

EL STOCK DE VIVIENDAS LIBRES TERMINADAS EN ANDALUCÍA

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN	2
2. STOCK DE VIVIENDA EN ANDALUCÍA	3
2.1 Estimaciones del stock	
2.2 La generación del stock	
2.3 El stock frente al parque total de viviendas existentes	
2.4 El stock en términos de población	
3. EL STOCK DE VIVIENDAS A NIVEL PROVINCIAL.....	7
3.1 Almería	
3.2 Cádiz	
3.3 Córdoba	
3.4 Granada	
3.5 Huelva	
3.6 Jaén	
3.7 Málaga	
3.8 Sevilla	
3.9 El stock frente al parque total de viviendas	
3.10 El stock de viviendas en términos de población	
4. EL STOCK DE VIVIENDAS A NIVEL LOCAL.....	17
4.1 Almería	
4.2 Cádiz	
4.3 Córdoba	
4.4 Granada	
4.5 Huelva	
4.6 Jaén	
4.7 Málaga	
4.8 Sevilla	
5. CONCLUSIONES SINDICALES.....	23

EL STOCK DE VIVIENDAS LIBRES TERMINADAS EN ANDALUCÍA

1. INTRODUCCIÓN

En los últimos años, el stock de viviendas vacías se ha convertido en una variable de **gran trascendencia** en el seno de la política regional de vivienda. En este sentido, no hay más que echar un leve vistazo a los medios de comunicación para encontrar una gran cantidad de artículos relacionados con este aspecto, especialmente provenientes de los representantes de las entidades financieras.

De esta forma, lo que sí parece reconocido es la enorme importancia que va a tener el análisis de este stock a la hora de diseñar el **futuro de la política de vivienda en Andalucía**, especialmente ahora que nos encontramos en el último año de vigencia del actual Plan Concertado de Vivienda y Suelo en Andalucía (2008-2013).

Como en cualquier otro informe de este tipo, lo primero que tenemos que hacer es definir, de la forma más sencilla posible, a qué nos referimos por stock de viviendas. En este sentido, entendemos que este **concepto** hace referencia al exceso de oferta de viviendas sobre la demanda de las mismas, es decir, hablamos de viviendas terminadas libres que no se logran vender.

A priori, aunque la determinación del stock de vivienda parece una cuestión relativamente sencilla, las importantes diferencias existentes entre las **distintas estimaciones** existentes ponen de manifiesto la complejidad de este proceso.

Por todo ello, en este **Informe** analizaremos el stock de viviendas existente en Andalucía y a nivel provincial e intentaremos destacar las cuestiones más relevantes que para nuestro Sindicato tiene el mismo.

2. STOCK DE VIVIENDA EN ANDALUCÍA

2.1) Estimaciones del stock

Si nos centramos en las estadísticas oficiales, los últimos datos publicados por el **Ministerio de Fomento**, correspondientes al año 2010, cifra el stock de vivienda en Andalucía en 112.247 viviendas, distribuidas, a nivel provincial, de la siguiente forma:

2010	STOCK DE VIVIENDA
ALMERÍA	23.665
CÁDIZ	17.080
CÓRDOBA	7.863
GRANADA	11.063
HUELVA	5.794
JAÉN	6.536
MÁLAGA	21.443
SEVILLA	18.803
ANDALUCÍA	112.247
ESPAÑA	687.523

Tabla 1: Stock de vivienda .Elaboración propia. Fuente: Ministerio Fomento

Otro destacado estudio sobre el stock de vivienda fue el llevado a cabo por **CatalunyaCaixa** en el seno del "Informe sobre el sector inmobiliario residencial en España". En esta ocasión, el stock existente en Andalucía, cerrado a fecha de septiembre de 2011, ascendería a 136.920 viviendas.

2011	STOCK DE VIVIENDA
ALMERÍA	24.122
CÁDIZ	16.406
CÓRDOBA	7.251
GRANADA	15.449
HUELVA	6.670
JAÉN	3.124
MÁLAGA	36.674

SEVILLA	27.224
ANDALUCÍA	136.920
ESPAÑA	818.117

Tabla 2: Stock de vivienda .Elaboración propia. Fuente: CatalunyaCaixa

En tercer lugar, también el propio **Banco de España**, a través de su Boletín Económico de diciembre de 2010, publicó una nueva estimación del stock de viviendas. El mismo sitúa dicho stock, a nivel estatal, entre 700.000 y 1.100.000 viviendas, sin ofrecer datos a nivel de CCAA.

Otra de las fuentes que suele llevar a cabo una estimación del stock de viviendas es **Analistas Económicos de Andalucía**. En este caso, el stock de viviendas vacías en el mercado inmobiliario andaluz ascendería hasta las 190.366 viviendas, distribuidas de la siguiente forma:

2010	STOCK DE VIVIENDA
ALMERÍA	27.000
CÁDIZ	16.200
CÓRDOBA	11.200
GRANADA	23.600
HUELVA	9.800
JAÉN	10.800
MÁLAGA	54.300
SEVILLA	36.600
ANDALUCÍA	190.366
ESPAÑA	1.040.000

Tabla 3: Stock de vivienda .Elaboración propia. Fuente: Analistas Económicos de Andalucía

Por último, la propia **Consejería de Obras Públicas y Vivienda**, ha publicado recientemente un nuevo estudio, elaborado a través de un grupo de investigación de la Universidad de Sevilla, que cifra el stock de vivienda libre en Andalucía en 144.300 viviendas a 31 de septiembre de 2011.

2.2) La generación del stock

A efectos de este Informe, esta última estimación es la que utilizaremos en adelante. Así, podemos concluir este apartado estableciendo, el stock de viviendas en Andalucía en **144.300 viviendas**, lo que supone el 24% del stock de vivienda a nivel estatal.

2011	STOCK DE VIVIENDA	% ANDALUCÍA / ESPAÑA
ANDALUCÍA	144.300	23,85%
ESPAÑA	605.024	--

Tabla 4: Stock de vivienda .Elaboración propia. Fuente: Consejería Obras Públicas y Vivienda

Pero no debemos quedarnos únicamente en el dato cuantitativo y, con el fin de enriquecer el análisis, debemos comprobar como se ha ido generando este stock a lo largo de los **últimos años**.

	GENERACIÓN STOCK	STOCK DE VIVIENDA
2004	--	27.630
2005	30.318	57.948
2006	32.673	90.621
2007	19.379	110.000
2008	28.470	138.470
2009	9.993	148.463
2010	-1.556	146.907
2011	-2.607	144.300

Tabla 5: Evolución del stock de vivienda .Elaboración propia. Fuente: Consejería Obras Públicas y Vivienda

En la **Tabla 5** podemos observar como durante la época de crecimiento económico, periodo 2004-2008, el stock de vivienda vacía en Andalucía se fue incrementando de forma vertiginosa, de tal forma que cada año se generaban en torno a 30.000 nuevas viviendas sin vender.

Por el contrario, el estallido de la crisis económica y de la burbuja inmobiliaria, al provocar el derrumbe de la actividad en la construcción residencial, también conllevó un menor ritmo de generación de stock

(2009) e incluso el progresivo **descenso** del mismo a lo largo de 2010 y 2011.

2.3) El stock frente al Parque total de viviendas existentes

En cuanto a la importancia del stock andaluz de viviendas vacías en relación al **parque total de viviendas existentes** en nuestra Comunidad Autónoma (4.552.050 viviendas), podemos cifrar el mismo en el 3,17%, casi un punto por encima del 2,33% que se registra a nivel estatal, donde el parque total de viviendas asciende a 25.966.695.

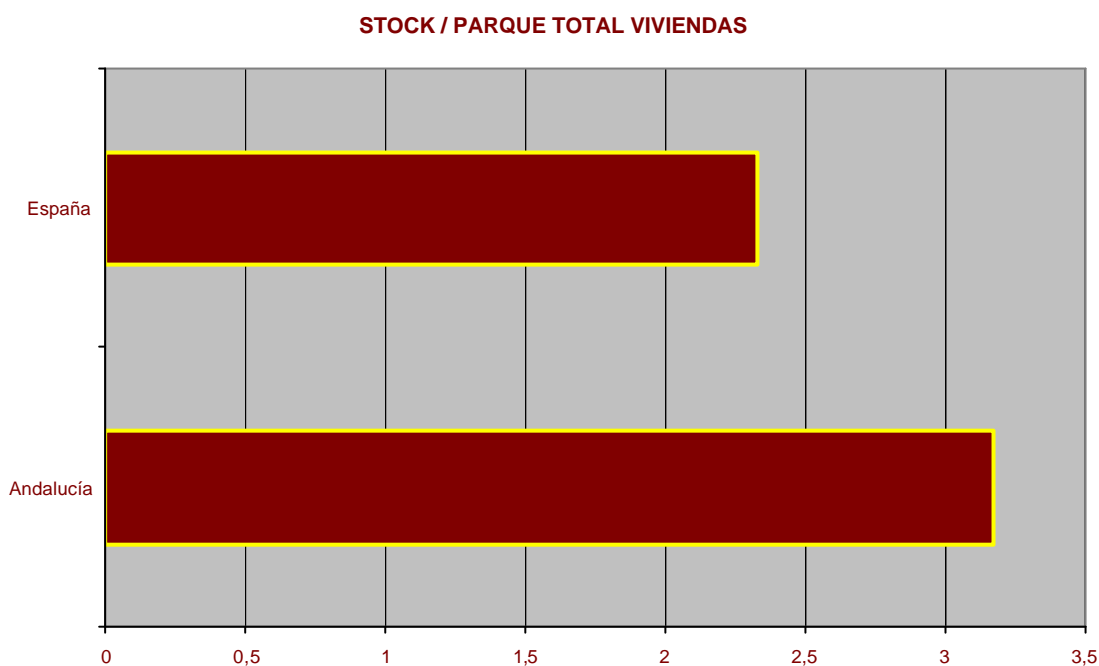


Gráfico 1: Elaboración propia. Fuente: Consejería Obras Públicas y Vivienda

2.4) El stock en términos de población

Por último, otra cuestión fundamental en el análisis del stock de viviendas es el de mostrar el mismo **en relación al conjunto de la población**. Para ello, suele utilizarse como variable el stock de viviendas libres no vendidas por cada mil habitantes.

En relación a este concepto, podemos concluir este apartado regional estableciendo que en Andalucía existen **17 viviendas vacías por cada 1.000 habitantes**, cifra levemente superior a las 13 que se obtienen a nivel estatal.

3. EL STOCK DE VIVIENDA A NIVEL PROVINCIAL

2011	STOCK DE VIVIENDA	% PROVINCIA / ANDALUCÍA
ALMERÍA	22.013	15,26%
CÁDIZ	14.648	10,15%
CÓRDOBA	7.021	4,87%
GRANADA	19.569	13,56%
HUELVA	4.985	3,45%
JAÉN	33	0,02%
MÁLAGA	51.153	35,45%
SEVILLA	24.879	17,24%
ANDALUCÍA	144.300	% ANDALUCÍA / ESPAÑA
ESPAÑA	605.024	23,85%

Tabla 6: Stock de vivienda .Elaboración propia. Fuente: Consejería Obras Públicas y Vivienda

A nivel provincial, como era de esperar **Málaga** destaca, con más de 51.000 viviendas, como la provincia donde esta problemática tiene una mayor relevancia, lo que se traduce en más del 35% del total existente en Andalucía.

Tras la provincia malagueña, encontramos otras como **Sevilla** (24.879 viviendas) y **Almería** (22.013 viviendas) que también destacan en este apartado y llegan a representar el 17% y el 15%, respectivamente, del global del stock andaluz.

En sentido contrario, **Jaén** destaca como la provincia con un stock menor, tanto es así que, con 33 viviendas, representa apenas un 0,02% del total de Andalucía, por lo que su incidencia en apenas testimonial.

También en este mismo sentido podemos encontrar provincias como **Huelva** (4.985 viviendas) y **Córdoba** (7.021 viviendas) que, igualmente, destacan por lo reducido de su stock. En este caso representa, respectivamente, un 3% y un 5% del total del stock andaluz de viviendas.

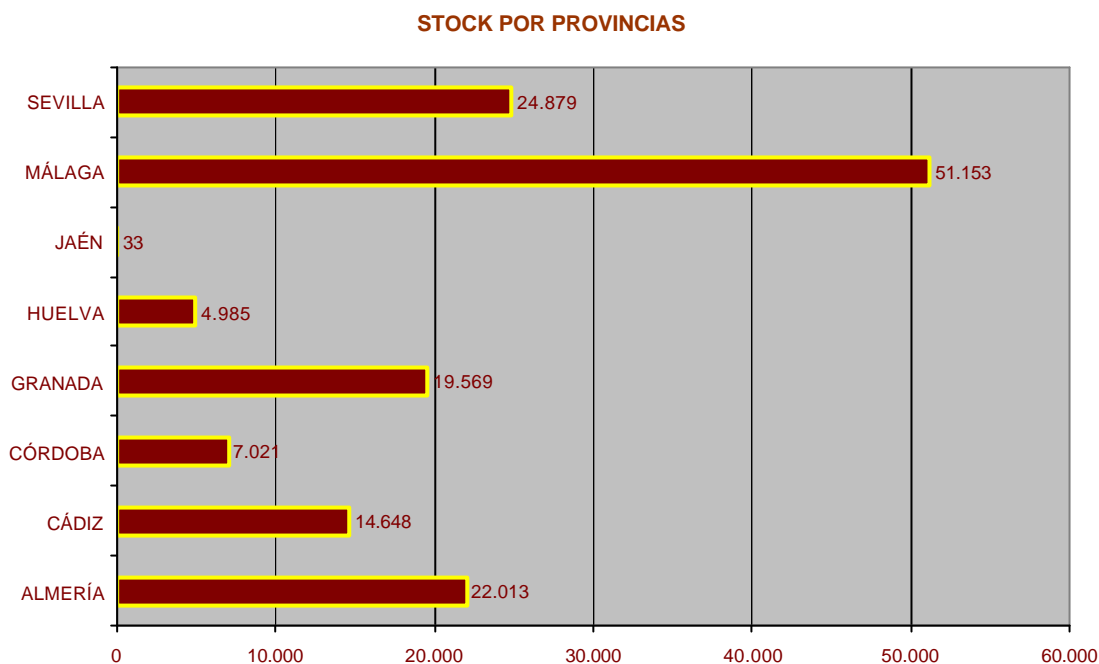


Gráfico 2: Elaboración propia. Fuente: Consejería Obras Públicas y Vivienda

Tal como hicimos a nivel andaluz, comprobemos ahora como se ha ido generando este stock en cada una de las **provincias andaluzas**.

3.1) Almería

	GENERACIÓN STOCK	STOCK DE ALMERÍA	% ALMERÍA / ANDALUCÍA
2004	--	1.794	6,55%
2005	1.873	3.667	6,33%
2006	4.521	8.188	9,03%
2007	3.838	12.026	10,93%
2008	3.675	15.701	11,39%
2009	4.190	19.891	13,40%
2010	895	20.786	14,16%
2011	1.227	22.013	15,25%

Tabla 7: Evolución del stock Almería .Elaboración propia. Fuente: Consejería Obras Públicas y Vivienda

En la tabla 7 se observa como, en la provincia almeriense, la **tercera** en tamaño del stock, el número de viviendas vacías ha ido creciendo a un ritmo cada vez mayor, pasando de un incremento de 1.873 viviendas en 2005 a uno de 4.190 a lo largo de 2009.

Únicamente durante el ejercicio de **2010** el stock de viviendas vio reducido su ritmo de crecimiento, incrementándose, únicamente en 895 viviendas ese año. No obstante, este es el mayor aumento registrado durante en 2010 en todas las provincias andaluzas. A su vez, ya en 2011, el stock de vivienda volvió a aumentar su ritmo de crecimiento.

A su vez, también podemos observar como el **peso relativo** del stock almeriense, sobre el conjunto del stock de viviendas en Andalucía ha ido creciendo, de forma continua, durante todo el periodo analizado. De esta forma, ha pasado de representar un 6,55% en 2004 al 15,25% durante el pasado año.

3.2) Cádiz

	GENERACIÓN STOCK	STOCK DE CÁDIZ	% CÁDIZ / ANDALUCÍA
2004	--	2.497	9,04%
2005	3.329	5.826	10,05%
2006	2.642	8.468	9,34%
2007	-56	8.412	7,65%
2008	4.495	12.907	9,32%
2009	1.776	14.683	9,89%
2010	172	14.855	10,11%
2011	-207	14.648	10,15%

Tabla 8: Evolución del stock Cádiz .Elaboración propia. Fuente: Consejería Obras Públicas y Vivienda

Analizando la tabla 8 podemos observar como, en la provincia gaditana, la **quinta** en lo que a tamaño del stock se refiere, el ritmo de crecimiento del número de viviendas vacías ha sufrido importantes ajustes. Así, se han ido alternando años de importantes aumentos (2005 ó 2008) con otros incluso en los que ha descendido (2007 y 2011).

En los últimos dos años, las cifras de crecimiento del stock se han visto seriamente disminuidas, por ejemplo en **2010**, cuando únicamente se incrementó en 172 viviendas o incluso llegando a ser negativas el pasado ejercicio, registrando un descenso de más de 200 viviendas vacías menos que en el año anterior.

Por último, también podemos observar como el **peso relativo** del stock gaditano, sobre el conjunto del stock de viviendas en nuestra Comunidad Autónoma se ha mantenido relativamente constante a lo largo del total del periodo analizado, siempre en torno a valores cercanos al 9-10%.

3.3) Córdoba

	GENERACIÓN STOCK	STOCK DE CÓRDOBA	% CÓRDOBA / ANDALUCÍA
2004	--	-395	--
2005	1.962	1.567	2,70%
2006	2.878	4.445	4,90%
2007	1.687	6.132	5,57%
2008	1.035	7.167	5,17%
2009	118	7.285	4,91%
2010	-69	7.216	4,91%
2011	-195	7.021	4,86%

Tabla 9: Evolución del stock Córdoba .Elaboración propia. Fuente: Consejería Obras Públicas y Vivienda

En la tabla 9 podemos observar como, en la provincia cordobesa, la **sexta** en lo que al tamaño del stock se refiere con respecto al resto de provincias andaluzas, el número de viviendas vacías ha ido creciendo a un ritmo cada vez mayor durante los ejercicios comprendidos entre 2004 y 2006, año en el que aumentó en casi 2.900 viviendas.

Por el contrario, con el inicio de la crisis, en el periodo comprendido **desde 2007** hasta la actualidad, el ritmo de crecimiento del stock se ha ido reduciendo año tras año, hasta el punto de volverse negativo durante las dos últimas anualidades, las cuales han provocando reducciones de este stock en 69 y 195 viviendas respectivamente.

En cuanto al **peso relativo** del stock cordobés, sobre el conjunto del stock de viviendas en Andalucía, tal como hemos dicho anteriormente, se fue incrementando durante los primeros años del periodo analizado, pasando de un valor incluso negativo en 2004 (el número de viviendas vendidas incluso superó al de terminadas, de ahí ese valor negativo) hasta alcanzar un máximo del 5,57% durante 2007. A partir de ahí, la importancia del stock de Almería en el conjunto de Andalucía se ha ido reduciendo paulatinamente hasta situarse en un 4,86% el pasado año.

3.4) Granada

	GENERACIÓN STOCK	STOCK DE GRANADA	% GRANADA / ANDALUCÍA
2004	--	5.244	19,17%
2005	4.610	9.854	17,00%
2006	4.385	14.239	15,71%
2007	2.718	16.957	15,41%
2008	2.826	19.783	14,29%
2009	473	20.256	13,65%
2010	-202	20.054	13,65%
2011	-485	19.569	13,56%

Tabla 10: Evolución del stock Granada. Elaboración propia. Fuente: Consejería Obras Públicas y Vivienda

Podemos observar en la tabla 10 como, en la provincia granadina, la **cuarta** en lo que a tamaño del stock entre las provincias andaluzas se refiere, el número de viviendas vacías ha ido creciendo a un ritmo cada vez menor a lo largo de todo el periodo analizado, pasando de un incremento de 4.610 viviendas en 2005 a uno de 473 a lo largo de 2009.

A su vez, durante el ejercicio de **2010**, el stock de viviendas no sólo dejó de crecer sino que pasó a verse reducido, disminuyéndose en 202 viviendas durante ese año. Este cambio de tendencia se ha visto confirmado durante el pasado año, en el que el stock de vivienda volvió a verse reducido en mayor medida, en esta ocasión en 485 viviendas.

También podemos observar como el **peso relativo** del stock granadino, sobre el conjunto del stock de viviendas en Andalucía ha ido decreciendo, de forma continua, durante todo el periodo analizado. De esta forma, ha pasado de representar un 19,17% en 2004 al 13,56% durante el pasado año.

3.5) Huelva

	GENERACIÓN STOCK	STOCK DE HUELVA	% HUELVA / ANDALUCÍA
2004	--	558	2,04%
2005	1.532	2090	3,61%
2006	243	2.333	2,57%
2007	1.817	4.150	3,77%
2008	1.992	6.142	4,43%
2009	845	6.987	4,71%
2010	-968	6.019	4,10%
2011	-1.034	4.985	3,45%

Tabla 11: Evolución del stock Huelva .Elaboración propia. Fuente: Consejería Obras Públicas y Vivienda

Analizando la tabla 11 podemos observar como, en la provincia onubense, la **séptima** en tamaño del stock, el número de viviendas vacías ha ido creciendo a un ritmo bastante irregular durante el periodo temporal analizado. De esta forma, encontramos ejercicios con importantes incrementos (2008) y otros años en los que el incremento del stock ha sido muy reducido (2006)

Durante los **dos últimos años** analizados, pasamos a registrar descensos del stock de viviendas vacías, además, muy importantes en ambos casos. A lo largo de 2010 el stock de vivienda se redujo en 968 viviendas y, en 2011, el descenso alcanzó las 1.034 viviendas. Estos descensos son los segundos más importantes registrados en Andalucía, sólo superados por los que se dieron en Málaga.

En cuanto al **peso relativo** del stock onubense sobre el conjunto del stock de viviendas en Andalucía, éste ha ido creciendo de forma suave durante gran parte del periodo analizado. De esta forma, ha pasado de representar un 2,04% en 2004 al 4,71% durante 2009. A lo largo de los dos últimos años, esta tendencia se ha visto truncada y la importancia relativa de Huelva en términos de stock se ha visto reducida, hasta representar sólo el 3,45% de Andalucía en 2011.

3.6) Jaén

	GENERACIÓN STOCK	STOCK DE JAÉN	% JAÉN / ANDALUCÍA
2004	--	-152	--
2005	611	459	0,79%
2006	1.242	1.701	1,88%
2007	-561	1.140	1,04%
2008	-314	826	0,60%
2009	-3	823	0,55%
2010	-305	518	0,35%
2011	-485	33	0,02%

Tabla 12: Evolución del stock Jaén .Elaboración propia. Fuente: Consejería Obras Públicas y Vivienda

La tabla 12 muestra como, en la provincia jienense, la **última** en lo que a tamaño del stock se refiere de las provincias andaluzas, el número de viviendas vacías únicamente se fue incrementando entre los años 2004 y 2006, donde llegó a registrar un incremento de 1.242 viviendas.

A partir de ese momento, el stock de viviendas provincial se ha ido reduciendo hasta prácticamente **eliminarse por completo** a lo largo de 2011, cuando registró un descenso de 485 viviendas.

Finalmente, también podemos observar como el **peso relativo** del stock jienense siempre ha sido bastante reducido. A pesar de ello, podemos observar como en los primeros años analizados se fue incrementando levemente, hasta el 1,88% en 2006, para posteriormente iniciar una nueva tendencia de descenso hasta una posición meramente testimonial (0,02%).

3.7) Málaga

	GENERACIÓN STOCK	STOCK DE MÁLAGA	% MÁLAGA / ANDALUCÍA
2004	--	12.859	47,00%
2005	12.622	25.481	43,97%
2006	10.835	36.317	40,01%
2007	7.570	43.887	39,90%
2008	8.472	52.359	37,81%
2009	2.007	54.366	36,62%
2010	-1.488	52.878	35,99%
2011	-1.725	51.153	35,45%

Tabla 13: Evolución del stock Málaga .Elaboración propia. Fuente: Consejería Obras Públicas y Vivienda

Echando un vistazo a la tabla 13 podemos observar como, en la provincia malagueña, la **primera** en tamaño del stock, el número de viviendas vacías ha ido creciendo a un ritmo cada vez menor, pasando de un incremento de 12.622 viviendas en 2005 a uno de 2.007 a lo largo de 2009. A pesar de ello, los incrementos registrados en esta provincia, en cada una de estas anualidades, se sitúan muy por encima de las alcanzadas en el resto de provincias andaluzas.

En sentido contrario, Málaga también es la provincia que en mayor medida ve reducido su stock durante los **dos últimos años**, con caídas que se cifran en 1.488 viviendas libres menos en 2010 y otras 1.725 viviendas menos en 2011.

A su vez, también podemos observar como el **peso relativo** del stock malagueño, sobre el conjunto del stock de viviendas en Andalucía ha ido decreciendo, de forma continua, durante todo el periodo analizado. De esta forma, ha pasado de representar un 47% en 2004 al 35,45% durante el pasado año. A pesar de ello, los valores alcanzados por esta provincia siempre la sitúan como la de mayor importancia en términos de stock.

3.8) Sevilla

	GENERACIÓN STOCK	STOCK DE SEVILLA	% SEVILLA / ANDALUCÍA
2004	--	4.955	18,11%
2005	4.048	9.003	15,54%
2006	5.926	14.929	16,47%
2007	2.367	17.296	15,72%
2008	6.290	23.586	17,03%
2009	586	24.172	16,28%
2010	410	24.582	16,73%
2011	297	24.879	17,24%

Tabla 14: Evolución del stock Sevilla .Elaboración propia. Fuente: Consejería Obras Públicas y Vivienda

En la tabla 14 podemos observar claramente como, en la provincia sevillana, la **segunda** en cuanto a tamaño del stock en el conjunto de Andalucía, el número de viviendas vacías ha ido creciendo a ritmos irregulares, alternando importantes incrementos, como los de los años 2006 y 2008, con otros más reducidos como los alcanzados en 2007 y 2009.

En los **dos últimos años**, cuando la mayor parte de Andalucía ha visto como se reducía, de manera importante, el stock de viviendas, en Sevilla, aunque a menor ritmo, ha seguido incrementándose. De esta forma, en 2010 el stock se vio aumentado en 410 nuevas viviendas y, en 2011, en otras 297 viviendas más.

En términos de **peso relativo**, podemos observar como el del stock sevillano, sobre el conjunto del stock de viviendas en Andalucía ha ido variando levemente, tanto al alza como a la baja, pero siempre en porcentajes cercanos al 17%, lo que la sitúa como la segunda provincia más destacada en este aspecto.

3.9) El stock frente al Parque Total de Viviendas

Finalmente, con vistas a terminar este apartado provincial, pasaremos a continuación a tratar otras **dos características** de gran trascendencia en el análisis del stock de viviendas vacías, nos estamos refiriendo a la importancia del mismo respecto al parque total de viviendas y, a su vez, de la cuantía del mismo en relación con el conjunto de la población.

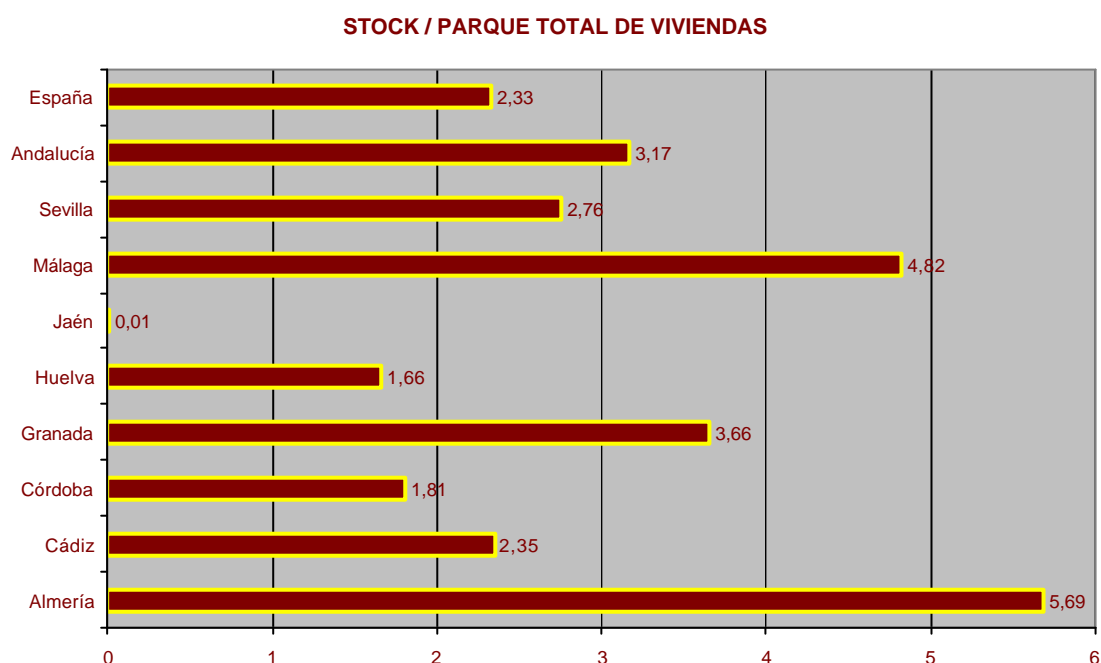


Gráfico 3: Elaboración propia. Fuente: Consejería Obras Públicas y Vivienda

En primer lugar, si analizamos la importancia del **stock en relación al parque total de viviendas existentes** en cada una de las provincias andaluzas podemos comprobar como este problema cobra mayor importancia en Almería, dónde casi 5,7 de cada 100 viviendas están sin vender. Le siguen en esta clasificación Málaga (4,82%) y Granada (3,66%). Por el contrario, Jaén con sólo una vivienda de cada 10.000 se encuentra en esta situación.

3.10) El stock de viviendas en términos de población

	STOCK DE VIVIENDA / 1.000 HABITANTES
ALMERÍA	31
CÁDIZ	12
CÓRDOBA	9
GRANADA	21
HUELVA	10
JAÉN	0
MÁLAGA	31
SEVILLA	13
ANDALUCÍA	17
ESPAÑA	13

Tabla 15: Stock de vivienda 1.000 habitantes .Elaboración propia. Fuente: Consejería Obras Públicas y Vivienda

Finalmente, **en relación con la población** provincial, Almería y Málaga, con 31 viviendas en stock por cada mil habitantes, también vuelven a encabezar esta clasificación, seguida de la provincia granadina (21 viviendas). En sentido contrario, como era de esperar, Jaén es también la provincia donde el stock de viviendas resulta un problema menor, prácticamente inexistente (0 viviendas)

4. EL STOCK DE VIVIENDA A NIVEL LOCAL

A continuación, vamos a volver a descender otro nuevo escalón en el **ámbito territorial** y vamos a analizar cuales son los municipios andaluces en los que el stock de viviendas supone una mayor problemática.

Por **cuestiones metodológicas**, este análisis lo iremos desarrollando para cada una de las provincias andaluzas por separado y teniendo en cuenta, únicamente, a los municipios de más de 10.000 habitantes y agrupando el resto de municipios un único campo.

4.1) Almería

2010	STOCK DE VIVIENDA	% MUNICIPIO / TOTAL PROVINCIA
Adra	354	1,70%
Almería	1.626	7,82%
Berja	454	2,18%
Cuevas Almanzora	1.055	5,08%
El Ejido	1.252	6,02%
Huércal - Overa	1.021	4,91%
Níjar	729	3,51%
Roquetas de Mar	4.577	22,02%
Vícar	771	3,71%
Resto municipios	8.947	43,04%
TOTAL ALMERÍA	20.876	100%

Tabla 16: Stock de vivienda municipios .Elaboración propia. Fuente: Consejería Obras Públicas y Vivienda

En la **provincia almeriense**, el municipio de Roquetas de Mar, con un stock de 4.577 viviendas, asume más del 22% del total del stock provincial. Tras éste se encuentran, a mucha distancia, otros como la propia capital (7,82%), El Ejido (6,02%) o Cuevas de Almanzora (5,08%).

4.2) Cádiz

2010	STOCK DE VIVIENDA	% MUNICIPIO / TOTAL PROVINCIA
Algeciras	-383	--
Arcos	-1.553	--
Barbate	403	2,71%
Los Barrios	516	3,47%
Cádiz	1.585	10,67%
Chiclana de la Fra.	771	5,19%
Chipiona	-63	--
Conil de la Fra.	917	6,17%
Jerez de la Fra.	3.317	22,33%
La Línea la Conc.	86	0,58%
Medina - Sidonia	210	1,42%
Puerto Sta. María	2.223	14,96%
Puerto Real	1.464	9,85%
Rota	2	0,01%
San Fernando	999	6,73%
San Roque	988	6,65%
Sanlúcar de Bda.	21	0,14%
Tarifa	693	4,66%
Ubrique	355	2,39%
Vejer de la Fra.	521	3,51%
Villamartín	134	0,90%
Resto municipios	1.648	11,10%
TOTAL CÁDIZ	14.855	100%

Tabla 17: Stock de vivienda municipios .Elaboración propia. Fuente: Consejería Obras Públicas y Vivienda

En cuanto a la **provincia de Cádiz**, Jerez de la Frontera, con 3.317 viviendas en stock, representa el 22% del stock provincial. Tras éste se encuentran El Puerto de Sta. María (14,96%) o la propia capital (10,67%).

4.3) Córdoba

2010	STOCK DE VIVIENDA	% MUNICIPIO / TOTAL PROVINCIA
Aguilar de la Fra.	22	0,31%
Baena	30	0,41%
Cabra	136	1,89%
La Carlota	467	6,48%
Córdoba	1.006	13,94%
Lucena	1.285	17,81%
Montilla	491	6,80%
Palma del Río	170	2,36%
Peñarroya-Puebon.	116	1,61%
Pozoblanco	630	8,72%
Priego de Córdoba	94	1,30%
Puente Genil	250	3,46%
Rute	146	2,02%
Resto municipios	2.373	32,88%
TOTAL CÓRDOBA	7.216	100%

Tabla 18: Stock de vivienda municipios .Elaboración propia. Fuente: Consejería Obras Públicas y Vivienda

En el seno de la **provincia cordobesa**, el municipio de Lucena, con un stock de 1.285 viviendas, absorbe casi el 18% del total del stock provincial. Tras éste se encuentran, a cierta distancia, otros como la propia capital (13,94%) o Pozoblanco (8,72%).

4.4) Granada

2010	STOCK DE VIVIENDA	% MUNICIPIO / TOTAL PROVINCIA
Albolote	824	4,11%
Almuñecar	539	2,69%
Armillá	246	1,22%
Atarfe	1.080	5,39%
Baza	295	1,47%
Ganada	980	4,89%
Guadix	299	1,49%
Illora	126	0,63%
Loja	615	3,07%
Maracena	464	2,31%
Motril	1.337	6,67%
Pinos Puente	194	0,97%
Salobreña	548	2,73%
Santa Fe	731	3,65%
La Zubía	874	4,36%
Resto municipios	10.902	54,36%
TOTAL GRANADA	20.054	100%

Tabla 19: Stock de vivienda municipios .Elaboración propia. Fuente: Consejería Obras Públicas y Vivienda

En cuanto a **Granada**, Motril, con un stock de 1.337 viviendas, representa el 6,67% del total del stock provincial. Tras éste se encuentran otros como Atarfe (5,39%) o la propia capital (4,89%).

4.5) Huelva

2010	STOCK DE VIVIENDA	% MUNICIPIO / TOTAL PROVINCIA
Aljaraque	381	6,33%
Almonte	786	13,07%
Ayamonte	427	7,09%
Bollullos Par del Cond.	136	2,25%
Cartaya	732	12,16%
Gibraleón	-73	--
Huelva	-1.104	--
Isla Cristina	484	8,05%
Lepe	81	1,35%
Moguer	332	5,51%
Punta Umbría	37	0,62%
Valverde del Camino	280	4,65%
Resto municipios	3.520	58,48%
TOTAL HUELVA	6.019	100%

Tabla 20: Stock de vivienda municipios .Elaboración propia. Fuente: Consejería Obras Públicas y Vivienda

En la **provincia onubense**, Almonte, con un stock de 786 viviendas, representa más del 13% del total del stock provincial. Tras éste se encuentran otros como Cartaza (12,16%) o Isla Cristina (8,05%).

4.6) Jaén

2010	STOCK DE VIVIENDA	% MUNICIPIO / TOTAL PROVINCIA
Alcalá la Real	235	45,46%
Alcaudete	-46	--
Andújar	-103	--
Baeza	31	5,98%
Bailén	-109	--
La Carolina	-396	--
Jaén	-771	--
Jódar	90	17,29%
Linares	-1.704	--
Martos	61	11,73%
Torre del Campo	93	17,94%
Torredonjimeno	-21	--
Úbeda	-41	--
Villacarrillo	182	35,15%
Resto municipios	3.018	--
TOTAL JAÉN	518	100%

Tabla 21: Stock de vivienda municipios .Elaboración propia. Fuente: Consejería Obras Públicas y Vivienda

En cuanto a la **provincia de Jaén**, la que menos problemas de stock de viviendas registra, el municipio de Alcalá la Real, con un stock de 235 viviendas, representa casi el 45,5% del total del stock provincial. Tras Alcalá la Real se encuentran otros como Villacarrillo (35,15%) o Jódar (17,29%).

4.7) Málaga

2010	STOCK DE VIVIENDA	% MUNICIPIO / TOTAL PROVINCIA
Alhaurín de la Torre	2.017	3,81%
Alhaurín el Grande	833	1,57%
Álora	345	0,65%
Antequera	801	1,52%
Benalmádena	3.412	6,45%
Cártama	1.726	3,26%
Coín	510	0,96%
Estepona	4.923	9,31%
Fuengirola	1.865	3,53%
Málaga	2.652	5,02%
Manilva	254	0,485
Marbella	2.556	4,83%
Mijas	5.171	9,78%
Nerja	784	1,48%
Rincón de la Victoria	2.251	4,26%
Ronda	315	0,60%
Torremolinos	2.764	5,23%
Torrox	1.101	2,08%
Vélez - Málaga	2.709	5,12%
Resto municipios	17.861	33,78%
TOTAL MÁLAGA	52.878	100%

Tabla 22: Stock de vivienda municipios. Elaboración propia. Fuente: Consejería Obras Públicas y Vivienda

En la **provincia malagueña**, la de mayor problemática en términos de stock de viviendas libres terminadas sin vender, el municipio de Mijas, con un stock de 5.171 viviendas, representa el 9,78% del conjunto del stock provincial. Tras éste se encuentran Estepona (9,31%) y Benalmádena (6,45%).

4.8) Sevilla

2010	STOCK DE VIVIENDA	% MUNICIPIO / TOTAL PROVINCIA
Alcalá de Guadaira	813	3,31%
La Algaba	487	1,98%
Arahal	131	0,53%
Bormujos	-22	--
Brenes	322	1,31%
Las Cabezas de San Juan	-5	--
Camas	627	2,55%
Carmona	475	1,93%
Castilleja de la Cuesta	185	0,75%
Coria del Río	440	1,79%
Dos Hermanas	2.038	8,29%
Écija	361	1,47%
Espartinas	30	0,12%
Estepa	286	1,16%
Guillena	170	0,69%
Gines	185	0,75%
Lebrija	460	1,87%
Mairena del Alcor	396	1,61%
Mairena del Aljarafe	653	2,66%
Marchena	364	1,48%
Morón de la Frontera	370	1,51%
Osuna	466	1,90%
Los Palacios y Villafranca	661	2,69%
Pilas	59	0,24%
La Puebla de Cazalla	199	0,81%
La Puebla del Río	107	0,43%
La Rinconada	291	1,18%
San Juan de Aznalfarache	17	0,07%
Sanlúcar la Mayor	654	2,66%
Sevilla	3.642	14,81%
Tomares	501	2,04%
Utrera	427	1,74%
El Viso del Alcor	415	1,69%
Resto municipios	9.560	38,89%
TOTAL SEVILLA	24.582	100%

Tabla 23: Stock de vivienda municipios .Elaboración propia. Fuente: Consejería Obras Públicas y Vivienda

En la **provincia sevillana**, la propia capital, con un stock de 3.642 viviendas, representa casi el 15% del stock provincial. Tras ésta se encuentran otros municipios como Dos Hermanas (8,29%) o Alcalá de Guadaira (3,31%).

5. CONCLUSIONES SINDICALES

Desde la **Unión Generales de Trabajadores de Andalucía** somos conscientes del “problema” que supone, en el actual mercado inmobiliario, el stock de viviendas libres terminadas sin vender.

A pesar de ello, también debemos tener en cuenta y valorar en su justa medida, a que colectivos y **agentes económicos** afecta, en mayor medida, esta problemática. En este sentido, la totalidad de las viviendas libres terminadas que no han logrado obtener un comprador están en manos de promotores inmobiliarios o de entidades financieras.

En cuanto al primero de ellos, por todos es conocido como estos **promotores**, durante los años de bonanza económica, se dejaron llevar por la “cultura del pelotazo” y por la puesta en práctica de toda una serie de prácticas especulativas que, entre otros efectos, provocaron un encarecimiento desorbitado del precio de la vivienda, hasta el punto de hacerla inaccesible para la mayor parte de los trabajadores andaluces.

En este mismo sentido, las **entidades financieras** apoyaron este auge del sector inmobiliario destinando gran parte de sus recursos monetarios al desarrollo especulativo de este sector, lo que, al mismo tiempo, dificultaba aún más el desarrollo de otros proyectos empresariales en Andalucía.

Por lo tanto, en términos estrictos, el stock de viviendas no es un problema que afecte, de forma directa, a los **trabajadores** andaluces, sino a promotores inmobiliarios, entidades financieras y a sus balances de resultados.

No obstante, esto no es del todo cierto ya que, la existencia de este **importante stock** condiciona la concesión de nuevas hipotecas tanto a promotores como a posibles adjudicatarios de viviendas protegidas. Además el stock también establece una nueva dificultad para la concesión de financiación a empresas pertenecientes a la economía productiva y a familias para su destino al consumo interno.

Por ello, es indudable que el stock está dificultando el acceso de los **trabajadores andaluces** a una vivienda digna y ralentizando la salida de la crisis de un sector económico de gran importancia para nuestra Comunidad Autónoma en términos de aportación al PIB andaluz y de generación de puestos de trabajo.

Por todo ello, desde nuestro **Sindicato** entendemos que, en relación al stock de viviendas, es preciso tener en cuenta las siguientes conclusiones:

- La principal medida para reducir el stock de vivienda es llevar a cabo un importante ajuste en precio cuestión a la que, al menos por ahora, promotores y entidades financieras no están dispuestas a realizar. Es decir, como cualquier otro bien económico, si lo que queremos es venderlo la principal medida debe ser **reducir su precio**.
- Casi la mitad del stock está compuesto por viviendas destinadas a segundas residencias por lo que, la mayor parte del mismo se concentra en los **municipios del litoral** y en las grandes aglomeraciones urbanas. No obstante, las necesidades de vivienda de los trabajadores andaluces va mucho más allá de esto y raramente puede ser satisfecha con este tipo de viviendas.

- En torno a un 15% de las viviendas nuevas sin terminar están en posición de las **entidades financieras**. La necesidad de desprenderse de ellas se está utilizando como argumento para justificar las dificultades de acceso a un préstamo hipotecario para, por ejemplo, acceder a una vivienda protegida. Tampoco en esta ocasión los bancos están “poniendo todas sus cartas sobre la mesa” ya que sólo están sacando a la venta apenas el 50% de sus viviendas, es decir, aquellas que han sido provisionadas lo suficiente como para obtener por su venta un precio de mercado.
- Dado que el stock de vivienda es un **problema de mercado** que, principalmente afecta a los máximos abanderados del mercado libre y de la no intervención pública en la economía, debe ser el propio mercado el que resuelva esta cuestión. En términos económicos, únicamente deben adaptar la oferta a la demanda, por ejemplo, vía precio.
- En cuanto a la **intervención pública** en esta materia y a la posibilidad de recoger alguna medida encaminada a reducir el stock de vivienda en el próximo plan regional de vivienda y suelo, desde nuestro Sindicato únicamente admitimos la posibilidad de calificar algunas de estas viviendas como viviendas protegidas, debiendo cumplir, por ello, las características instauradas para éstas, los precios máximos establecidos y los requerimientos previstos para los posibles adjudicatarios de las mismas.
- En definitiva, desde UGT Andalucía entendemos que la **política pública de vivienda** debe ir dirigida a satisfacer las necesidades de vivienda de los trabajadores andaluces y no a mejorar los balances de promotores inmobiliarios y entidades financieras.