

"ANDALUCIA: CONSTRUCCION DE VIVIENDAS. UNA APROXIMACION"

Julio Rodríguez López

1. INTRODUCCION

El sector de la construcción tiene un peso decisivo dentro del desarrollo económico de una región. La inversión realizada en la construcción produce importantes aumentos en el empleo, no sólo en el propio sector sino también en los sectores industrial y de servicios. Por otro lado, la inversión en construcción permite generar la infraestructura necesaria para asentar otras ramas de actividad y para mejorar también la productividad general de todos los sectores productivos.

El sector de la construcción ha tenido en los últimos años una importante expansión en Andalucía, con una participación muy relevante de la obra civil y, dentro de ella, del capítulo de la infraestructura de transporte.

El subsector inmobiliario de la construcción también ha experimentado durante la segunda mitad de los ochenta una expansión considerable, a la que ha contribuido sobre todo la construcción de viviendas destinadas a segunda vivienda, ligada en gran parte al crecimiento turístico.

Desde finales de 1989 se han observado signos de desaceleración en el crecimiento del subsector inmobiliario, producidos por la crisis del turismo y por el estancamiento de la demanda general de viviendas debido, entre otras razones, a los altos precios alcanzados y por la eliminación de la desgravación fiscal a la segunda vivienda. Esta tendencia es menos acusada, en general, en Andalucía que en el resto de España aunque, como más adelante se explicará, coexisten dentro de la Comunidad Autónoma diferentes situaciones en cuanto a mercado inmobiliario.

En este trabajo se analiza la situación de los diferentes subsectores integrantes del sector de la construcción y se hace especial hincapié en la actividad y en la política seguida en materia de vivienda en Andalucía, donde la vivienda es objeto de mayor consideración desde el punto de vista de su aportación al crecimiento que como un componente de la política redistributiva.

2. EL SECTOR DE LA CONSTRUCCION EN ANDALUCIA

El sector de la construcción ha mantenido en España en los últimos años un ritmo de crecimiento muy superior al del conjunto de la economía. Mientras el crecimiento interanual real del PIB se ha situado para los años 1987, 1988 y 1989 alrededor del 5% y en un 3,7% para 1990, la rama de actividad construcción ha crecido a tasas que han oscilado entre el 10 y el 12,5% para los mismos años. El crecimiento real del valor añadido en la construcción fue del 10,77% en 1990 y también fue más elevado el aumento de los precios en la construcción que en el conjunto de la actividad económica, según la primera estimación del INE.

Descendiendo a escala autonómica, según estimaciones de la Oficina de Planificación Económica de la Consejería de Economía de la Junta de Andalucía, el PIB a coste de los factores alcanzó en esta Comunidad Autónoma 5,9 billones de pesetas en 1990, de los que se estima que 576.000 millones (un 9,8%) fueron generados por el sector de la construcción. La importancia del sector construcción en el PIB en Andalucía, es del mismo orden que en el conjunto de España. Asimismo, la construcción ha alcanzado ritmos anuales de expansión en Andalucía análogos a los experimentados a nivel nacional (Cuadro 1).

El sector construcción continuó reflejando en Andalucía durante 1990 un fuerte crecimiento en volumen de obra general, aunque en el último año dicho crecimiento fue menor que en años anteriores. El volumen de obra acumulada y los proyectos existentes aún sin comenzar garantizan todavía importantes ritmos de actividad futuros.

En cuanto a la evolución de los diferentes indicadores de la construcción, según datos proporcionados por OFICEMEN, el consumo aparente de

cemento, indicador relevante de la actividad en el sector de la construcción, ha sido durante los nueve primeros meses de 1990 de 24,3 millones de toneladas en el conjunto nacional y de 4,5 millones de toneladas en Andalucía. Estas cifras representaron una participación de Andalucía en el total nacional de aproximadamente un 18,5%. Mientras que durante el período enero-octubre de 1990, el incremento del consumo de cemento nacional respecto al período equivalente de 1989 fue del 10,0%, en Andalucía este crecimiento fue del 17,3%, lo que induce a pensar en ritmos de actividad constructora para Andalucía superiores a la media nacional.

La evolución en los últimos años de la licitación oficial para Andalucía (Cuadro 2) es sumamente representativa del comportamiento del sector construcción. Con datos del período enero-octubre, el total de la licitación oficial para Andalucía ha experimentado un incremento anual superior al 2.000% en 1990 sobre 1989, mientras que este incremento ha sido del 1.550% para el conjunto nacional. La participación de la licitación de Andalucía en el conjunto nacional se ha incrementado desde el 15,4% de 1989 hasta el 20,5% de 1990.

La edificación residencial, dentro de la licitación oficial, alcanzó en los diez primeros meses de 1990 un volumen de 15.900 millones de pesetas y es, en proporción, la partida que más se ha incrementado, alcanzando un peso en el conjunto nacional cercano al 27%.

La licitación oficial en transportes alcanzó en el período enero-octubre de 1990 un total de 207.900 millones de pesetas, un 23,9% del total nacional. Los planes de mejora de autovías y trazados ferroviarios tienen, y van a continuar teniendo, un gran peso dentro del conjunto de la licitación oficial.

El peso más importante de la producción constructora lo tiene la obra civil, aunque en los últimos años el papel de la vivienda ha sido importante en el crecimiento del PIB en Andalucía.

En cuanto al empleo en el sector de la construcción, destacó el crecimiento de la ocupación que aumentó, en el segundo semestre de 1990 a una tasa interanual cercana al 19%. La construcción viene teniendo, desde 1989, los mayores crecimientos sectoriales en cuanto a número de activo (20.000 personas al trimestre), absorbiendo en buena medida la expulsión de los activos del sector primario. A esta expansión ha contribuido la creación de empleo

generada sobre todo por las importantes obras de infraestructura (transportes y comunicaciones) acometidas en el conjunto de la Comunidad Autónoma y los planes urbanísticos y residenciales generados por la Expo'92.

La inversión extranjera en construcción ha estado tradicionalmente vinculada al turismo. Esta variable, en contra de lo que pudiera pensarse, no ha tenido en Andalucía un peso muy relevante en los últimos años. Para el período enero-septiembre de 1990, con datos proporcionados por el Ministerio de Economía y Hacienda, dicha inversión ascendió a 4.858 millones de pesetas, cerca de un 6% del total de la inversión extranjera en Andalucía. Ambos porcentajes fueron superiores en 1990 que los correspondientes a 1989, pero dentro de unos límites en los que no puede hablarse de una excesiva dependencia exterior en Andalucía en el caso del sector de la construcción.

3. EL SUBSECTOR INMOBILIARIO ANDALUZ

El subsector inmobiliario residencial ha experimentado en Andalucía, como en el resto de España, un desarrollo muy acusado desde mediados de los ochenta. La reactivación económica general, unida a la integración de España en la CEE, favoreció la creación de nuevas empresas y también el establecimiento de empresas extranjeras con la consiguiente apertura de sus respectivas sucursales y sedes sociales. La diferente estructura de precios inmobiliarios entre España y otros países europeos, Estados Unidos y Japón, reforzó este proceso y provocó un incremento generalizado de precios.

Andalucía, además de experimentar un desarrollo inmobiliario similar al del resto de España en sus ciudades más importantes, ha tenido un fuerte impulso inmobiliario propio, en parte como consecuencia de las inversiones ligadas a los acontecimientos previstos para 1992, como son las celebraciones del V Centenario y la Expo'92, que tendrán en Andalucía los principales centros de desarrollo.

Por otro lado, el desarrollo económico andaluz ha mantenido un importante componente turístico dentro del conjunto de su actividad. El turismo, además de la producción generada en el campo de los servicios, ha arrastrado importantes inversiones

inmobiliarias, de las cuales toda la costa andaluza es un buen ejemplo.

La espectacular expansión de la actividad en vivienda, generalizada en España desde la segunda mitad de los ochenta, se ha visto reforzada en Andalucía ya que, junto con el incremento experimentado en la construcción de viviendas libres, ha sufrido con menos intensidad que el resto de España el retroceso evidente registrado en la actividad ligada a las viviendas protegidas.

El subsector inmobiliario ha sido un importante impulsor de la producción en Andalucía durante la segunda mitad de los ochenta, experimentando en general un ritmo de crecimiento superior al del total nacional.

3.1. Turismo

La Comunidad Autónoma Andaluza es la principal receptora de viajeros vacacionales de España. En 1987⁽¹⁾ el 20% de estos viajeros se dirigió a Andalucía. Se estima que el peso en el PIB regional del turismo es del 15% resultando así, tras Baleares y Canarias, como la Comunidad que más elevado tiene dicho ratio. La participación en términos de valor añadido, del turismo andaluz en el conjunto del turismo español se ha situado en torno al 17% en los últimos años ochenta. El litoral andaluz ha experimentado paulatinamente un incremento en el nivel de actividad inmobiliaria, que ha llevado a presentar niveles altos de densidad de población en algunos municipios de la Costa del Sol.

El sector de la construcción entró en recesión arrastrado por la crisis de 1973. En vivienda, se produjo una caída vertiginosa en las iniciaciones de vivienda libre que fue compensada por una mayor actividad en el segmento de la vivienda protegida, buena parte de la cual se construyó en Andalucía.

Desde 1984 tuvo lugar una reactivación del turismo. En esta nueva etapa de auge se intentó lograr la atracción hacia las costas andaluzas de un turismo de mejor calidad, que generase un mayor gasto por visitante. Se han construido conjuntos residenciales de vacaciones que incluían también instalaciones

deportivas y de ocio (campos de golf, casinos, supermercados y centros comerciales, puertos deportivos...). A partir de 1988 se produjo un retraimiento de la demanda turística de extranjeros, tanto para el conjunto nacional como para Andalucía. El incremento de precios inmobiliarios no ha sido un factor menor en esta evolución; han existido otras variables más trascendentes: crecimiento del nivel de precios de la hostelería en España, posición de firmeza de la peseta en los mercados de cambios y también ha pesado el desarrollo progresivo de la industria turística en otros países mediterráneos.

En compensación a esa tendencia, Andalucía ha desarrollado en los últimos años un elevado poder de atracción del turismo nacional. Con el apoyo de importantes campañas publicitarias de la Junta de Andalucía, se ha producido una "venta de imagen" andaluza que ha generado un importante flujo de turismo nacional hacia esta Comunidad Autónoma y no sólo hacia el litoral.

En 1991, el sector hotelero andaluz se caracteriza por una situación de exceso de oferta, debido al "boom" constructor hotelero de los últimos años. También contribuye la importante oferta derivada de la intensa construcción de viviendas secundarias, oferta que se ha estimado según la DGT en unas 306.000 plazas, de las cuales 274.000 corresponderían al litoral y 32.000 al interior.

Existe, sin embargo, una importante necesidad de modernización hotelera, estimada en unos 41.000 millones de pesetas, cerca de un 12% de la necesidad total de modernización estimada para España.

La actual coyuntura turística española apunta hacia una mejora de la actividad en este sector en el año 1991. A esto ha contribuido la inestabilidad política que la guerra del Golfo Pérsico ha generado en los países árabes. También las modernizaciones de infraestructura llevadas a cabo con motivo de la exposición de 1992 en Sevilla han contribuido a que las expectativas de reactivación turística serán mejores.

Un indicador de la evolución reciente del turismo andaluz lo proporcionan los datos procedentes del B.H.E. sobre financiación turística a Andalucía,

(1) Los datos de este Capítulo proceden del Libro Blanco sobre el turismo español, de la Secretaría General del Turismo, Madrid, 1990.

datos que muestran cómo se ha producido una reducción en 1990 en cuanto a concesiones de crédito destinadas al sector turismo, con 5,4 millones de pesetas frente al 12,5 mil millones en 1989, con un desplazamiento del crédito desde Málaga –provincia de turismo típicamente costero– hacia Sevilla, Granada y Cádiz, provincias más en línea con el nuevo modelo turístico comentado anteriormente.

3.2. La vivienda en Andalucía

3.2.1. Política de vivienda de la Junta de Andalucía

En materia de vivienda los trasposos de funciones y servicios desde el Estado a la Comunidad Autónoma Andaluza se realizaron para la vivienda rural en primer lugar (Real Decreto 2.499/1983, de 20 de julio, BOJA nº 77 de 27-9-83) y poco después para el resto de las competencias en materia de vivienda, Patrimonio Arquitectónico y control de calidad en la edificación (Real Decreto 3.481/1983, de 28 de diciembre, BOJA nº 24 de 13-3-84).

Desde el primer momento la Junta de Andalucía ha desarrollado una activa política de vivienda y urbanismo en la Comunidad. En mayo de 1985 se regularon por Ley las sociedades cooperativas de viviendas andaluzas (Ley 2/85, de 2-5-1985, BOJA nº 42, 4-5-1985). Posteriormente comenzaron a elaborarse planes de ayudas para conservación y mejora de viviendas y planes de actuaciones preferentes en materia de rehabilitación, para lo que se designan anualmente los municipios de actuación preferente para cada una de las provincias andaluzas.

La Junta también ha mantenido una actividad política en la regulación de viviendas dirigidas a colectivos con escaso nivel de ingresos (infravivienda, vivienda en autoconstrucción, vivienda social, etc.) y ha procedido puntualmente a la firma de convenios con el MOPU para determinación de las actuaciones protegibles en materia de vivienda de cada año, dentro del marco global de la VPO estatal.

Recientemente (26-12-90, BOJA nº. 6 de 25-1-91) la Consejería de Obras Públicas y Transporte emitió cuatro decretos referentes a diversos aspectos del régimen de promoción pública de viviendas. En ellos, además de recogerse modificaciones anteriores de regulación y nuevos aspectos procedimentales de adjudicación de estas viviendas, se modificaba, mejorándolo para el comprador, el régimen de finan-

ciación de las mismas en el sentido de ampliar a treinta años el plazo de amortización de los préstamos concedidos para la adquisición de viviendas de promoción pública y reducir de un 5% a un 4% del tipo de interés anual de estos préstamos.

3.2.2. Vivienda. Actividad

El ciclo de actividad para el subsector de la vivienda en Andalucía ha experimentado una evolución paralela a la del total nacional para el conjunto de los años ochenta, tanto en viviendas iniciadas como en proyectos visados (gráficos 1 y 2). Cabe destacar, sin embargo, como la caída experimentada por las iniciaciones de VPO desde 1984 ha sido menos acusada en Andalucía que en el resto de España. De otro lado, la expansión de las viviendas libres iniciadas desde 1987 ha sido menos intensa en Andalucía que en el resto de España, y la posterior caída de actividad en la misma durante 1990 ha revestido menos trascendencia, aunque en algunas zonas, como la Costa del Sol, sí que se ha advertido una notable reducción de las ventas y la actividad.

Desde 1981, el porcentaje de participación de las iniciaciones de vivienda protegida en Andalucía respecto al total nacional, se ha situado todos los años en torno al 25%, mientras que esta participación ha sido bastante más reducida en materia de vivienda libre (Cuadro 3).

Un análisis más detallado de lo sucedido en los cuatro últimos años -etapa que coincide con el período ascendente del ciclo de vivienda 87-89 y, con el inicio de la etapa descendente del ciclo desde el último trimestre de 1989- revela cómo se ha producido una actividad considerable en VPO. A finales de 1990 las viviendas iniciadas totales en Andalucía estuvieron tan sólo un 3,6% por debajo de 1989, frente a cerca de un 17% de decremento para el conjunto nacional (Cuadro 4).

3.2.3. Mercado Inmobiliario. Precios y transacciones

No puede hablarse en Andalucía de mercado inmobiliario en general sin distinguir las grandes diferencias existentes entre los diferentes tipos de vivienda. De un lado existe un importante problema de infravivienda. No sólo se consideran como tales

las chabolas, sino que existen viviendas rurales sin las condiciones de higiene necesarias, así como importantes zonas de barriadas urbanas en las que una deficiente urbanización hace que las viviendas allí construidas o cuenten con el equipamiento social adecuado.

Del otro lado de la balanza pesan importantes núcleos de viviendas de lujo en ciudades como Sevilla y Málaga, así como zonas residenciales y de vacaciones en las costas gaditanas y malagueñas, que se encuentran entre las más cotizadas del país.

En general, los precios de las viviendas son en Andalucía inferiores a los del conjunto nacional y la expansión experimentada en los precios ha sido, salvo en contadas excepciones, algo menos virulenta que en el resto del país.

Según datos recientes recogidos por la empresa Tasaciones Hipotecarias, S.A., en Almería, Sevilla y Jaén se han producido durante 1990 importantes crecimientos en precios de viviendas, tanto de mercado primario como de posteriores transacciones. Los incrementos anuales se han situado entre el 10% y el 15%. En Huelva, Granada y Córdoba se ha producido, en general, un estancamiento de precios durante 1990.

En Cádiz y Málaga puede hablarse para 1990 de una moderada disminución de precios comprendidos entre el 5% para Cádiz y del 10% al 15% para Málaga.

En poblaciones turísticas en las que los precios habían alcanzado los niveles más elevados, como puede ser Marbella, se ha observado durante 1990 una espectacular caída de la misma, en la que ha influido la situación general del sector turístico.

Los datos que proporciona el B.H.E. sobre valores de tasación de las viviendas financiadas por dicho banco (cuadro 5) confirman lo anteriormente expuesto y denotan cómo la evolución de precios en Andalucía, con unos valores por metro cuadrado inferiores a los del conjunto nacional, ha experimentado incrementos superiores a los del resto de España para vivienda de mercado secundario desde 1989.

4. CONCLUSION

En la actualidad, puede afirmarse que el peso del sector construcción en Andalucía viene explicado

por una importante actividad de la inversión pública en infraestructura, donde pesan sobre todo las destinadas a mejora de las comunicaciones, particularmente carreteras.

El subsector inmobiliario andaluz atraviesa un período de incertidumbre, ya que tanto la construcción ligada al turismo como la de viviendas parecen encontrarse en un punto de inflexión, no sólo en Andalucía, sino en el resto de España. De las políticas activas que se tomen dependerá que se produzca una recuperación en el ritmo de actividad de ambos subsectores, siendo particularmente conveniente que los ayuntamientos y los gobiernos autónomos adopten una actitud más beligerante en materia de aportación de suelo urbanizable con destino a viviendas de precio asequible para el sector de la población donde se concentra ahora la demanda, esto es, en los jóvenes que acceden por primera vez a una vivienda.

Las obras relacionadas con los acontecimientos de la Expo 92 han contribuido, y seguirán haciéndolo durante 1991, a absorber mano de obra procedente de otros sectores menos dinámicos. Los menores ritmos de actividad económica detectados en Andalucía en el año 1990 han producido ya consecuencias moderadamente negativas en el mercado de trabajo.

En cuanto a vivienda, las iniciaciones y proyectos visados durante 1990 han sido menores que en años anteriores, aunque la disminución fue inferior a la del conjunto nacional. En general, en Andalucía ha continuado existiendo una fuerte demanda de vivienda, y prueba de ello es que durante 1990 han continuado aumentando los precios inmobiliarios en numerosas poblaciones andaluzas.

El subsector de la vivienda en Andalucía debe ser objeto de una doble aproximación. En primer lugar, hay un problema de acceso a la vivienda por parte de los hogares jóvenes que pueden potencialmente formarse en los próximos años, para los cuales el problema es del acceso. Para resolver este problema parece necesario introducir crecientemente en los ayuntamientos una cultura de apoyo a la solución de dicho problema, lo que exige políticas urbanísticas favorables a la creación de suelo urbano a precio nulo o reducido.

En segundo lugar, la vivienda desempeña en Andalucía un papel motor de la actividad, en ausen-

cia de un sector empresarial dinámico en materia de promoción de industrias, de transformación agraria. En este caso, debe favorecerse que la construcción residencial mantenga un volumen estabilizado de actividad, lejos de las fluctuaciones cíclicas excesivas, pero también debe tenerse en cuenta que la

vivienda es un sector acompañante del crecimiento y del desarrollo económico, pero que no puede ser la base única sobre la que se sustente un crecimiento sostenido, que exigirá obviamente para producirse la presencia de una base productiva más sólida y diversificada.

Cuadro 1

ANDALUCIA AÑO 1989 Y PREVISIONES 1990
CUADRO MACROECONOMICO DE OFERTA

SECTOR	P.I.B. c.f. 1989		P.I.B. c.f. 1990		Crecimiento real (%)
	Miles Mill. pesetas	Estructura (%)	Miles Mill. pesetas	Estructura (%)	(90/89)
PRIMARIO	580	10,2	597	10,1	3,0
INDUSTRIAL	1.136	20,0	1.187	20,1	4,5
CONSTRUCCION	534	9,4	576	9,8	8,5
SERVICIOS	3.424	60,4	3.540	60,0	3,4
P.I.B. c.f.	5.674	100,0	3.900	100,0	4,0

Fuente: INE y Oficina de Planificación Económica de la Junta de Andalucía.
Datos provisionales sujetos a revisión. Tercer trimestre de 1990.

Cuadro 3

PARTICIPACION DE ANDALUCIA EN
EL TOTAL NACIONAL (%)

	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990 (*)
1. VIVIENDAS INICIADAS	23,0	16,7	18,6	19,1	20,7	19,7	15,9	17,0	16,8	19,4
V.P.O.	24,7	24,8	22,4	24,5	25,0	24,1	24,5	22,9	26,3	23,9
Viviendas libres	20,8	10,0	13,0	11,0	13,0	13,9	10,3	14,7	14,4	18,6
2. PROYECTOS VISADOS	21,4	21,3	19,4	22,7	21,9	18,2	16,6	21,0	17,3	20,6
Viviendas libres	16,7	23,5	17,0	19,1	18,3	13,5	12,7	20,7	17,3	20,9
Viviendas protegidas	25,0	18,9	22,1	26,9	25,3	24,3	25,7	22,6	17,3	18,7

Fuente: MOPU y elaboración propia del BHE.

(*) Estimación elaborada por el Servicio de Estudios del BHE a partir de los datos del MOPU.

Cuadro 2

LICITACION OFICIAL
Período enero-octubre 1989 y 1990
(millones de pesetas)

	EDIFICACION						OBRA CIVIL						TOTAL					
	Residencial		Equip. social		No residencial		Transporte		Urbanización e Hidráulicas		TOTAL LICITACION OFICIAL		1990	90/89 (%)				
	1989	90/89 (%)	1989	90/89 (%)	1989	90/89 (%)	1989	90/89 (%)	1989	90/89 (%)	1989	90/89 (%)						
1. Andalucía	343.3	15.920.2	4.537.4	2.298.1	22.949.5	898.6	2.531.3	28.361.2	1020.4	6.826.4	207.992.4	2.946.9	3.279.9	61.088.8	1.762.5	15.279.0	336.312.4	2.101.1
2. Total Nacional	2.885.2	59.267.4	1.955.6	14.562.6	203.404.3	1.327.1	15.303.1	141.108.3	822.1	39.002.2	870.854.5	2.132.8	27.957.6	365.809.2	1.209.4	99.378.7	1.640.443.7	1.560.7
3. Participación de Andalucía en el total nacional (%)	11.9	26.9	-	16.1	11.3	-	16.5	20.1	-	17.5	23.9	-	11.7	16.7	-	15.4	20.5	-

Fuente: Elaboración del Servicio de Estudios del BHE a partir de los datos de SEOPAN.

Cuadro 4

VIVIENDA ACTIVIDAD

VIVIENDAS INICIADAS
Andalucía y Total Nacional

						Tasas de variación (%)		
		1987	1988	1989	1990(*)	(88/87)	(89/88)	(90/89)
V.P.O.	Andalucía	24.492	17.208	14.324	9.000	-29,7	-16,8	-37,2
	Total Nacional	99.771	73.022	34.526	37.600	-24,8	-27,3	-31,0
Vivienda Libre	Andalucía	15.542	28.504	32.335	36.000	83,4	13,4	11,3
	Total Nacional	151.347	194.102	223.905	194.000	28,2	15,4	-13,4
Total	Andalucía	40.034	45.712	46.659	45.000	14,2	2,1	-3,6
	Total Nacional	251.118	269.124	278.431	231.600	7,2	3,5	-16,8

Fuente: MOPU y elaboración propia del BHE.

(*) Estimación elaborada por el Servicio de Estudios del BHE a partir de los datos del MOPU.

PROYECTOS VISADOS
Andalucía y total Nacional

						Tasas de variación (%)		
		1987	1988	1989	1990(*)	(88/87)	(89/88)	(90/89)
V.P.O.	Andalucía	27.013	15.402	9.282	8.200	-43,0	-39,7	-11,7
	Total Nacional	105.186	68.067	53.738	43.800	-35,3	-21,1	-18,5
Vivienda Libre	Andalucía	30.629	63.020	56.767	49.800	112,3	-12,7	-12,3
	Total Nacional	241.152	314.685	327.681	238.000	30,5	4,1	-27,4
Total	Andalucía	57.642	80.422	66.049	58.000	39,5	-17,9	-12,2
	Total Nacional	346.338	382.752	381.419	281.800	10,5	-0,3	-26,1

Fuente: MOPU y elaboración propia del BHE.

(*) Estimación elaborada por el Servicio de Estudios del BHE a partir de los datos del MOPU.

VALORES MEDIOS DE TASACION DE LAS VIVIENDAS FINANCIADAS POR EL BHE

		(Ptas./m ²)									
		Ejercicio	Ejercicio	Ejercicio	Ejercicio	Ejercicio	Tasas de variación (%)				
		1986	1987	1988	1989	1990	87/ 86	88/ 87	89/ 88	90/ 89	
1. Promoción VPO	Andalucía	50.544	55.214	58.394	64.595	72.365	9,2	5,8	10,6	12,0	
	Total Nacional	50.765	56.430	65.439	70.109	79.742	11,2	16,0	7,1	13,7	
2. Promoción viviendas libres	Andalucía	64.026	57.072	64.012	85.025	91.274	(10,9)	12,2	32,8	7,3	
	Total Nacional	64.279	68.022	80.315	90.650	97.437	5,8	18,1	12,9	7,5	
3. Viviendas libres en compra	Andalucía	39.776	47.605	50.606	65.450	77.877	19,7	6,3	29,3	19,0	
	Total Nacional	49.548	61.144	72.312	93.126	100.538	23,4	18,3	28,0	8,0	

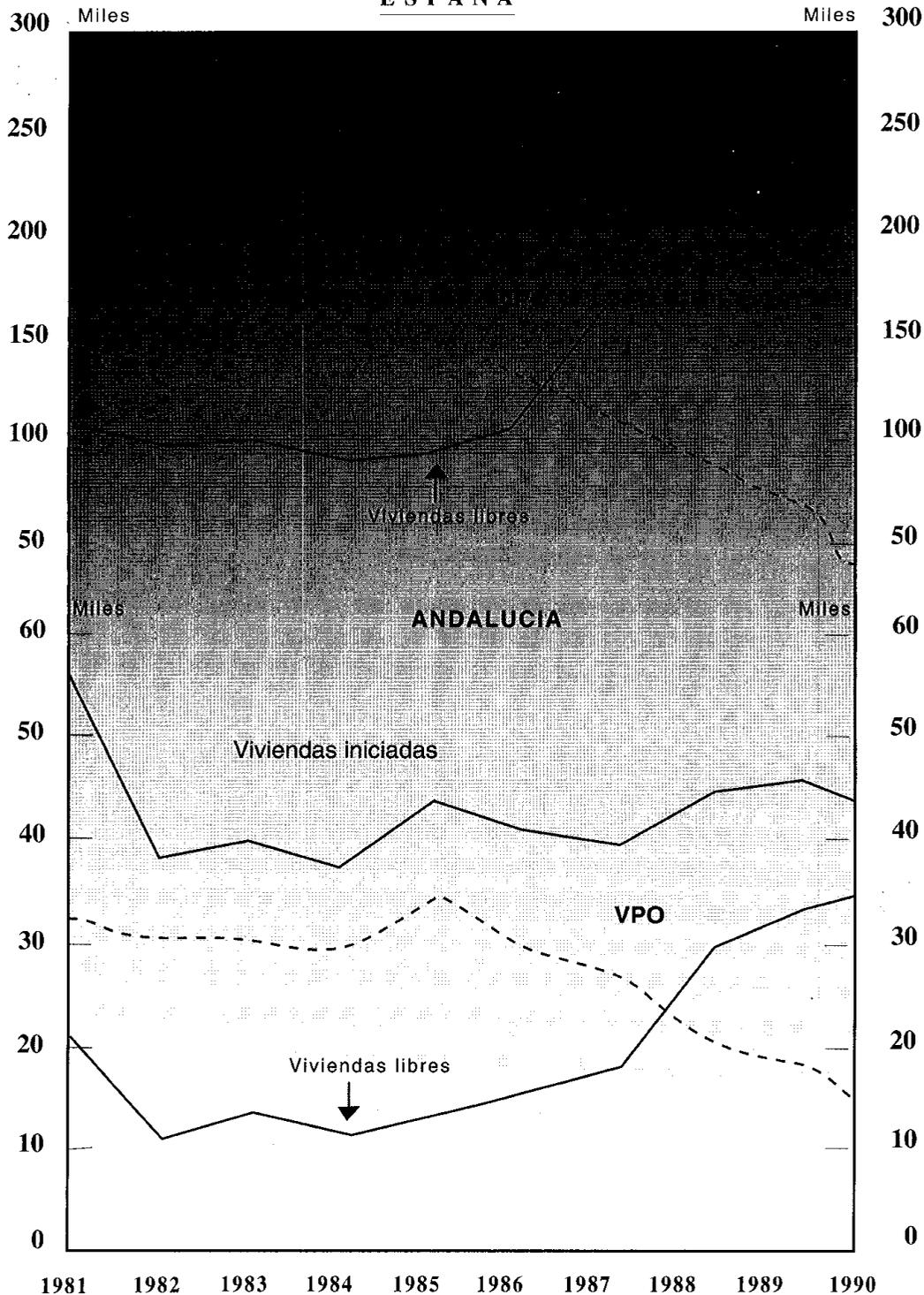
Fuente: Informe de Tasación del BHE.

(Recojen el precio por metro cuadrado las viviendas financiadas por el BHE a partir de los informes elaborados por los tasadores de este banco).

GRAFICO1

VIVIENDA INICIADAS

ESPAÑA

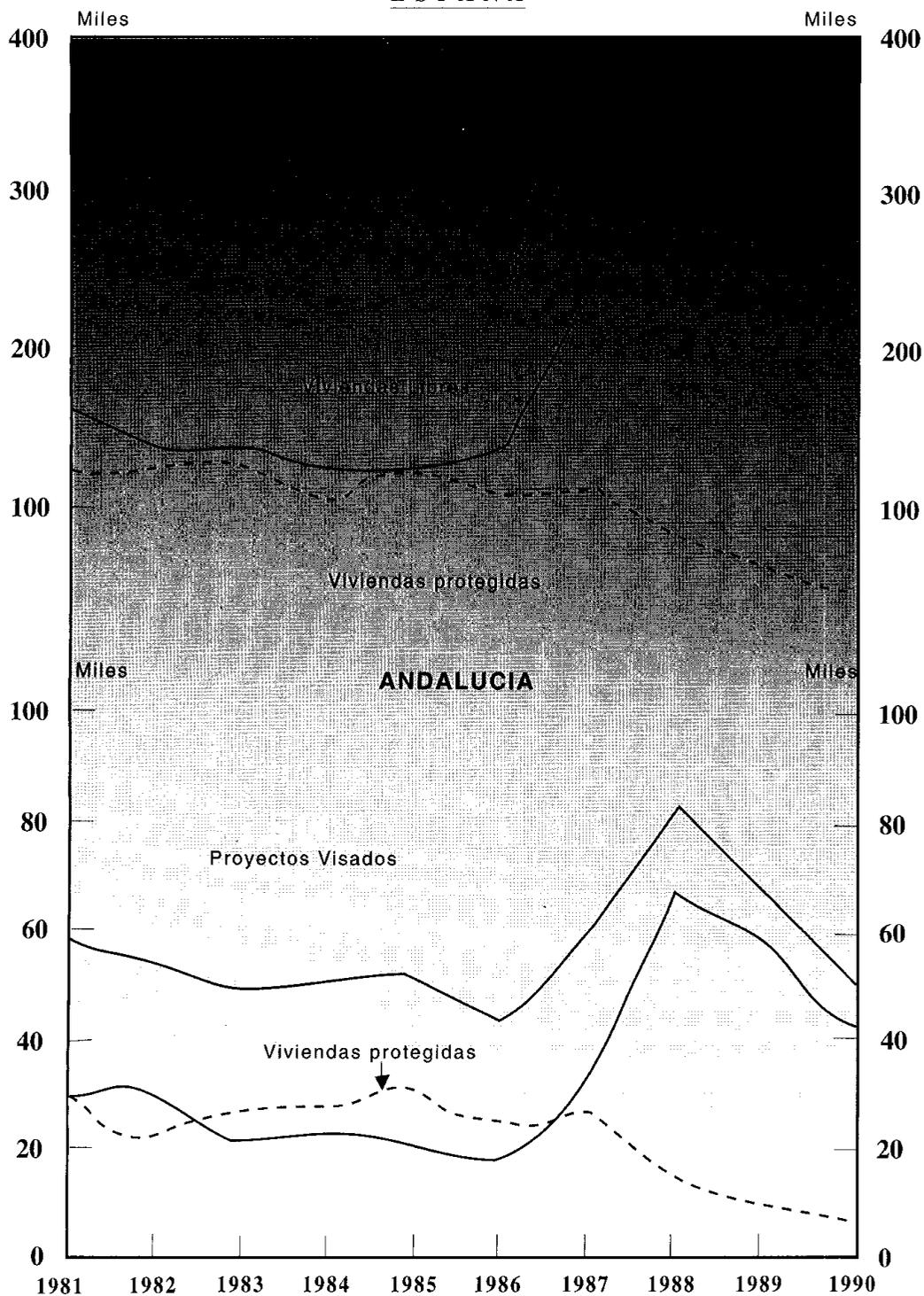


FUENTE: MOPU

PROYECTOS VISADOS

GRAFICO 2

ESPAÑA



FUENTE: MOPU