

Málaga

El visado de nuevas viviendas cae un 20,8% en 2013 tras un verano de actividad mínima

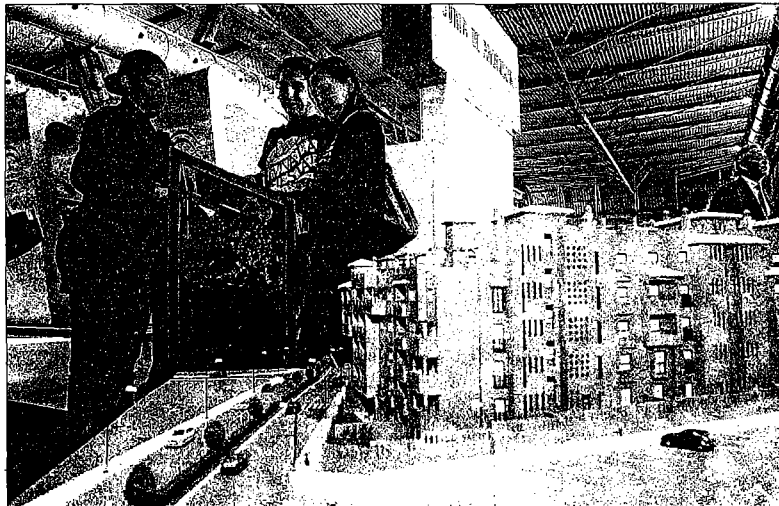
► El tercer trimestre contabiliza 110 proyectos y deja el acumulado del año en 768, las peores cifras de siempre en la serie histórica que elabora el Colegio de Arquitectos ► En Málaga hay 40.000 pisos en obras que mantienen taponada la vuelta a la actividad

JOSÉ VICENTE RODRÍGUEZ MÁLAGA
► @josevirodriguez

Los nuevos datos de visado de viviendas parecen evidenciar que la anecdótica mejora registrada en la primera parte del año era, efectivamente, un espejismo, y que la actividad del sector residencial en Málaga, ya de por sí paupérrima, va a peor. El Colegio de Arquitectos de Málaga informó ayer de que entre julio y septiembre se visaron únicamente 110 nuevos proyectos de viviendas, lo que supone la actividad promotora más baja que se recuerda en un solo trimestre. Tan baja ha sido la cifra que los 768 proyectos acumulados en lo que llevamos de 2013 se sitúan ya un 20,8% por debajo de lo que se registraba a estas alturas de 2012, que cerró como el más flojo de la historia del sector en Málaga (1.134 visados en todo el ejercicio).

Los datos no sorprenden al decano del Colegio de Arquitectos, Antonio Vargas, que ve en esta parálisis un reflejo del estancamiento generalizado que vive la economía española, con el crédito de los bancos todavía muy restringido y el consumo del ciudadano por los suelos ante la enorme incertidumbre del mercado laboral. Vargas cree así que 2013 será el peor año de la historia del sector y teme que, si no cambia nada, la historia se repita en 2014 camino de lo que él llama el «cero absoluto». Es decir, la total ausencia de proyectos inmobiliarios.

«Las medidas que supuestamente deben reactivar la economía no están dando resultados. Hay mucho pesimismo y falta liquidez, dinero que sirva para mover el mercado. Con esta situación, el sector constructor sigue completamente paralizado», comentó Vargas. Un problema añadido es que el sector necesita dar salida al



Cientes preguntan por las condiciones de unas viviendas en el SIMed de Málaga. GREGORIO TORRES

LOS DATOS

EVOLUCIÓN DE VISADOS EN MÁLAGA

AÑO	VISADOS
2013 (HASTA SEPTIEMBRE)	768
2012	1.134
2011	1.186
2010	2.362
2009	3.163
2008	13.022
2007	27.222
2006	45.600

Fuente: Colegio de Arquitectos de Málaga

stock inmobiliario antes de plantearse la construcción de nuevas promociones. El Colegio de Arquitectos calcula que en Málaga hay unos 40.000 proyectos de viviendas iniciadas y que, con la crisis, han quedado sin culminar. Las hay que se quedaron a nivel de plano, otras en la que sólo se movieron los terrenos y algunas más, en las que el proyecto, por falta de demanda y por problemas de las constructoras y promotoras, quedó abandonado a medias, quedando ahora sólo su estructura. Todas ellas, sumadas al stock de viviendas acabadas en manos de los promotores y al que tienen los bancos, daría lugar a un volumen de más de 60.000 viviendas que, sin duda, suponen un insalvable tapón para reactivar el sector.

La escasa demanda también se refleja en una nueva caída de las

obras que se van terminando en Málaga. En los nueve primeros meses, según el Colegio, se han terminado 1.347 viviendas, un 31,2% menos que a estas alturas de 2012.

«En Málaga se están acabando cada año apenas entre 1.000 y 2.000 viviendas. Eso significa que a este ritmo necesitaremos más de 20 años para acabar lo que está ahora mismo en obras. Es un problema que está ahí y que merece una reflexión profunda. Tenemos que saber qué va a pasar con esas viviendas», apuntó Vargas, que cree que las salidas pasan por la creación de un parque público de viviendas, por el fomento del alquiler, y en casos muy puntuales de promociones con poco grado de avance, por la demolición, tal y como ha sugerido el banco malo (Sareb) y como se ha hecho en países como Irlanda.

LOS DATOS

Viviendas visadas

PRIMER SEMESTRE. PRINCIPALES MUNICIPIOS

Municipio	2011	2012	2013
Málaga	324	433	300
Marbella	59	41	54
Torremolinos	32	36	4
Benalmádena	13	28	62
Fuengirola	8	4	77
Mijas	20	166	10
Benahavís	10	14	6
Estepona	37	11	7
Casares	5	5	3
Manilva	0	5	1
Vélez Málaga	35	11	74
Rincón de la Victoria	4	1	9
Torrox	3	22	1
Nerja	15	15	5
Alh. el Grande	11	3	5
Alh. de la Torre	47	15	6
Antequera	32	8	10
Ronda	22	29	13
Total provincial	908	969	768

Viviendas terminadas

PRIMER SEMESTRE. PRINCIPALES MUNICIPIOS

Municipio	2011	2012	2013
Málaga	465	368	403
Marbella	130	319	54
Torremolinos	41	4	96
Benalmádena	129	171	39
Fuengirola	119	67	17
Mijas	107	182	33
Benahavís	23	69	30
Estepona	88	22	315
Casares	7	10	4
Manilva	163	3	27
Vélez Málaga	250	101	57
Rincón de la Victoria	20	19	5
Torrox	120	107	4
Nerja	73	8	11
Alh. el Grande	46	41	38
Alh. de la Torre	114	76	15
Antequera	85	10	33
Ronda	49	12	40
Total provincial	2.703	1.956	1.347

Fuente: Colegio de Arquitectos de Málaga

Y las ventas mejoran un 4,8% gracias al tirón de los extranjeros

Registra 12.605 operaciones hasta agosto. Los portales inmobiliarios creen que hay que bajar aún más los precios

JOSÉ VICENTE RODRÍGUEZ MÁLAGA

Pese a la parálisis del sector constructor, las ventas han detenido su desplome y están mejorando este año 2013 gracias a las compras en metálico -y sin hipoteca de por medio- que realizan los ciudadanos extranjeros. Tras las 1.720 operaciones registradas el pasado mes de agosto, la provincia acu-

mula 12.605 compraventas en lo que va de año, un 4,8% por encima de los registros que había a estas alturas de 2012, según los datos publicados ayer por el Instituto Nacional de Estadística (INE).

En España, el acumulado de los ocho primeros meses del año también registra un repunte del 1,2%. No obstante, la compraventa de viviendas bajó un 15,4% en agosto respecto al mismo mes de 2012, hasta un total de 23.552 operaciones.

El jefe de Estudios de Idealista.com, Fernando Encinar, afirma que la única salida de los vendedores es continuar bajando los

precios para que sus viviendas sean accesibles a los potenciales compradores, dado el «estrangulamiento» del crédito, las «amenazas» de reforma del Euribor por parte del BCE y los datos de empleo sin posibilidad de mejora en el corto medio plazo.

En la misma línea, desde Pisos.com se destaca que el sector de la compraventa de vivienda sigue «una senda de bajada» por la situación de la economía española, a pesar de que se produjeron algunos repuntes a comienzos de año, propiciados por la subida de impuestos y la eliminación de deducciones.

El director del Gabinete de Estudios de Pisos.com, Manuel Gandarias, apuntó que dado que actualmente no hay ningún incentivo a la compra de vivienda, la falta de financiación para un mercado que lo necesita hace que se efectúen menos operaciones.

Por su parte, Fotocasa.es destaca que el retroceso en la venta de viviendas nuevas se debe a las «elevadas» tasas impositivas que se aplican a este tipo de viviendas, según la responsable de Estudios de Fotocasa.es, Beatriz Toribio.

«Si a principios de año se vendían en torno a 20.000 viviendas a estrenar al mes, el pasado agosto se

vendieron poco más de la mitad (10.498) y casi 4.000 menos que hace un año. Este mal dato es un claro reflejo del impacto que tiene en la vivienda cualquier decisión impositiva, sobre todo en un contexto de restricción del crédito y de ausencia de ayudas fiscales», subrayó Toribio.

Para Fotocasa, el mayor interés de los inversores extranjeros por el sector inmobiliario español no es aún suficiente para reanimar el sector, sino que son necesarias medidas que lo impulsen, como una reactivación del crédito y, sobre todo, una reducción de las elevadas tasas de desempleo.