



## Málaga

'FORO INMOBILIARIO N21' Hay 40.000 unidades sin vender en Málaga, 12.000 de ellas 'llave en mano'

## Expertos recelan del repunte de la vivienda y abogan por la innovación, rehabilitación y mercado europeo

Chus Heredia 2015-04-28 19:38:00

comentarios

Conclusiones poco alentadoras para el sector inmobiliario a tenor del foro especializado organizado por Noticias21 en la Cámara de Comercio de Málaga. Colegios, analistas, profesionales del derecho urbanístico y promotores coinciden en que hay una ligera mejoría en unos datos que prácticamente no tenían opciones para ir a peor. Todos resaltan que quizás habría que haber 'pinchado' la burbuja a tiempo y que el sector inmobiliario no es una isla: mientras la cadena general no arranque, la cuestión no mejorará. Como alternativas, se señalan la rehabilitación, la innovación y el turismo residencial. Como problemas, la propia coyuntura, la inseguridad jurídica y la bolsa de viviendas vacías.

Los participantes del foro han sido el decano del Colegio de Arquitectos de Málaga, **Antonio Vargas**; **José Antonio Muñoz**, director del Área de Empresa de Analistas Económicos de Andalucía; **José Prado**, presidente de la Asociación de Constructores y Promotores de Málaga; **Leonor Muñoz**, presidenta del Colegio de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Málaga, y **Juan Ramón Fernández-Canivell y Toro**, abogado y socio cofundador de Consulting Derecho Urbanístico.

ARAGÓN, PRADO, MUÑOZ, FERNÁNDEZ-CANIVELL, VARGAS, MUÑOZ Y RODRÍGUEZ  
FOTO: JAVIER ALBINANA

### 1 RADIOGRAFÍA ACTUAL

#### José Antonio Vargas (Colegio de Arquitectos)

"Estamos un poquito mejor por primera vez en mucho tiempo. Tenemos un 17% de subida de viviendas visadas en el primer trimestre, pero, claro, cuando las cifras son tan bajas, cualquier actividad supone un incremento. Simplemente, el hecho de que un banco tenga una parcela que por necesidades de política empresarial prefiere tenerla como suelo desarrollado eso rompe las cifras", argumenta, al tiempo que ejemplifica su postura con números un tanto famélicos. El 2014 se cerró con 798 viviendas visadas y, en lo que vamos de año, se contabilizan 230.

Vargas compara la dureza de esta crisis con la anterior, la de los 90. En el peor año de aquel ciclo, se visaron 6.000 viviendas, con lo que estamos cinco veces peor que en aquel entonces. "Lo que sí parece es que hemos tocado fondo. Ya no había mucho más sitio donde bajar", apostilla. En este sentido, el representante colegial recuerda 'bromear' en un artículo de opinión con la dificultad de bajar del suelo psicológico de las 3.000 viviendas visadas. Cosa que ocurrió por mucho.

Desde el Colegio de Arquitectos se ve con mucha incertidumbre el futuro del sector y se apunta al contratiempo de 40.000 viviendas en 'tierra de nadie' en la provincia. "Alguien tendrá que decidir si se terminan o no se terminan, porque al fin y al cabo esto es un inmovilizado. 40.000 viviendas es lo que hay de diferencia entre lo visado entre 2000 y 14 y lo terminado. Basta con coger el coche de aquí a Manila y hartarnos de ver obras a medio terminar".

#### Leonor Muñoz (Colegio de Aparejadores)

En este caso, el dato que trabajan en su organización es el momento del certificado de intervención para la expedición de licencia. "Durante estos años, es cierto que nuestros números han ido igual de penosos. En este comienzo de 2015, y al hilo de esta bolsa de viviendas que quedan entre el visado y la ejecución, hemos notado cierto repunte. Cosas que son antiguas que ahora empiezan a moverse. Estamos sorprendidos con los datos del primer trimestre. Hemos registrado 698 viviendas que han pasado por aquí para su inicio, cosa que difiere de años interiores. En 2009, los últimos coleos del 'boom', teníamos 1.800; 2010, 445... Estamos mejor que en 2010", indica Leonor Muñoz.

Desde su Colegio, se está detectando un cierto movimiento de inversores tipo Sareb, e, incluso, este mismo lunes se produjo un hecho extraordinario en los últimos tiempos: la entrada de un proyecto de 100 viviendas en Mijas [la mesa en su conjunto muestra su sorpresa al respecto]. En todo caso, se muestra cautelosa pese a algunos síntomas de que la coyuntura se anima y quiere esperar a la siguiente entrega estadística.

#### José Prado (presidente de la Asociación de Constructores y Promotores, ACP)

A Prado siempre le gusta ofrecer solvencia con estadísticas y es un defensor acérrimo del turismo residencial, de la Málaga que se pone a la venta en el escaparate europeo. Señala que en 2000 se visaron 34.462 viviendas y, en 2014, 798. El año récord fue el 2006, que se cerró con 46.600 viviendas, algo a lo que la representante de los

Aparejadores le apunta: "Nosotros iniciamos más de 45.000". Este dato evidencia la rapidez de los ritmos de ejecución.

Para situar la cuestión de a bolsa de viviendas, el representante patronal no habla de esas 40.000, sino que prefiere circunscribirse a las 12.000, que son aquéllas que cuentan con todo lo necesario para entrar a vivir. Y, entre ellas, evidentemente, la licencia de primera ocupación. "Esa bolsa es estable desde hace cuatro años. El año pasado se vendieron 12.000 viviendas y seguimos con el mismo porque van entrando las que se van terminando", puntualiza.

En cuanto al movimiento de viviendas, el representante de los Arquitectos opina que su sensación es la de que hay mucho "cambio de mano" y dice que las viviendas terminadas está coincidiendo más o menos con las iniciadas hace tres años. Dice, que, según datos del Ministerio de Fomento, la compraventa de viviendas ascendió el año pasado a 23.000 en Málaga, de las que 20.000 eran de segunda mano. El representante de la ACP, José Prado, difiere de este dato. En todo caso, piensa que, se tome un dato u otro en la bolsa de viviendas sin vender, los ritmos actuales no eliminarían dicho 'stock' hasta al menos dentro de 50 años.

#### **José Antonio Muñoz (Analistas Económicos de Andalucía)**

"Las cifras son tozudas y la situación mala. No hay visos de tomar un cierto impulso que permita hablar de una cierta recuperación del sector", explica Muñoz, director del Área de Empresa de Analistas Económicos, entidad de estudio dependiente de Unicaja. Piensa que es irreal basarse sólo en datos de crecimiento, aunque sea bueno que haya mejoras estadísticas. Sin embargo, contrarresta cualquier síntoma de euforia con datos tan bajos como los de producción. "Las visadas es un número bajísimo. Eso lo único que nos indica es que las expectativas para los años 2015 y 2016 van a ser muy bajas, independientemente de un pequeño repunte en el primer trimestre. Es un plazo excesivamente corto para valorar que ese crecimiento", sintetiza. En este punto, Leonor Muñoz le corrobora que, efectivamente, a este ritmo, no se va a llegar a la tan traída cifra de 3.000 visados.

Sin embargo, Muñoz no piensa que el 'stock' sea un freno a los nuevos proyectos, en tanto que piensa que lo no vendido es lo que menos atractivo podía tener. Pone un ejemplo muy revelador, el de la promoción fantasma que se divisa desde la A92M, en la conexión hacia Granada desde las Pedrizas. Esqueletos de promociones en medio de la nada. "Eso no compite contra construcciones atractivas, de diseño, con valores añadido y equipamientos", asevera.

Analistas señala la suerte de que la provincia tenga el tirón para la venta de viviendas a extranjeros, pero indica que una demanda que mejora o que es sostenible es la que se apoya en el consumo local. "Hace falta que los cambios macroeconómicos o microeconómicos rompan con la situación, que no permite que los españoles hagan una inversión en vivienda o inicien un proyecto vital de acceso a una vivienda", reflexiona.

#### **Juan Ramón Fernández-Canivell y Toro (Consulting Derecho Urbanístico)**

Desde su despacho, también se nota una cierta animación urbanística. Asegura que hay mucho extranjero interesado en la zona de El Palo, sobre la que pesa la incertidumbre del eterno problema del dominio marítimo-terrestre. "Hemos notado a partir del segundo semestre de 2014, un movimiento en el suelo que estaba parado. Se notan procesos de reparcelación, de planeamiento... Hay muchos fondos buitre interesándose [algo que no resalta como positivo]; se están haciendo encargos para poner suelos en carga, para llevar a cabo gestión o planeamiento, bien de lo parado y bien nuevo", resume. El parón, en cambio, sí se produce desde el punto de vista jurídico porque no hay pleitos, pero ve algunos síntomas de "cierto despertar"

## **2 PERSPECTIVAS DE FUERO Y CAMBIO DE MODELO**

#### **José Prado (ACP)**

En cuanto a las perspectivas de futuro, Prado apunta directamente a las características propias del mercado inmobiliario en Málaga. "Cuando hablamos de Málaga y su urbanismo tenemos que tener en cuenta la singularidad de nuestro cliente. El año pasado hemos recibido 10 millones de turistas. 12.030 viviendas se han vendido a no residentes, de las cuales 6.200 eran de nueva planta. Esa singularidad hay que reflejarla. No tenemos nada que ver con Jaén o Sevilla. Nosotros, desde el 66, prácticamente el 50% de lo que se ha vendido en Málaga y provincia lo ha comprado no residentes", desgrana.

Los datos que tiene la asociación en su poder registran 2.400 viviendas compradas por alemanes en Málaga el año pasado; 2.166 por parte de los suecos; 666 por noruegos... "Tenemos que contar con nuestro secreto inmobiliario. Eso, cuando salió el Malaya, se desplomó. Salimos al extranjero a explicar la cuadratura del círculo. Un abogado inglés o alemán no entendía cómo habiendo acompañado a su cliente a Marbella a comprar una vivienda, con sus licencias, trámites, IBI, subrogaciones hipotecarias, registros, notarias, IVA... a los dos años recibían una carta del TSJA diciendo que la casa es ilegal. Ahora estamos con las 40.000 viviendas fuera de saneamiento...", manifiesta, al tiempo que pone el acento en cómo la industria malagueña se ha ido desplomando ante los ojos de propios y extraños. Relata cómo llegó a la provincia en 1972 y ha visto caer la Coca-Cola, la Casera, Puleva (luego Colema)... Además, apunta a los recelos que la industria genera siempre en cualquier destino turístico pero tiene claro que un monocultivo no sería lo deseable.

Otra de las ideas que lanza es la de adaptar esa demanda al público extranjero. A lo largo de su trayectoria, dice haber construido 5.500 viviendas para alemanes en Algarrobo y Torrox. "Posiblemente, habrá que ir a otro modelo. Esos clientes nos lo van a marcar. Hoy día la tendencia ya no es a comprar, es a alquilar o buscar una residencia. El cliente lo tenemos, vamos a tener que dirigir el modelo. Tenemos muchas fortalezas: gastronomía, clima, contexto...", considera. Para la ACP, los 10 millones de turistas que visitan la provincia anualmente y el potencial de quienes, por ejemplo, encandenan fielmente cuatro o más años de vacaciones en la Costa no debe perderse de vista.

#### **José Antonio Muñoz (Analistas Económicos)**

"Se ha demonizado a la construcción, pero es un sector que tiene que tener un peso en la estructura productiva malagueña yo no sé si llamarlo mínimo o razonable. Esto genera una situación de paro y de poco arrastre sobre otros sectores. Acaba de salir el primer trimestre de la EPA. Vemos que somos de los que más ha crecido el empleo. Ha crecido la construcción y se han beneficiado otros sectores como el industrial, que en una provincia como la de Málaga está totalmente ligado a la construcción", opina. Básicamente su postura habla de una horizontalidad en la construcción para tirar de sectores relacionados con la domótica, la eficiencia energética, la innovación... Lamenta el comportamiento de grandes gigantes de la construcción que, en este sentido, han

diversificado sus acciones (limpieza, seguridad en aeropuertos...), pero ninguno ha apostado por estos posibles sectores complementarios.

Es radical a la hora de decir que el nivel de producción de viviendas no puede volver a ser el que era e incide en los sectores emergentes utilizando como símil la industria automovilística: "No podemos seguir haciendo coches como los de los años 50. El coche sigue siendo un vehículo que transporta gente y dentro de él ahora hay navegadores, sistemas de conexión... Todo esto empuja la industria del automóvil"

#### Juan Ramón Fernández-Canivell y Toro (Consulting de Derecho Urbanístico)

Este abogado apueta por "activar legislación inteligente" y apoyar abiertamente la rehabilitación en un prisma en el que trascienda de los centros históricos y de la mera financiación pública. "La rehabilitación en barrios de los 50 y de los 60 no se proyecta, aunque fuera por eficiencia energética. Hay 30.000 actuaciones de rehabilitación al año en España. Haría falta llegar a 350-400.000 para unas condiciones económicas. No podemos basarnos en la financiación pública, tenemos que basarnos en la privada. Podríamos legislar que entren en la rehabilitación las empresas privadas pero con la seguridad y la tranquilidad de que luego se va a recuperar la inversión. Los fondos públicos se pierden. La rehabilitación está muerta por el ámbito", postula.

#### Antonio Vargas (Colegio de Arquitectos)

El presidente del Colegio de Arquitectos discrepa en cuanto a la rehabilitación por parte de agentes privados y señala directamente a la situación de las familias. "El país que más rehabilita en cuanto a su obra es Suiza. Casi no hay obra nueva. Ellos hacen relojes de cuco y tabletas de chocolate y les va muy bien. Cuando el salario medio ha descendido creo que un 40% al tiempo antes de la crisis. ¿Voy a rehabilitar mi vivienda? Si mi problema no es rehabilitar mi vivienda es llegar a fin de mes. Por eso, la rehabilitación sólo se fundamenta cuando hay dinero público", razona.

El presidente colegial lanza la que es, sin duda, una de las frases del foro, con una tremenda carga de profundidad: "La gran catástrofe de todo lo que hemos construido y del agotamiento de nuestro bien natural que era el suelo, el nivel económico de la provincia no se ha incrementado sustancialmente. Ese dinero ha revertido en empresas de fuera de la provincia, que se han llevado ese capital, esa ganancia".

#### Leonor Muñoz (Colegio de Aparejadores)

"A estas alturas de la crisis, una se cansa de tantos asuntos encima de la mesa. La rehabilitación es un eslabón de una cadena en funcionamiento. La rehabilitación es muy necesaria, pero es necesario que todos los factores funcionen. No vale decir vamos a dedicarnos a la rehabilitación porque esos son palabras vacías. Hasta que no arranque la economía general, no tendremos mucho que hacer", concluye.

### 3 CONCLUSIÓN: HUBO QUE PINCHAR LA BURBUJA

Prácticamente todos concluyen que había que haber intervenido en la legislación en el año 2004. "Haber desinflado esto, tal y como advertía en un informe el Consejo Superior de Arquitectos de España", asegura Vargas. Su homóloga en los Aparejadores recuerda que no había excesiva voluntad de haber frenado aquello: "Era una fiesta fantástica". Y, claro, ¿quién apagaba la música? Según el representante de Analistas, de dicha burbuja advirtió reiteradamente Jaime Caruana, gobernador del Banco de España. Y el propio José Prado, de la ACP, indica que fueron los bancos quienes comenzaron por inflar el globo.

#### LISTADO DE COMENTARIOS

##### OPINA:

Nombre: \*

Email: \*

Comentarios:

Acepto todas las [Condiciones de Uso](#)

ENVIAR COMENTARIOS