El mercado inmobiliario y el sector de la construcción seguirán creciendo en 2018. :: A. G.

La construcción toma aire y ya lidera la creación de empleo

La reactivación de promociones y la rehabilitación de viviendas para alquiler turístico sostienen el crecimiento del sector

VIVIENDA

En Twitter: @Agalmendres

La construcción ya es el sector que más empleo genera en Málaga. La recuperación del mercado inmobiliario se tradujo el año pasado en 5.712 nuevos afiliados a la Seguridad Social, un catorce por ciento más que en 2016. La rehabilitación de viviendas por la eclosión de los alquileres turísticos y la reactivación de promociones que quedaron paralizadas por la crisis explican este crecimiento. La construcción suma un total de 45.000 trabajadores en la provincia, por encima de la restauración y los hoteles. Aunque la cifra aún está lejos de los más de 90.000 empleados dedicados al sector a finales de 2007, la tendencia alcista resulta imparable desde hace varios trimestres. El número de puestos de trabajo procedentes de la construcción tocó fondo en 2013, cuando descendió hasta 27.000 personas.

Para entender el incremento de contrataciones en el último año basta revisar el número de viviendas acabadas y visadas en el último lustro. Desde enero hasta septiembre del año pasado, Málaga presentó 1.961 viviendas terminadas y 3.830 viviendas visadas, según los datos del Colegio de Arquitectos, que aún no ha publicado la estadística del último trimestre. Aun sin sumar la cifra de estos tres meses, los números ya multiplican la actividad registrada en los ejercicios anteriores. En 2013, por ejemplo, el sector cerró con 904 viviendas visadas y 1.817 viviendas acabadas.

El presidente de la Asociación Provincial de Constructores y Promotores (ACP), Emilio López, asegura que la construcción de viviendas «está tirando del sector en Málaga capital y la Costa del Sol occidental y un poco en la zona oriental», aunque la actividad en el interior de la provincia «es prácticamente nula». El 'boom' del alquiler turístico también ha tenido efectos positivos en el sector, ya que un alto porcentaje de estas viviendas requieren tareas de reforma, rehabilitación o decoración que han contribuido a reactivar el empleo. López reconoce que el sector «está aprovechando el tirón» de este tipo de alquileres, que a menudo «requieren mano de obra especializada».

La reactivación del mercado también ha beneficiado a empresas dedicadas al diseño, la ejecución y el mantenimiento de instalaciones. Es el caso de Anelair, cuyo director técnico de Anelair, Juan Jesús Martín, asegura que «más que los apartamentos turísticos, nuestra compañía se está viendo beneficiada por las inversiones hoteleras en reformas, como ocurrió en 2016 con los entornos hospitalarios». Los excelentes datos turísticos registrados en los últimos años en la Costa del Sol han permitido a numerosas compañías hoteleras poner en marcha actuaciones de mejora como las ejecutadas en Torremolinos, donde la planta turística ha invertido más de 150 millones de euros en reformas en los últimos meses.

Condiciones laborales

Las condiciones laborales de muchos de los nuevos empleados del sector de la construcción suponen el reverso de la moneda de esta recuperación. El secretario de Construcción y Servicios de Comisiones Obreras, Juan Antonio Rueda, admite que «no esperábamos una reactivación tan rápida del mercado inmobiliario, aunque para los trabajadores despedidos ha sido un mundo todo este tiempo». Los sindicatos denuncian el «incumplimiento sistemático» de los convenios sectoriales por parte de numerosas empresas dedicadas a la construcción, una práctica que Rueda considera «intolerable». Desde Comisiones Obreras advierten de la necesidad de apuntalar los derechos laborales de estos trabajadores, especialmente en materia de salarios, horarios y prevención de riesgos.

La recuperación del mercado también ha propiciado va-

AUMENTA LA OBRA PÚBLICA

La provincia de Málaga cerró el año con cerca de un 25 por ciento más de inversión en obra pública que el ejercicio pasado. Las licitaciones por parte de las administraciones superaron los 250 millones de euros, un ligero aumento aún lejos de los niveles anteriores a la crisis, según datos de la Asociación de Constructores y Promotores de Málaga, que advierte de que la escasez de obra ha provocado que algunas ofertas registren una «bajada temeraria» de precios sin margen de beneficios «e incluso con pérdidas» y solicita un mayor aumento en la inversión realizada por las administraciones públicas, a las que reclama que no contraten proyectos rigiéndose únicamente por el criterio del presupuesto más bajo. La ACP denuncia que detrás de estas ofertas mínimas se esconden «impagos a trabajadores y proveedores, materiales de mala calidad y una pérdida general de las garantías que debe tener cualquier obra». Cada vez son más las administraciones que comprueban que la práctica de contratar proyectos al precio más bajo suele conducir a problemas en la revisión de diseños, modificaciones presupuestarias e incluso la paralización de los trabajos. El Ministerio de Empleo ya considera temeraria la bajada de 2,5 puntos sobre la oferta media, una posición reforzada con la nueva Ley de Contratos del Sector Público. Pese al aumento registrado, los constructores insisten en que resulta necesario incrementar el número de proyectos tanto de nueva obra pública como de mantenimiento.

LOS DATOS

45.000

trabajadores suma el sector de la construcción en la provincia de Málaga, el doble que hace cinco años.

3.830

viviendas visadas y 1.961 acabadas registró Málaga entre enero y septiembre del año pasado, según el Colegio de Arquitectos.

14,5%

aumentó el empleo en la construcción en Málaga en 2017 respecto a 2016.

rios incrementos del precio de la vivienda en los últimos meses, un aumento que se ha hecho notar sobre todo en la capital, donde el ritmo «puede considerarse alto, ya que no es un incremento generalizado, sino que depende de determinadas áreas», según el último informe del Observatorio de Medio Ambiente Urbano (OMAU), que alerta sobre las dificultades de acceso a la vivienda a las que se enfrenta parte de la población.

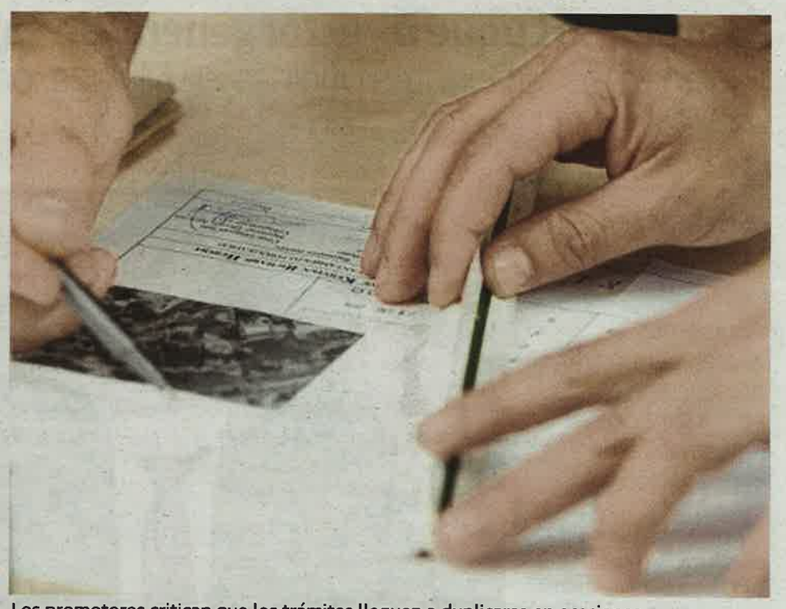
Promotores y constructores reclaman a las administraciones mayor agilidad en los trámites

La ACP denuncia que los procedimientos para otorgar licencias «se eternizan» y comprometen la recuperación

:: A. GÓMEZ

MÁLAGA. Los tiempos de las administraciones continúan siendo el gran caballo de batalla de promotores y constructores, que reclaman mayor agilidad en los trámites. Desde la ACP de Málaga denuncian que la tramitación de proyectos y licencias «se duplica y eterniza» y advierten de los efectos negativos que situaciones como la parálisis de los Planes Generales de Ordenación Urbana de algunos municipios pueden tener sobre la recuperación del sector inmobiliario. Ya el año pasado la Federación Andaluza de Empresarios de la Promoción Inmobiliaria (Fadeco Promotores) solicitó a la Junta de Andalucía que analice la evolución de las medidas que desde 2016 viene impulsando «a fin de agilizar la tramitación de los procedimientos urbanísticos».

Una de las medidas agilizadoras que piden es que la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) permita que los municipios sustituyan la licencia de primera ocupación por una declaración responsable que «comprometa al promotor inmobiliario con la correcta ejecución del proyecto aprobado en su día y para el que obtuvo licencia de obras y que conllevará un posterior control municipal». Por ello, en unos momentos en los que la promoción inmobiliaria «comienza a dar pasos firmes en la senda de la recuperación», desde la federación reclaman «poder disponer, cuanto antes, de un borrador de la nueva Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía», destacando que «es esencial acelerar los trabajos de redacción de una nueva norma que simplifiquen los tortuosos y complejos procesos urbanísticos convirtiéndola en un instrumento eficaz que opere como un factor determinante para atraer nuevas inversiones a Andalucía». El Consejo de Gobierno andaluz anunció en diciembre el inicio de la elaboración del anteproyecto de la nueva Ley Urbanística para un Urbanismo Sostenible en Andalucía, que sustituirá a la actual, que data de 2003. El nuevo documento tiene entre sus objetivos «agilizar y simplificar los procedimientos».



Los promotores critican que los trámites lleguen a duplicarse en ocasiones. :: A. G.