aracena y Picos de Aroche, Cazorla-Segura-Las Villas, y S^a de Grazalema, entre otros. Todo ello en contraste con las áreas agrícolas y aglomeraciones urbanas del interior, en las que sus condiciones naturales y paisajísticas, así como los modelos de ocio asociados a las mismas, propician un reducido número de viviendas vacacionales.

Mapa 7. Índice de función residencial no permanente, 2008. Base municipal.



Fuente: elaboración propia a partir de Dirección General del Catastro. Ministerio de Economía y Hacienda. SIMA. Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía (IEA).

Así se aprecia igualmente en el mapa comarcal (Mapa 8), en el que los mayores valores aparecen localizados en la Costa del Sol Occidental, Levante Almeriense, Costa Occidental de Huelva, Costa Granadina, Alpujarra de Granada, Sierra de Segura y Sierra de Huelva; seguidas de buena parte de las áreas litorales y serranas (con predominio en este caso de las coincidentes con parques naturales). Estas diferenciaciones se constatan en el resumen de valores por grandes unidades territoriales (Tabla 6), en el que los resultados de las áreas litorales se distinguen nítidamente del resto de áreas, con similares datos para áreas urbanas y rurales (en principio poco propicias a las residencias secundarias por motivos de ocio) y una leve alza en lo relativo a las serranas.

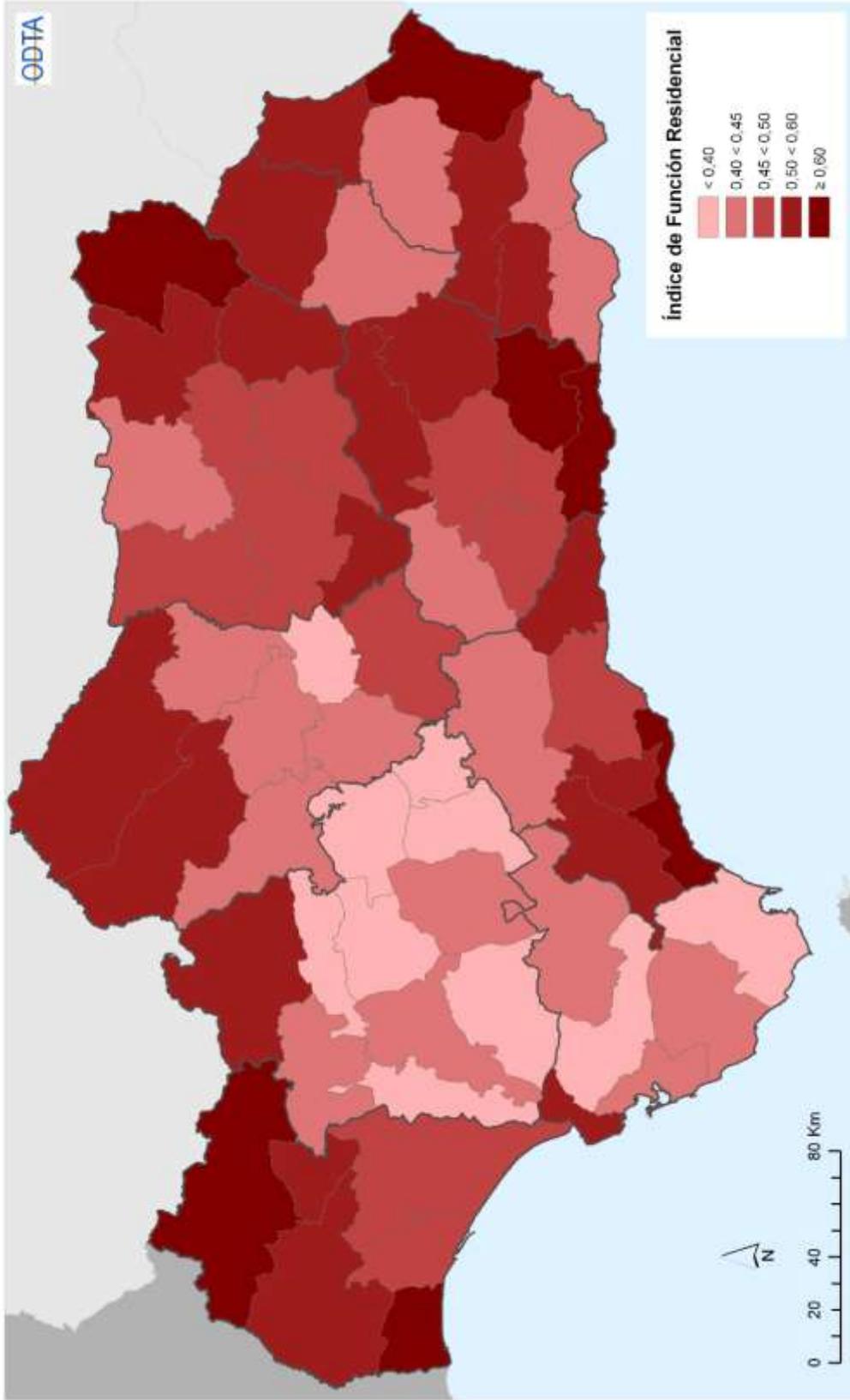
Tabla 6. Índice de Función Residencial No Permanente (2008). Por grandes unidades territoriales.

Grandes unidades	IFR
Aglomeraciones urbanas	0,43
Áreas agrícolas interiores	0,42
Áreas litorales	0,59
Áreas serranas	0,48

Fuente: Dirección General del Catastro. Ministerio de Economía y Hacienda.
SIMA. Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía (IEA)

Por el contrario, no se observan patrones muy definidos en la clasificación de valores por tamaño municipal (Tabla 7), al combinarse en los mismos intervalos núcleos de áreas litorales y urbanas, con comportamientos opuestos en este indicador; destacando únicamente los altos valores alcanzados por los municipios muy pequeños (menos de 2.000 habitantes), ya que éstos suelen localizarse en ámbitos de sierra, en los que la presencia de un cierto número de residencias secundarias o viviendas desocupadas, no necesariamente muy elevado, puede aumentar de forma muy notable el resultado final, ante el escaso volumen del parque inmobiliario.

Mapa 8. Índice de función residencial no permanente, 2008. Base comarcal.



Fuente: elaboración propia a partir de Dirección General del Catastro. Ministerio de Economía y Hacienda. SIMA. Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía (IEA).

**Tabla 7. Índice de Función Residencial No Permanente (2008).
Por intervalos de población del municipio.**

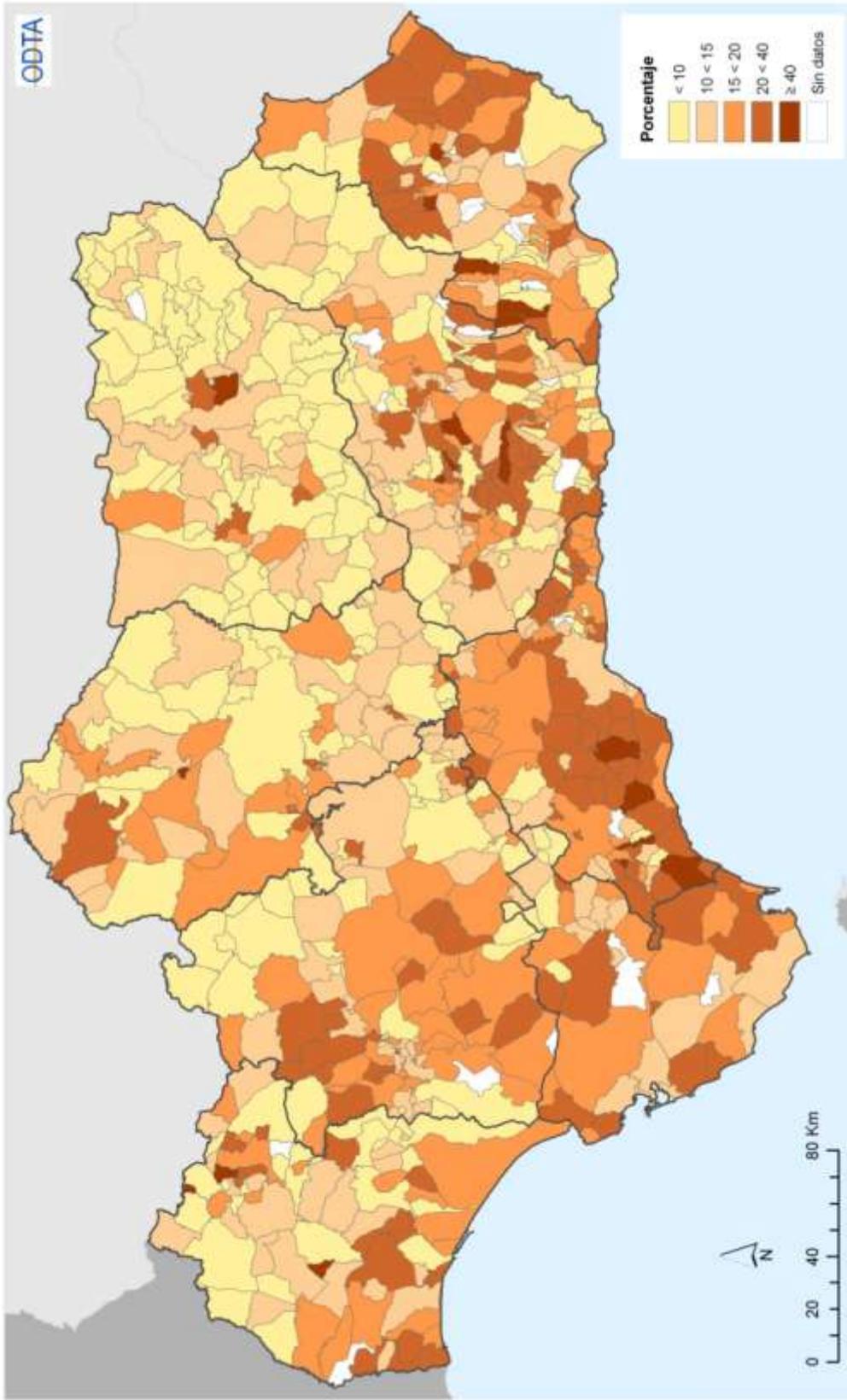
Intervalos de población	IFR
<2.000	0,59
2.001 < 10.000	0,45
10.001 < 20.000	0,47
20.001 < 50.000	0,47
50.001 < 100.000	0,50
100.001 < 500.000	0,45
> 500.001	0,41

Fuente: Dirección General del Catastro. Ministerio de Economía y Hacienda.

SIMA. Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía (IEA)

Por lo que respecta a los indicadores basados en el empleo, se aporta en primer lugar el **peso del empleo en el sector de la construcción sobre el total del empleo en el municipio, en 2006** (Mapa 9). En lo referente a éste, hay que destacar el elevado promedio alcanzado para el total andaluz, cercano al 15% del total de empleos, en clara muestra de la marcada orientación hacia la construcción alcanzada por la estructura socioproductiva andaluza. A escala local, casi 300 municipios presentan más del 20%, y hasta 8 municipios de más de 10.000 habitantes superan el 30% (véase Tabla 8); localizándose los valores más elevados en una segunda línea de litoral cercana a las áreas turísticas más tradicionales, así como en la corona metropolitana externa de las grandes aglomeraciones y en pequeños municipios serranos con significativo crecimiento residencial-turístico.

Mapa 9. Empleo en la construcción sobre el total del empleo en el municipio, 2006. Base municipal.



Fuente: elaboración propia a partir del Registro de la Seguridad Social.

Tabla 8. Municipios andaluces superiores a 10.000 habitantes con mayor proporción de empleos en sector construcción sobre total empleos. 2006.

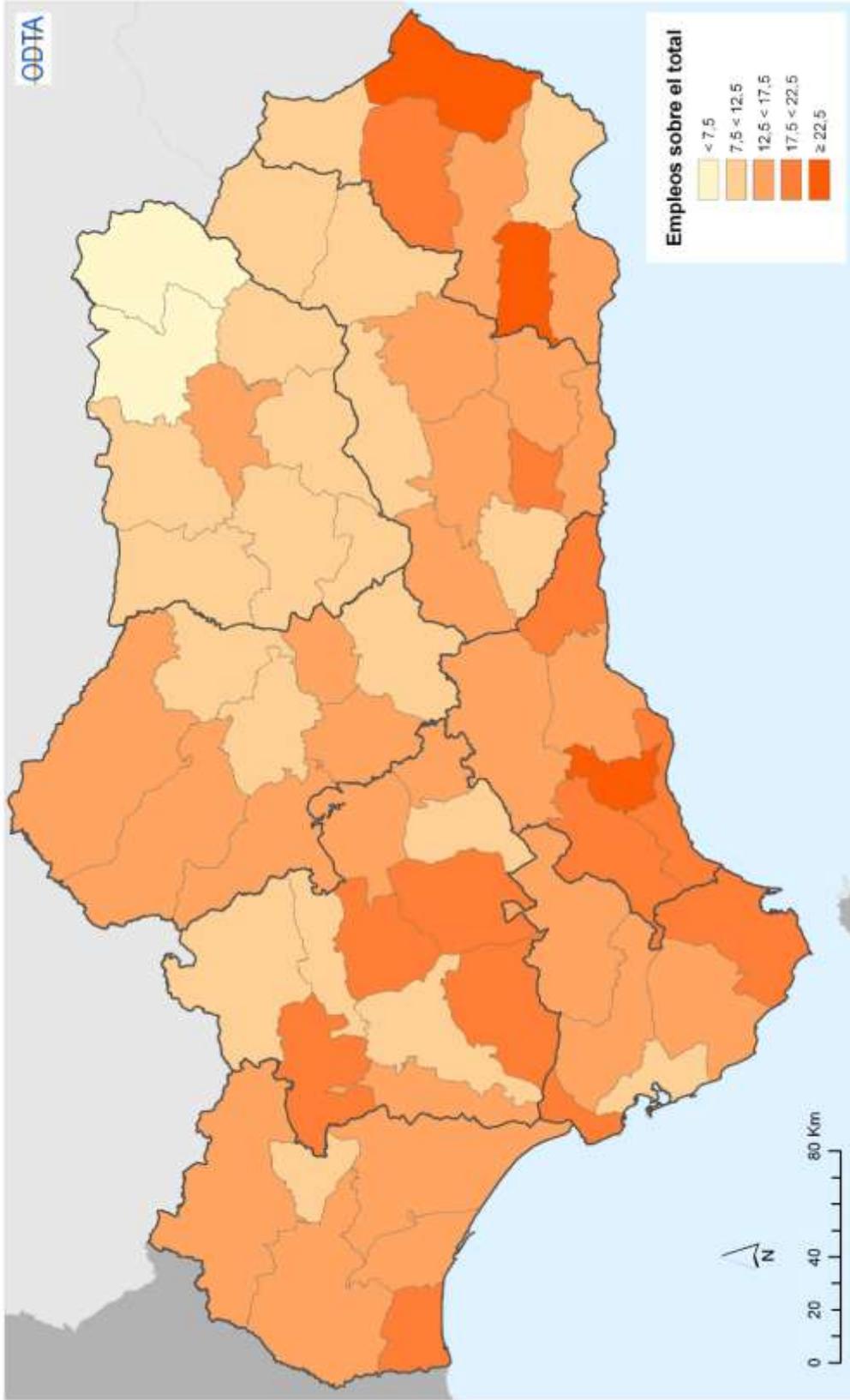
Municipio	% empleo constucc / total empleo	Municipio	% empleo constucc / total empleo
Coín	40,83	Gabias (Las)	31,80
Gibraleón	37,38	Cártama	30,63
Manilva	34,94	Churriana de la Vega	30,21
Alhaurín el Grande	33,94	Salobreña	30,05

Fuente: Seguridad Social

Así, el mapa comarcal (Mapa 10) muestra como las áreas con mayores valores, con más del 22,5% del total de empleos, se ubican en la Alpujarra Almeriense, la Sierra de las Nieves malagueña, y el Levante Almeriense y su prolongación al interior, fundamentados en el hecho de ser espacios inscritos o cercanos a áreas litorales de potente desarrollo residencial-turístico (hacia las que pueden dirigirse en desplazamientos de base diaria para trabajos en la construcción), a lo que se suma que se trata de ámbitos con cierto desarrollo del residencialismo en los últimos años como resultado de sus propios valores naturales y paisajísticos.

Junto a lo anterior, destaca sin embargo en el mapa las elevadas cifras alcanzadas por buena parte de las comarcas andaluzas, siendo escasas las agrupables en los intervalos inferiores. Ello se ve confirmado por la Tabla 9, en la que, junto al esperable primer lugar ocupado por las áreas litorales, destaca el segundo puesto alcanzado por las áreas agrícolas interiores, que con un 15% del total de empleos superan a las urbanas y serranas (ambas con un 12%); en clara demostración de hasta qué punto la basculación del mercado laboral hacia el sector de la construcción ha sido un fenómeno ampliamente extendido entre los diferentes espacios geográficos andaluces, con relativa independencia de la estructura productiva preexistente.

Mapa 10. Empleo en la construcción sobre el total del empleo en el municipio, 2006. Base comarcal.



Fuente: elaboración propia a partir del Registro de la Seguridad Social.

Conclusión que se refuerza ante los datos por tamaños del municipio de la Tabla 10, los cuales subrayan la generalización de los elevados valores registrados, que abarcan la casi totalidad de intervalos (sólo se colocan por debajo del 10% de los empleos los municipios de más de 500.000 habitantes –Sevilla y Málaga-), con los valores máximos en las categorías intermedias (municipios entre 10.000 y 100.000), pero con cifras que incluso en los municipios más pequeños se aproximan al 15%; en una nueva demostración de la ya citada basculación del mercado laboral.

Tabla 9. Empleo en la construcción sobre el total del empleo en el municipio (2006). Por grandes unidades territoriales.

Grandes unidades	Empleo construcción (%)
Aglomeraciones urbanas	12
Áreas agrícolas interiores	15
Áreas litorales	18
Áreas serranas	12

Fuente: Seguridad Social

Tabla 10. Empleo en la construcción sobre el total del empleo en el municipio (2006). Por intervalos de población del municipio.

Intervalos de población	Empleo construcción (%)
<2.000	14,71
2.001 < 10.000	14,64
10.001 < 20.000	17,20
20.001 < 50.000	16,61
50.001 < 100.000	16,89
100.001 < 500.000	10,48
> 500.001	9,66

Fuente: Seguridad Social

Estos datos se completan desde un enfoque cronológico con el indicador de **Evolución del número de empleados en la construcción entre 2000 y 2006** (Mapa 11). A este respecto el crecimiento ha sido de tal magnitud que en casi la mitad de los municipios andaluces (375 municipios, que en conjunto albergan el 27% de la población andaluza) el incremento ha superado la duplicación; con un reparto territorial muy diseminado, si bien

destacan por sus valores los ámbitos inscritos o cercanos a las mayores aglomeraciones urbanas, donde lógicamente el crecimiento cuantitativo de la construcción ha sido más intenso.

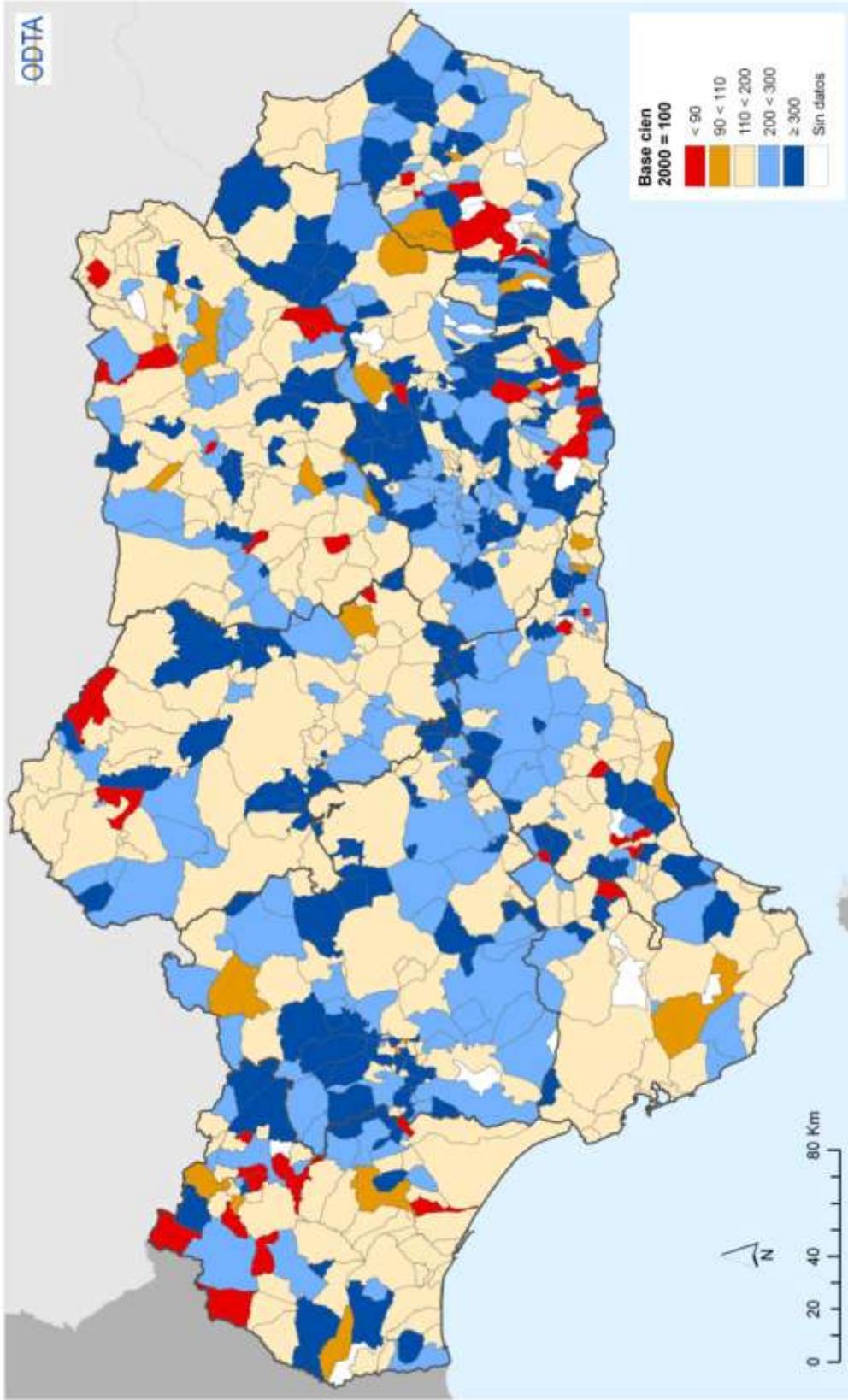
Serían los casos, como muestra el Mapa 12 de enfoque comarcal, de la Vega de Sevilla y el Corredor de la Plata, en la provincia de Sevilla, y el Poniente Granadino y la comarca de Los Montes, en la provincia de Granada, junto a la Alpujarra Almeriense; que alcanzan los valores más elevados como consecuencia de sus reducidos niveles de partida, en el año 2000. Esta idea se confirma ante la Tabla 11, en la que puede apreciarse como son precisamente las áreas agrícolas interiores donde mayores ritmos de crecimiento se han registrado, dado el reducido nivel de base ya señalado; si bien de nuevo llama poderosamente la atención los intensos crecimientos experimentados por la totalidad de áreas.

**Tabla 11. Evolución del número de empleados en la construcción (2000 – 2006).
Por grandes unidades territoriales.**

Grandes unidades	Evolución empleados (2000 Base cien)
Aglomeraciones urbanas	160
Áreas agrícolas interiores	218
Áreas litorales	167
Áreas serranas	179

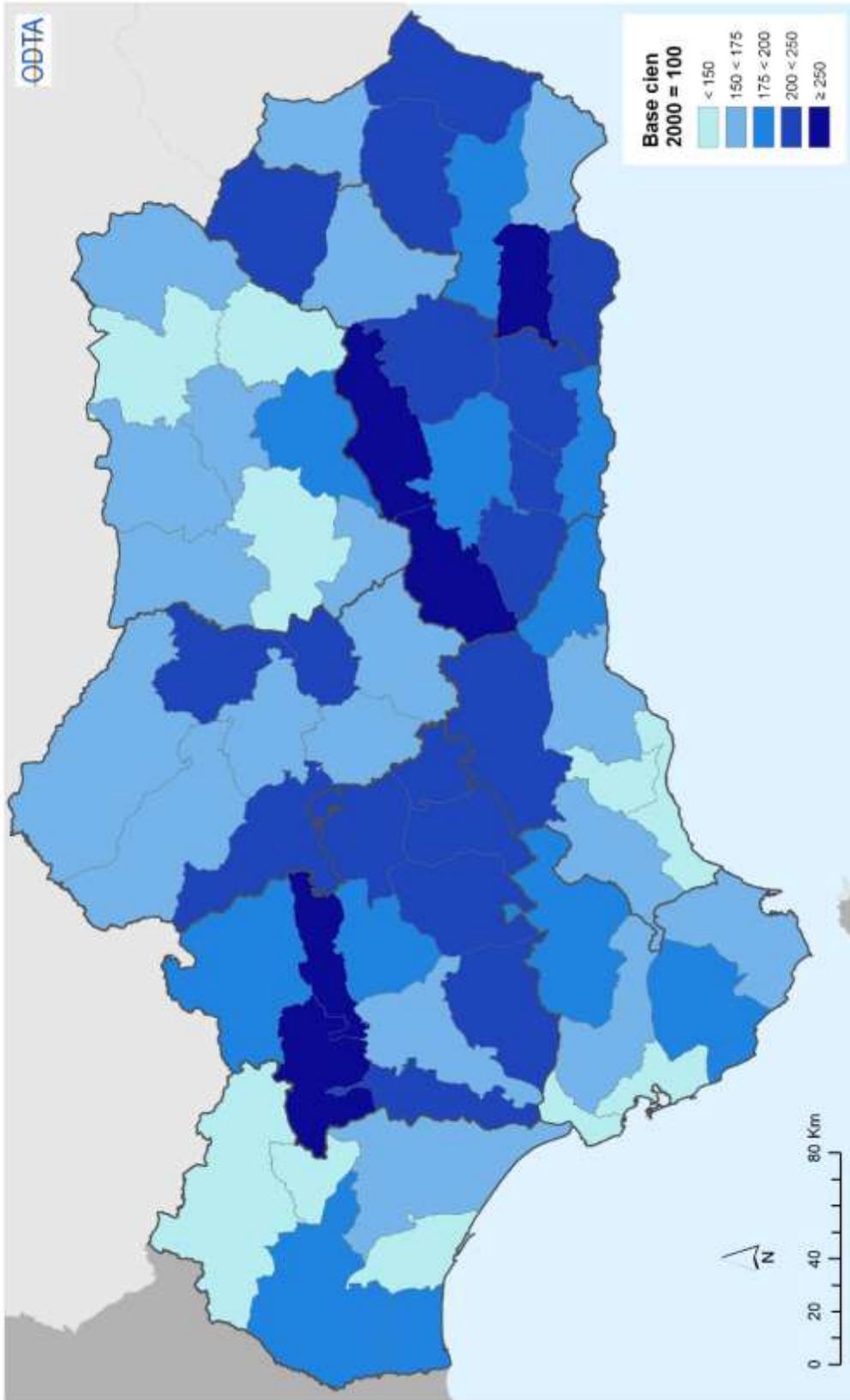
Fuente: Seguridad Social

Mapa 11. Evolución del número de empleados en la construcción, 2000-2006. Base municipal.



Fuente: elaboración propia a partir del Registro de la Seguridad Social.

Mapa 12. Evolución empleados en la construcción 2000 – 2006. Base comarcal.



Fuente: elaboración propia a partir del Registro de la Seguridad Social.

En efecto, la Tabla 12, por tamaños de población, muestra una clara relación inversa entre dimensión del municipio e incremento proporcional del número de empleados en el periodo, evidenciando que han sido los municipios pequeños de ámbitos rurales y serranos, con escasa actividad constructiva antes de la presente década, los que se han incorporado con un ritmo más intenso, proporcionalmente a su población, a la oleada inmobiliaria que ha recorrido Andalucía.

**Tabla 12. Evolución del número de empleados en la construcción (2000 – 2006).
Por intervalos de población del municipio.**

Intervalos de población	Evolución empleados (2000 Base cien)
<2.000	216,36
2.001 < 10.000	205,61
10.001 < 20.000	206,87
20.001 < 50.000	174,00
50.001 < 100.000	173,76
100.001 < 500.000	143,14
> 500.001	146,29

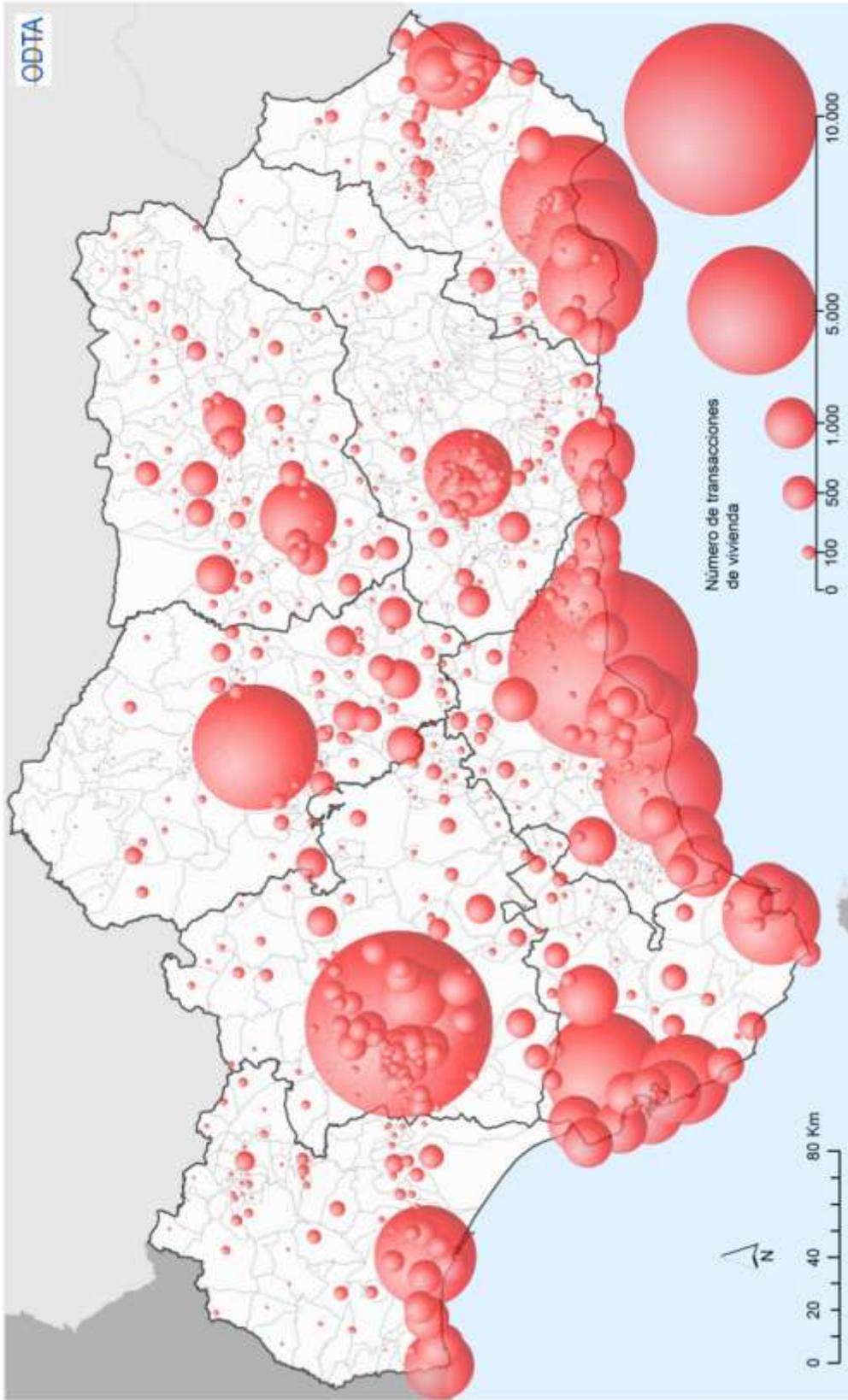
Fuente: Seguridad Social

5.3.2. Dinámica del mercado de la vivienda.

El primero de los tres indicadores seleccionados, **Transacciones de viviendas en 2006** (Mapa 13), muestra el elevado dinamismo alcanzado por dicho mercado en las aglomeraciones urbanas y áreas litorales. Comportamiento estrechamente vinculado a la tendencia registrada hacia la consideración de la vivienda como un bien de inversión (cuando no de especulación) antes que un bien de consumo, con el resultado de sucesivas compraventas de los bienes inmuebles con alzas progresivas en los precios.

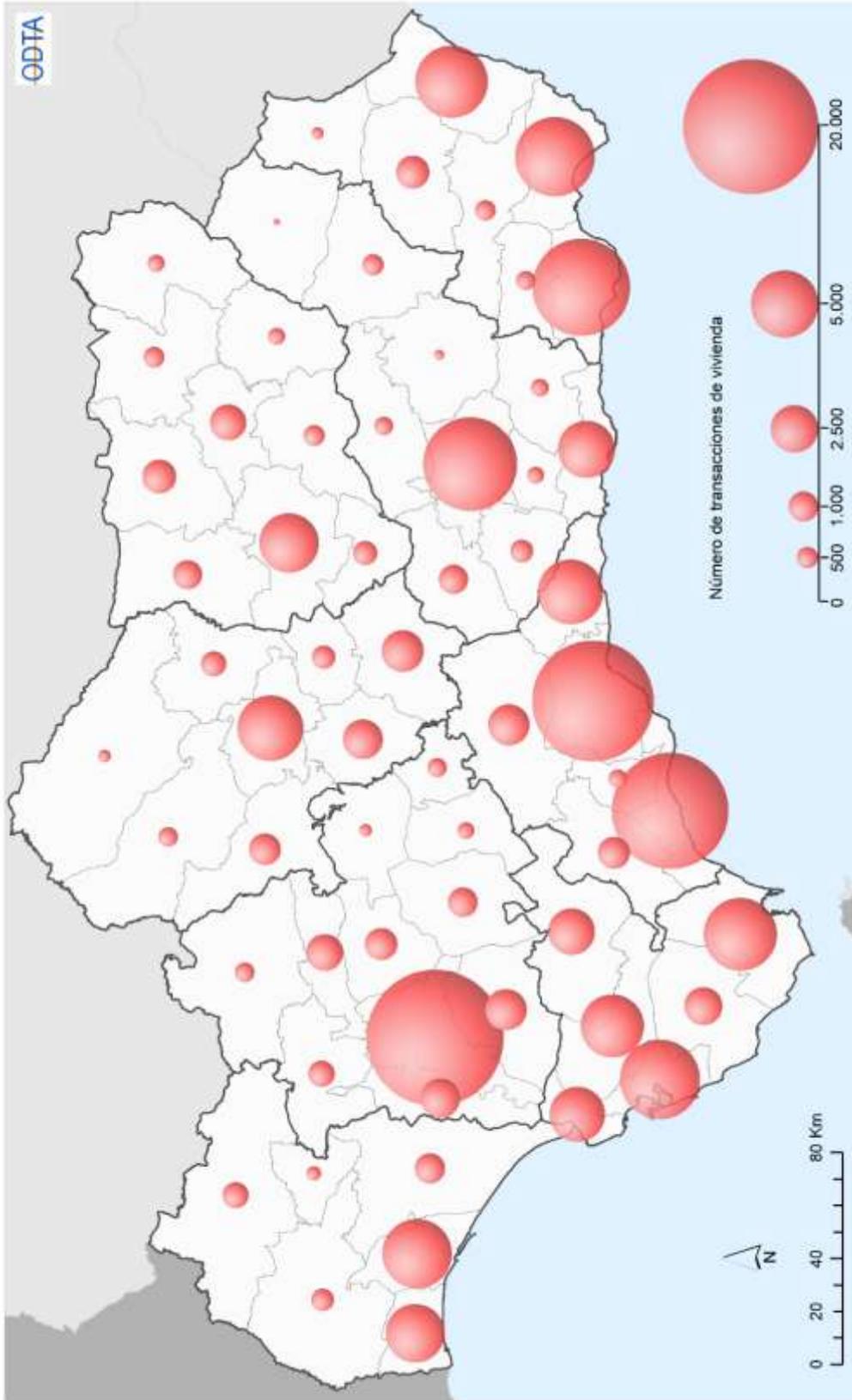
Ello se ve corroborado por el Mapa 14, de escala comarcal, en el que al reducir el número de unidades territoriales se aprecia con mayor claridad el peso diferenciado de las grandes capitales y su entorno (Sevilla y Málaga), así como ámbitos litorales con intensa

Mapa 13. Transacciones de vivienda, 2006. Base municipal.



Fuente: elaboración propia a partir del Ministerio de la Vivienda.

Mapa 14. Transacciones de vivienda, 2006. Base comarcal.



Fuente: elaboración propia a partir del Ministerio de la Vivienda.

urbanización, como la Costa del Sol Occidental; y por la Tabla 13, en la que se contabilizan en las grandes aglomeraciones urbanas tantas transacciones de vivienda como en la suma de los otros tres conjuntos territoriales (si bien hay que recordar que en la categoría de aglomeraciones urbanas se integran ámbitos que igualmente presentan carácter litoral, tales como Málaga, Bahía de Cádiz, Campo de Gibraltar, Huelva o Almería). Consecuentemente, también la Tabla 14 muestra la lógica correlación positiva esperable entre volumen de población y número de transacciones.

**Tabla 13. Transacciones de vivienda 2006.
Por grandes unidades territoriales.**

Grandes unidades	Transacciones 2006
Aglomeraciones urbanas	84.353
Áreas agrícolas interiores	20.108
Áreas litorales	49.001
Áreas serranas	14.595

Fuente: Ministerio de la Vivienda

Tabla 14. Transacciones de vivienda 2006 y transacciones de vivienda sobre el total de Andalucía. Por intervalos de población del municipio.

Intervalos de población	Transacciones 2006	Transacciones sobre total Andalucía (%)
< 2.000	4.623	2,75
2.001 < 10.000	22.627	13,46
10.001 < 20.000	26.581	15,82
20.001 < 50.000	26.693	15,88
50.001 < 100.000	33.902	20,17
100.001 < 500.000	34.382	20,46
> 500.001	19.249	11,45

Fuente: Ministerio de la Vivienda

El punto de inflexión de esta dinámica se produce a partir del estallido de la crisis económica, de forma que como se muestra en el segundo indicador de este epígrafe **“Variación de las transacciones de viviendas entre 2006 y 2008”** (Mapa 15), en dicho periodo se produce una caída muy extendida de las transacciones, destacando que a lo largo del litoral andaluz son excepcionales los casos de municipios en los que haya aumentado el número de las mismas.

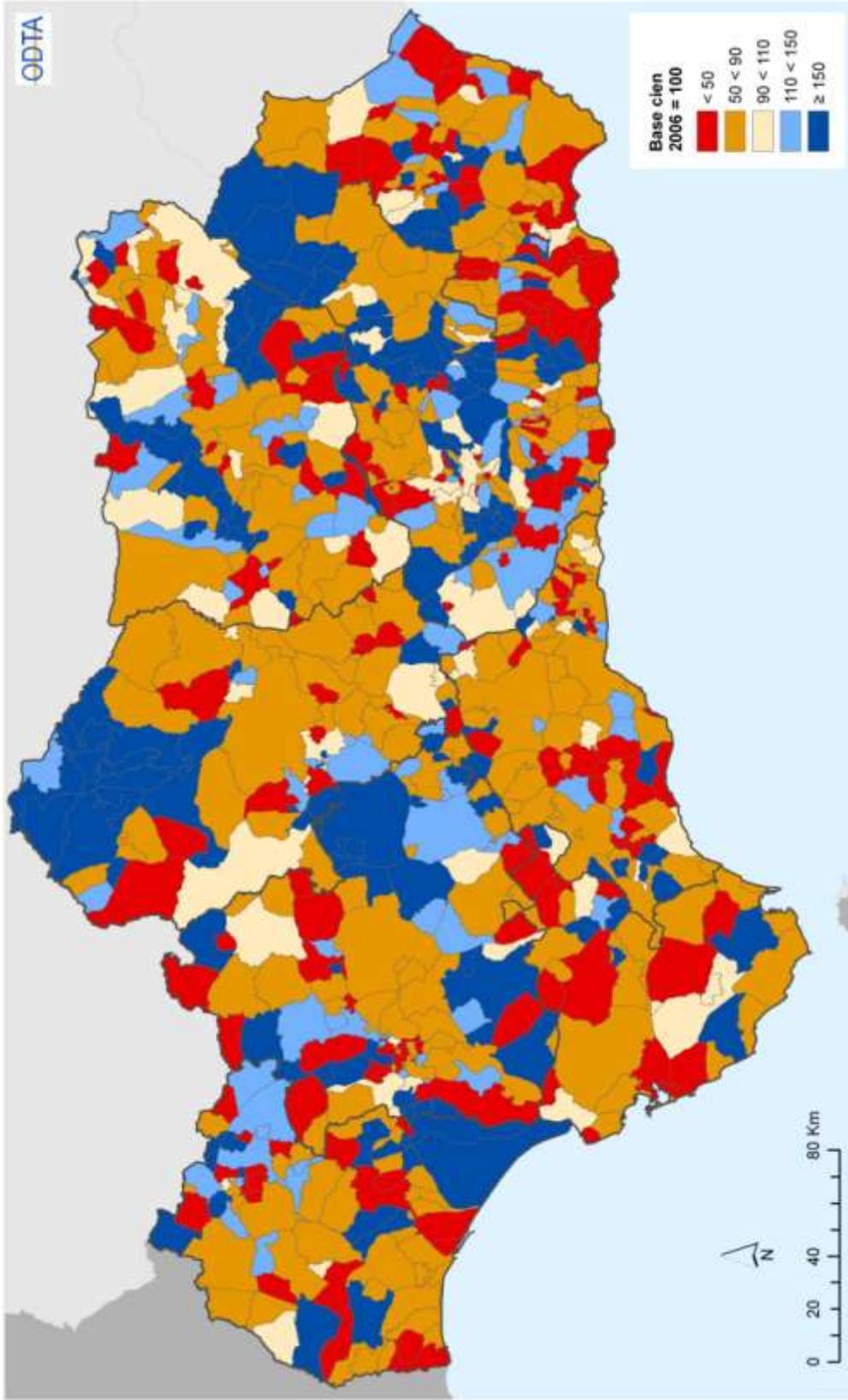
De hecho, como revela más nítidamente el Mapa 16, de base comarcal, son muy escasas las áreas en las que crece el número de transacciones tras el año de máximos que significó 2006, y suelen ser espacios de escasa significación numérica en términos absolutos (Los Pedroches, comarcas de Huéscar, Guadix, Cazorla o Écija); frente a una marcada caída en las áreas litorales, en especial las orientales. Igualmente, la Tabla 15 evidencia como son las áreas serranas y agrícolas interiores, con menor dinamismo en el periodo previo, las que alcanzan valores más altos, o menos bajos cabría decir; frente a unos ámbitos litorales que marcan los mínimos andaluces, con unos valores promedios de 60, considerando los datos de 2006 como base 100, y en un contexto general en el que ninguno de los grandes conjuntos territoriales alcanza a igualar dicha base.

**Tabla 15. Variación de transacciones de vivienda 2006 – 2008.
Por grandes unidades territoriales.**

Grandes unidades	Evolución transacciones (2006 Base cien)
Aglomeraciones urbanas	67
Áreas agrícolas interiores	84
Áreas litorales	60
Áreas serranas	88

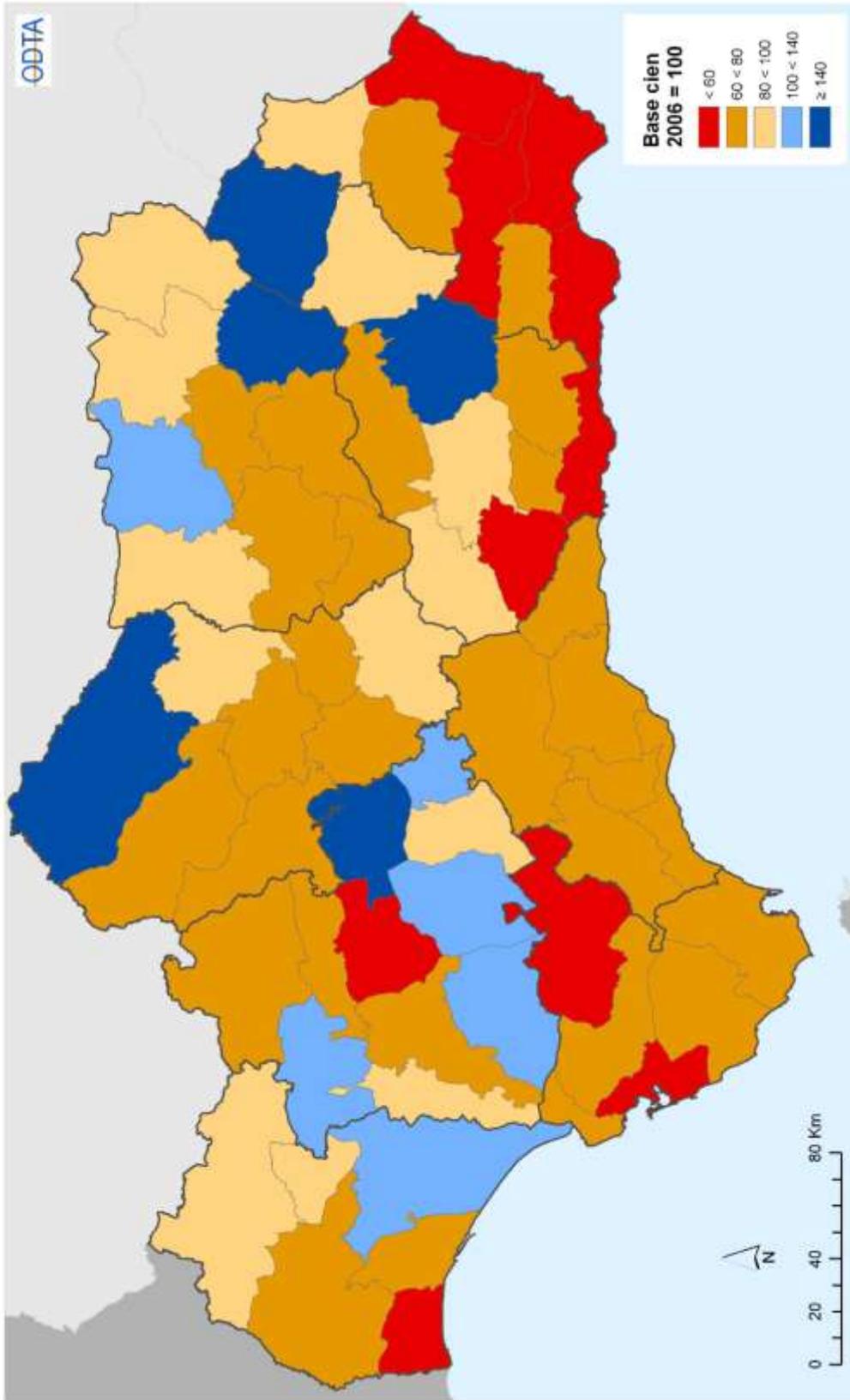
Fuente: SIMA. Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía (IEA)

Mapa 15. Variación de transacciones de vivienda, 2006–2008. Base municipal.



Fuente: elaboración propia a partir del Ministerio de la Vivienda.

Mapa 16. Variación de transacciones de vivienda, 2006–2008. Base comarcal.



Fuente: elaboración propia a partir del Ministerio de la Vivienda.

En consonancia con lo anterior, la Tabla 16 muestra cómo en buena medida son los municipios de menor población los que proporcionalmente registran mejores comportamientos, en especial en el rango entre 2.000 y 10.000 habitantes, frente a la caída de las áreas más pobladas.

**Tabla 16. Variación de transacciones de vivienda 2006 – 2008.
Por intervalos de población del municipio.**

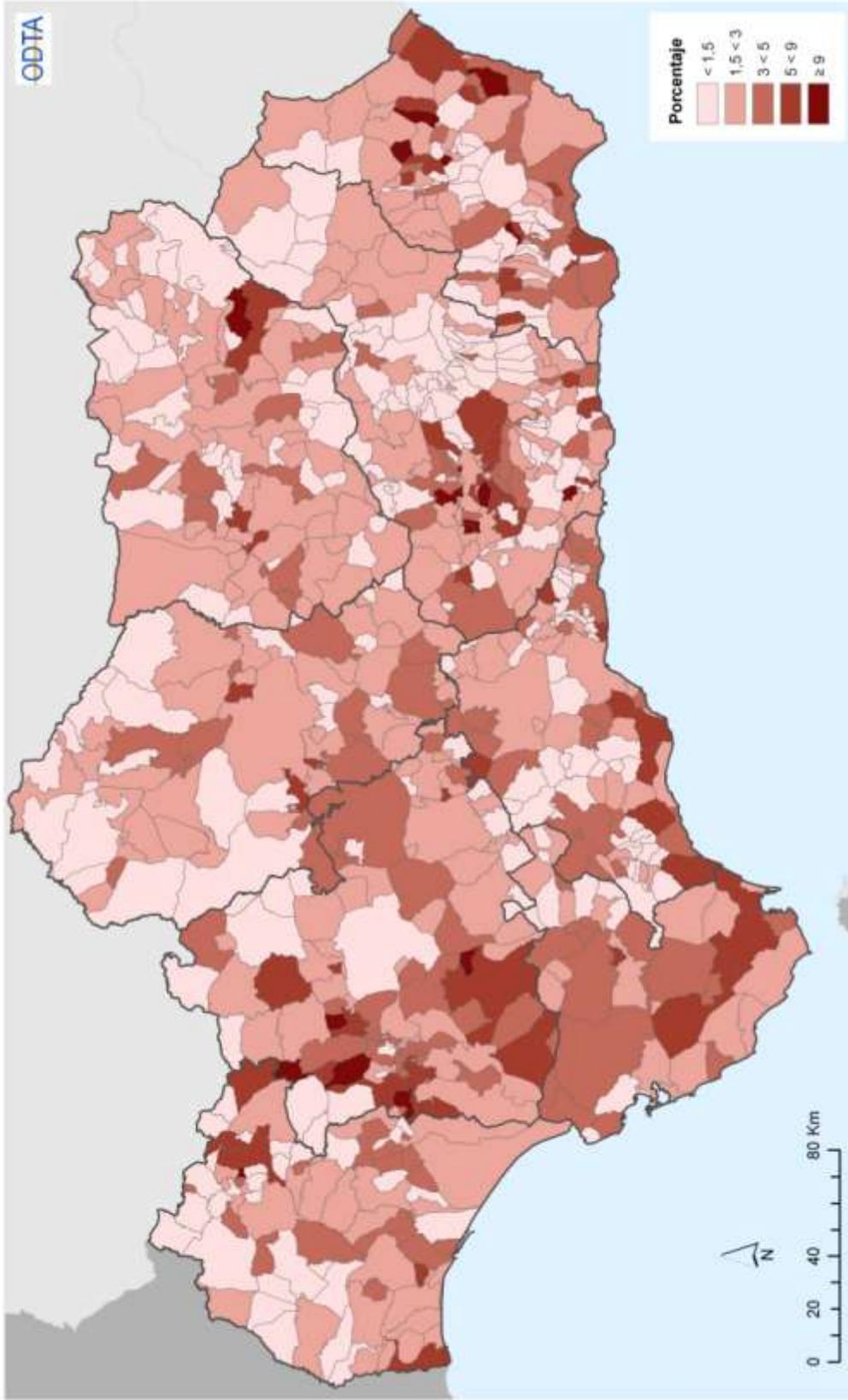
Intervalos de población	Evolución transacciones (2006 Base cien)
<2.000	72,07
2.001 < 10.000	83,38
10.001 < 20.000	69,35
20.001 < 50.000	74,76
50.001 < 100.000	62,74
100.001 < 500.000	60,33
> 500.001	66,93

Fuente: SIMA. Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía (IEA)

Las anteriores conclusiones se confirman con el tercer indicador de este bloque **“Proporción de las transacciones de vivienda sobre total de unidades catastrales de uso residencial en 2008”** (Mapa 17), en el que se constata a niveles proporcionales como las áreas anteriormente más dinámicas no han recuperado dicha primacía, ocupada ahora por municipios con menor parque inmobiliario, en los que inciden más poderosamente factores o iniciativas puntuales.

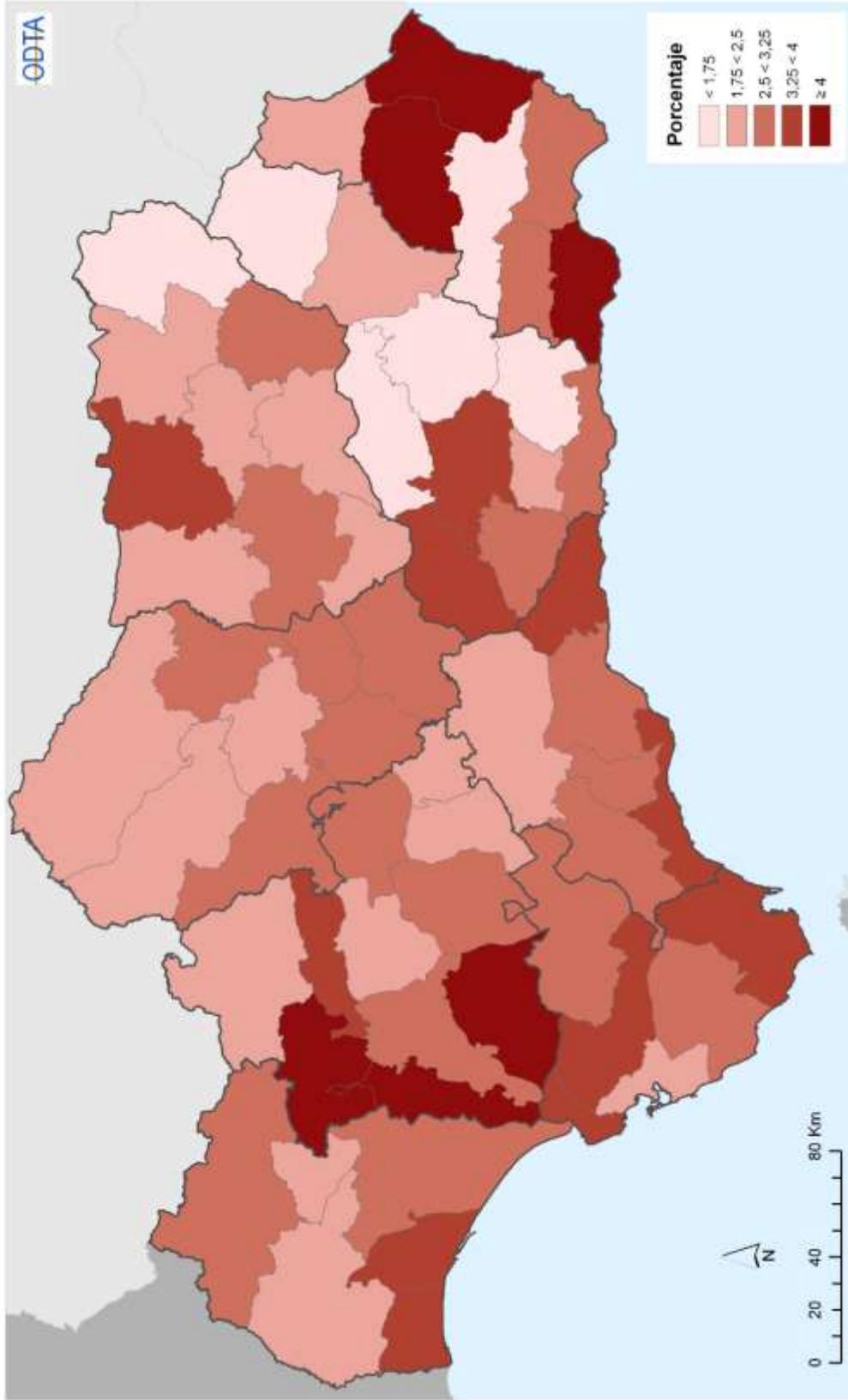
Así, como se aprecia en el Mapa 18 (de base comarcal), destacan ámbitos como el Corredor de la Plata, Bajo Guadalquivir, Alto Almanzora o Aljarafe (en su parte menos próxima a la capital sevillana), si bien no desaparecen totalmente de los primeros intervalos áreas litorales, representadas por el Poniente y el Levante almerienses, mostrando la dificultad de extraer pautas territoriales nítidas dada la notable incidencia de factores locales que pueden modificar los resultados en un año como el considerado.

Mapa 17. Proporción de transacciones de vivienda sobre total de unidades catastrales de uso residencial, 2008. Base municipal.



Fuente: elaboración propia a partir del Ministerio de la Vivienda. Dirección General del Catastro. Ministerio de Economía y Hacienda.

Mapa 18. Proporción de transacciones de vivienda sobre total de unidades catastrales de uso residencial, 2008.
.Base comarcal.



Fuente: elaboración propia a partir del Ministerio de la Vivienda. Dirección General del Catastro. Ministerio de Economía y Hacienda.

Dicha dificultad se traduce igualmente en las Tablas 17 y 18, dominadas por una notable heterogeneidad de resultados territoriales, de la que sólo emerge como conclusión la fortaleza, pese a todo, de las áreas litorales (en las que predominan núcleos medios de 10.000 a 100.000 habitantes), que siguen promediando los valores más elevados de Andalucía, si bien los puestos de primacía pasan de ámbitos más tradicionales, como la Bahía de Cádiz, a otros que parecen resistir mejor las nuevas condiciones adversas, como los ya señalados de la costa almeriense.

Tabla 17. Proporción de transacciones sobre el total de unidades catastrales de uso residencial (2008). Por grandes unidades territoriales.

Grandes unidades	Proporción transacciones (%)
Aglomeraciones urbanas	2,91
Áreas agrícolas interiores	2,96
Áreas litorales	3,69
Áreas serranas	2,61

Fuente: Ministerio de la Vivienda. Dirección General del Catastro.
Ministerio de Economía y Hacienda.

Tabla 18. Proporción de transacciones sobre el total de unidades catastrales de uso residencial (2008). Por intervalos de población del municipio.

Intervalos de población	Proporción transacciones (%)
< 2.000	2,07
2.001 < 10.000	2,98
10.001 < 20.000	3,78
20.001 < 50.000	3,18
50.001 < 100.000	3,58
100.001 < 500.000	2,69
> 500.001	2,48

Fuente: Ministerio de la Vivienda. Dirección General del Catastro.
Ministerio de Economía y Hacienda.

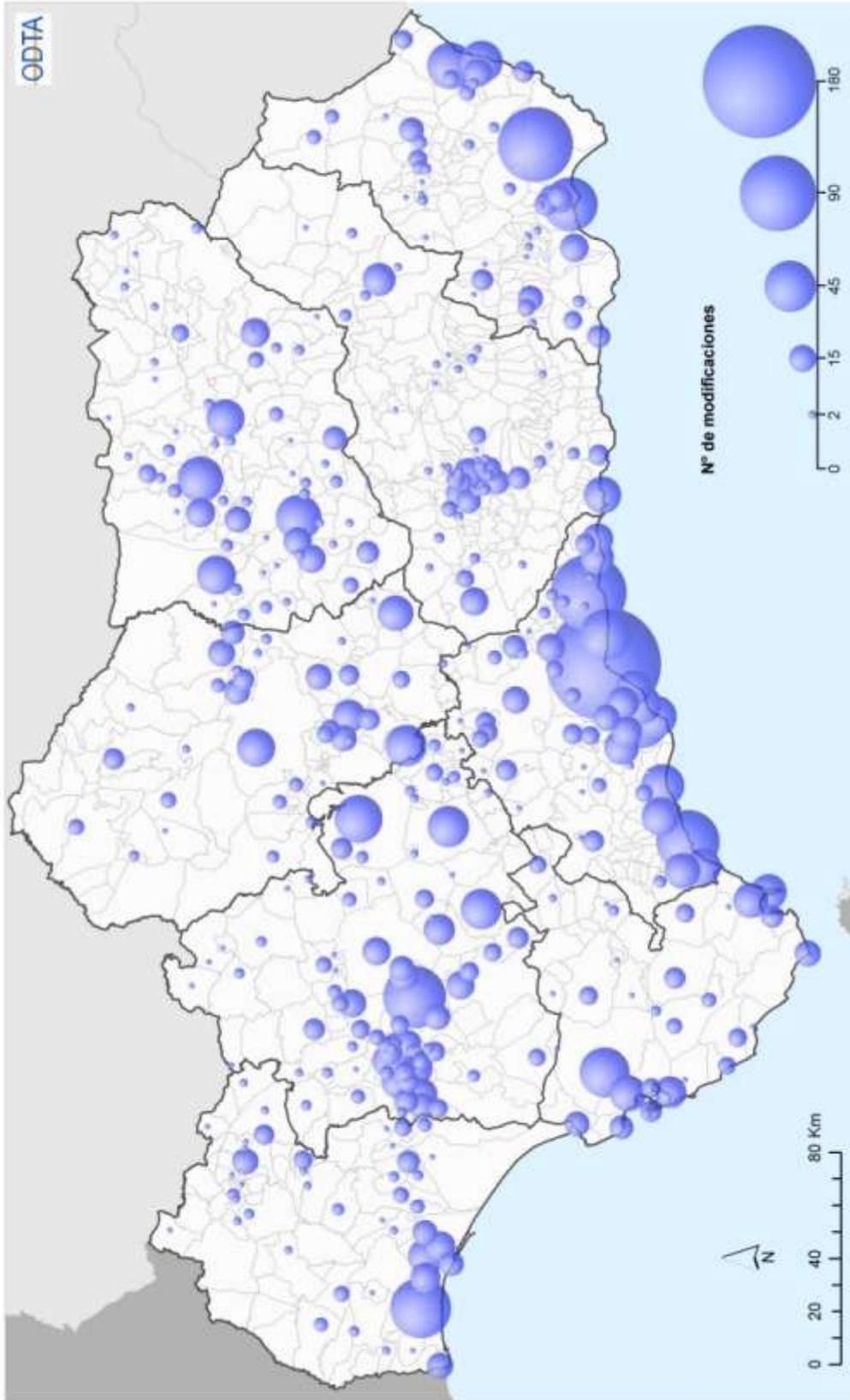
5.3.3. Repercusiones de la intensidad de la actividad inmobiliaria.

En lo referente a las **modificaciones puntuales de planeamiento entre 2000 y 2009** (Mapa 19), se constata la relación existente entre el dinamismo del sector de la construcción y la proliferación de este tipo de actuaciones, al coincidir el mayor número de modificaciones con las áreas que los anteriores indicadores han mostrado como las de mayor intensidad constructora. Así, resaltan de nuevo la Costa del Sol, tanto Oriental como Occidental, aglomeraciones urbanas de Sevilla y Granada, Costa de Almería, Costa Occidental de Huelva o Bahía de Cádiz-Jerez.

Por lo que se refiere a la **relación entre la incidencia laboral de la construcción (2006) y la evolución del desempleo a partir del estallido de la crisis (2006-2008)**, el Mapa 20 revela un acusado impacto del desempleo en los municipios que con mayor intensidad habían orientado sus estructuras socioproductivas hacia la construcción, frente a un comportamiento en general menos desfavorable en aquéllos otros que presentaban una mayor diversificación en su economía productiva. Ello resulta de gran trascendencia, en tanto que permite establecer una relación causal directa entre el dinamismo alcanzado por el sector de la construcción en algunas zonas, que en los casos más extremos puede calificarse de dependencia, y la vulnerabilidad o fragilidad presentada por dichas zonas ante la aparición de la crisis económica tras 2006, traducida en un colapso de dicho sector que ha arrastrado a buena parte del tejido económico local, como los datos de desempleo demuestran.

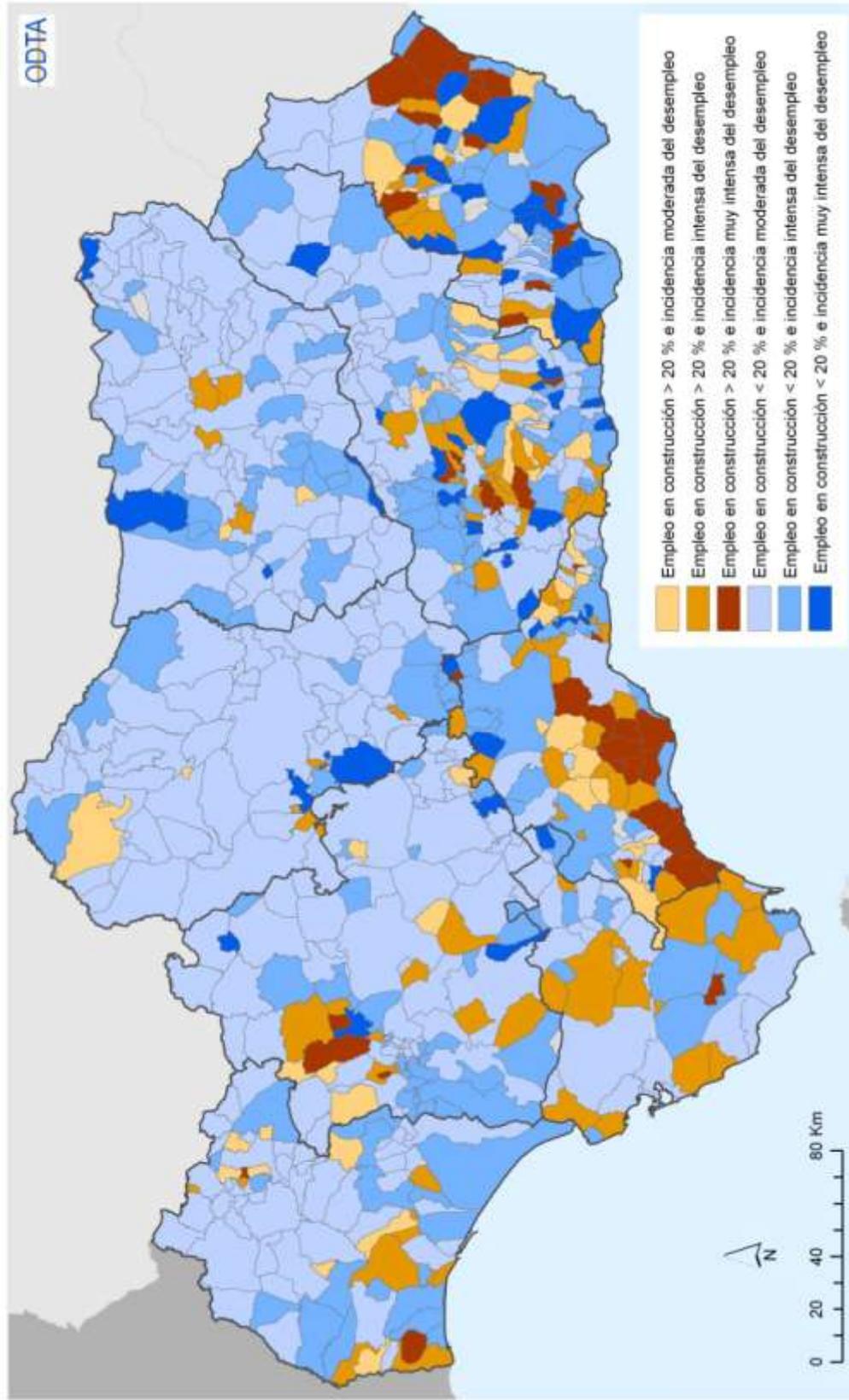
Descendiendo al análisis por áreas, se aprecia la marcada correlación existente en la Costa del Sol Occidental y el Levante Almeriense, así como en las zonas de influencia de éstas (sierras prelitorales, espacios de segunda línea de litoral), al extenderse a las mismas la expansión de urbanizaciones turístico-residenciales y además proveer de mano de obra a las actividades constructivas en los municipios propiamente costeros. También destacan, como ya se ha manifestado en otros indicadores, algunos espacios serranos de atractivo natural y las coronas metropolitanas.

Mapa 19. Modificaciones puntuales del planeamiento, 2000–2009. Base municipal.



Fuente: elaboración propia a partir de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio. Junta de Andalucía.

Mapa 20. Relación entre incidencia laboral del sector de la construcción (2006) y evolución del desempleo posterior, 2006-2008. Base municipal.

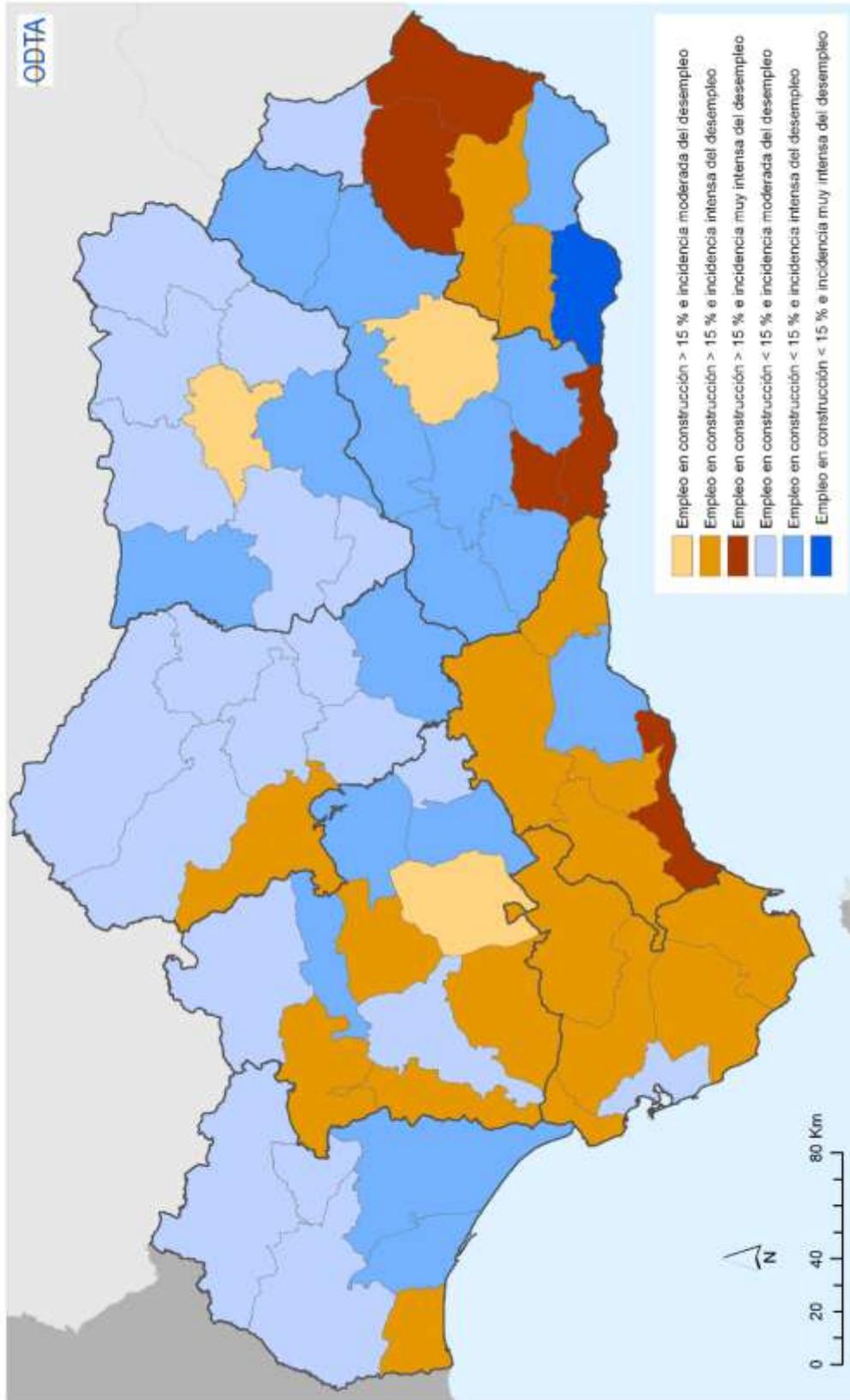


Fuente: elaboración propia a partir de la Seguridad Social. SIMA. Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía (IEA).

Para agrupar los datos a escala comarcal ha sido necesario modificar ligeramente los umbrales que delimitan los tipos o categorías territoriales. Así, para la elaboración del Mapa 21 se ha considerado la intensidad de la orientación del empleo hacia la construcción en 2006 en dos categorías, por encima o por debajo del promedio regional, cifrado en un 15%. Por su parte, la incidencia del incremento del desempleo entre 2006 y 2008 se establece en tres niveles: moderada, intensa y muy intensa; en función de si se sitúa por debajo del 20% de incremento, entre 20% y 50%, o por encima de 50%.

La visión de este mapa confirma la correlación anteriormente señalada, de forma que son muy escasas las comarcas en las que se den las dos situaciones extremas opuestas a la correlación: escasa orientación a la construcción y muy intensa incidencia del desempleo (únicamente en Poniente Almeriense); o marcada orientación a la construcción que coincida con moderada incidencia del desempleo (sólo en Campiñas de Morón y Marchena, Guadix y comarca de La Loma en la provincia de Jaén). La escasa proporcionalidad de estas áreas que parecen escapar a la correlación se manifiesta en la Tabla 19, en la que se contabiliza el montante de población recogida en cada una de las seis categorías, y en la que puede apreciarse el reducido volumen de habitantes comprendidos en los tipos extremos (232.027 en el primero de los citados y 215.778 en el segundo).

Mapa 21. Relación entre incidencia laboral del sector de la construcción (2006) y evolución del desempleo posterior, 2006-2008. Base coarncal.



Fuente: elaboración propia a partir de la Seguridad Social. SIMA. Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía (IEA).

Tabla 19. Población contenida en cada categoría de comarca según la relación entre incidencia laboral del sector de la construcción y evolución del desempleo posterior.

Tipo	Población 2008
Empleo en construcción > 15 % e incidencia moderada del desempleo	215.778
Empleo en construcción > 15 % e incidencia intensa del desempleo	1.671.705
Empleo en construcción > 15 % e incidencia muy intensa del desempleo	649.783
Empleo en construcción < 15 % e incidencia moderada del desempleo	2.891.168
Empleo en construcción < 15 % e incidencia intensa del desempleo	2.541.759
Empleo en construcción < 15 % e incidencia muy intensa del desempleo	232.027

Fuente: Seguridad Social. SIMA. Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía (IEA).

Por el contrario, tanto el mapa como la tabla muestran la extensión territorial y volumen poblacional de los ámbitos en los que la correlación se cumple, siendo especialmente relevante la observación de aquéllos en los que coincide una marcada orientación al sector de la construcción anterior al estallido de la crisis con un muy intenso impacto del crecimiento del desempleo con posterioridad al mismo (Costa del Sol Occidental, Costa Granadina, Levante Almeriense y Alto Almanzora); junto a la lógica extensión de las situaciones intermedias.

6. CONCLUSIONES.

6. CONCLUSIONES.

Como conclusiones de lo anteriormente expresado se pueden plantear las siguientes:

- En primer lugar, la singularidad del caso español y andaluz en el contexto europeo por las dimensiones proporcionales alcanzadas por el sector de la construcción y la rapidez de su crecimiento desde finales de los años noventa hasta mediados de la década actual. De hecho, este espectacular crecimiento se cuenta entre los factores principales de las notables tasas de incremento del P.I.B. durante el periodo, superiores a los promedios europeos (si bien el punto de partida era estadísticamente inferior). Todo ello se ha traducido, como ya es bien sabido, en una oleada urbanizadora sin precedentes que ha transformado drásticamente las estructuras territoriales de amplias zonas, en especial los espacios litorales y aglomeraciones urbanas.

- Esta singularidad se explica por un complejo conjunto de factores interrelacionados, entre los que destacan el favorable escenario financiero, con tipos de interés históricamente bajos, y la orientación hacia una concepción de la vivienda como bien de inversión más que de uso. Sin olvidar otros como el propio crecimiento económico y demográfico, la preferencia del mercado de la vivienda español por la propiedad frente al alquiler, la adquisición masiva de inmuebles por compradores extranjeros, los efectos de cambios legislativos, el apoyo generalizado al proceso de todas las fuerzas políticas, o la aceptación social acrítica (excepto una minoría concienciada desde el punto de vista ambiental) del modelo económico y territorial impulsor del fenómeno.

- Dentro de este marco estatal, y en concordancia con el mismo, la Comunidad Autónoma de Andalucía presenta algunos rasgos diferenciales, destacando la gran magnitud registrada por el fenómeno aquí tratado y su marcada influencia en el crecimiento regional (también en este caso el punto de partida estadístico era nítidamente inferior a la media española); en especial si se tiene en cuenta la trascendencia proporcional alcanzada por el sector de la construcción en el conjunto de la economía andaluza, ante la debilidad comparativa de otros sectores, como el industrial, en relación a otras comunidades autónomas o al promedio estatal.

- En este sentido, como los indicadores seleccionados muestran, puede afirmarse que Andalucía ha asistido a una oleada constructiva y urbanizadora sin precedentes por su

intensidad y extensión territorial; oleada que ha marcado, como ningún otro fenómeno en estos años, el curso de los acontecimientos tanto en el orden económico y social como territorial. Como consecuencia, el sector de la construcción ha desempeñado un papel clave para el desarrollo territorial en Andalucía durante la presente década, tanto por su trascendental incidencia en la mejora del empleo durante la primera mitad del decenio, como por la intensidad del efecto de arrastre negativo que ha ejercido sobre las economías locales a partir de la práctica paralización del sector que se produce desde los años 2007-2008, y que continúa en sus rasgos fundamentales hasta el final de la década. Puede afirmarse sin temor a exageración que el sector de la construcción ha sido el protagonista principal del ascenso y posterior declive de la economía andaluza en el último decenio.

De esta forma, la aplicación de indicadores a escala municipal al caso andaluz muestra las distintas intensidades que el fenómeno ha experimentado en las diferentes áreas del territorio regional, registrándose las mayores magnitudes, como era previsible, en los espacios litorales y aglomeraciones urbanas; pero con la aparición de valores igualmente muy elevados en áreas serranas de notable calidad ambiental y en espacios prelitorales cercanos a los ámbitos turísticos consolidados. Ello representa una clara demostración de la extensión de este modelo económico-territorial, basado en la construcción y la urbanización, a amplias superficies del territorio andaluz, en algunos casos hacia áreas que habían permanecido ajenas al proceso hasta hace poco más de una década;

Entre las conclusiones parciales más destacables ofrecidas por los indicadores seleccionados destacarían las siguientes:

- El elevado grado de dependencia que las haciendas locales presentan respecto a la tributación derivada de su parque inmobiliario, reflejado en la relación proporcional entre la recaudación del IBI de Naturaleza Urbana y el montante total del presupuesto municipal. Esta variable introduce uno de los aspectos esenciales para entender el fenómeno analizado, y es la relación directa entre la problemática de la financiación de las entidades locales y el impulso urbanizador. Tal como se muestra en las páginas precedentes, en las áreas más pobladas y dinámicas de Andalucía dicha proporción se sitúa en torno al 15% del presupuesto municipal, llegando en varios municipios litorales y metropolitanos a superar el 25%.

- El Índice de Función Residencial No Permanente muestra la proliferación de viviendas de uso no habitual o vacías distribuidas por todo el territorio andaluz, si bien con nítida concentración en las áreas litorales y serranas de mayor calidad ambiental, al ser las que ofrecen mayor potencial de recursos turísticos. Los datos obtenidos y expresados reflejan la magnitud de creación de segundas residencias por motivos de ocio (fenómeno cuya dimensión es otra de las peculiaridades diferenciales de los casos andaluz y español en el contexto europeo), realidad que encierra notables consecuencias socioeconómicas de cara al desarrollo territorial, ya que, por una parte, permanecen aún en la actualidad sin vender en buena parte, ante la contracción de la demanda y el estrangulamiento del crédito, con el consiguiente quebranto de particulares, empresas y entidades financieras que se implicaron en su promoción y construcción años atrás; y, por otra parte, ha acentuado extraordinariamente la oferta de la denominada oferta residencial en nuestros espacios turísticos, profundizando en un modelo consumidor de piezas territoriales de gran calidad para su conversión en productos turístico-residenciales de escasa rentabilidad socioeconómica a medio-largo plazo, afectados de una muy marcada estacionalidad, y cuya extensión resta calidad territorial y competitividad a la oferta turística reglada propiamente dicha, mucho más favorable para el desarrollo territorial de los espacio-destinos.
- Por lo que respecta a la proporción de empleo en la construcción sobre total de empleo, destaca poderosamente en primer lugar la elevada cifra promedio obtenida para Andalucía en 2006, el 15%, nítida muestra de la basculación del tejido económico andaluz hacia esta actividad. Igualmente es de reseñar la extensión territorial del fenómeno, al repetirse cifras muy elevadas incluso en áreas interiores tradicionalmente poco dinámicas. De hecho, los máximos no se obtienen en las áreas más densamente pobladas, donde otras actividades compensan la proporción, sino en espacios que circundan los principales focos de actividad y generación de riqueza (segunda línea de litoral cercana a las grandes áreas turísticas o corona metropolitana externa de las grandes aglomeraciones), alcanzando con frecuencia cifras superiores al 30% del total de empleos. De esta forma, puede afirmarse que numerosas poblaciones andaluzas fueron entrando durante la primera mitad de la década en una dinámica de dependencia expresa de

su mercado laboral respecto del sector de la construcción (casi la mitad de los municipios andaluces duplicaron sus empleados en el sector entre 2000 y 2006), con las críticas consecuencias que ello ha generado, como se comentará más adelante.

- En lo relativo al mercado de la vivienda se aprecia en las páginas precedentes el intenso dinamismo experimentado por éste en la primera mitad de la década, culminando con los máximos históricos de ventas de inmuebles en el año 2006. Estos máximos se explican en buena parte por la propia tendencia hacia la conversión de la vivienda en un bien de intercambio, en incluso especulación, antes que un bien de uso que se adquiere por necesidades concretas; de forma que se recurre al crédito para comprar inmuebles con la motivación principal de devolverlos al mercado a través de su venta pasado un corto periodo de tiempo, en el que su precio se ha elevado. Este círculo vicioso del mercado de viviendas se fractura a partir de 2006, en el que la caída de la capacidad de compra de la demanda por la propia crisis económica y la restricción del crédito por parte de las entidades financieras genera el desmoronamiento de las bases en las que se sustentaba el modelo, en el cual quedan sujetos gran cantidad de particulares, empresas promotoras y constructoras y entidades financieras, propietarias de unos inmuebles rápidamente desvalorizados y de muy difícil salida al mercado a corto y medio plazo. Esta evolución se aprecia nítidamente, tanto estadística como cartográficamente, a través de los indicadores “Variación de transacciones de vivienda 2006-2008” y “Proporción de las transacciones de vivienda sobre total de unidades catastrales de uso residencial en 2008”, los cuales muestran la extensión y profundidad de la caída del citado mercado, de forma que son las áreas anteriormente más dinámicas las que ofrecen peores resultados relativos.
- Finalmente, al estudiar la relación causal entre la intensidad de la orientación hacia la construcción y la gravedad de la crisis socioeconómica sufrida posteriormente (sobre todo a través del indicador “Relación entre la incidencia laboral de la construcción (2006) y la evolución del desempleo a partir del estallido de la crisis (2006-2008)”), la conclusión más relevante extraída del análisis a nivel territorial es la constancia de que existe una notable coincidencia entre las áreas en las que se registró una mayor intensidad del proceso constructivo y urbanizador, y aquéllas que sufren actualmente con mayor virulencia el impacto de la crisis (medido en el

incremento de las tasas de desempleo), de forma que se demuestra que una excesiva basculación hacia el sector de la construcción conlleva una notable vulnerabilidad de las estructuras socioeconómicas locales (al margen de los costes territoriales y ambientales que dicha basculación implica). Enseñanza ésta que no debiera olvidarse ante la posibilidad de una reactivación de la oleada constructiva y urbanizadora cuando la coyuntura macroeconómica vuelva a ser favorable para la misma.

7. BIBLIOGRAFÍA.

7. BIBLIOGRAFÍA.

- BANCO DE ESPAÑA (2009): *Boletín Económico Febrero 2009*.
- CARUANA, J. (2005): "Monetary policy, financial stability and asset prices". Banco de España (occasional papers). <http://www.bde.es>
- DIARIO INVERTIA (<http://www.invertia.com/>)
- ENGLUND, P y IOANNIDES, Y.M, (1997): "House price dynamics: an international empirical perspective", *Journal of Housing Economics*, nº 6, pág 119-136.
- FERNÁNDEZ DURÁN (2006) : "El tsunami urbanizador español y mundial". *El Ecologista*, nº 48, 20-24.
- FERNÁNDEZ TABALES, A. y MENDOZA, A. (2007): "La actividad turística en el territorio andaluz. Establecimiento de indicadores, distribución y evolución de los mismos". En *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, nº 44, pág.117-146.
- GARCÍA-BELLIDO, J. (2005): "Por una liberalización del paradigma urbanístico español (III): El tsunami urbanístico que arrasará el territorio". *Ciudad y Territorio. Estudios territoriales*, nº 144, 273-288.
- INE (2001): *Censo de población y viviendas 2001*. Madrid. Instituto Nacional de Estadística, Ministerio de Economía y Hacienda.
- INE (2005): *Encuesta de condiciones de vida 2005*. Madrid. Instituto Nacional de Estadística, Ministerio de Economía y Hacienda.
- INE (2007): *España en cifras 2007*. Madrid, Instituto Nacional de Estadística, Ministerio de Economía y Hacienda.
- INE (2009): *España en cifras 2009*. Madrid. Instituto Nacional de Estadística, Ministerio de Economía y Hacienda.
- KIM, K., (1999): "Korea. Could a real estate price Hubble have caused the economic crisis?", en Documento de Trabajo, Sogang University.

- LEAL, J. (2007): “La política de vivienda en España” en Documentación Social nº 138, 63-80.
- MALPEZZI, S. y WACHTER, S. (2005): “The role of speculation in real estate cycles », Journal of Real Estate Literature, nº13, 143-166.
- MEEN, G. (1996): “Ten propositions in UK housing macroeconomics: An overview of the 1980s and early 1990s”. Urban Studies, nº33, 425-444.
- MURRAY, I., RULLÁN, O. y BLÁZQUEZ, M. (2005): “Las huellas territoriales de deterioro ecológico. El trasfondo oculto de la explosión turística de Baleares” en *Scripta Nova*, vol. IX, núm. 199, 15 de octubre de 2005. Universidad de Barcelona. Disponible en <http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-199>.
- NAREDO, J. (2002): “El Patrimonio de los hogares españoles”. Bolsa de Madrid, nº 108, 11-19.
- NAREDO, J. (2004): “Perspectivas de la vivienda” en ICE. Consecuencias de la evolución demográfica en la economía. Nº 815, mayo-junio 2004, 143-154.
- NAREDO, J. (2006): “Mitos inmobiliarios de nuestro tiempo”. El Ecologista, nº46 invierno 2005/2006.
- NAREDO, J. M., MARCOS, C. y CARPINTERO, O. (2004): “El patrimonio financiero-inmobiliario de los hogares españoles”. Bolsa de Madrid, nº 127, 12-20.
- OCAÑA, C. (2009): “Urbanización y vivienda, negocio financiero y conflicto social” en *Territorios, sociedades y políticas*. Sevilla, Universidad Pablo de Olavide y Asociación de Geógrafos Españoles, 349-368.
- OTROK, C y TERRONES, M (2005): “House prices, interested rates and macroeconomic fluctuations: International evidence”. Conferencia: Housing, Mortgage finance and the Macroeconomy. Banco de la Reserva Federal de Atlanta.
- PAREJO ALFONSO, L. (2007): “Condiciones básicas de igualdad de los ciudadanos y régimen básico del suelo en la Ley del Suelo”. Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales nº29 (152-153), 311-360.

- REQUEJO, J. (2005). "El problema del urbanismo. El tsunami de los climáticos". Diario El País, 20-12-2005.
- RODRÍGUEZ LÓPEZ, J. (2007): "Urbanismo, vivienda y economía en España". Revisa ACE Vol.1, nº 3, 83-88.
- SEGURA, P. (2005): "El PEIT: echando gasolina al fuego". Revista Ecologista, nº43, primavera 2005.
- SERRANO MARTÍNEZ (2004): "Expansión del parque inmobiliario en España. Algunas reflexiones desde la perspectiva territorial", en Boletín Económico de ICE nº 2798, 11-30.
- SERVICIO DE ESTUDIOS DE «LA CAIXA» (2003): *La expansión del mercado de la vivienda en los últimos años*, Barcelona.
- STEVENSON, S. Y YOUNG, J. (2006): "Comportamiento especulativo en los mercados de la vivienda: Una perspectiva internacional". Papeles de Economía Española, nº 109, 14-26.
- TALTAVULL DE LA PAZ, P. (2006): "La oferta de viviendas y el mercado inmobiliario en España". Papeles de economía española, Nº 109, 156-181.
- VERA, F. (2006): "El auge de la función residencial en destinos turísticos del litoral mediterráneo: entre el crecimiento y la renovación". Papers de Turisme, nº 37-38, 2005, 95-114.
- WHITEHEAD, C. (2006): "Una perspectiva internacional de los mercados de la vivienda". Papeles de Economía Española, nº 109, 2-13.
- ZOIDO, F. Coord. (2001): *Informe de Desarrollo Territorial de Andalucía*. Sevilla, Secretariado de Publicaciones de la Universidad de Sevilla, Fundación Sevillana-ENDESA y Caja Granada.
- ZOIDO, F. y CARAVACA, I. Coords. (2005): *Andalucía. Segundo Informe de Desarrollo Territorial*. Sevilla, Secretariado de Publicaciones de la Universidad de Sevilla, Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía y Fundación Sevillana-ENDESA.

8. ANEXO. RESULTADOS ESTADÍSTICOS POR COMARCAS.

**Tabla 20. Proporción IBI Urbana (Base Cuota) sobre el total del presupuesto municipal.
Por comarcas.**

Comarca	% IBI urbana / prespto. mpal.
LOS VELEZ	5,76
ALTO ALMANZORA	6,66
LEVANTE ALMERIENSE	10,06
CAMPO DE TABERNAS-RIO NACIMIENTO	5,63
ALPUJARRA ALMERIENSE	4,52
ALMERIA-CAMPO DE NIJAR	10,20
PONIENTE ALMERIENSE	12,51
COSTA NOROESTE	17,79
CAMPIÑA DE JEREZ	15,35
SIERRA DE CADIZ	10,30
BAHIA DE CADIZ	18,07
LA JANDA	12,41
CAMPO DE GIBRALTAR	13,00
LOS PEDROCHES	10,28
VALLE DEL GUADIATO	7,08
ALTO GUADALQUIVIR DE CORDOBA	7,90
PALMA DEL RIO	6,89
CORDOBA	13,98
PUENTE GENIL	11,75
CAMPIÑA DE BAENA	8,18
SUBBETICO DE CORDOBA	12,82
HUESCAR	5,46
COSTA GRANADINA	14,12
LOS MONTES	4,73
BAZA	6,87
PONIENTE GRANADINO	7,22
VEGA DE GRANADA	13,26
GUADIX	7,19
ALHAMA-EL TEMPLE	6,42
VALLE DEL LECRIN	6,17
ALPUJARRA GRANADINA	6,46
SIERRA DE HUELVA	7,15
CUENCA MINERA	13,97
ANDEVALO	7,60
COSTA OCCIDENTAL	16,33
HUELVA	18,27
CONDADO	13,08
CAMPIÑA NORTE DE JAEN	11,21
SIERRA MORENA DE JAEN	12,04
EL CONDADO-LAS VILLAS	9,13
SIERRA DE SEGURA	6,84
CAMPIÑA DE JAEN	14,53
LA LOMA	13,08
ALCALA LA REAL	8,85
SIERRA MAGINA	8,08
SIERRA DE CAZORLA	10,26
ANTEQUERA	10,37
SERRANIA DE RONDA	8,68
SIERRA DE LAS NIEVES	11,93
MALAGA-VALLE DEL GUADALHORCE	13,65
AXARQUIA	12,49
COSTA DEL SOL OCCIDENTAL	26,92
SIERRA MORENA DE SEVILLA	8,31
OSUNA	6,87
ESTEPA	6,61
CORREDOR DE LA PLATA	8,10
VEGA DE SEVILLA	10,03
ALJARAFE	9,58
SEVILLA	13,98
CAMPIÑA DE CARMONA	9,01
ECIJA	9,12
BAJO GUADALQUIVIR	8,04
CAMPIÑA DE MORON Y MARCHENA	9,75

Fuente: Dirección General del Catastro. Ministerio de Economía y Hacienda.
SIMA. Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía (IEA)

Tabla 21. Índice de Función Residencial No Permanente (2008). Por comarcas.

Comarca	IFR
LOS VELEZ	0,52
ALTO ALMANZORA	0,41
LEVANTE ALMERIENSE	0,64
CAMPO DE TABERNAS-RIO NACIMIENTO	0,58
ALPUJARRA ALMERIENSE	0,57
ALMERIA-CAMPO DE NIJAR	0,45
PONIENTE ALMERIENSE	0,43
COSTA NOROESTE	0,57
CAMPIÑA DE JEREZ	0,37
SIERRA DE CADIZ	0,41
BAHIA DE CADIZ	0,41
LA JANDA	0,42
CAMPO DE GIBRALTAR	0,40
LOS PEDROCHES	0,55
VALLE DEL GUADIATO	0,54
ALTO GUADALQUIVIR DE CORDOBA	0,43
PALMA DEL RIO	0,44
CORDOBA	0,41
PUENTE GENIL	0,42
CAMPIÑA DE BAENA	0,39
SUBBETICO DE CORDOBA	0,45
HUESCAR	0,55
COSTA GRANADINA	0,67
LOS MONTES	0,53
BAZA	0,44
PONIENTE GRANADINO	0,43
VEGA DE GRANADA	0,49
GUADIX	0,52
ALHAMA-EL TEMPLE	0,49
VALLE DEL LECRIN	0,49
ALPUJARRA GRANADINA	0,61
SIERRA DE HUELVA	0,61
CUENCA MINERA	0,54
ANDEVALO	0,51
COSTA OCCIDENTAL	0,71
HUELVA	0,47
CONDADO	0,50
CAMPIÑA NORTE DE JAEN	0,46
SIERRA MORENA DE JAEN	0,43
EL CONDADO-LAS VILLAS	0,50
SIERRA DE SEGURA	0,61
CAMPIÑA DE JAEN	0,46
LA LOMA	0,48
ALCALA LA REAL	0,51
SIERRA MAGINA	0,49
SIERRA DE CAZORLA	0,50
ANTEQUERA	0,41
SERRANIA DE RONDA	0,50
SIERRA DE LAS NIEVES	0,56
MALAGA-VALLE DEL GUADALHORCE	0,45
AXARQUIA	0,59
COSTA DEL SOL OCCIDENTAL	0,70
SIERRA MORENA DE SEVILLA	0,53
OSUNA	0,38
ESTEPA	0,38
CORREDOR DE LA PLATA	0,45
VEGA DE SEVILLA	0,39
ALJARAFE	0,38
SEVILLA	0,41
CAMPIÑA DE CARMONA	0,38
ECIJA	0,40
BAJO GUADALQUIVIVR	0,36
CAMPIÑA DE MORON Y MARCHENA	0,40

Fuente: Dirección General del Catastro. Ministerio de Economía y Hacienda.
SIMA. Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía (IEA)

Tabla 22. Empleo en la construcción sobre el total del empleo en el municipio (2006). Por comarcas.

Comarca	Empleo construcción (%)
LOS VELEZ	11,53
ALTO ALMANZORA	18,43
LEVANTE ALMERIENSE	22,98
CAMPO DE TABERNAS-RIO NACIMIENTO	17,07
ALPUJARRA ALMERIENSE	22,97
ALMERIA-CAMPO DE NIJAR	12,23
PONIENTE ALMERIENSE	12,79
COSTA NOROESTE	20,71
CAMPIÑA DE JEREZ	16,43
SIERRA DE CADIZ	16,16
BAHIA DE CADIZ	10,13
LA JANDA	16,13
CAMPO DE GIBRALTAR	17,69
LOS PEDROCHES	13,30
VALLE DEL GUADIATO	14,46
ALTO GUADALQUIVIR DE CORDOBA	8,82
PALMA DEL RIO	15,11
CORDOBA	9,24
PUENTE GENIL	12,69
CAMPIÑA DE BAENA	12,71
SUBBETICO DE CORDOBA	9,05
HUESCAR	10,00
COSTA GRANADINA	17,03
LOS MONTES	10,23
BAZA	12,50
PONIENTE GRANADINO	13,38
VEGA DE GRANADA	13,48
GUADIX	16,59
ALHAMA-EL TEMPLE	12,37
VALLE DEL LECRIN	21,58
ALPUJARRA GRANADINA	14,04
SIERRA DE HUELVA	13,23
CUENCA MINERA	12,23
ANDEVALO	13,58
COSTA OCCIDENTAL	18,84
HUELVA	13,22
CONDADO	13,40
CAMPIÑA NORTE DE JAEN	9,76
SIERRA MORENA DE JAEN	11,42
EL CONDADO-LAS VILLAS	4,45
SIERRA DE SEGURA	7,16
CAMPIÑA DE JAEN	8,93
LA LOMA	16,27
ALCALA LA REAL	8,22
SIERRA MAGINA	8,03
SIERRA DE CAZORLA	9,03
ANTEQUERA	17,25
SERRANIA DE RONDA	19,95
SIERRA DE LAS NIEVES	28,67
MALAGA-VALLE DEL GUADALHORCE	14,48
AXARQUIA	18,35
COSTA DEL SOL OCCIDENTAL	19,66
SIERRA MORENA DE SEVILLA	8,62
OSUNA	11,43
ESTEPA	12,54
CORREDOR DE LA PLATA	21,18
VEGA DE SEVILLA	11,94
ALJARAFE	15,93
SEVILLA	10,21
CAMPIÑA DE CARMONA	19,55
ECIJA	13,65
BAJO GUADALQUIVIR	19,80
CAMPIÑA DE MORON Y MARCHENA	18,11

Fuente: Seguridad Social

Tabla 23. Evolución del número de empleados en la construcción (2000 – 2006). Por comarcas.

Comarca	Evolución empleados (2000 Base cien)
LOS VELEZ	164,40
ALTO ALMANZORA	209,96
LEVANTE ALMERIENSE	241,29
CAMPO DE TABERNAS-RIO NACIMIENTO	178,07
ALPUJARRA ALMERIENSE	271,32
ALMERIA-CAMPO DE NIJAR	158,17
PONIENTE ALMERIENSE	219,57
COSTA NOROESTE	145,56
CAMPIÑA DE JEREZ	171,03
SIERRA DE CADIZ	189,64
BAHIA DE CADIZ	138,28
LA JANDA	185,90
CAMPO DE GIBRALTAR	164,14
LOS PEDROCHES	159,55
VALLE DEL GUADIATO	169,86
ALTO GUADALQUIVIR DE CORDOBA	220,86
PALMA DEL RIO	249,01
CORDOBA	174,57
PUENTE GENIL	169,22
CAMPIÑA DE BAENA	210,76
SUBBETICO DE CORDOBA	170,36
HUESCAR	216,17
COSTA GRANADINA	176,90
LOS MONTES	290,33
BAZA	168,33
PONIENTE GRANADINO	258,90
VEGA DE GRANADA	178,18
GUADIX	247,74
ALHAMA-EL TEMPLE	232,52
VALLE DEL LECRIN	205,60
ALPUJARRA GRANADINA	200,47
SIERRA DE HUELVA	149,11
CUENCA MINERA	131,82
ANDEVALO	176,13
COSTA OCCIDENTAL	193,38
HUELVA	141,00
CONDADO	166,20
CAMPIÑA NORTE DE JAEN	169,23
SIERRA MORENA DE JAEN	155,46
EL CONDADO-LAS VILLAS	134,42
SIERRA DE SEGURA	170,69
CAMPIÑA DE JAEN	128,34
LA LOMA	174,63
ALCALA LA REAL	155,99
SIERRA MAGINA	185,83
SIERRA DE CAZORLA	136,36
ANTEQUERA	243,12
SERRANIA DE RONDA	161,38
SIERRA DE LAS NIEVES	145,22
MALAGA-VALLE DEL GUADALHORCE	161,75
AXARQUIA	178,07
COSTA DEL SOL OCCIDENTAL	134,40
SIERRA MORENA DE SEVILLA	177,73
OSUNA	210,57
ESTEPA	203,60
CORREDOR DE LA PLATA	418,67
VEGA DE SEVILLA	265,77
ALJARAFE	225,01
SEVILLA	164,55
CAMPIÑA DE CARMONA	177,90
ECIJA	226,34
BAJO GUADALQUIVIR	249,42
CAMPIÑA DE MORON Y MARCHENA	229,38

Fuente: Seguridad Social

Tabla 24. Transacciones de vivienda 2006 y transacciones de vivienda sobre el total de Andalucía.

Por comarcas.

Comarca	Transacciones de vivienda 2006	Transacciones sobre total Andalucía (%)
LOS VELEZ	163	0,10
ALTO ALMANZORA	1211	0,72
LEVANTE ALMERIENSE	5761	3,43
CAMPO DE TABERNAS-RIO NACIMIENTO	463	0,28
ALPUJARRA ALMERIENSE	409	0,24
ALMERIA-CAMPO DE NIJAR	6947	4,13
PONIENTE ALMERIENSE	10376	6,17
COSTA NOROESTE	3358	2,00
CAMPIÑA DE JEREZ	4384	2,61
SIERRA DE CADIZ	2384	1,42
BAHIA DE CADIZ	7003	4,17
LA JANDA	1585	0,94
CAMPO DE GIBRALTAR	5854	3,48
LOS PEDROCHES	168	0,10
VALLE DEL GUADIATO	418	0,25
ALTO GUADALQUIVIR DE CORDOBA	707	0,42
PALMA DEL RIO	1123	0,67
CORDOBA	4763	2,83
PUENTE GENIL	1749	1,04
CAMPIÑA DE BAENA	613	0,36
SUBBETICO DE CORDOBA	1927	1,15
HUESCAR	48	0,03
COSTA GRANADINA	3600	2,14
LOS MONTES	383	0,23
BAZA	505	0,30
PONIENTE GRANADINO	951	0,57
VEGA DE GRANADA	9621	5,72
GUADIX	112	0,07
ALHAMA-EL TEMPLE	581	0,35
VALLE DEL LECRIN	320	0,19
ALPUJARRA GRANADINA	355	0,21
SIERRA DE HUELVA	759	0,45
CUENCA MINERA	232	0,14
ANDEVALO	555	0,33
COSTA OCCIDENTAL	3769	2,24
HUELVA	5259	3,13
CONDADO	1013	0,60
CAMPIÑA NORTE DE JAEN	930	0,55
SIERRA MORENA DE JAEN	1260	0,75
EL CONDADO-LAS VILLAS	474	0,28
SIERRA DE SEGURA	322	0,19
CAMPIÑA DE JAEN	3880	2,31
LA LOMA	1441	0,86
ALCALA LA REAL	654	0,39
SIERRA MAGINA	488	0,29
SIERRA DE CAZORLA	315	0,19
ANTEQUERA	1877	1,12
SERRANIA DE RONDA	1136	0,68
SIERRA DE LAS NIEVES	374	0,22
MALAGA-VALLE DEL GUADALHORCE	16126	9,60
AXARQUIA	4668	2,78
COSTA DEL SOL OCCIDENTAL	14871	8,85
SIERRA MORENA DE SEVILLA	418	0,25
OSUNA	310	0,18
ESTEPA	411	0,24
CORREDOR DE LA PLATA	763	0,45
VEGA DE SEVILLA	1495	0,89
ALJARAFE	1728	1,03
SEVILLA	20516	12,21
CAMPIÑA DE CARMONA	1153	0,69
ECIJA	176	0,10
BAJO GUADALQUIVIR	1873	1,11
CAMPIÑA DE MORON Y MARCHENA	969	0,58

Fuente: Ministerio de la Vivienda

**Tabla 25. Variación de transacciones de vivienda 2006 – 2008.
Por comarcas.**

Comarcas	Evolución transacciones (2006 Base cien)
LOS VELEZ	84,66
ALTO ALMANZORA	77,87
LEVANTE ALMERIENSE	53,81
CAMPO DE TABERNAS-RIO NACIMIENTO	33,05
ALPUJARRA ALMERIENSE	61,86
ALMERIA-CAMPO DE NIJAR	49,50
PONIENTE ALMERIENSE	47,76
COSTA NOROESTE	67,24
CAMPIÑA DE JEREZ	63,98
SIERRA DE CADIZ	56,84
BAHIA DE CADIZ	50,65
LA JANDA	70,54
CAMPO DE GIBRALTAR	67,46
LOS PEDROCHES	350,60
VALLE DEL GUADIATO	77,03
ALTO GUADALQUIVIR DE CORDOBA	83,73
PALMA DEL RIO	72,66
CORDOBA	60,21
PUENTE GENIL	68,50
CAMPIÑA DE BAENA	76,67
SUBBETICO DE CORDOBA	80,49
HUESCAR	291,67
COSTA GRANADINA	58,22
LOS MONTES	60,84
BAZA	93,27
PONIENTE GRANADINO	100,00
VEGA DE GRANADA	93,42
GUADIX	259,82
ALHAMA-EL TEMPLE	39,07
VALLE DEL LECRIN	76,25
ALPUJARRA GRANADINA	69,86
SIERRA DE HUELVA	98,02
CUENCA MINERA	81,47
ANDEVALO	70,81
COSTA OCCIDENTAL	56,73
HUELVA	68,72
CONDADO	136,72
CAMPIÑA NORTE DE JAEN	83,33
SIERRA MORENA DE JAEN	132,86
EL CONDADO-LAS VILLAS	82,49
SIERRA DE SEGURA	80,75
CAMPIÑA DE JAEN	69,82
LA LOMA	60,79
ALCALA LA REAL	73,85
SIERRA MAGINA	79,92
SIERRA DE CAZORLA	172,06
ANTEQUERA	62,49
SERRANIA DE RONDA	72,89
SIERRA DE LAS NIEVES	79,95
MALAGA-VALLE DEL GUADALHORCE	72,55
AXARQUIA	71,70
COSTA DEL SOL OCCIDENTAL	61,08
SIERRA MORENA DE SEVILLA	71,53
OSUNA	95,81
ESTEPA	110,46
CORREDOR DE LA PLATA	119,40
VEGA DE SEVILLA	70,43
ALJARAFE	91,67
SEVILLA	61,82
CAMPIÑA DE CARMONA	54,21
ECIJA	398,86
BAJO GUADALQUIVIR	135,61
CAMPIÑA DE MORON Y MARCHENA	106,71

Fuente: SIMA. Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía (IEA)

**Tabla 26. Proporción de transacciones sobre el total de unidades catastrales de uso residencial (2008).
Por comarcas.**

Comarcas	Proporción transacciones (%)
LOS VELEZ	2,10
ALTO ALMANZORA	4,01
LEVANTE ALMERIENSE	5,39
CAMPO DE TABERNAS-RIO NACIMIENTO	1,74
ALPUJARRA ALMERIENSE	2,76
ALMERIA-CAMPO DE NIJAR	3,13
PONIENTE ALMERIENSE	4,92
COSTA NOROESTE	3,38
CAMPIÑA DE JEREZ	3,60
SIERRA DE CADIZ	2,79
BAHIA DE CADIZ	2,01
LA JANDA	3,05
CAMPO DE GIBRALTAR	3,79
LOS PEDROCHES	1,89
VALLE DEL GUADIATO	1,85
ALTO GUADALQUIVIR DE CORDOBA	3,05
PALMA DEL RIO	2,73
CORDOBA	2,15
PUENTE GENIL	2,73
CAMPIÑA DE BAENA	3,00
SUBBETICO DE CORDOBA	2,71
HUESCAR	1,46
COSTA GRANADINA	2,50
LOS MONTES	1,56
BAZA	2,44
PONIENTE GRANADINO	3,42
VEGA DE GRANADA	3,60
GUADIX	1,28
ALHAMA-EL TEMPLE	2,57
VALLE DEL LECRIN	2,17
ALPUJARRA GRANADINA	1,65
SIERRA DE HUELVA	3,05
CUENCA MINERA	2,01
ANDEVALO	1,96
COSTA OCCIDENTAL	3,50
HUELVA	3,40
CONDADO	2,86
CAMPIÑA NORTE DE JAEN	2,49
SIERRA MORENA DE JAEN	3,47
EL CONDADO-LAS VILLAS	2,00
SIERRA DE SEGURA	1,60
CAMPIÑA DE JAEN	2,67
LA LOMA	2,35
ALCALA LA REAL	2,15
SIERRA MAGINA	1,89
SIERRA DE CAZORLA	3,13
ANTEQUERA	2,40
SERRANIA DE RONDA	2,85
SIERRA DE LAS NIEVES	2,74
MALAGA-VALLE DEL GUADALHORCE	3,04
AXARQUIA	3,52
COSTA DEL SOL OCCIDENTAL	3,64
SIERRA MORENA DE SEVILLA	2,04
OSUNA	2,00
ESTEPA	2,37
CORREDOR DE LA PLATA	5,43
VEGA DE SEVILLA	3,30
ALJARAFE	5,26
SEVILLA	2,59
CAMPIÑA DE CARMONA	2,31
ECIJA	3,19
BAJO GUADALQUIVIVR	4,91
CAMPIÑA DE MORON Y MARCHENA	2,75

Fuente: Ministerio de la Vivienda, Dirección General del Catastro.
Ministerio de Economía y Hacienda.

9. ÍNDICES DE MAPAS, GRÁFICOS Y TABLAS.

9. ÍNDICES DE MAPAS, GRÁFICOS Y TABLAS.

9.1. Índice de mapas.

Mapa 1. Proporción empleados construcción sobre total empleados. Estados miembros de la U.E. (2006).....	12
Mapa 2. Base comarcal.....	42
Mapa 3. Agrupación de comarcas por grandes unidades territoriales.....	44
Mapa 4. Impuesto de bienes inmuebles de naturaleza urbana. Base imponible, 2006. Base municipal.....	46
Mapa 5. Proporción IBI urbana (base cuota) sobre el total del presupuesto municipal, 2006. Base municipal.....	47
Mapa 6. Proporción IBI Urbana (Base Cuota) sobre el total del presupuesto municipal. Base comarcal.....	49
Mapa 7. Índice de función residencial no permanente, 2008. Base municipal.....	52
Mapa 8. Índice de función residencial no permanente, 2008. Base comarcal.....	54
Mapa 9. Empleo en la construcción sobre el total del empleo en el municipio, 2006. Base municipal.....	56
Mapa 10. Empleo en la construcción sobre el total del empleo en el municipio, 2006. Base comarcal.....	58
Mapa 11. Evolución del número de empleados en la construcción, 2000-2006. Base municipal.....	61

Mapa 12. Evolución empleados en la construcción 2000 – 2006. Base comarcal.....	62
Mapa 13. Transacciones de vivienda, 2006. Base municipal.....	64
Mapa 14. Transacciones de vivienda, 2006. Base comarcal.....	65
Mapa 15. Variación de transacciones de vivienda, 2006–2008. Base municipal.....	68
Mapa 16. Variación de transacciones de vivienda, 2006–2008. Base comarcal.....	69
Mapa 17. Proporción de transacciones de vivienda sobre total de unidades catastrales de uso residencial, 2008. Base municipal.....	71
Mapa 18. Proporción de transacciones de vivienda sobre total de unidades catastrales de uso residencial, 2008. Base comarcal.	72
Mapa 19. Modificaciones puntuales del planeamiento, 2000–2009. Base municipal.....	75
Mapa 20. Relación entre incidencia laboral del sector de la construcción (2006) y evolución del desempleo posterior, 2006-2008. Base municipal.....	76
Mapa 21. Relación entre incidencia laboral del sector de la construcción (2006) y evolución del desempleo posterior, 2006-2008. Base comarcal.....	78

9.2. Índice de gráficos

Gráfico 1. Crecimiento Producto Interior Bruto Estados Miembros UE. 1995-2009.....	12
Gráfico 2. Valor añadido bruto por ramas de actividad (1995-2008). España.....	13
Gráfico 3. Valor añadido bruto por ramas de actividad (1995-2008). España.....	14
Gráfico 4. Evolución precios vivienda libre. Total nacional 2000-2009.....	20
Gráfico 5. Variaciones anuales de PIB y ciclos económicos. España y Andalucía.....	29
Gráfico 6. VAB Sectores productivos. Andalucía (1995 – 2008).....	30
Gráfico 7. VAB Sectores productivos. Andalucía (1995 – 2008).....	31
Gráfico 8. Perfil del último ciclo de la vivienda en Andalucía (1996-2008).....	32
Gráfico 9. Variación precio vivienda y suelo (1º trimestre 2007 - 1º trimestre 2009), por CC.AA.....	33
Gráfico 10. Viviendas libres terminadas por provincias (1991 – 2008).....	34
Gráfico 11. Evolución precio viviendas libres por provincias andaluzas. 1995-2009.....	35

9.3. Índice de tablas.

Tabla 1. Incremento porcentual del precio de la vivienda, por países. 1997-2008.....	20
Tabla 2. Variables seleccionadas y fuentes.....	38
Tabla 3. Municipios andaluces con mayor proporción del IBI de Naturaleza Urbana sobre total del presupuesto municipal en 2006.....	48
Tabla 4. Proporción IBI Urbana (Base Cuota) sobre el total del presupuesto municipal (2006). Por grandes unidades territoriales.....	50
Tabla 5. Proporción IBI Urbana (Base Cuota) sobre el total del presupuesto municipal (2006). Por intervalos de población del municipio.....	51
Tabla 6. Índice de Función Residencial No Permanente (2008). Por grandes unidades territoriales.....	53
Tabla 7. Índice de Función Residencial No Permanente (2008). Por intervalos de población del municipio.....	55
Tabla 8. Municipios andaluces superiores a 10.000 habitantes con mayor proporción de empleos en sector construcción sobre total empleos. 2006.....	57
Tabla 9. Empleo en la construcción sobre el total del empleo en el municipio (2006). Por grandes unidades territoriales.....	59
Tabla 10. Empleo en la construcción sobre el total del empleo en el municipio (2006). Por intervalos de población del municipio.....	59
Tabla 11. Evolución del número de empleados en la construcción (2000 – 2006). Por grandes unidades territoriales.....	60
Tabla 12. Evolución del número de empleados en la construcción (2000 – 2006). Por intervalos de población del municipio.....	63

Tabla 13. Transacciones de vivienda 2006. Por grandes unidades territoriales.....	66
Tabla 14. Transacciones de vivienda 2006 y transacciones de vivienda sobre el total de Andalucía. Por intervalos de población del municipio.....	66
Tabla 15. Variación de transacciones de vivienda 2006 – 2008. Por grandes unidades territoriales.....	67
Tabla 16. Variación de transacciones de vivienda 2006 – 2008. Por intervalos de población del municipio.....	70
Tabla 17. Proporción de transacciones sobre el total de unidades catastrales de uso residencial (2008). Por grandes unidades territoriales.....	73
Tabla 18. Proporción de transacciones sobre el total de unidades catastrales de uso residencial (2008). Por intervalos de población del municipio.....	73
Tabla 19. Población contenida en cada categoría de comarca según la relación entre incidencia laboral del sector de la construcción y evolución del desempleo posterior.	79
Tabla 20. Proporción IBI Urbana (Base Cuota) sobre el total del presupuesto municipal. Por comarcas.....	92
Tabla 21. Índice de Función Residencial No Permanente (2008). Por comarcas.....	93
Tabla 22. Empleo en la construcción sobre el total del empleo en el municipio (2006). Por comarcas.....	94
Tabla 23. Evolución del número de empleados en la construcción (2000 – 2006). Por comarcas.....	95
Tabla 24. Transacciones de vivienda 2006 y transacciones de vivienda sobre el total de Andalucía. Por comarcas.....	96

Tabla 25. Variación de transacciones de vivienda 2006 – 2008. Por comarcas..... 97

Tabla 26. Proporción de transacciones sobre el total de unidades catastrales de uso residencial (2008). Por comarcas..... 98