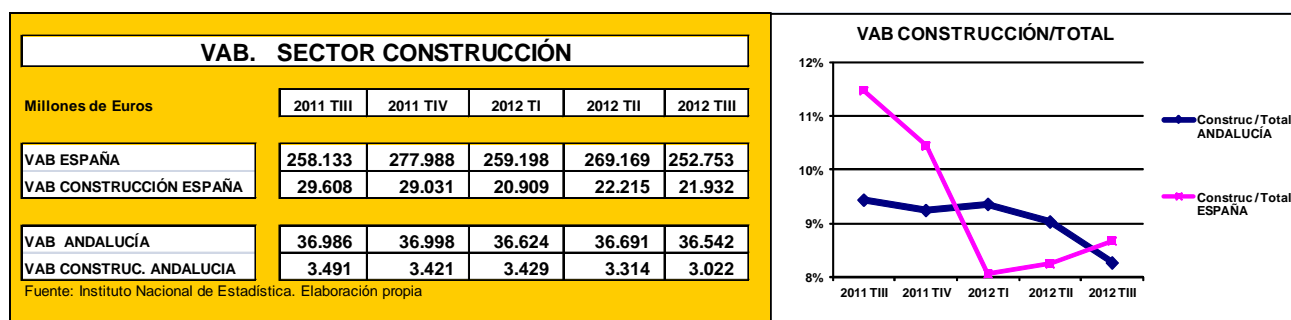


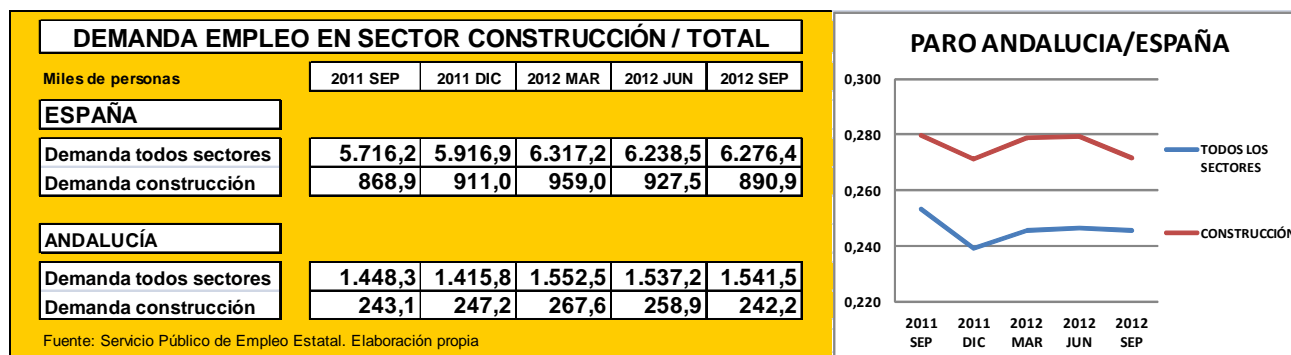
INDICADORES GENERALES

Según la Contabilidad Regional Trimestral de Andalucía, el Valor Añadido Bruto (VAB) generado por el sector de la construcción, continúa registrando una importante caída, la más elevada de todos los sectores productivos (-13,4%) y la más elevada, históricamente, de este sector.

Diferenciando por sectores, respecto al mismo trimestre del año anterior, el VAB por la Agricultura y Pesca ha variado un -8,0%, la industria un -0,5%, y los servicios un +0,6%, mientras que la recaudación por impuestos ha crecido un 1,1%. Comparando los últimos datos con el trimestre precedente, la construcción ha tenido una caída del -8,8%, y los impuestos han crecido un 5,4%, como valores con más variación.



Respecto a la población que demanda empleo en el sector de la construcción (procedentes de cualquier sector) en España, según los últimos datos publicados por el Servicio Público de Empleo Estatal, estos aumentaron un 2,5% en el tercer trimestre de 2012, respecto al mismo dato del año anterior, mientras que en Andalucía disminuyeron un 0,4%.



En términos absolutos, y según esta fuente, al finalizar el tercer trimestre de 2012, en Andalucía, el número de demandantes de empleo en la construcción era de 242.200 personas (16.768 menos que al finalizar el trimestre precedente) y 902 menos que hace un año.

Los datos del sector de la construcción, desagregados por provincias, y referidos a los demandantes de empleo procedentes del mismo sector, son:

	ESPAÑA	ANDALUCÍA	Almería	Cádiz	Córdoba	Granada	Huelva	Jaén	Málaga	Sevilla
2011 T3	732.437	192.613	17.389	36.371	14.152	22.661	12.504	7.670	41.299	40.567
2011 T4	775.928	201.044	17.397	38.991	13.697	23.107	13.437	5.600	43.938	44.877
2012 T1	810.375	215.260	18.294	40.290	16.330	24.613	13.350	8.701	45.955	47.727
2012 T2	779.445	206.916	17.241	38.260	16.295	23.861	12.075	8.674	43.606	46.904
2012 T3	757.448	197.492	16.191	36.913	16.101	23.169	11.449	8.792	41.213	43.664

La cifra de demandantes de empleo más elevada se da en las provincias de Sevilla (43.664), Málaga (41.213), Cádiz (36.913), Granada (23.169) y Almería (16.191) demandantes y las menores en Jaén (8.792), Huelva (11.449) y Córdoba (16.101). En todas las provincias (excepto Jaén) ha disminuido la demanda de empleo en el período de tres meses entre junio y septiembre.

Estudiando la evolución de estas cifras, en términos relativos porcentuales respecto a la situación en el mismo trimestre de hace un año, resultan los siguientes datos:

	ESPAÑA	ANDALUCÍA	Almería	Cádiz	Córdoba	Granada	Huelva	Jaén	Málaga	Sevilla
2011 T3	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
2011 T4	106%	104%	100%	107%	97%	102%	107%	73%	106%	111%
2012 T1	111%	112%	105%	111%	115%	109%	107%	113%	111%	118%
2012 T2	106%	107%	99%	105%	115%	105%	97%	113%	106%	116%
2012 T3	103%	103%	93%	101%	114%	102%	92%	115%	100%	108%

La mayor disminución relativa de demandantes respecto al mismo trimestre del año anterior se ha producido en las provincias de Huelva (92%) y Almería (93%), mientras que en Jaén (115%), Córdoba (114%), Sevilla (108%), Granada (102%), Cádiz (101%), y Málaga (100%), se ha producido el mayor incremento de la demanda de empleo en el sector.

La media en Andalucía ha experimentado una variación interanual en la demanda de empleo en este sector del 103%.

Todos estos datos los corrobora la evolución del consumo de cemento que, según datos publicados por OFICEMEN ya que, en el año 2012, el consumo aparente de cemento, ha descendido un 34% respecto al año anterior, siendo esta la mayor disminución desde 1936 y situándose en 0,76 millones de toneladas en diciembre, cuando en los meses de mayor nivel de construcción de viviendas, en el año 2007, se situaba el consumo en el entorno de cinco millones de toneladas, esto es siete veces más.

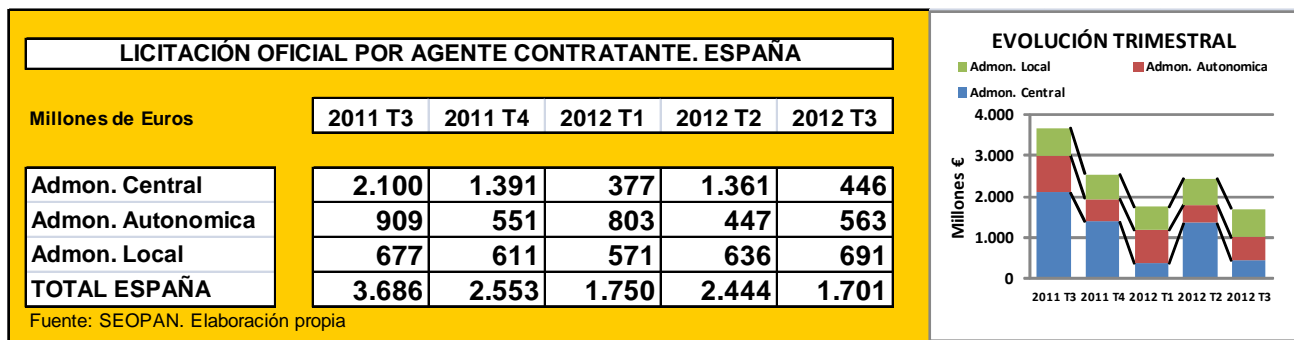
LICITACIÓN OFICIAL

Durante el tercer trimestre del año 2012, según los datos publicados por SEOPAN, la licitación oficial convocada en España alcanzó la cifra de 1.701 millones de euros, con un volumen acumulado en los doce últimos meses de 8.448 millones de euros, con un descenso respecto al mismo trimestre del año anterior del 53,9% y una variación del -30,4% respecto al trimestre anterior. Continúa la escasa actividad causada por los recortes presupuestarios.



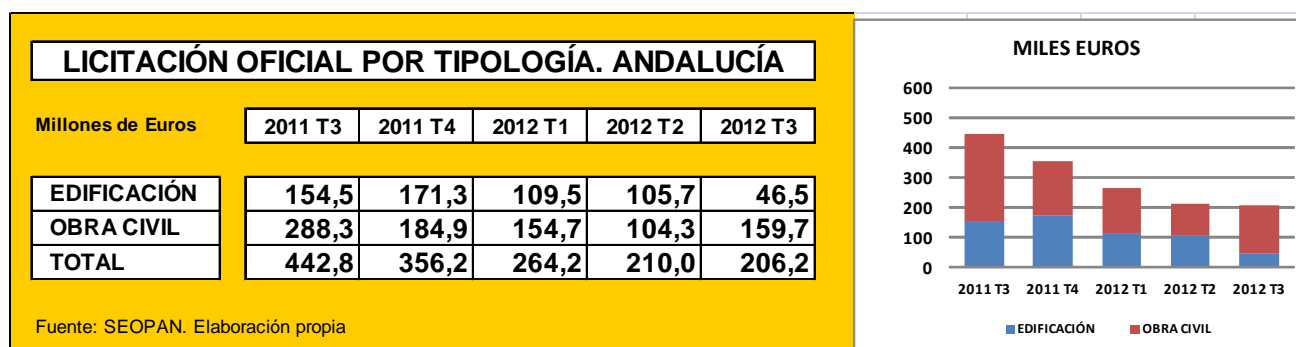
Según esta misma fuente, en ese trimestre, la licitación en obra civil disminuyó respecto al mismo trimestre del año anterior un 60,6% mientras que la licitación en edificación lo hizo en un 32,0%, situándose en la cifra más baja de los últimos tres años.

Del conjunto de obras licitadas en este trimestre, el 65,2% se destinó a obra civil, con un importe total de 1.108 millones de euros (5.934 millones en los últimos 12 meses), mientras que la licitación en edificación residencial y no residencial representó el 34,8% con un total de 593 millones de euros (2.514 millones en un año).



En este trimestre, respecto al mismo trimestre del año anterior, se ha producido una disminución del 78,7% de la licitación convocada en España por la Administración Central, un descenso del 38,0% de la convocada por los Entes Autonómicos y del 2,0% en lo convocado por las Administraciones Locales.

En Andalucía, la licitación oficial aprobada por las Administraciones Públicas a lo largo del último trimestre muestra un descenso del 53,4% respecto al mismo trimestre del año anterior con una variación de la licitación en obra civil del -44,6% y del -69,9% en la edificación.



Como puede apreciarse en el gráfico anterior, la tendencia de la licitación oficial en Andalucía, ha reflejado un nuevo descenso en este último trimestre, continuando la senda descendente, aunque a menor ritmo que en trimestres anteriores.

En el conjunto de Andalucía, la licitación en edificación (en el acumulado de 12 meses hasta el tercer trimestre de 2012) representó el 22,5% del total frente al 77,5% en obra civil. Por provincias, en Almería estos datos fueron del 42,7% y el 57,3% respectivamente; en Cádiz el 30,4% y el 69,6%; en Córdoba el 59,7% y el 40,3%; en Granada, el 44,7% y el 55,3%; en Huelva el 46,7% y el 53,3%; en Jaén, el 24,1% y el 75,9%; en Málaga, el 34,1% y el 65,9%; y en Sevilla, el 54,6% y el 45,4%, respectivamente.

Por provincias, en el acumulado de los doce últimos meses hasta septiembre de 2012, el mayor volumen de licitación respecto al total de Andalucía se concentró en las de Sevilla (21,8%), Granada (16,8%), Málaga (15,9%), Jaén (12,7%), y Cádiz (11,7%), seguidas de Almería (8,3%), Huelva (6,6%), y Córdoba (6,1%).

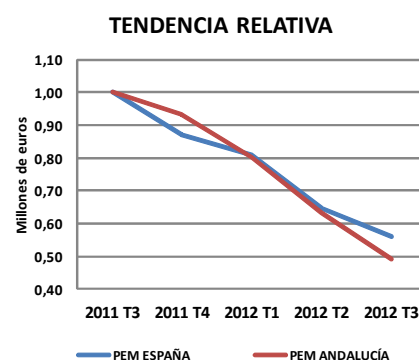
En un estudio comparativo de la licitación, en el último trimestre, por persona mayor de 16 años de cada provincia, las cifras mayores se alcanzan en Jaén, (245,2 €/persona), Granada (232,1), Huelva (163,1), Almería (152,9), Málaga (123,2) y Sevilla (123,2), siendo las cifras más bajas las de Córdoba (97,4 €/persona), y Cádiz (121,1), La media de Andalucía fue de 152,4 €/persona. Córdoba, un trimestre más, continúa siendo la provincia con menor licitación pública por persona residente.

SUBSECTOR VIVIENDA

En Andalucía, en los doce últimos meses (hasta septiembre de 2012), el PEM de los proyectos de edificios de viviendas visados se situó en 151 millones de euros, continuando el ritmo de descenso mantenido trimestre a trimestre y que respecto a la cifra del mismo trimestre del año anterior (306 millones) representa un descenso al 50%. Dado que este es un indicador adelantado de las obras a iniciar, esta continuidad en el descenso interanual de visados indica que se mantiene el estancamiento del sector y que tardará en cambiar la tendencia.

VISADOS DIRECCIÓN OBRA NUEVA VIVIENDAS					
	2011 T3	2011 T4	2012 T1	2012 T2	2012 T3
ESPAÑA					
Numero edificios	5.383	5.097	4.618	4.329	3.658
Superf construida (miles m2)	3.532	2.959	2.717	2.173	1.927
PEM (millones €)	1.561	1.359	1.263	1.013	873
ANDALUCÍA					
Numero edificios	1.112	1.080	883	845	722
Superf construida (miles m2)	647	545	427	326	436
PEM (millones €)	306	285	246	193	151

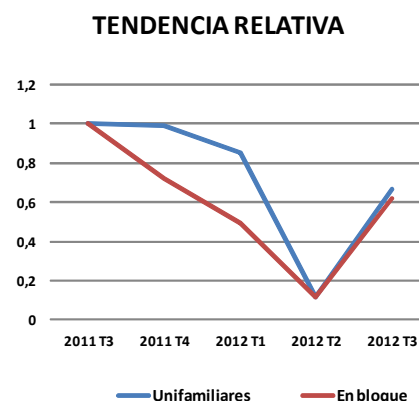
Fuente: Ministerio de Fomento. Elaboración propia



En el último trimestre se visaron 722 proyectos de edificios de viviendas, el 19,9% del total de España, porcentaje algo inferior al del trimestre anterior. El PEM de los edificios de viviendas visados en Andalucía se ha situado en el 17% del total nacional. El PEM medio es de 345,64 €/m².

VISADOS DIREC OBRA NUEVA TIPOLOGÍAS VIVDAS.					
	2011 T3	2011 T4	2012 T1	2012 T2	2012 T3
ESPAÑA					
Unifamiliares	4.651	4.399	4.093	3.870	3.301
En bloque	14.801	11.478	10.114	7.355	6.480
Total	19.457	15.882	14.219	11.251	9.846
ANDALUCÍA					
Unifamiliares	957	950	816	108	637
En bloque	3.079	2.213	1.520	351	1.902
Total	4.041	3.164	2.342	459	2.548

Fuente: Ministerio de Fomento. Elaboración propia



Por lo que se refiere a las tipologías de viviendas, puede observarse que, en Andalucía, tanto las viviendas unifamiliares como las viviendas en bloque han experimentado un cambio de tendencia, por lo que al ser más viviendas con un presupuesto total menor, la superficie y calidad de las viviendas han experimentado un importante descenso.

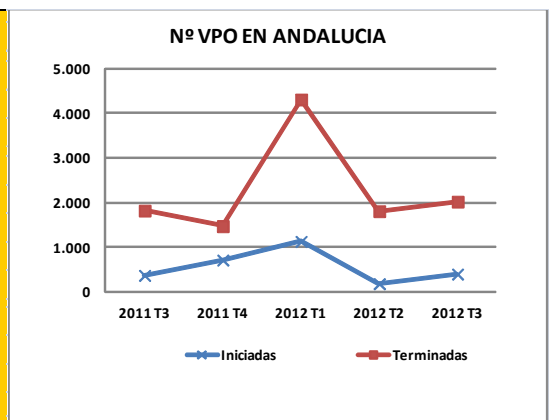
En cuanto a la distribución provincial de viviendas libres y protegidas, por provincias, en el tercer trimestre de 2012, el total de viviendas iniciadas más elevado se situó en Sevilla con 242 viviendas; Jaén con 241; Córdoba con 231; 194 en Cádiz; 183 en Málaga, seguida de 170 en Granada; 82 en Huelva; y 56 en Almería; con un total en Andalucía de 1.399, de las que 399

fueron viviendas protegidas y 1.000 libres. Este trimestre se ha iniciado el 78% del número de viviendas iniciadas en el mismo trimestre del año anterior.

En cuanto a las viviendas terminadas, en ese mismo trimestre, la cifra más elevada fue de 1.202 en Sevilla; seguida de 802 en Málaga; 610 en Córdoba, 583 en Cádiz; 567 en Jaén; 371 en Almería; 370 en Granada; y 296 en Huelva; con un total en Andalucía de 4.801 de las que 2.018 están protegidas y 2.783 son libres. Se han terminado el 83% de las viviendas terminadas en el mismo trimestre del año anterior.

VPO VIVIENDAS CALIFICADAS INICIAL Y DEFINITIVAMENTE					
	2011 T3	2011 T4	2012 T1	2012 T2	2012 T3
Número de viviendas					
CALIF INICIAL					
ESPAÑA	5.637	8.330	5.595	3.246	3.598
ANDALUCÍA	370	710	1.128	181	399
ANDALUCÍA/ESPAÑA	6,6%	8,5%	20,2%	5,6%	11,1%
CALIFIC DEFINITIVA					
ESPAÑA	14.631	11.874	21.590	10.184	10.343
ANDALUCÍA	1.817	1.471	4.309	1.807	2.018
ANDALUCÍA/ESPAÑA	12,4%	12,4%	20,0%	17,7%	19,5%

Fuente: Ministerio de la Vivienda.

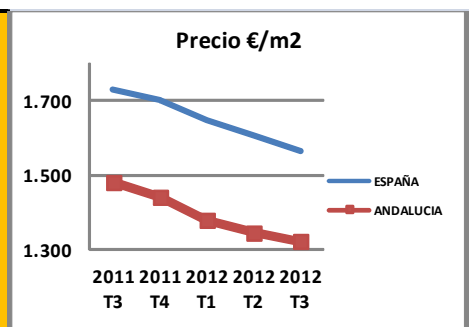


Según el Ministerio de Fomento, las viviendas protegidas calificadas inicialmente en España en los doce meses anteriores a marzo fueron 20.769 mientras que las terminadas se cifraron en 53.991. Estas cifras son muy inferiores a las de años anteriores y corresponden a la falta de recursos que se pueden destinar a este fin por las administraciones públicas.

En Andalucía, el número de viviendas protegidas, iniciadas en los mismos doce meses se sitúa en 2.418, esto es el 11,6% del total nacional, mientras que las terminadas ascendieron a 9.605, el 17,8% del total nacional, proporción ligeramente superior a la de períodos anteriores. Según los datos proporcionados por la misma Junta, solo se ha construido el 44% de las VPO previstas en el Plan Cuatrienal 2009 / 2012, quedando sin construir más de 54.300 viviendas.

PRECIO MEDIO DE VENTA DE VIVIENDAS					
	2011 T3	2011 T4	2012 T1	2012 T2	2012 T3
Euros / m2 y %					
ESPAÑA	1.729	1.702	1.649	1.606	1.566
ANDALUCIA	1.481	1.441	1.379	1.345	1.322
ANDALUCIA/ESPAÑA	85,6%	84,7%	83,6%	83,7%	84,5%

Fuente: Ministerio de Fomento. Elaboración propia



Según los datos del precio medio de la vivienda en España, publicados por el Ministerio de Fomento, en Andalucía y en las distintas provincias andaluzas, al finalizar el tercer trimestre del año y con las lógicas cautelas que se puede hablar de un precio medio con distribuciones heterogéneas entre provincias e incluso de un trimestre para otro dentro de una misma provincia, los principales datos se comentan a continuación. Según estos datos, el precio medio en España ha

experimentado un descenso del 9,5% mientras que en Andalucía la bajada de los precios ha sido del 10,7%, en un año. Cabe destacar que el precio medio de la vivienda en Andalucía ha continuado disminuyendo más que en la media nacional, en el último año.

PRECIO MEDIO DE VENTA DE VIVIENDAS. PROVINCIAS								
Euros / m ²	Almería	Cádiz	Cordoba	Granada	Huelva	Jaén	Malaga	Sevilla
2012 T3	1.197	1.484	1.333	1.189	1.303	919	1.576	1.391
2011 T3	1.360	1.650	1.329	1.310	1.413	1.027	1.744	1.570
% Incremento anual	-13,5%	-11,2%	0,4%	-10,2%	-8,4%	-11,7%	-10,7%	-12,9%

Fuente: Instituto Nacional Estadística. Elaboración propia

Por provincias, respecto al mismo trimestre del año anterior, el precio medio de la vivienda ha experimentado los descensos más altos en Almería con -13,5% y 1.197 €/m²; Sevilla que se situó en -12,9% y 1.391 €/m²; Jaén con -11,7% y un precio de 919 €/m²; Cádiz con una variación del -11,2% y un precio de 1.484 €/m²; Málaga con -10,7% y 1.576 €/m²; Granada con -10,2% y 1.189 €/m²; y Huelva con una variación del -8,4% y 1.303 €/m²; siendo Córdoba con un precio de 1.333 €/m² y una variación relativa del +0,4% la única provincia en la que los precios medios observados no han bajado y esto sucede por segundo trimestre consecutivo.

Según las notas publicadas por el INE, el número de fincas transmitidas en compraventa en España, en el mes de marzo fue de 121.822. En Andalucía, la cifra fue de 19.606 de las que el 80,2% corresponden a fincas urbanas. Se ha vendido un 104,4% del número de fincas urbanas vendidas en el mismo trimestre del año anterior y el 80,4% del número de viviendas.

El cuadro de distribución provincial de operaciones de compraventa es el siguiente:

	Total	Fincas rústicas	Fincas urbanas			
			Viviendas	Solares	Otras urbanas	% var Viviendas en un año
ESPAÑA	121.822	31.332	50.857	5.261	34.372	97,9%
Andalucía	19.606	3.881	9.367	1.017	5.341	107,8%
Almería	2.386	610	1.042	160	574	86,1%
Cádiz	1.986	196	1.017	129	644	94,0%
Córdoba	2.128	526	1029	94	479	139,8%
Granada	2.603	904	969	90	640	107,5%
Huelva	1.286	153	602	114	417	109,7%
Jaén	2.011	854	681	131	345	84,4%
Málaga	4.108	263	2.261	129	1.455	117,2%
Sevilla	3.098	375	1.766	170	787	119,5%

COMENTARIO RESUMEN

En el tercer trimestre de 2012 la economía española ha continuado su proceso de ajuste, con una mejora del déficit exterior, pero con un incremento constante de las cifras de paro.

En ese contexto, la sociedad española ha sufrido constantes sobresaltos tanto en materia de pérdida de confianza en la clase política, como por la falta de concreción de las medidas adoptadas en el seno de la UE para que ayuden al incremento de nuestra actividad económica, lo que está conduciendo a una constante emigración de españoles a otros países para encontrar trabajo. Las cifras de paro juvenil no cesan de crecer y los analistas mantienen la esperanza de recuperación económica, pero ya la sitúan en 2014, por lo que el tránsito se manifiesta aún bastante prolongado.

Para el sector de la construcción las noticias no son esperanzadoras a corto plazo. Ni la promoción inmobiliaria (carente de financiación) ni la construcción, afectada por la casi desaparición de la promoción y el descenso de la licitación pública, vislumbran el final de la crisis.

En estos momentos, parece que se van solucionando los problemas de las entidades de crédito tanto por la recapitalización de las más saneadas como por la desaparición o absorción de las menos solventes. Así mismo, estas entidades, están reconduciendo el problema de los desahuciados mediante la creación del Fondo Social de Viviendas en el que recolocarán a aquellos a los que lancen de sus viviendas si reúnen determinadas condiciones socioeconómicas. Cabe plantearse como incide esto en la actividad inmobiliaria y las conclusiones son dos, entre otras: Las personas que se acojan a esta posibilidad, no son demanda solvente del sector (lamentablemente), por lo que no inciden en el mercado y, por otra parte, las entidades financieras obtienen ingresos (aunque sean de escasa cuantía) a partir de un inmovilizado que solo les generaba gastos.

En cambio, el “banco malo”, cuyo funcionamiento aún está inconcreto, si que puede representar un competidor incómodo para los promotores de viviendas, ya que no cabe pensar que las entidades financieras vayan a financiar otras promociones si están las suyas sin vender.

Por otra parte, las previsiones del plan de viviendas protegidas indican que se va a apostar por las ayudas al alquiler desapareciendo la financiación a la promoción y venta. Posiblemente haya que reconsiderar la principal actividad del sector y, aquellos promotores que tengan recursos propios o capacidad de captar los ajenos para ello, deberían reconducir su actividad a la promoción para el alquiler con o sin opción de compra. Las necesidades de inmovilizar recursos son mayores, evidentemente, pero la alternativa es buscar nuevos productos o paralizar la actividad.

Y lo que es evidente es que el sector está en reconstrucción, tanto en su volumen de actividad como en sus finalidades y resultados económicos. En estos momentos, intentar seguir siendo empresarios que con pocos recursos obtenían sus beneficios incluso antes de terminar la promoción, es una ilusión que hundirá al que lo intente. Las alternativas son quedarse atrapados en la coyuntura, desaparecer o evolucionar.

En la medida de sus posibilidades, cada uno que elija. Acertando se facilitará la salida de la crisis y se podrá mantener la actividad empresarial. Los problemas no se solucionan solos.