

TEMA DE DEBATE: EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN ESPAÑA

Comprendiendo el mercado de la vivienda. Retos de futuro

José Antonio Muñoz López

La solución al problema de la vivienda en España: El papel de los promotores públicos

Juan Carlos de León Carrillo

Análisis del problema de la vivienda en España

Manuel Cano Ruiz-Granados

Rasgos diferenciales del mercado de la vivienda en España y tendencias futuras

Ricardo Pumar López

La vivienda y la crisis

Manuel A. González Fustegueras

Volver a la esencia: Confianza

Íñigo Molina Fernández

El problema de la financiación de la vivienda en España

Rafael Navarro Almón

Análisis del problema de la vivienda en España

Manuel Cano Ruiz-Granados

Resumen: El presente artículo se estructura en tres partes. En la primera de ellas se aborda la complejidad que subyace sobre el escueto enunciado de partida: «el problema de la vivienda». En la segunda se exponen y se analizan sucintamente algunos de los problemas sociales relacionados con la vivienda, así como las políticas públicas vinculadas a los mismos. En la tercera se apuntan algunas conclusiones y valoraciones sobre los asuntos tratados, incluyendo, en la fase final, la aportación que se realiza en relación con la problemática actual de la vivienda desde la Empresa Pública de Suelo de Andalucía (EPSA).

Palabras clave: Vivienda, política de vivienda, Empresa Pública de Suelo de Andalucía.

Códigos JEL: R21, R30, R31.

1. Introducción: «el problema de la vivienda»

La vivienda es un objeto complejo y multidimensional. Constituye a la vez un objeto físico construido, un bien económico y un hecho urbano en la medida en que se inserta en un espacio con implicaciones territoriales y medioambientales. Pero sobre todo, la vivienda es un espacio social en el que se reside y donde se desarrolla la vida del hogar. A pesar de este carácter multidimensional, «el problema de la vivienda» suele equipararse, en la literatura técnica y científica, predominantemente, al problema del acceso a la vivienda, entendiendo este, frecuentemente, únicamente como acceso a la propiedad y, en particular, como acceso a la vivienda nueva. Esta simplificación tiende a reducir el problema de la vivienda a la cuestión de cuántas viviendas nuevas es preciso construir para atender la demanda de vivienda nueva¹. En la coyuntura actual del mercado, la cuestión, aunque dentro de la misma perspectiva reduccionista, se plantea en otros términos, como cuándo será absorbido el *stock* de viviendas sin vender y cuándo será necesario construir nuevas viviendas.

En efecto, en la actualidad existe un fuerte desajuste entre la oferta y la demanda en el mercado de la vivienda en España, considerándose que, si las condiciones del mercado permanecen constantes, el tiempo necesario para absorber el

stock de viviendas en oferta puede ser de hasta 6 años. Todo ello dependerá de dónde se localicen las viviendas, pudiendo existir localizaciones en las que la demanda absorba el actual *stock* de vivienda e incluso se justifique el inicio de nuevas viviendas.

Del análisis de los datos obtenidos de los Colegios de Arquitectos y Aparejadores, del Ministerio de la Vivienda, del Instituto Nacional de Estadística y del Registro de la Propiedad, se estima que, a comienzos del ejercicio 2011, la oferta de viviendas podría estar en torno a 1,5 millones de viviendas (un 50 por ciento en manos de entidades financieras), destacando que, aproximadamente, entre el 60 por ciento y 70 por ciento se localiza en zonas costeras del ámbito nacional.

En estos momentos, la generación de confianza es crucial para absorber el actual *stock* de viviendas mediante la concesión de crédito para la adquisición de viviendas y la generación de empleo que posibiliten potenciar la demanda de vivienda.

Sin embargo, la actual situación de crisis mundial, unida a las medidas de contención del déficit público, la disminución de la deuda soberana en la Unión Europea y la restricción crediticia, suponen un importante escollo para la recuperación económica de nuestro país y, por tanto, para la generación de empleo. Por otra parte, las medidas de contención del déficit están afectando igualmente, tanto a aquellas Comunidades Autónomas, que, como Andalucía, han cumplido los objetivos de endeudamiento, como a aquellas que los han rebasado ampliamente.

¹ Esta introducción sobre los problemas de la vivienda se basa en los resultados de la investigación «Los discursos técnico-científicos sobre los problemas de la vivienda». Dicha investigación fue liderada por el Dr. Joaquín Susino Arbucias y realizada en 2006 mediante convenio suscrito entre la Universidad de Granada y la Empresa Pública de Suelo de Andalucía (EPSA).



Esta situación puede conllevar importantes contracciones presupuestarias de las Administraciones Públicas y, por tanto, recortes de la inversión de la Administración, condicionando nuevos proyectos, incidiendo, tanto en el consumo interior del país como en la inversión y, por tanto, en la generación de empleo. El escenario es crítico. Por ello debemos esperar que la recuperación del resto de países de la Unión Europea nos permita generar crecimientos del PIB superiores al 2 por ciento (punto en el que se estima que se genera empleo), dado que son estos países los destinatarios del 81 por ciento de nuestras exportaciones, destacando el turismo y la automoción como sectores relevantes de nuestra economía.

Respecto a las restricciones crediticias destacamos las exigencias actuales para la concesión de créditos para los compradores de viviendas y la escasa financiación de nuevos proyectos inmobiliarios, justificados por la permisividad de períodos anteriores y por la falta de liquidez de las empresas promotoras, que arrastran, a su vez, a las empresas constructoras y empresas auxiliares del sector. Esto ha provocado, en muchos casos, la necesidad de refinanciar por parte de las entidades financieras las deudas de empresas y compras o adjudicación de activos de empresas para compensar créditos, hecho que ha terminado afectando a sus balances y que ha determinado la necesidad de provisiones por los activos adquiridos, en clara devaluación.

Cabe mencionar que las pruebas de resistencia realizadas por el Banco de España sobre el sector financiero arrojan pérdidas significativas por el riesgo localizado en las empresas promotoras y constructoras. En este sentido, y a pesar de la solvente situación de nuestro sector financiero, el Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria (FROB) necesario, deberá financiarse con el endeudamiento del sector público, dificultando la consecución de los objetivos europeos.

Por otra parte, los cambios socioculturales y demográficos han provocado una tendencia al denominado «esponjamiento» de los hogares en España, es decir, al aumento de su número, acompañado de la disminución del número de personas que lo forman. No obstante, los niveles de renta, la pérdida de empleo y las actuales limitaciones crediticias, no posibilitan la generación de nuevos hogares y el crecimiento de la demanda de vivienda, a pesar de existir reducciones del precio de la vivienda (aproximadamente de un 30 por ciento respecto de los precios existentes en 2007) y de los tipos de interés que se aplican sobre los créditos para la adquisición de vivienda.

En el contexto expuesto, el margen para motivar la demanda de viviendas se localiza en la bajada de precios, existiendo potenciales compradores de viviendas que esperan el punto de inflexión en los precios para la toma de decisión (según la localización

de las viviendas podrían mantenerse en la actual situación de bajada de precios hasta 2014-2015). En este sentido, debe ajustarse la oferta y la demanda, pero el ajuste debe venir por el esfuerzo que deben afrontar las unidades familiares para el acceso a una vivienda en compraventa o en alquiler, siendo esta ratio de esfuerzo financiero crucial para determinar los precios de venta (condiciones de pago) y de puesta en alquiler para el *stock* existente (la Ley 1/2010, de 8 marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, establece los límites del esfuerzo de las unidades familiares para la adquisición de viviendas y para el alquiler).

Destacamos que la población destino del *stock* existente se localiza, principalmente, en la población comprendida entre los 25 y 45 años. Actualmente, de los nuevos hogares generados por dicha sección poblacional, accede en propiedad un 75 por ciento y, aproximadamente, un 20 por ciento en alquiler (la vivienda en España en alquiler ronda el 18 por ciento de las viviendas ocupadas, porcentaje muy alejado de los países de nuestro entorno europeo).

Ahora bien, las proyecciones del INE sobre el crecimiento de la población de entre 25 y 45 años indican una tendencia regresiva para los próximos años, siendo únicamente la inmigración la que podría suscitar un repunte que permita absorber el *stock* de viviendas, manteniendo un nivel de producción ajustado. No obstante, la situación económica comentada anteriormente requiere de un periodo de recuperación para la generación de empleo y el posible reclamo para movimientos inmigratorios, si bien difícilmente equiparable al de años anteriores.

Más allá del enfoque expuesto, desde el ámbito institucional, el problema de la vivienda debe plantearse, adicionalmente, poniendo en el centro de la reflexión cómo afectan a las personas, a la ciudadanía, en general, las cuestiones relacionadas con la vivienda. Ello implica tener presente que la vivienda es un derecho reconocido constitucionalmente y, en el caso de Andalucía, se encuentra recogido en el Estatuto de Autonomía de Andalucía y regulado por la Ley 1/2010, de 8 marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía.

Desde esta perspectiva, los problemas de la vivienda deberían plantearse como todas aquellas situaciones o procesos que obstaculizan el máximo desarrollo de la garantía de ese derecho a disfrutar una vivienda digna y adecuada. Por otro lado, el carácter multidimensional de la vivienda hace que en torno a ella deban configurarse otra serie de valores públicos relacionados con el modelo de ciudad, la



ordenación del territorio, la cohesión social, la sostenibilidad ambiental y el modelo de desarrollo económico. De manera que todas aquellas situaciones y procesos relacionados con la vivienda que afecten negativamente a la ciudadanía, según los criterios de los valores públicos a preservar, en alguna de las dimensiones mencionadas —urbanística, territorial, ambiental, cultural, social, económica— formarían parte de los problemas que tiene la sociedad española y la andaluza en relación con la vivienda.

Por dicho motivo, estimamos procedente incorporar un segundo apartado para reflejar la problemática de índole social que afecta muy directamente a las viviendas y a su desarrollo.

2. Los principales problemas sociales relacionados con la vivienda

Sin pretensión de exhaustividad, en este apartado, señalaremos algunas de las personas o de los grupos sociales de nuestro país con problemas relacionados con la vivienda:

— En primer lugar, tenemos el problema de aquellas personas que no pueden acceder al disfrute de una vivienda para satisfacer su necesidad de alojamiento, ya sea esta necesidad motivada por la emancipación, la separación, el divorcio o por otro motivo, o por no contar con recursos económicos suficientes. Se trataría, desde el punto de vista económico, de la demanda insolvente. Únicamente podrían acceder mediante ayuda pública.

— Aquellas personas que residen en viviendas que no reúnen las condiciones de habitabilidad mínimas y no disponen de medios para su adecuación.

— Personas que tienen que hacer frente a un precio excesivo por el uso de la vivienda en relación a los recursos de los que disponen y que, por tanto, se en-



cuentran en situación de vulnerabilidad por riesgo de embargo o de desahucio.

— Personas que sufren los efectos de residir en barrios desfavorecidos y vulnerables, como consecuencia de procesos de segregación espacial y de exclusión residencial. En este sentido, el espacio residencial debe ser entendido como un elemento clave para la reproducción social de los fenómenos de exclusión que padecen determinadas áreas urbanas, tanto en centros históricos como en zonas periféricas. Esta problemática requiere para su solución de intervenciones que integren políticas diversas: sociales, urbanísticas, formativas, de empleo, sanitarias, etc.

— Las personas que padecen los perjuicios derivados de los procesos de suburbanización, es decir, del crecimiento urbano periférico y disperso, principalmente en las áreas metropolitanas y aglomeraciones urbanas, opuesto al modelo de ciudad compacta. Estos perjuicios se concretan en problemas ambientales y de sostenibilidad urbana, falta de proximidad entre las redes sociales y familiares, elevado coste económico de las infraestructuras y del consumo energético, etc.

El primero de los problemas, el de la población con necesidad de vivienda pero sin capacidad económica para alquilar o adquirir una vivienda, está relacionado con los mecanismos a través de los cuales se forman los precios del suelo y de su producto derivado, la vivienda². Así, la singularidad del suelo como bien económico está determinada por su carácter instrumental, su unicidad e irreproductibilidad, de modo que el precio del suelo es siempre un precio derivado del precio que se espera alcancen los productos inmobiliarios finales. Sin embargo, la demanda especulativa, es decir, aquella que espera obtener un beneficio por la mera variación de los

² Seguimos aquí el trabajo clásico, pero, de deslumbrante actualidad: Medidas sobre política de suelo. Comunidad de Madrid, Consejería de Política Territorial, 1989.

precios, puede crecer, contribuyendo a desequilibrar aún más el mercado. Esto es precisamente lo que ha ocurrido durante los años de formación de la denominada burbuja inmobiliaria. Por otro lado, este fenómeno puede provocar, y de hecho ha provocado en los últimos años, una desincentivación de las inversiones realmente productivas, afectando negativamente al conjunto de la economía y al empleo.

Este análisis nos llevaría a incluir un nuevo problema social relacionado con la vivienda: el problema que afecta a todas aquellas personas que se han visto perjudicadas por un modelo de crecimiento económico. En este modelo, la especulación en los mercados inmobiliarios ha privado al sistema económico de inversiones productivas capaces de generar empleos más estables y de calidad basados en el incremento de la productividad.

Al analizar cómo afectan los problemas relacionados con la vivienda a la sociedad cabe distinguir una serie de grupos con serias limitaciones, ya sea por la intensidad con que se ven afectados, ya sea por la especificidad de los problemas que padecen. Así, los jóvenes, los inmigrantes, las personas mayores y, en general, las personas con rentas bajas son las que más se ven afectadas. Los jóvenes se ven afectados por tasas de paro y eventualidad muy elevadas. Los inmigrantes padecen situaciones de vulnerabilidad por la situación jurídica de muchos de ellos, junto a situaciones laborales irregulares. También se ven afectados por problemas como el hacinamiento y la exclusión o segregación espacial.

Junto a los problemas señalados, que tienen una incidencia efectiva sobre las personas y los grupos sociales, cabe mencionar también determinadas características del sistema residencial español que tienen incidencia sobre dichos problemas o sobre su posible mejora. Nos referimos, por ejemplo, al elevado volumen de viviendas desocupadas existente en el parque residencial privado y al insuficiente peso del régimen de tenencia en alquiler sobre el total en comparación con otros países de nuestro entorno (se estima que las viviendas en alquiler representan entre el 17 por ciento y el 20 por ciento de las viviendas ocupadas en el mercado residencial español).

La disponibilidad de fuentes de información para el estudio de los problemas y las necesidades sociales relacionados con la vivienda ha sido, y es, insuficiente.

Las políticas públicas desplegadas en relación con la vivienda, de un modo muy sintético, pueden

clasificarse en tres grupos: las políticas sociales de vivienda, las políticas económicas de vivienda y las políticas urbanísticas. Las primeras tienen como fin garantizar el derecho a una vivienda digna y adecuada, especialmente para los grupos con menos recursos, contribuyendo a mitigar las desigualdades sociales.

Las políticas económicas de vivienda han perseguido, principalmente, fomentar la actividad del sector de la construcción como motor económico, aprovechando su efecto de arrastre sobre otros sectores productivos y su influencia sobre el empleo.

Las políticas urbanísticas han tratado de favorecer la cohesión y el equilibrio territorial, y preservar los valores patrimoniales y ambientales.



La ejecución de estas políticas no ha estado exenta de contradicciones entre sí. Por lo que respecta a los instrumentos de las políticas de vivienda, estos pueden clasificarse en instrumentos normativos, entre los que cabe destacar la regulación sobre los arrendamientos urbanos, las leyes del suelo, la normativa de los planes de vivienda y los instrumentos financieros. Dentro de los instrumentos financieros cabe distinguir las ayudas directas, recogidas en los planes de vivienda, y consistentes, principalmente, en subsidiaciones a los alquileres y a la propiedad, facilidades crediticias, subvenciones a la producción y o a la promoción pública o provisión pública con producción privada de viviendas, y las ayudas indirectas, vía beneficios fiscales. Estas últimas afectan al Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF), al Impuesto sobre Sociedades (IS) y al Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA).

Entre los objetivos de la política de vivienda plasmada en los planes de vivienda estatal y autonómicos caben destacar los de ampliar el peso de la vivienda protegida, lograr un mayor equilibrio entre los regímenes de tenencia, movilizar el parque de

viviendas desocupadas, promover la rehabilitación y favorecer la emancipación de los jóvenes.

3. Conclusiones y valoraciones

Durante la década que transcurre entre 1997 y 2007, las economías andaluza y española crecieron por encima de la media de la Unión Europea, convergiendo en términos de PIB por habitante. Sin embargo, dicho crecimiento presentaba desequilibrios como consecuencia de la pujante demanda interna sobre la que estaba sostenida, básicamente, sobre un crédito externo abundante y barato. Hoy día, nadie pone en duda la formación de una «burbuja inmobiliaria», producto de una sobreinversión especulativa en el mercado residencial. Esta situación ha tenido reflejo en el peso anormalmente elevado de la construcción en el conjunto del PIB.

Ni la subida del IVA, ni la eliminación de la parte estatal de la deducción por compra de vivienda del IRPF a partir de enero de 2011 han servido para animar el mercado en 2010 de acuerdo con las expectativas creadas en el sector. Parece que la demanda expectante confía todavía en una contracción mayor de los precios durante 2011. El *stock* de viviendas, consecuentemente, permanece elevado y por el momento solo ha dado ligeras muestras de reducción.

Esta coyuntura podría interpretarse como favorable desde el punto de vista de la accesibilidad, puesto que los precios han bajado y los tipos de interés se mantienen relativamente bajos. Sin embargo, esta mejora de la accesibilidad y la reducción del esfuerzo teórico de acceso deben ir acompañadas de la disponibilidad de crédito hipotecario para que la demanda «real» destinada a habitar las viviendas pueda materializarse. Pero, lamentablemente, la elevada exposición del sistema financiero español al sector de la construcción y promoción inmobiliaria, los problemas de morosidad y de incertidumbre sobre la valoración de los activos que sirven de garantías a las carteras de crédito, entre otros factores, dificultan el acceso de la ciudadanía al crédito hipotecario. Por otra parte, el ajuste de los precios, si bien ha sido significativo, no se ha producido con la misma intensidad en todos los mercados y precisamente allí donde la demanda con necesidad de habitar es mayor, es donde menor ha sido el ajuste. Ello, unido al abrumador incremento del desempleo y de la incertidumbre sobre su continuidad para aquellos que permanecen ocupados hace que persista un volumen importante de población con necesidad insatisfecha.

Debemos referirnos, por otro lado, al riesgo de una más que probable subida de los tipos de interés de referencia por parte del Banco Central Europeo y su perjudicial impacto sobre los hogares, en la medida en que este hecho daría lugar a incrementos en la cuotas de amortización de los créditos hipotecarios, en su mayoría sujetos a tipos variables y con unos períodos de amortización muy prolongados, que dilatan el período de exposición y vulnerabilidad ante posibles subidas.

La cada vez más patente desincronización entre la situación cíclica de las economías centrales, como la alemana, con un crecimiento significativo, y las periféricas, como la española, prácticamente estancadas, así como la fijación de los tipos de interés del Banco Central en función de la situación del conjunto de la economía europea, en la que las economías centrales tienen un mayor peso, hace prever un incremento de los tipos para controlar la inflación, lo cual, además de encarecer las hipotecas, supondrá una dificultad añadida para la recuperación económica española y, consecuentemente, del empleo. Esta desincronización tuvo su reverso, también con efectos negativos pero de otra índole, en los años de bonanza económica española, en los que unos tipos más altos hubieran favorecido un enfriamiento de la denominada «burbuja inmobiliaria». Unos tipos hipotecarios fijos y con menores períodos de amortización quizá habrían frenado la espiral de precios inmobiliarios.

Por lo que respecta al sector de la construcción, su futuro pasa, en nuestra opinión, por potenciar algunas de sus fortalezas, como son la capacidad de innovación, especialmente en todo lo relacionado con la eco-eficiencia, la sostenibilidad y la calidad, la promoción de su vocación exportadora de tecnología y servicios, y la apuesta por la rehabilitación urbana como campo de crecimiento, lo que, a su vez, tendrá un mayor efecto positivo sobre el empleo. No obstante, debe producirse un importante ajuste de la actual capacidad de producción a la necesidad de confluencia entre la demanda y la oferta, considerando los actuales niveles de *stock* existentes. Este proceso se antoja crítico por la repercusión que tiene sobre la construcción y los sectores relacionados con el mismo en lo referido a los puestos de empleos que se verán afectados.

Como conclusión, podríamos decir, que una política de suelo y vivienda eficaz, que evite la especulación, no solo garantiza la satisfacción del derecho a una vivienda digna, reduciendo las desigualdades sociales, sino que vacuna a la sociedad del peligro de hipotecar su salud económica. Una política de



este tipo propicia que el ahorro y la inversión se canalicen hacia inversiones productivas, generando empleos de calidad y duraderos, no sujetos al capricho de los ciclos inmobiliarios. Una política de este tipo logra que las familias dispongan de más recursos económicos para dedicar a la educación o para iniciar nuevos negocios, sentando las bases de una sociedad más emprendedora.

Hoy contamos con un marco normativo que favorece una intervención potente en materia de suelo, haciendo viable el mandato constitucional de impedir la especulación inmobiliaria. Por un lado, la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), de ofrecer instrumentos eficaces para la intervención en los mercados, como la figura del agente urbanizador y la delimitación de reservas de suelo para el patrimonio público de suelo autonómico. A su vez, la Ley 13/2005, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, fijó, para todos los municipios y crecimientos urbanísticos con viviendas, la obligación de reservar un 30 por ciento de la edificabilidad residencial para su destino a viviendas protegidas.

No obstante, debe realizarse un esfuerzo por adecuar los requisitos y las condiciones establecidas para el desarrollo de viviendas protegidas y de sus adquirentes, dado que la demanda y el importante *stock* de viviendas existente requiere de la búsqueda de un equilibrio que facilite el acceso a las viviendas terminadas y en construcción.



Finalmente, la Ley Estatal de Suelo (Ley 8/2007, de 28 de mayo) estableció un régimen de valoraciones que se caracteriza por tasar la situación real de suelo y la inversión efectivamente producida, siempre que el titular no hubiera incumplido la programación establecida desde el planeamiento. Ello permite que los suelos aún no desarrollados o en transformación puedan expropiarse a precios que no incorporen las expectativas urbanísticas, sensiblemente más baratos.

Adicionalmente, contamos con una política de vivienda enfocada a la rehabilitación, el alquiler, la movilización del parque desocupado, etc.

La rehabilitación debe considerarse como el programa de viviendas del siglo XXI, dado el importante parque residencial de España con una vida superior a los 30 años que requieren de importantes inversiones que no pueden afrontar es su mayoría los hogares españoles, siendo deseable que se optimicen los recursos o los apoyos concedidos por parte de las Administraciones Públicas. Asimismo, la rehabilitación supone un importante factor de crecimiento económico para las empresas constructoras y es generador de empleo (genera el doble de puestos de trabajo que el desarrollo de una edificación de obra nueva).

Confiamos en que todos estos instrumentos sean plenamente utilizados una vez que la actividad comience a recuperarse.

No podríamos dar por concluido este artículo sin referirnos al papel de EPSA. EPSA no ha sido aje-

na al problema del ajuste del gasto público a partir de 2008, tras los años de superávit presupuestario (2005-2007). Para EPSA esto implica el reto de mantener el máximo nivel de prestación de servicios y la provisión de bienes para la ciudadanía aún contando con menos recursos, apostando para ello por la mejora de la eficiencia y productividad, y generando un alto nivel de actividad económica por las actuaciones en desarrollo de edificación, urbanización y, por supuesto, en rehabilitación.

EPSA aporta valor a las políticas de la Junta de Andalucía de forma diversa. Por un lado, una parte importante de su actividad está enfocada a las políticas de bienestar, integración y cohesión social, en la medida en que favorece el acceso a una vivienda a los sectores sociales menos favorecidos, rehabilita viviendas y edificios para mejorar las condiciones de vida de sus ocupantes, dota a las viviendas de elementos para hacerlas más habitables —ascensores—, e interviene desde un punto de vista integral, considerando la renovación urbana, no solo como una intervención física, sino también social.

Actúa también desde el lado de la política territorial y urbanística, creando y renovando las ciudades mediante actuaciones que pueden aportar un mayor valor añadido a la hora de estructurar y vertebrar el territorio y la ciudad, conforme al interés general, con criterios de sostenibilidad. Así, contribuye a desarrollar los planes de ordenación del territorio de ámbito subregional y los planes de ordenación urbana en colaboración con los Ayuntamientos. En ese campo, EPSA interviene mediante actuaciones de promoción de suelo y de espacios públicos, así como en la gestión de espacios públicos metropolitanos.

Desde el punto de vista de la política de desarrollo económico, EPSA aporta espacios productivos, fundamentalmente parques empresariales. Su intervención está orientada a los principales sistemas productivos locales, o «clusters» de Andalucía, y a las ciudades medias y centros rurales. En el ejercicio de esta política se apoya, sobre todo, a las Pymes, empresas sobre las que descansa el gran peso del empleo en Andalucía y están arraigadas en el territorio, siendo una garantía de permanencia del empleo. EPSA ha proporcionado espacios de calidad a precios asequibles, lo que ha permitido ser competitivas a muchas empresas.