

# LA VIVIENDA EN EL AÑO 2003

Nuestro sector ha seguido siendo durante el pasado año la locomotora de la economía y no es previsible, a corto plazo, ningún brusco frenazo como recientemente hemos podido ver en distintos medios de comunicación con alarmantes titulares refiriéndose a que el precio de la vivienda “podría caer” brutalmente a medio plazo, todo ello basado en un informe de la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico (OCDE).

Es curioso observar en el fondo del artículo referido cómo el autor que ha realizado el resumen relativo a España destaca el dinamismo de la demanda interna, la disminución de la inflación y la firmeza de la actividad sin que, en ningún caso, se pueda vislumbrar del informe los negativos indicios a los que apuntan los mencionados titulares.

En el citado informe se recoge que España crecerá un 2,9% este año y alcanzará el 3,3% en el año 2005 apuntando, incluso, la posibilidad de que si el crecimiento mundial se acelera, el P.I.B español se incremente hasta el 3% en el 2004 y el 3,25% en el 2005.

Añade, incluso, que el precio de la vivienda pueda subir más pero moderadamente si los intereses se incrementasen; lógicamente la venta de las viviendas se ralentizaría.

La evolución de la demanda es lo único que puede provocar una desaceleración en la actividad y una moderación de los precios y, como decimos, ésta puede verse afectada por circunstancias externas no previsibles en los momentos actuales.

En el último quinquenio los bajos tipos de interés, la estabilidad en el trabajo, el aumento de los plazos de las hipotecas y la bajada de la bolsa han hecho incrementarse la demanda a pesar del incremento del precio de la vivienda.

Este alarmante incremento continuado de precios debe hacernos reflexionar y considerar que la capacidad de endeudamiento familiar tiene un límite que, sin duda, condicionará a corto plazo la demanda actual, especialmente de 1ª residencia que expertos consideran que supone el 50% de la demanda, siendo el otro 50% para 2ª residencia y de éstos el 50% para extranjeros.

Como decimos, el que los precios se moderen, viene condicionado preferentemente por el mercado, no dependiendo de la voluntad política ni del sector.

Los estudios demográficos y la inmigración que se sigue produciendo hará que se mantenga la demanda y que se sigan construyendo, como media, de 400.000 a 450.000 viviendas/año. En esta demanda no cabe duda, también influirá la incorporación de nuevos estados a la C.E.

La carestía del suelo es uno de los graves problemas con que se encuentra el sector de la vivienda y el de más difícil solución y que solo podría ser paliado por la puesta en el mercado de suelo público a precio asequible.

Existen otros factores que inciden con gran importancia en el costo de la vivienda. La presión fiscal sobre la misma continuada de las Administraciones se ha incrementado año tras año de forma exponencial siendo la base de la financiación de los Ayuntamientos especialmente las tasas por licencias de obras y el Impuesto de Construcciones.

Asimismo se han incrementado los impuestos autonómicos duplicándose en algunos casos, como ha ocurrido en el de Actos Jurídicos Documentados que repercute hasta cinco veces en todo el proceso constructivo.

Recordemos que la L.O.E., con la obligatoriedad del seguro decenal y la exigencia para emitir éste por parte de las Compañías de Seguros de los Organismos de Control, ha incidido también en incrementar el costo de la vivienda.

Por otra parte las nuevas normativas sobre infraestructuras de telecomunicaciones, la regulación de los suministros y procedimientos de autorización de energía eléctrica que afectan fundamentalmente a las instalaciones de extensión y a los centros de transformación, son otras de las nuevas obligaciones técnicas implantadas.

Por último habría que añadir la mejora en todos los procesos de prevención de riesgos, motivada por la legislación y por la concienciación del sector para la seguridad, suponen también un incremento de los costos.

En cuanto a la V.P.O., para que ésta pueda atender a la demanda a la que le es imposible acceder a una vivienda libre, es necesario aplicar una política realista de precios ya que con los costos actuales es imposible ejecutar este tipo de vivienda por parte de la iniciativa privada a los precios vigentes y con los costes añadidos enumerados anteriormente que afectan a todo tipo de viviendas.

La creación de un nuevo tipo de viviendas a precio tasado, con unos niveles de precio entre la vivienda libre y la V.P.O., es una de las propuestas realizadas por nuestras organizaciones empresariales tanto a nivel autonómico como estatal.

Con el nuevo escenario político tras las recientes elecciones, al parecer se pretende impulsar la ejecución de 180.000 viviendas de protección anuales, ambicioso y loable proyecto que consideramos comporta numerosas dificultades a pesar de la creación de un Ministerio específico para las viviendas.

Para que éstas puedan ocupar el espacio necesario en la oferta para esa demanda que no puede acceder a la vivienda libre, habría que adoptar algunas medidas que ya han sido propuestas por nuestras Organizaciones, tanto regionales como nacionales.

Merecen especial mención las medidas fiscales como racionalizar la tributación por A.J.D., cuya incidencia exponíamos anteriormente, el fomentar el restablecimiento por parte de los Ayuntamientos de las bonificaciones fiscales que siempre tuvieron las V.P.O., y más concretamente las relativas a la exención de tributación del 95% de plusvalía de los terrenos destinados a este tipo de construcciones y de la tasa urbanística de sus proyectos, limitar la tributación por I.V.A. en la adquisición de la 2ª residencia y posteriores viviendas, siempre que éstas se destinen a domicilio habitual y permanente, al incremento de valor que tengan y no a su valor absoluto para eliminar la duplicidad de tributación.

Cabría también añadir eximir por Impuesto de Donaciones las cantidades que los padres entreguen a los hijos para la adquisición por éstos de su 1ª vivienda y también extender las bonificaciones fiscales de las V.P.O. anteriormente propuestas a las promociones que se realicen en los conjuntos históricos, lo que sin duda contribuiría a la rehabilitación de nuestras ciudades.

Se habla también de impulsar una política de vivienda en alquiler, lo cual requiere la coordinación de las distintas Administraciones.

En nuestro país las viviendas en alquiler suponen el 10% del total mientras que en otros países del entorno se alcanza una media de casi el 30%. Para conseguir aumentar la oferta de viviendas en alquiler, como decíamos, hay que actuar muy especialmente en el ámbito jurídico y en el ámbito económico fortaleciendo los derechos del arrendador, para lo que habría que modificar la Ley de Arrendamientos Urbanos, disminuyendo y haciendo efectivo el período de desahucio.

De nada sirven las ayudas para los arrendatarios si no existe oferta de viviendas en alquiler. Las últimas medidas de fomento al alquiler no ha producido los efectos deseados pues no han sido destinadas a los agentes que pueden poner viviendas en alquiler. No incentiva a los fondos inmobiliarios que ya tienen su propia regulación, no incentiva a las grandes empresas patrimoniales pues penalizan la transmisión de beneficios a la matriz y tampoco incentivan a los medianos y pequeños promotores pues para que estas normas le sean de aplicación necesitan crear una sociedad en exclusiva para el alquiler. Ante este fracaso abogamos por establecer como medida de fomento de alquiler las siguen :

- Que las empresas promotoras que se dedican a la venta puedan acogerse al régimen fiscal especial establecido para el alquiler, pues son los promotores los que pueden aumentar el parque de viviendas en alquiler.
- Reducir a 10 años el período mínimo de alquiler para acogerse a este régimen fiscal especial.
- Establecer tipo cero de IVA para el alquiler con el fin de no tener que optar por la regla de prorata.

En conclusión, la escasez de viviendas en alquiler es un problema de oferta y, por tanto, si se quiere resolver sería necesario poner en práctica las medidas expuestas.

Pasemos ahora a analizar los visados de viviendas en nuestra provincia; como consecuencia de un error burocrático en cuanto al visado de proyectos básicos y de ejecución, las cifras de viviendas visadas que hemos manejado en estos últimos años han sido prácticamente el doble de las cifras reales, aunque el incremento relativo año tras año se ha ido manteniendo.

En el **año 2003** se han visado en **Andalucía**, ya con los datos corregidos, **134.049 viviendas**, de las que 44.731 lo han sido en nuestra provincia, lo que supone el 33,4% de todos los visados en Andalucía y más del doble de la provincia que le sigue que es Sevilla. De ellas, las V.P.O. visadas han sido 1.247, lo que supone un 2,8% sobre el total.

Analizando a nivel provincial en los distintos municipios, los datos del año 2003 los porcentajes son similares a los de años anteriores.

En la **Costa Occidental** se han visado **27.110 viviendas** (de las que 246 son de V.P.O.), representando el 60% del total; en esta cifra se encuentran incluidos los municipios de Manilva, Casares, Estepona, Benahavis, Marbella, Mijas, Fuengirola, Benalmádena y Torremolinos destacando, como viene siendo habitual, Marbella con 7.200 viviendas visadas, seguida de Mijas con 5.873, Estepona con 3.617, Fuengirola con 2.771, Manilva con 2.418, Benalmádena con 1.669, Benahavis con 1.275, Torremolinos con 1.262 y Casares con 995.

Las viviendas visadas en la **Costa Oriental** ascienden a **4.820** lo que supone, prácticamente, el 10% del total de viviendas visadas, estando en cabeza de la zona Vélez Málaga con 1.717, seguida de Rincón de la Victoria con 1.399, Torrox con 768 y Nerja con 732.

En **Málaga capital** las viviendas visadas han sido **5.063**, de las cuales 363 lo han sido de V.P.O. y en el interior en Antequera se han visado 643 viviendas (de ellas 270 de V.P.O.) y en Ronda 834 (ninguna de V.P.O.)

Queremos incidir en la labor que venimos desarrollando en todo lo relacionado con la prevención de riesgos laborales ya que la siniestralidad laboral continúa siendo la asignatura pendiente, pese a los esfuerzos de todos los implicados.

Formamos parte de la Comisión Regional y de la Comisión Provincial de Prevención de Riesgos Laborales, además de formar parte activa en el Plan Intersectorial de Málaga constituido, como se sabe, por todos los sectores implicados en nuestra actividad.

No cabe duda que el nivel de concienciación empresarial es mayor cada día, no sólo por la obligación del cumplimiento de las Leyes, pero también hay que crear la conciencia en el trabajador a quién también la Ley impone obligaciones para velar por su propia seguridad, de conformidad con la formación e instrucciones del empresario.

Recientemente se han publicado la Ley 54/2003, de Reforma del Marco Normativo de Prevención de Riesgos Laborales y el Decreto que desarrolla el artículo 24 de la Ley 31/1995 en materia de coordinación de actividades empresariales.

La Ley tiene como objetivo combatir la siniestralidad laboral, fomentar una auténtica cultura de la prevención, la integración de la prevención en los sistemas de gestión de la empresa y mejorar el cumplimiento de la normativa.

No obstante, por muchas Leyes que se promulguen no se garantizará la cultura de la prevención sin que cada uno de los agentes implicados no asuma su responsabilidad en un sector en el que el 90% de las empresas tienen menos de 10 trabajadores.

Málaga, Mayo de 2004.

## RESUMEN VIVIENDAS VISADAS 2003

	<u>V.P.O.</u>		<u>LIBRES</u>	
	<u>UNIFAMIL.</u>	<u>PLURIFAMIL.</u>	<u>UNIFAMIL.</u>	<u>PLURIFAMIL.</u>
MÁLAGA CAPITAL	147	216	773	3.927
TOTAL PROVINCIA	690	557	10.961	32.523
TOTALES	1.247		43.484	

**TOTAL VIVIENDAS VISADAS: 44.731**

### **VIVIENDAS VISADAS 1996-2003**

	<b>1996</b>	<b>1997</b>	<b>1998</b>	<b>1999</b>	<b>2000</b>	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>Totales</b>
<b>MÁLAGA CAPITAL</b>	2.285	3.509	4.220	5.337	6.119	6.217	6.123	5.063	<b>38.873</b>
<b>TOTAL PROVINCIA</b>	9.208	13.279	21.922	32.993	34.462	39.781	39.245	44.731	<b>226.413</b>

Datos facilitados por el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga