

INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

CAPÍTULO I.4

OFERTA Y MERCADO DE VIVIENDA



ÍNDICE

I.4. OFERTA Y MERCADO DE VIVIENDA	104
4.1. ANTECEDENTES	104
4.2. METODOLOGÍA	104
4.3. SITUACIÓN Y EVOLUCIÓN RECIENTE DEL MERCADO DE LA VIVIENDA	104
4.3.1. PARQUE DE VIVIENDAS EN VENTA	104
4.3.1. TRANSACCIONES INMOBILIARIAS	105
4.3.2. PARQUE DE VIVIENDAS EN ALQUILER	107
4.4. PROBLEMÁTICAS DE ACCESO A LA VIVIENDA.....	108
4.4.1. PRECIO DE LA VIVIENDA	108
4.4.2. DIFICULTAD DE ACCESO AL CRÉDITO	110
4.4.3. ADECUACIÓN DEL VOLUMEN DE LA OFERTA EN VENTA	110
4.4.4. ADECUACIÓN DEL MERCADO DE ALQUILER	110
4.4.5. VIVIENDA PROTEGIDA	110
4.5. PREVISIÓN DE LA EVOLUCIÓN DEL SECTOR INMOBILIARIO.....	111
4.5.1. EVOLUCIÓN DE LA SITUACIÓN ECONÓMICA DEL ENTORNO	111
4.5.2. EVOLUCIÓN DEL SECTOR FINANCIERO	112
4.6. FUENTES DE INFORMACIÓN.....	113

I.4. OFERTA Y MERCADO DE VIVIENDA

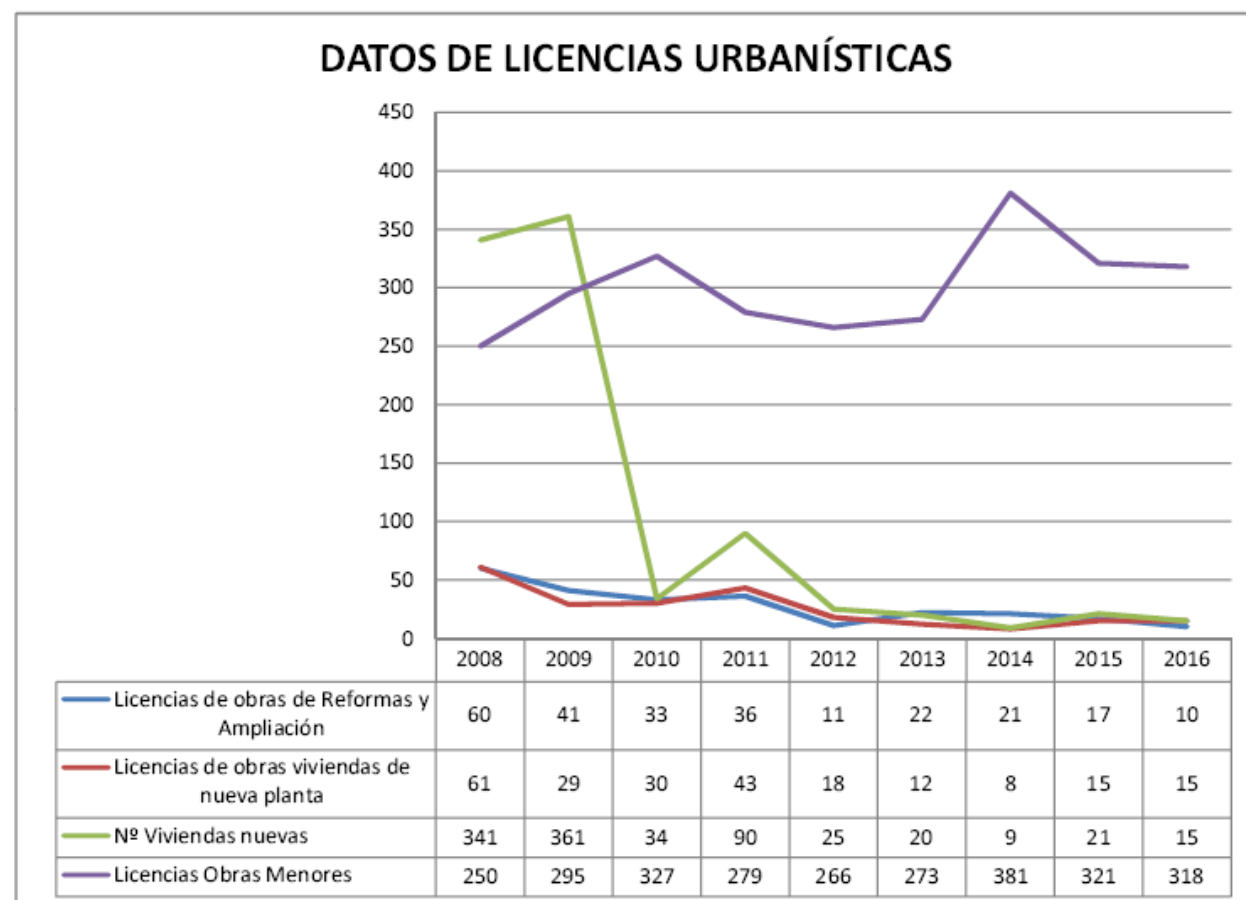
4.1. ANTECEDENTES

En este apartado se realiza un análisis cuantitativo y cualitativo sobre la situación y evolución reciente del mercado de la vivienda en el municipio, así como de la problemática del acceso a la vivienda, tabulando la adecuación de la oferta existente con la demanda detectada.

4.2. METODOLOGÍA

Para abordar la cuantificación se ha recabado información de distintas fuentes, siendo las principales:

- Ministerio de Fomento
- Dirección General del Catastro
- Asociación de Inmobiliarias de Cabra
- Plataformas online de intermediación inmobiliaria (Idealista y Fotocasa)
- Encuesta domiciliaria para el PMVS



Fuente: Oficina Técnica de Urbanismo de Cabra

4.3. SITUACIÓN Y EVOLUCIÓN RECIENTE DEL MERCADO DE LA VIVIENDA

4.3.1. PARQUE DE VIVIENDAS EN VENTA

Para la obtención de los datos referentes al parque de viviendas en venta se ha acudido a la Asociación de Inmobiliarias de Cabra (ASINCA), que aglutina a casi todas ellas. Es importante recalcar que en esta localidad está muy implantado el uso de la intermediación profesional, por lo que gran volumen del tráfico inmobiliario utiliza las inmobiliarias tradicionales como canal. Así el uso de internet para la venta de vivienda no suele excluir el canal profesional, por lo que a pesar de los datos que sobre planimetría se ofrecen sobre número y precios de viviendas a la venta en los portales Idealista y Fotocasa, es preferible y más fidedigno tomar los datos ofrecidos por ASINCA.

Los principales datos suministrados por dicha asociación pueden resumirse en la siguiente tabla:

DATO	VALOR
Nº de inmuebles a la venta	550
Porcentaje de viviendas nuevas a la venta	4%
Nº de viviendas nuevas a la venta	22
Porcentaje de viviendas de segunda mano a la venta	96%
Nº de viviendas de segunda mano a la venta	528
Porcentaje de viviendas de 1 dormitorio	5%
Porcentaje de viviendas de 2 dormitorios	15%
Porcentaje de viviendas de 3 dormitorios	45%
Porcentaje de viviendas de 4 dormitorios	25%
Porcentaje de viviendas de más de 4 dormitorios	10%
Antigüedad media de los pisos a la venta	25 años
Nº de ventas en 2016 a través de inmobiliarias	130

Fuente: Asociación de Inmobiliarias de Cabra

Así obtenemos que el número de viviendas a la venta es aproximadamente de 550. De ellas el 96% son viviendas de segunda mano. Ello pone de manifiesto que actualmente no existe un parque relevante de vivienda nueva ni se están ejecutando viviendas nuevas para incorporarse a esta oferta.

Por otro lado, el número de transacciones inmobiliarias se viene recuperando desde 2013, especialmente la segunda mano, ya que la oferta de vivienda nueva es muy escasa.

Así, en 2016 las transacciones alcanzaron las 142, lo que supone algo más del 20% del parque de vivienda en venta. Esta tendencia unida a la falta de promociones en marcha haría que el total de vivienda ofertada se agotase en menos de 5 años. Esto vendría corregido por otros parámetros que comentaremos con posterioridad, entre otros el número de viviendas que se va incorporando anualmente al mercado por motivo fundamentalmente de fallecimiento de personas mayores que viven solas. También es necesario tener en cuenta el número de viviendas que están en condiciones de

habitabilidad mínima para incorporarse al mercado con garantías, ya que existe un número importante que precisa de una importante rehabilitación para ser habitable.

La evolución del parque residencial ha sido en Cabra menor que en el entorno. Ello se ha debido fundamentalmente a la falta de desarrollo del PGOU. De esta forma, ha sido el casco antiguo en la zona centro la que ha sufrido un mayor aumento de densidad para acaparar el aumento de oferta. Esto ha limitado la tipología de la nueva vivienda, principalmente plurifamiliar.

En cuanto a sus características difieren dependiendo de la zona. Así, en el centro la oferta es de 3 dormitorios para antigüedades menores de 25 años. Sin embargo existe una importante bolsa de viviendas de 4 dormitorios ya obsoletas y de más antigüedad.

La oferta de viviendas de 2 dormitorios procede de viviendas recientes construidas entre los años 2.000 y 2.008, debido al alto precio que alcanzó el metro cuadrado, repartiéndose por el centro y su entorno. Sin embargo también existe una importante oferta de viviendas unifamiliares en la Barriada Virgen de la Sierra, de viviendas coloniales completamente obsoletas y que se ofertan más bien como solar.

La antigüedad de las vivienda de segunda mano es de más de 25 años de media, por lo que la mayoría de los inmuebles no están en buenas condiciones y precisan de reparaciones o rehabilitación para ser habitadas.

No existen viviendas nuevas de protección oficial a la venta. Las que están en el mercado tienen una antigüedad que permite su descalificación, si bien los precios de estas segundas transmisiones no son muy distintos a los de primera mano, aún estando en peores condiciones de mantenimiento y habitabilidad.

La distribución de la oferta es uniforme en todo el núcleo urbano, y porcentualmente también incluye el diseminado.

Por tanto se puede cifrar la oferta de inmuebles a la venta en el 5,24% del conjunto de inmuebles existentes (10.502).

Según ASINCA la oferta de inmuebles a la venta es de 550, de las que el 96% son de segunda mano y tiene una media de 25 años.

4.3.1. TRANSACCIONES INMOBILIARIAS

El número de transacciones registrado por el Ministerio de Fomento está en ascenso desde el año 2013, por lo que todo indica que se ha superado la crisis inmobiliaria. Así el total de transacciones se ha situado en 2016 en 142 al año, muy por debajo del pico de 357 de 2007. Además en dicho año casi se igualaron la venta de vivienda nueva y segunda mano. Pero a partir de entonces la vivienda nueva ha descendido paulatinamente hasta situarse en niveles anecdóticos, con 12 transmisiones en 2016. Esto muestra a las claras el déficit de la oferta de vivienda nueva, que mantiene el sentido descendente aún cuando el mercado está en recuperación. De hecho el número de licencias otorgadas es poco mayor que el de las transacciones y en 2016 aún no se ha recuperado.

En cuanto al régimen de protección, los niveles de participación en el mercado de la vivienda protegida es bajo y constante, salvo picos concretos en 2007 y 2009, correspondientes a promociones en el PAU R2, de sendas promociones de las promotoras VIMPYCA y KEYMARE, siendo estas las únicas actuaciones de vivienda protegida de nueva planta en la última década. Existe otra promoción paralizada de KEYMARE por concurso de acreedores de dicha promotora.

Por tanto se puede cifrar las transacciones en el 1,35% anual del conjunto de inmuebles existentes (10.502).

Las transacciones inmobiliarias se están recuperando lentamente pero no han alcanzado el 50% de las realizadas en el pico de la burbuja inmobiliaria.

Evolución del número de Transacciones Inmobiliarias en el período 2006-2016.

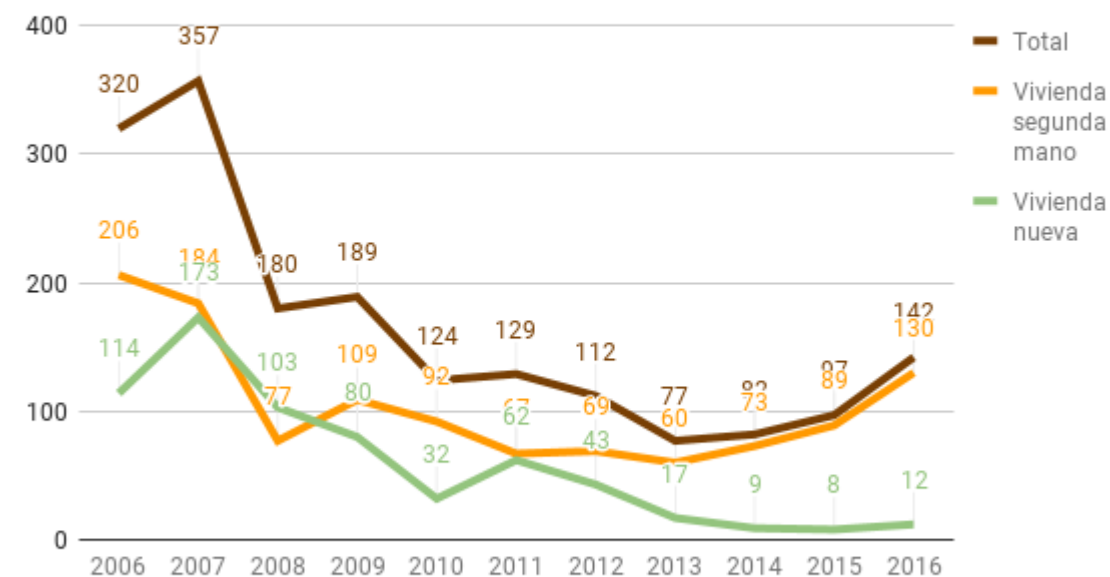


Figura nº 39. Fuente: Ministerio de Fomento. Ámbito: Municipio

Evolución del número de Transacciones Inmobiliarias en el período 2006-2016 según el régimen de protección de la vivienda

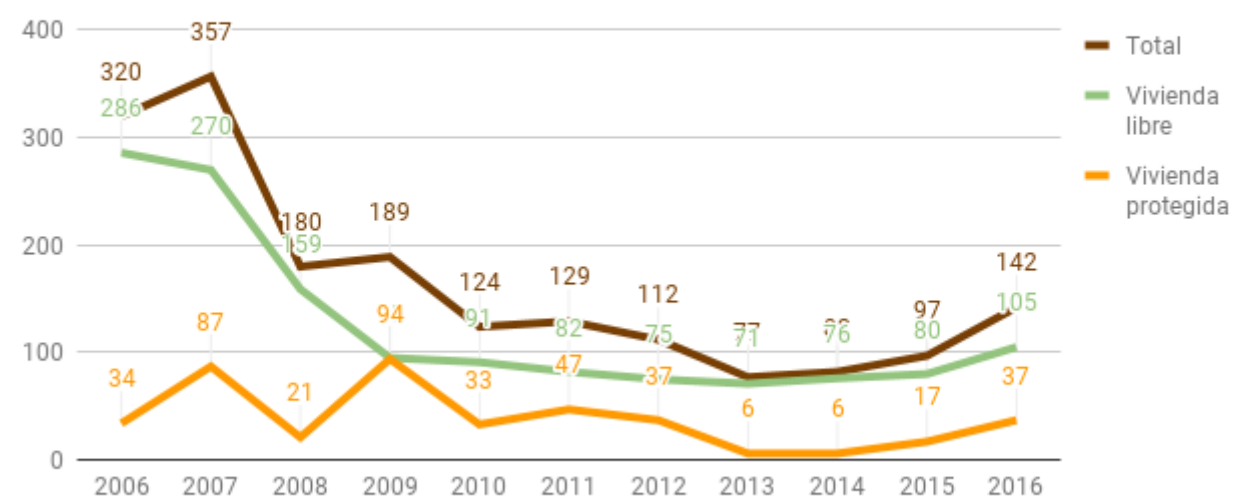
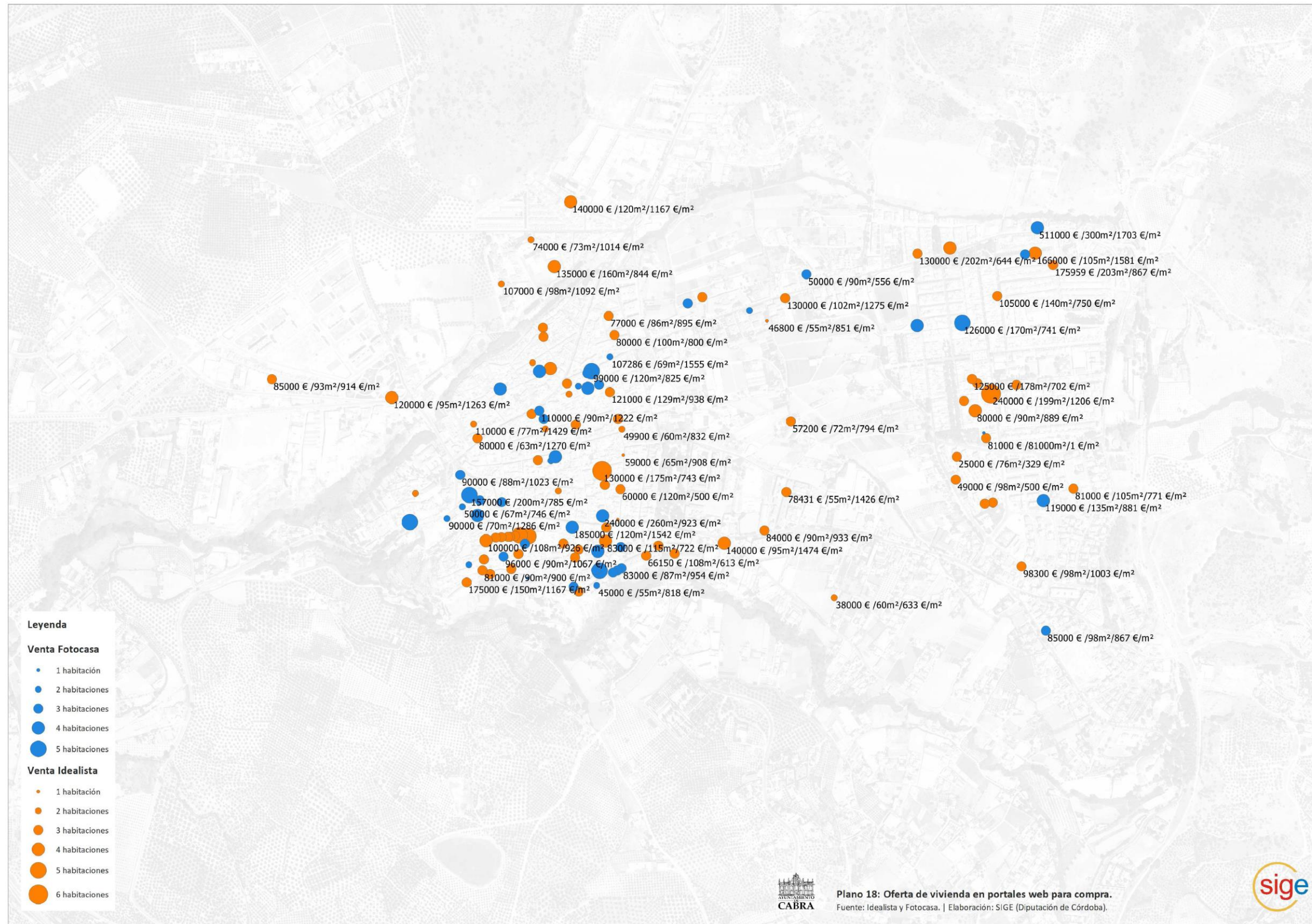


Figura nº 38. Fuente: Ministerio de Fomento. Ámbito: Municipio



4.3.2. PARQUE DE VIVIENDAS EN ALQUILER

El parque de viviendas en alquiler es residual. La Asociación de Inmobiliarias de Cabra cifra en unos 36 inmuebles que actualmente se ofertan por este canal. Sin embargo reconocen que existe un mercado paralelo que funciona entre particulares cuya cifra se desconoce, si bien, dada la escasa oferta no debería duplicar el mencionado mercado.

El canal online es meramente testimonial, ya que apenas existen 6 inmuebles en el mismo, lo cual da idea del desajuste existente.

A pesar del poco número de inmuebles disponibles, la volatilidad del mercado permite alcanzar un nivel de operaciones que triplica el mercado, lo que da idea de la alta rotación.

Los principales datos suministrados por dicha asociación pueden resumirse en la siguiente tabla:

DATO	VALOR
Nº de inmuebles en alquiler	36 - 70
Porcentaje de viviendas nuevas en alquiler	20%
Nº de viviendas nuevas en alquiler	7
Porcentaje de viviendas de segunda mano en alquiler	80%
Nº de viviendas de segunda mano en alquiler	29 - 63
Porcentaje de viviendas de 1 dormitorio	---
Porcentaje de viviendas de 2 dormitorios	---
Porcentaje de viviendas de 3 dormitorios	---
Porcentaje de viviendas de 4 dormitorios	---
Porcentaje de viviendas de más de 4 dormitorios	---
Antigüedad media de los pisos en alquiler	20 años
Nº de alquileres en 2016 a través de inmobiliarias	120

Fuente: Asociación de Inmobiliarias de Cabra

Según ASINCA el número estimado de inmuebles que componen la oferta de alquiler es de 70, con una antigüedad media de 20 años.



4.4. PROBLEMÁTICAS DE ACCESO A LA VIVIENDA

4.4.1. PRECIO DE LA VIVIENDA

VENTA

Actualmente el precio de la vivienda se ha moderado considerablemente, con reducciones del 35% en la zona centro, que es la que alcanzó mayores precios en la vivienda nueva, alcanzando los 2.100 €/m² y con una media de 1.800 €/m².

Así, de acuerdo a los datos facilitados por la Asociación de Inmobiliarias de Cabra, actualmente el precio medio para la escasa vivienda nueva es de 1.400 €/m², siendo la de segunda mano de una media de 1.100 €/m². En este sentido la segunda mano tiene como variable más importante la de la reforma efectuada, más que la antigüedad del inmueble.

El resto de zonas la caída están en el entorno del 25% para vivienda nueva con un precio actual medio de 1.100 €/m². Sin embargo, la caída para la segunda mano ha sido mayor, ya que la excesiva demanda apenas minusvaloraba la segunda mano respecto a la vivienda nueva. Así se ha enfrentado a caídas del 35% quedando la media actual en 900 €/m².

Precio medio de venta de viviendas clasificado por el número de habitaciones

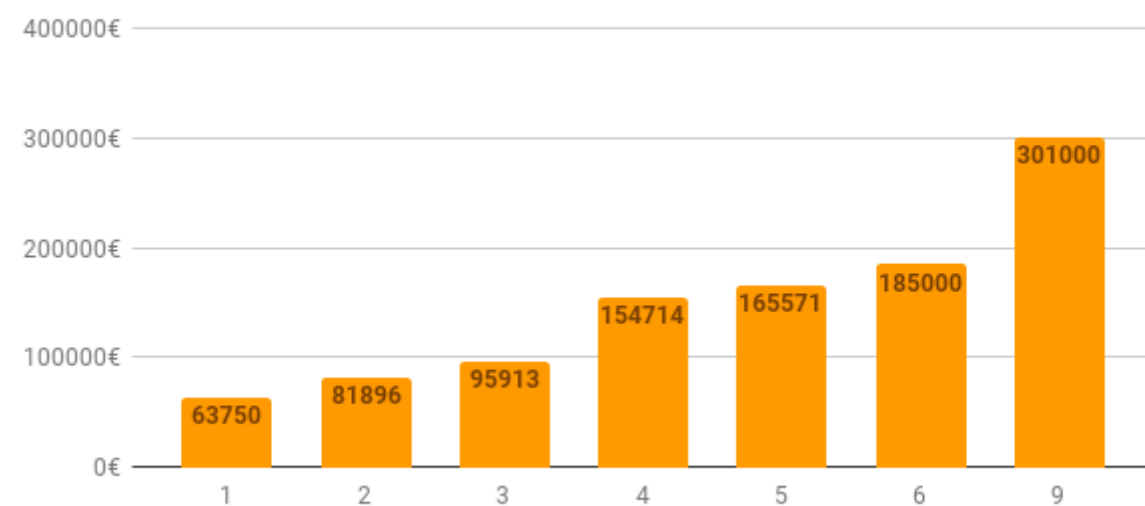


Figura nº 59. Fuente: Portales web inmobiliarios 2017. Ámbito: Núcleo

La principal excepción es la vivienda unifamiliar en la Barriada Virgen de la Sierra. En ella la vivienda se vendía fundamentalmente para solar, por lo que al ser estos muy homogéneos y en el entorno de los 150 m², la comparación es bastante fácil. Así, frente a los 150.000 € que alcanzaron a la venta dichas viviendas-solares, la oferta actual se encuentra en una media de 75.000 €, es decir, una caída del 50%. Ello es debido fundamentalmente a los costes de construcción de la posterior vivienda, que como se comentará posteriormente, son difícilmente financiables unidos al coste del solar.

El porcentaje de encuestados que afirman que en Cabra es muy caro comprar vivienda es del 65% (ver hoja 38 de la encuesta en el Anexo 2).

A pesar del ajuste en el precio del 35% la opinión mayoritaria es que la vivienda sigue siendo cara.

TABLA DE PRECIOS UNITARIOS A LA VENTA DE SOLARES Y VIVIENDA POR BARRIOS

Zonas	Solar €/m ² s	Solar €/m ² t	Viv. Nueva €/m ² t	Viv. 2ª Mano €/m ² t	VPO 2ª Mano €/m ² t
Villa	300	180	N.E.	750	N.E.
Cerro	300	180	N.E.	750	N.E.
Santo Domingo - Santo Cristo	N.E.	N.E.	1.100	900	600
Centro	1.200	425	1.400	1.100	N.E.
PAU R2 - Silos	300	180	1.100	750	N.E.
Belén	N.E.	N.E.	N.E.	900	N.E.
Andovalas	900	375	N.E.	950	N.E.
Av. de Andalucía / Pedro Iglesias	N.E.	N.E.	1.200	750	600
Barriada Virgen de la Sierra	500	300	N.E.	750	750
Aradillo	300	750	N.E.	1.200	600
Av. Fuente del Río y entorno	750	450	N.E.	900	600
Vado del Moro - Pedroso	50	---	N.E.	1.100	N.E.
Huertas Bajas	100	---	N.E.	N.E.	N.E.
Gaena	100	---	N.E.	N.E.	N.E.
Diseminado	50	---	N.E.	600	N.E.

Fuente: Asociación de Inmobiliarias de Cabra

Nota: N.E. no existe en la zona o en el mercado

ALQUILER

Es característica de dicho mercado es el mal estado de la vivienda ofertada en alquiler y la segmentación del cliente arrendatario. Esto es así debido a que la escasa oferta otorga el poder de negociación al arrendador, que escoge al cliente. De manera que la mensualidad de una vivienda nueva está entre los 300-350 €, siendo el cliente arrendatario población nacional, mientras que las viviendas antiguas y en peores condiciones está entre los 250-300 €, siendo su principal cliente la población extranjera de bajo poder adquisitivo. Se detecta pues que dicha segmentación sostiene unos precios altos de viviendas de menores prestaciones debido a la escasez de oferta.

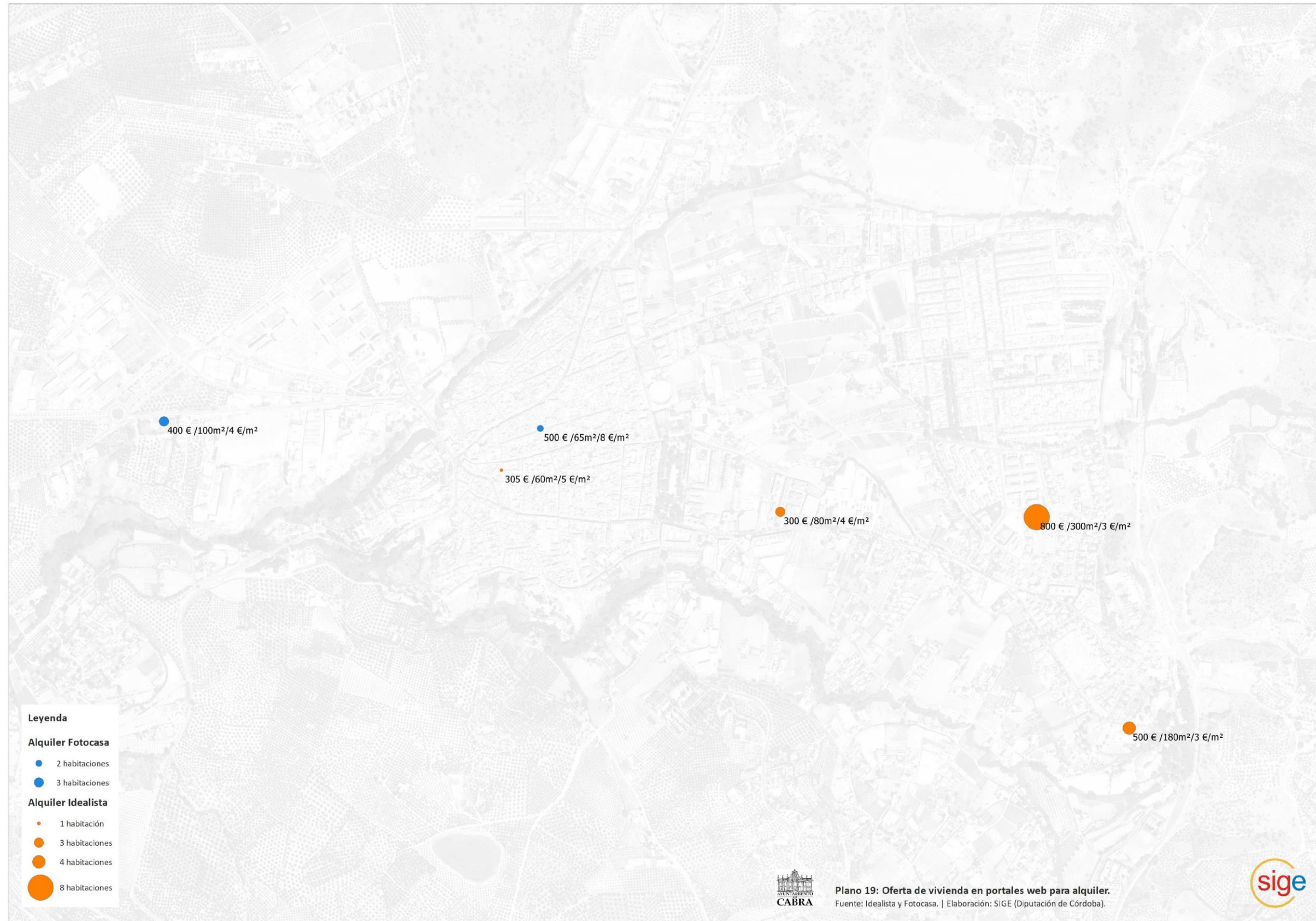
En principio tampoco hay grandes diferencias en los precios de alquiler por la ubicación de la vivienda dado que el mercado no está funcionando adecuadamente y la demanda se debe someter a la oferta.

Dados las escasas muestras disponibles en el mercado se entiende que el mismo funciona de forma anómala debido a la falta de oferta.

El porcentaje de encuestados que no están de acuerdo con la afirmación de que en Cabra vivir de alquiler es barato es del 67% (ver hoja 39 de la encuesta en el Anexo 2).

El porcentaje de encuestados que afirman que en Cabra hay pocas viviendas de alquiler es del 39 (ver hoja 40 de la encuesta en el Anexo 2).

El precio del alquiler es caro ya que apenas distingue entre antigüedad, conservación ni calidad de la vivienda.



4.4.2. DIFICULTAD DE ACCESO AL CRÉDITO

El principal problema al que se enfrenta la demanda actualmente es la dificultad de acceso al crédito. Así ASINCA cifra en 120.000 € la media de adquisición con posibilidades de financiación, con un tope máximo de 150.000 €.

Por otro lado esta dificultad de financiación, así como su origen en la capacidad de endeudamiento del ciudadano medio sitúa la promoción de vivienda nueva en el límite mínimo viable. De hecho, dada la necesidad de aparcamiento en casi todos los barrios históricos y el precio de las plazas que se sitúan entre los 12.000 y los 18.000 € a incluir en dicha financiación, reduce mucho más los márgenes de promoción.

El lado positivo es que actualmente se puede adquirir vivienda nueva en casi todo el municipio a precio de VPO, que haciendo referencia a la segunda mano es incluso menor.

Las consecuencias son que con los mencionados precios no existe promoción de VPO que asegure un precio máximo, mientras que la oferta no puede ampliarse mucho más de la existente al no estar tampoco promoviéndose vivienda libre. De manera que ante el más leve repunte de la demanda los precios se elevarán por encima del umbral VPO y no existirá oferta a un precio limitado, salvo aquellos inmuebles que basen su bajo precio en su obsolescencia, lo cual puede dar lugar a casos de infravivienda.

4.4.3. ADECUACIÓN DEL VOLUMEN DE LA OFERTA EN VENTA

La oferta actual de 550 inmuebles frente a los 10.502 existentes en 2016 representa un 5,24%. En apariencia, dicha oferta capaz de albergar unos 1.500 habitantes según la media de hogar. Esto aparentemente satisface la demanda. Sin embargo el problema residen en que el 96%, unos 528 son de segunda mano, es decir, la antigüedad y condiciones de habitabilidad son variables a tener en cuenta.

Para una vivienda media de 90 m2 construidos, el precio ascendería a unos 126.000 € en vivienda nueva, frente a los 99.000 € de la segunda mano. Sin embargo la diferencia entre ambos precios, 27.000 € no son suficientes para rehabilitar la vivienda de segunda mano con los estándares de la nueva, por lo que la rehabilitación que se lleva a cabo proporciona peores condiciones de habitabilidad.

Si no existe una oferta de nueva vivienda las condiciones medias de habitabilidad empeorarán, ya que la rehabilitación a la que un adquirente de segunda vivienda esté dispuesto a asumir no superará el valor de la vivienda nueva.

Actualmente tampoco existe oferta de vivienda de protección oficial. Lo cual es necesario para proteger a las familias más vulnerables de los vaivenes del mercado libre.

El mercado de la vivienda para la venta necesita viviendas en tipología unifamiliar y que sean nuevas o mejoren sus actuales condiciones de conservación.

4.4.4. ADECUACIÓN DEL MERCADO DE ALQUILER

El mercado de alquiler es prácticamente inexistente en cuanto a su oferta, representando menos de un 1% del total de inmuebles residenciales existentes. Ello no logra cubrir la demanda haciendo que tengan acceso al mercado inmuebles que carecen de las condiciones mínimas de habitabilidad a elevados precios.

Además el número estimado de alquileres al año, que asciende a 120 a través de inmobiliarias y puede duplicarse con las operaciones privadas, moverían unas 600 personas al año. Para dicho volumen la oferta de 36 - 70 inmuebles es claramente insuficiente.

Además, la creciente preferencia de los jóvenes por el alquiler debe de tener su reflejo en una mayor oferta. Si de acuerdo a la encuesta para este PMVS, la demanda de alquiler (sumada la opción a compra) asciende al 42% de la demanda total, la necesidad sería de 860 viviendas, un 8,19% del parque total, mientras que el mercado ni siquiera cubre el 1%.

Es cierto que el movimiento de la población dejaría libre viviendas, pero de acuerdo a la encuesta, en torno al 40% de las viviendas ocupadas por demandantes de vivienda precisarían ser rehabilitadas para volver a salir al mercado. Esto supone la rehabilitación entre demandantes de compra y alquiler de más de 800 viviendas. Si comparamos dicha cifra con la de licencias de reforma y obra menor, que en la última década tiene una media anual de 336, se necesitarían más de dos años para que pudieran volver al mercado. Por tanto es necesario un número de viviendas en oferta para cubrir la rotación necesaria.

El mercado del alquiler es claramente insuficiente precisando crecer considerablemente para responder a la demanda actual y su previsible evolución.

4.4.5. VIVIENDA PROTEGIDA

Actualmente no existe vivienda protegida oficialmente desocupada, por lo que el mercado de venta es muy limitado por no decir nulo. Tan sólo se incorporan al mercado aquellas viviendas de protección oficial ya descalificadas.

Sin embargo el régimen de protección tiene una fuerte demanda actual que precisa casi en su totalidad de nueva vivienda con esta calificación, tanto en venta como en alquiler.

4.5. PREVISIÓN DE LA EVOLUCIÓN DEL SECTOR INMOBILIARIO

Actualmente muchos expertos apuestan por una lenta recuperación del sector inmobiliario, así por ejemplo recogemos las siguientes opiniones:

"Aplicando nuestro modelo predictivo a la serie del Ministerio de Fomento, el número de transacciones de vivienda que estimamos se realizarán durante 2018 será un 14,1% superior al registrado en 2017, con un margen de error del +/- 1%", apunta Consuelo Villanueva, directora de Instituciones y Grandes Cuentas de Sociedad de Tasación. "El resultado de nuestro modelo de análisis predictivo indica un crecimiento del 5,4% en el precio de la vivienda nueva en edificio para el promedio de las capitales de provincia en 2018. En las poblaciones no capitales de más de 25.000 habitantes, la subida será del 2,5%. El número de hipotecas crecerá "del orden de un 9,4%", de media, en España.

"El precio de la vivienda en 2018 crecerá en torno a un 5%, más por el impulso del efecto refugio del ahorro que por las variables objetivas de la economía", opina el presidente del Consejo General de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria, Diego Galiano. "El ahorro no está remunerado y la vivienda está recuperando una cierta estabilidad y buenas expectativas para el inversor, y de cara al usuario el alza de los alquileres provocará una nueva tensión en precios de compraventa". "La vivienda empieza a ser atractiva para el ahorro y la sensación de buenas expectativas mejorará las cifras de compraventa, que aumentarán un 10%". La concesión de nuevos créditos hipotecarios para viviendas subirá "aproximadamente en torno al 15%".

"Estamos en un contexto macro muy favorable (PIB, y empleo sobre todo) y, por lo tanto, es previsible una evolución alcista, que tendrá distintos ritmos regionales", explica Alberto Prieto, de BDO. "Teniendo en cuenta que no existen factores financieros aceleradores, el incremento del precio estará justo por debajo de los dos dígitos".

4.5.1. EVOLUCIÓN DE LA SITUACIÓN ECONÓMICA DEL ENTORNO

POBLACIÓN

	2017	2018
Hombres	10.120	10.055
% Población Hombres	48,88%	48,91%
Mujeres	10.584	10.502
% Población Mujeres	51,12%	51,09%
Total	20.704	20.557
% Población Provincial	2,62%	2,61%

Fuente: Servicio Andaluz de Empleo - Observatorio Argos

Los últimos datos sobre población hechos públicos por el observatorio ARGOS del Servicio Andaluz de Empleo correspondientes a marzo de 2018 indican que la población en Cabra sigue descendiendo, en total 147 personas, al pasar de los 20.704 habitantes contabilizados un año antes a los 20.557 de la mencionada fecha, de los que 10.502 son mujeres y 10.055 son hombres.

MERCADO DE TRABAJO - PARO REGISTRADO

Grupo Edad	HOMBRE		MUJER		Total	
	Paro	Porcentaje	Paro	Porcentaje	Paro	Porcentaje
Menor de 20	18	2,28%	12	1,24%	30	1,71%
De 20 a 24	78	9,90%	95	9,81%	173	9,85%
De 25 a 29	106	13,45%	116	11,98%	222	12,64%
De 30 a 34	60	7,61%	135	13,95%	195	11,10%
De 35 a 39	75	9,52%	110	11,36%	185	10,54%
De 40 a 44	81	10,28%	116	11,98%	197	11,22%
De 45 a 49	96	12,18%	148	15,29%	244	13,90%
De 50 a 54	92	11,68%	108	11,16%	200	11,39%
De 55 a 59	101	12,82%	79	8,16%	180	10,25%
60 o más	81	10,28%	49	5,06%	130	7,40%
Total	788	100,00%	968	100,00%	1.756	100,00%

Fuente: Servicio Andaluz de Empleo - Observatorio Argos 2017

Respecto a la evolución del paro destaca el aumento progresivo desde 2007 hasta 2013, a partir del cual inicia un suave descenso que lo sitúa aún muy lejos de los niveles de pre crisis. Podemos observar que en el último año se ha producido un descenso del paro de 173 personas aunque es un número muy próximo a las 147 que Cabra ha perdido en población.

En el desglose por edades es importante señalar el aumento ininterrumpido de los tramos entre los 45 a 64 años, que no ha logrado un punto de inflexión en el último año debido al aparente cambio de ciclo económico.

La reducción del paro ha sido bastante homogénea en todos los tramos de edad.

Por tanto la estructura segmentada del paro por edad confiere en la actualidad un mayor volumen al segmento más castigado por la evolución, el de 45 a 64 años, que provenía de ser el que menos paro tenía en 2006, invirtiendo totalmente la tendencia.

Por último, en lo que respecta al paro, es relevante determinar el origen de procedencia de los registrados para el PMVS. Esto es así porque los inmigrantes constituyen un grupo vulnerable que es necesario determinar. Además las cifras se han comparado con las principales localidades del entorno.

En el análisis cabe destacar que la mayor parte del paro registrado corresponde con población de origen español, mientras que el paro de población extranjera es muy inferior.

ACTIVIDAD ECONÓMICA (ESTABLECIMIENTOS)

Sector	Municipio	% en Municipio	Provincia	% de Provincia	Andalucía	% de Andalucía
CONSTRUCCION	115	8,22%	4.461	8,16%	46.345	8,29%
INDUSTRIA	133	9,51%	5.784	10,58%	37.808	6,76%
SERVICIOS	1.151	82,27%	44.443	81,27%	474.952	84,95%
Total	1.399	100,00%	54.688	100,00%	559.105	100,00%

Fuente: Servicio Andaluz de Empleo - Observatorio Argos 2017

Respecto a la actividad económica podemos observar como Cabra depende fundamentalmente del sector servicios representando casi el 80% de la actividad económica de sus establecimientos, que a pesar de ello ha caído algo más de 2 puntos porcentuales respecto al año anterior, invirtiéndose en el mismo sentido los establecimientos de construcción e industria.

El Fondo Monetario Internacional destaca que la economía internacional se verá impulsada por "las condiciones financieras acomodaticia y las repercusiones nacionales e internacionales de la política fiscal expansiva en Estados Unidos". Sin embargo, alerta del fin de las políticas monetarias favorables, de las tensiones geopolíticas y de las políticas proteccionistas que perjudican el comercio internacional como principales riesgos en el horizonte.

Los cálculos del organismo fijan, por otra parte, un nivel de paro del 15,5% en 2018 y del 14,8% un año más tarde.



El Fondo destaca que la economía internacional se verá impulsada por "las condiciones financieras acomodaticia y las repercusiones nacionales e internacionales de la política fiscal expansiva en Estados Unidos". Sin embargo, alerta del fin de las políticas monetarias favorables, de las tensiones geopolíticas y de las políticas proteccionistas que perjudican el comercio internacional como principales riesgos en el horizonte.

4.5.2. EVOLUCIÓN DEL SECTOR FINANCIERO

El sistema financiero español está formado por el conjunto de instituciones, medios y mercados, cuyo fin primordial es canalizar el ahorro que generan los prestamistas o unidades de gasto con superávit, hacia los prestatarios o unidades de gasto con déficit, así como facilitar y otorgar seguridad al movimiento de dinero y al sistema de pagos (labor de intermediación). El sistema financiero comprende, tanto los instrumentos o activos financieros, como las instituciones o intermediarios y los mercados financieros: los intermediarios compran y venden los activos en los mercados financieros.

El sistema bancario mundial ha resultado seriamente afectado por la crisis. La transformación ha incidido sobre su dimensión, así como sobre su estructura y funcionamiento. Esta evolución ha tenido lugar en gran parte por haber actuado como factor desencadenante de la crisis y también por la profunda influencia que sobre el mismo están ejerciendo las nuevas tecnologías. Estas últimas permiten el acceso al negocio bancario, en toda su escala, a empresas hasta ahora ajenas al negocio financiero.

La transición posterior a la crisis no ha terminado en el sistema bancario español. Desde el gobierno debería de impedirse una mayor concentración bancaria, en especial en los cinco grupos bancarios de mayor dimensión. También resulta conveniente la presencia de un segmento público del sistema bancario para apoyar actuaciones precisas para la economía española. Debe de impedirse la desaparición de las Cajas Rurales. En las reclamaciones de los clientes bancarios, las resoluciones del Banco de España deben de tener carácter obligatorio para los bancos. La política, desde el gobierno y el Congreso de los Diputados, debe mejorar numerosos aspectos del sistema bancario, ya que necesitados de una mayor transparencia e información en general.

Una vez que pasó la peor parte de la crisis, y tras la inyección de liquidez por parte de Europa tanto al Estado, como al sector bancario español, el mercado inmobiliario nacional comenzó a reaccionar progresivamente durante tres años consecutivos (hasta 2015). A partir de 2016, la demanda de compra-venta de viviendas comenzó a crecer paulatinamente. Los motivos principales que creemos que han motivado la recuperación fueron:

- Ciclo económico cada vez más expansivo ayudado por la mejora del empleo.
- Tipos de interés muy bajos.
- Rentabilidad de compraventa-alquileres por encima de muchos productos financieros.
- Importancia de la cultura de compra de vivienda que existe en nuestro país.
- Creciente demanda de primera vivienda por parte de jóvenes que encuentran trabajo.

En conclusión, si las expectativas nacionales y de previsiones de crecimiento del sector inmobiliario se trasladan a la ciudad de Cabra podremos presenciar un repunte de la economía local, una disminución del paro y la reactivación bastante conservadora del sector inmobiliario.



4.6. FUENTES DE INFORMACIÓN

- Ministerio de Fomento
- Dirección General del Catastro
- Asociación de Inmobiliarias de Cabra
- Plataformas online de intermediación inmobiliaria (Idealista y Fotocasa)
- Ayuntamiento de Cabra
- Encuesta domiciliaria para el PMVS
- Servicio Andaluz de Empleo - Observatorio Argos
- Diputación de Córdoba

4. OFERTA Y MERCADO DE VIVIENDA CONCLUSIONES DEL DIAGNÓSTICO

- Según ASINCA la oferta de inmuebles a la venta es de 550, de las que el 96% son de segunda mano y tiene una media de 25 años.
- Según ASINCA el número estimado de inmuebles que componen la oferta de alquiler es de 70, con una antigüedad media de 20 años.
- A pesar del ajuste en el precio del 35% la opinión mayoritaria es que la vivienda sigue siendo cara, así como el del alquiler es caro ya que apenas distingue entre antigüedad, conservación ni calidad de la vivienda.
- El mercado general necesita viviendas en tipología unifamiliar y que sean nuevas o mejoren sus actuales condiciones de conservación.
- El mercado del alquiler es claramente insuficiente precisando crecer considerablemente para responder a la demanda actual y su previsible evolución.
- El régimen de protección tiene una fuerte demanda actual que precisa casi en su totalidad de nueva vivienda con esta calificación, tanto en venta como en alquiler.

