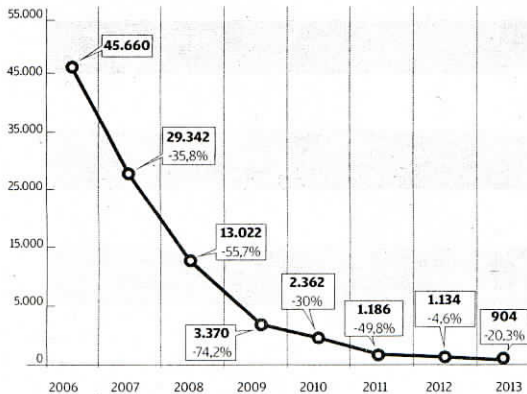




Evolución del visado de viviendas en Málaga

DATOS DE PROYECTOS PROVINCIALES Y COMPARATIVA



Fuente: Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga

DPTO. INFOGRAFÍA | LA OPINIÓN

AÑO 2013

Proyectos de viviendas en la provincia de Málaga

EVOLUCIÓN DE DATOS EN LOS MUNICIPIOS MÁS SIGNIFICATIVOS

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Málaga	7.329	6.329	2.442	757	576	494	458	303
Marbella	1.298	849	619	73	331	76	94	80
Torremolinos	1.646	425	515	14	88	34	40	5
Benalmádena	2.051	1.715	449	120	17	13	31	63
Fuengirola	1.896	1.055	510	149	130	10	15	81
Mijas	4.260	2.937	553	67	156	25	169	12
Estepona	1.496	5.549	521	89	7	37	11	46
Casares	1.199	585	147	32	19	5	5	3
Manilva	1.425	208	316	150	3	0	9	1
Vélez Málaga	3.801	2.103	1.106	252	220	44	14	80
Rincón de la Victoria	1.614	1.537	732	182	85	10	3	14
Nerja	458	306	76	43	10	16	20	5
Alh. el Grande	509	382	157	35	29	19	3	7
Alh. de la Torre	848	530	406	90	39	49	20	11
Antequera	650	596	257	18	43	34	18	15
Ronda	326	532	572	91	56	25	31	14
Total provincial	45.660	29.342	13.022	3.370	2.362	1.186	1.134	904

Fuente: Colegio de Arquitectos de Málaga

DPTO. INFOGRAFÍA | LA OPINIÓN

LOS DATOS

Viviendas terminadas

EVOLUCIÓN ANUAL

	2012	2013	Difer.
Málaga	442	423	-4,3%
Marbella	337	140	-50,5%
Torremolinos	16	97	+505%
Benalmádena	252	41	-83,8%
Fuengirola	73	20	-82,7%
Mijas	197	37	-91,3%
Estepona	459	319	-30,6%
Casares	10	5	-50%
Manilva	3	54	+1.700%
Vélez Málaga	111	47	-57,7%
Rincón de la Victoria	28	6	-78,6%
Nerja	14	12	-14,3%
Alh. el Grande	44	37	-16%
Alh. de la Torre	82	27	-67,1%
Antequera	17	34	+200%
Ronda	20	45	+125%
Total provincial	2.755	1.817	-34,1%

Fuente: Colegio de Arquitectos de Málaga

Los proyectos de nuevas viviendas apenas llegan a 904, el nivel más bajo en 50 años

► El visado de promociones cayó en 2013 un 20,3% por la falta de créditos bancarios ► Sólo se proyectaron dos edificios de VPO

MIGUEL FERRARY MÁLAGA

► @miguel ferrary

El sector de la construcción en Málaga está tocando suelo. Las 904 viviendas que fueron visadas por el colegio Oficial de Arquitectos en 2013, para iniciar su construcción en los próximos meses, es el nivel más bajo de los últimos 50 años. Además, una parte importante de ellas son casas unifamiliares y pequeñas promociones, en su mayor parte destinadas al alquiler. Se acabaron las grandes urbanizaciones y proyectos de gran envergadura. La construcción está para pocas alegrías y la razón hay que buscarla en la falta de créditos.

La caída experimentada en 2013 viene a confirmar que todavía no se había alcanzado el suelo en el sector, algo que parece que ya ha llegado. De hecho, el frenazo en la bajada en el visado de nuevos proyectos que se experimentó en 2012, con un descenso de sólo un 4,6% y 1.134 viviendas proyectadas, se ha revelado como un espejismo. El batacazo del año pasado ha sido de un 20,3%, cuando parecía difícil promover menos viviendas en una provincia como Málaga.

Estos datos son además una mala noticia para el sector de la construcción a medio plazo, ya que entre 2011 y 2013 apenas se han presentado proyectos para construir 3.200 viviendas. Esto supone que la actividad de las constructoras y la creación de empleo en este sector va a tener que esperar varios años, ya que los proyectos que se han visado en estos últimos tres años terminarán de ejecutarse para 2016, como muy tarde, y apenas hay perspectivas de que se presenten nuevos proyectos con una carga de trabajo importante.

La construcción se mueve así en

En la segunda mitad de 2013 se acentuó la caída de nuevos proyectos de viviendas, siendo un tercio que de enero a junio

En municipios como Casares se ha pasado de promover más de 1.100 viviendas en 2006 a apenas 3 durante el año pasado

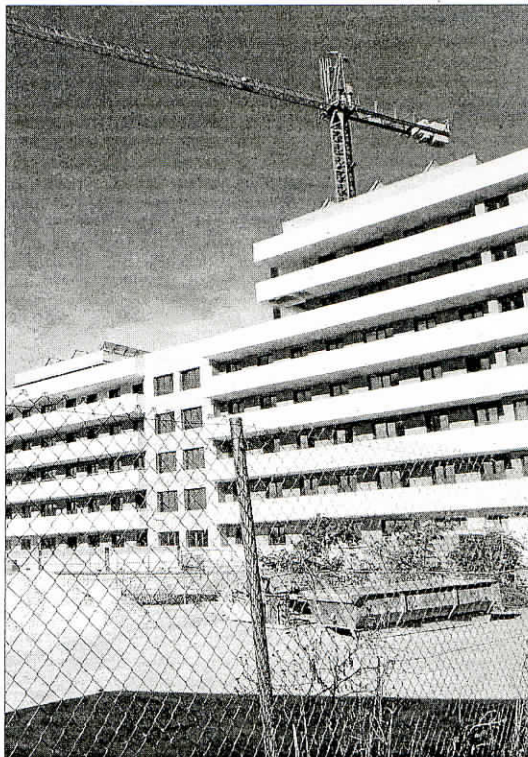
niveles de actividad de hace medio siglo, con descensos abrumadores de hasta el 80% y el 90% en toda la Costa del Sol, donde ningún constructor o promotor se atreve a visar ningún nuevo proyecto hasta que no se termine de vender el stock de viviendas que mantiene taponado el mercado.

El descenso en la presentación de nuevos proyectos de viviendas se ha agravado además a lo largo del año, siendo más acusado a partir del tercer trimestre del año, pasando de las 344 y 314 viviendas visadas en los dos primeros trimestres, respectivamente, a poco más de un centenar en los dos últimos trimestres de 2013. De hecho, el tercer trimestre del año (julio-septiembre) registró uno de los peores datos históricos en la provincia, con sólo 110 viviendas visadas.

Sin apenas VPO

En cuanto a las VPO, apenas ha existido actividad en la construcción de nuevas viviendas públicas, con sólo dos promociones de 146 viviendas y un presupuesto de 11,1 millones de euros a lo largo de 2013 y en la capital. La falta de crédito bancario para las administraciones está detrás de la paralización de estas promociones, frente a los 13 proyectos del año 2012 en cinco municipios de la provincia.

De hecho, uno de los grandes problemas de las administraciones



La promoción de viviendas está a un mínimo histórico. LA OPINIÓN

a la hora de promover viviendas públicas es obtener dinero de los bancos para iniciar nuevas promociones, pero también se ha cortado el grifo crediticio a los adjudicatarios de viviendas públicas para su compra. Esto ha motivado que las administraciones empiecen a optar por las viviendas públicas en alquiler, visto la gran cantidad de renuncias que se han producido en los últimos años.

No están mucho mejor las pro-

mociones de viviendas libres, que también muestran el desplome de la actividad inmobiliaria. Sirva como muestra que en más de una veintena de municipios de la provincia donde sólo se han presentado menos de cinco proyectos de viviendas unifamiliares.

Si tomamos un poco de perspectiva, la actividad de la construcción acumula descensos del 73% respecto a 2009 y del 98% respecto a 2006, en pleno auge del

EL TAPÓN INMOBILIARIO

Más de 110.000 viviendas vacías y a precios muy bajos

► El mercado inmobiliario en la provincia se encuentra con un tapón que, junto a la falta de crédito, lastra las expectativas de todo el sector. La existencia de 110.000 viviendas vacías y pendientes de vender sigue pesando como una losa en un sector donde muchos promotores y bancos quieren quitarse primero esa rémora antes de emprender nuevos proyectos. De hecho, una de cada ocho viviendas en la provincia están pendientes de vender, lo que supone que serían necesarios 16,2 años para alcanzar el equilibrio inmobiliario con el nivel de venta actual.

Estas viviendas han sufrido además una notable depreciación en el valor, ya que el precio medio apenas llega a 1.500 euros el metro cuadrado construido, menos de la mitad que en 2007. Aún así, su existencia supone un patrimonio que supera los 165 millones de euros que está inmovilizado y lastrando los balances del sector. De hecho, hay que tener en cuenta que la proporción de viviendas por cada mil habitantes es de 560, frente a las 449 del Reino Unido. M. F. MÁLAGA

boom inmobiliario y dos años antes de que el sector se hundiera.

En municipios como Casares o Manilva el freno ha sido en seco, pasando de promover más de 1.000 viviendas en 2006 a quedarse en 3 y en 1 vivienda en 2013, respectivamente. En la capital la caída ha sido continuada también desde 2006, al igual que en la mayoría de los municipios de la Costa, aunque con un leve repunte en Marbella.