

2 | MÁLAGA |

Miércoles 08.01.14
SUR

La construcción de viviendas cae a su nivel más bajo desde el comienzo de la crisis



Los constructores culpan a los bancos de la parálisis del sector. :: SUR



JESÚS HINOJOSA

jhinojosa@diariosur.es

La producción de casas no supera el millar para la provincia en todo 2013, algo que no había sucedido en los últimos cincuenta años

MÁLAGA. 5, 12, 46, 1, 14... No es la combinación ganadora de la Primitiva, son las viviendas que se han proyectado durante todo 2013 para los municipios de Torremolinos, Mijas, Estepona, Manilva y Rincón de la Victoria, respectivamente. Lo recordado de las cifras da buena cuenta de la situación por la que aún atraviesa el sector de la construcción en Málaga, que ve muy de lejos los brotes verdes. «Penosa» es el calificativo que utiliza el decano del Colegio de Arquitectos, Antonio Vargas, para referirse a la estadística de viviendas visadas en el último año que ayer difundió la entidad que preside. Según estos datos, 2013 se ha saldado con solo 904 casas aprobadas para la provincia, una cifra que es la más baja desde el comienzo de la crisis y también desde el año 1960, cuando empezaron a recopilarse este tipo de datos.

Es la primera vez en los últimos 53 años que no se superan el millar de casas visadas para el territorio malagueño durante un ejercicio. La caída es del 20% a nivel provincial y se eleva al 34% de retroceso en el caso de

la capital. A los actores del sector no les extraña este panorama, que deja en espejismo el ligero repunte de visados de la primera mitad de 2013.

«¿Quién va a construir viviendas nuevas mientras la demanda pueda ser cubierta con las terminadas que todavía están por vender?», José Prado, presidente de la Asociación de Constructores y Promotores (ACP), lanza esta pregunta como respuesta a la disminución de los visados, una caída en picado que también justifica en que «los bancos siguen sin dar crédito y el desempleo afecta aún a un gran porcentaje de la población».

Demanda extranjera

No obstante, el portavoz de los promotores matizó que están «medio contentos» porque el mercado internacional está empezando a reactivar la venta de viviendas en la Costa del Sol, y facilitando de ese modo

la reducción del 'stock'. El decano de los Arquitectos coincidió en los argumentos de Prado pero se mostró más crítico y pesimista con el futuro del sector, del que aseguró que está «abandonado a su suerte».

«No hay política para ver qué se hace con las viviendas hechas o a medio construir que se han quedado sin vender y que en la provincia pueden ser más de 40.000», apuntó Antonio Vargas, quien defendió que los inversores extranjeros no van a poder consumir todos los pisos y casas que se han quedado sin vender y que corresponden a una demanda nacional que sigue sin poder acceder a los créditos bancarios para poder comprar una vivienda. «Existe una generación que, en los últimos diez años, primero porque los precios eran prohibitivos, y ahora porque no le dan la hipoteca, se ha quedado sin vivienda y continúa sin poder comprarla. No hay más que ver los problemas que tiene el Ayuntamiento de Málaga para colocar las VPO», sentenció el decano.

Por zonas de la provincia, la situación difiere de la media. Así en el interior, el retroceso es menor, al disminuir los visados un 13%, y en cambio se registra un ligero repunte en la costa occidental y en la oriental, donde crecen un 47% y un 66%, respectivamente. No obstante, desde el Colegio de Arquitectos consideran que depositar esperanzas en estos crecimientos resulta ficticio porque se trata de aumentos cuantitativos de apenas noventa pisos en el mejor de los casos. «Al vez se trata de reformas o de promociones puntuales que algunos bancos financian por determinados acuerdos con promotores», añadió Vargas.

LAS FRASES

José Prado
Presidente de la ACP

«¿Quién va a construir viviendas mientras la demanda se cubra con las que están sin vender?»

Antonio Vargas
Decano del Colegio de Arquitectos

«La situación es penosa. El sector está abandonado a su suerte sin política para reducir el elevado 'stock'»

VIVIENDAS VISADAS

Cifras en número de viviendas
Fuente: Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga

MUNICIPIO	AÑO 2012	AÑO 2013	VARIACIÓN %
MÁLAGA	458	303	-34
Torremolinos	40	5	-87
Benalmádena	31	63	+103
Fuengirola	4	81	+1925
Mijas	169	12	-93
Marbella	94	80	-15
Estepona	11	46	+318
Manilva	7	1	-86
COSTA OESTE	196	288	+47
Rincón de la V.	3	14	+366
Vélez-Málaga	14	80	+471
Torrox	23	1	-95
Nerja	20	5	-75
COSTA ESTE	60	100	+66
Antequera	18	15	-17
Campillos	3	4	+33
Cartama	9	8	-11
Pízarra	6	1	-83
Aloja	4	5	+25
Coín	7	5	-28
Ronda	31	14	-55
Alh. de la Torre	20	11	-45
Alh. El Grande	3	7	+133
Archidona	2	19	+850
INTERIOR	103	89	-13
RESTO	317	124	-61
TOTAL PROVINCIAL	1.134	904	-20

Las promociones de VPO también caen en picado

El mercado de la vivienda de protección oficial tampoco escapa a la caída en picado del sector de la construcción en Málaga. En 2013 solo se visaron 146 pisos de este tipo para toda la provincia frente a los 410 de 2012, es decir casi la cuarta parte. Esas 146 VPO se concentraron en la capital, donde el Ayuntamiento se ha quedado prácticamente solo en la promoción de estos pisos subvencionados para los que el futuro no puede ser más oscuro. Y es que a las dificultades para vender los pocos que ya están construidos o que se ponen en marcha se añaden los recortes aprobados por el Gobierno central para esta clase de viviendas, que prácticamente quedan desterradas salvo que se destinen al alquiler, una actividad de la que hasta ahora han huido los promotores del segmento de las VPO.

Los descuentos en los pisos de segunda mano alcanzan el 40%

:: SUR

MÁLAGA. La caída de los precios en las viviendas de segunda mano en España ha fomentado la compraventa en los últimos meses. Tanto inversores como residentes con solvencia aprovechan los ajustes para llevar a cabo operaciones, en muchas ocasiones, al contado. Según un estudio del portal inmobiliario www.pisos.com, las viviendas que más han caído en el último trimestre registran porcentajes de bajada que alcanzan el 40%, como es el caso de Alhaurín el Grande que experimentó esta notable rebaja entre septiembre y diciembre de 2013, si bien la franja de retroceso que más abunda en los últimos tres meses del año va del 25% al 35% como porcentajes más repetidos en la mayoría de los municipios.

«Aunque el precio medio de la vivienda en España no llegue al 10% en variación interanual en diciembre, ciertas ubicaciones donde existe un abultado stock fuerzan las bajadas con el fin de encontrar salida frente al comprador», matizó Miguel Ángel Alemany, director general de pisos.com. Según hizo hincapié el responsable del portal autor del estudio, «los descensos han demostrado no ser homogéneos, dado que estamos hablando de un mercado muy local al que le influyen factores como la demografía, las infraestructuras, el atractivo turístico o la actividad constructora desarrollada en los años de bonanza».

Oportunidades

En cuanto a la localización de estas grandes oportunidades se concentran en mayor medida en zonas de la costa andaluza, así como en algunas provincias de Castilla-La Mancha y Castilla y León. En este sentido, existen inmuebles ubicados en la localidad almeriense de Roquetas de Mar, la gaditana de Puerto de Santa María y Alhaurín el Grande, como se destacó anteriormente, que han sido los puntos que más redujeron el precio final de los inmuebles.

«El que esté buscando en estos momentos una segunda residencia en la playa tiene en su mano excelentes oportunidades de compra», añadió Alemany. En la valenciana Sagunto o en la alicantina Torrevieja también hay viviendas que bajaron más de un 30% durante el cuarto trimestre del año. Por otro lado, esta tendencia se ha propagado por otros municipios de la geografía española tales como Talavera de la Reina en Toledo o Toro, en Zamora, que también cuentan con viviendas muy rebajadas con respecto a los precios de la época de bonanza.