

LA VIVIENDA EN EL AÑO 2002

Un año más y cuando parecía según todos los indicios que habíamos tocado techo, el número de viviendas visadas en nuestra provincia y, por consiguiente, ejecutadas en un alto porcentaje según los datos aportados por el Colegio de Arquitectos de Málaga, se incrementan respecto al año 2001 en un 4,5% con una cifra global ascendente a 78.479 viviendas, más del 50% de toda Andalucía y un 15% de todo el país.

En el cuadro que adjuntamos con el número de viviendas visadas desde el año 97 podemos comprobar su incremento año tras año, prácticamente en su totalidad en viviendas libres, ya que el de las VPO han ido disminuyendo hasta llegar a cifras verdaderamente insignificantes, 2.322 viviendas que no representan ni el 3%.

De nuevo la Costa Occidental ha marcado la diferencia: Estepona, Marbella, Mijas, Fuengirola, Benalmádena y Torremolinos, con 44.460 viviendas han visado casi el 60% del total, manteniéndose en la Costa Oriental prácticamente los mismos niveles del pasado año con un 11% así como en Málaga capital que con un ligero incremento ha visado 11.826 viviendas.

Respecto a las VPO, como hemos visto, el nuevo Plan de Viviendas no ha conseguido el que en nuestra provincia se ejecuten este tipo de viviendas debido, como es sobradamente conocido, al elevado costo del suelo como factor principal además del incremento del resto de costes de ejecución de las viviendas y al bajo precio de venta, lo que hace que la iniciativa privada no pueda acometerlas.

Los precios de venta de las VPO deben ser realistas y cubrir los costes (más el lógico beneficio del promotor) de las promociones en los lugares donde se pretende que éstas se lleven a cabo.

Está próximo a promulgarse un Plan complementario por parte de la Junta de Andalucía que se llamara de Viviendas Tasadas o Autonómicas, con un precio más elevado limitado y sin ayudas que, de alguna forma, pretende atender a esa amplia demanda que no puede acceder a una VPO principalmente porque ésta no existe y tampoco a una vivienda libre por sus altos costos. Naturalmente este tipo de viviendas se tendrían que ejecutar sobre un suelo a precio limitado, nunca superior al 15% del precio de venta y, lógicamente, proveniente de suelo propiedad municipal o del obligado para VPO como reserva por la nueva Ley de Suelo de Andalucía.

En cuanto a la posibilidad de que la iniciativa privada entre en el mercado de viviendas en arrendamiento, por las cuales apuestan tanto el gobierno central como el autonómico, nuestros empresarios estarían dispuestos siempre que se realicen los cambios normativos oportunos que hiciesen este mercado atractivo tanto para las empresas como para los inversores.

El porcentaje de viviendas alquiladas en nuestro país es el más bajo de toda Europa, el 11,5%, lo cual responde, no cabe duda, además de por la idiosincracia del español (que considera que pagar un alquiler por una vivienda es dinero perdido y opta por invertir en su propia vivienda) por las dificultades con que se encuentran los propietarios que alquilan una vivienda. Muchos propietarios de inmuebles prefieren tenerlas vacías ante la incertidumbre de los daños que los inquilinos pueden causar en sus viviendas y la posible morosidad de los mismos con procesos de desahucio aún largos y complicados.

Habría que hacer cambios legales especialmente en la normativa fiscal sobre la que se están dando los primeros pasos actualmente bonificando en un 50% los ingresos obtenidos por arrendamiento, pero especialmente cambios en la Ley de Arrendamientos Urbanos y la de Enjuiciamiento Civil, de forma que los desahucios por impago sean inmediatos.

Este importante ritmo de la actividad de la edificación ha sido propiciado por la estabilidad en el empleo y los bajos tipos de interés que permiten mayor endeudamiento con la misma cuota, y la gran demanda extranjera con importantes niveles en la costa así como por la inversión alternativa a los mercados bursátiles.

Esta demanda está constituida por una población joven necesitada de nuevos hogares, así como una población proveniente de la inmigración y en nuestra zona muy especialmente por un turismo residencial cada vez más potente, el cual es objeto de un análisis más detallado en otro apartado de este informe además del porcentaje como inversión que se estima alrededor de un 20%.

Mucho se habla de la burbuja inmobiliaria y la posibilidad de un pinchazo en la misma, lo cierto es que el sector sigue manteniendo una solidez extraordinaria y un crecimiento continuo apoyado por una gran demanda, la cual no es previsible se agote a corto plazo.

Como factor preocupante debemos incidir en el continuo incremento de precios de la vivienda, motivado por la escasez de suelo, la elevación de costos de materiales y mano de obra, la incidencia económica de las nuevas normativas y la creciente fiscalidad a todos los niveles. El factor que más influencia ha tenido en el incremento del precio de la vivienda ha sido el suelo, cuyo precio se ha incrementado en los últimos cinco años más del 120%.

No cabe duda que la gestión del suelo por parte de las distintas Administraciones no ha favorecido la contención de su precio, sino todo lo contrario con el incremento de las cesiones y las subastas públicas; mientras la fuente de financiación de los Ayuntamientos sea el urbanismo, mal camino llevamos para contener el precio del suelo y de la vivienda.

La fiscalidad de la vivienda se incrementa año tras año tanto a nivel municipal como autonómico y estatal; recientemente hemos visto como la Junta de Andalucía ha incrementado al doble el Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados, el cual repercute directamente en el precio final de la vivienda con un encarecimiento adicional de ésta cercano a los 2.500 euros para un piso de unos 100.000 euros, lo que supone aproximadamente un 2,5% más de coste, ya que no hay que olvidar que es un impuesto que se tiene que pagar 5 veces a lo largo de la promoción : en la compra del solar, en la declaración de obra nueva, en el préstamo para la construcción, en la venta de la vivienda y en la hipoteca del comprador final; es cierto que se incluyen algunas rebajas para determinados colectivos que no compensan la subida global.

Por otra parte no parece que el intento del pacto del suelo propiciado por el Gobierno central vaya a tener alguna efectividad práctica. Con todas estas consideraciones se

estima que el precio de la vivienda seguirá incrementándose en el presente año aunque no es previsible supere el 10%.

Otro tema que nos preocupa es el de los estudios y conservación de restos arqueológicos en los distintos municipios, especialmente en los cascos históricos que suponen un freno a la inversión en éstos y, en consecuencia, a su rehabilitación ante la incertidumbre de los costos motivado por las excavaciones arqueológicas que suponen en numerosos casos cantidades importantes que al final se deben repercutir en el precio de la vivienda, cantidades que se incrementan por los retrasos que inevitablemente se producen por estas actuaciones.

No estamos en contra de la recuperación de restos arqueológicos, necesarios para el conocimiento de los orígenes de nuestras ciudades pero sí de que el costo de todo el proceso tenga que ser soportado exclusivamente por el promotor, debiendo ser la Administración quién se haga cargo de ello ya que, como dicen algunas sentencias, el beneficio de estas intervenciones es para la comunidad.

Recientemente ha sido aprobada la nueva Ley del Suelo de Andalucía, la cual va a suponer un importante cambio en el marco de la actuación empresarial inmobiliaria y aunque su alcance aún está por ver, sí podemos entre otras consideraciones, estimar que el precio del suelo se va a ver afectado tanto por el aumento de las reservas obligatorias para equipamiento como por la obligación de reservar el 30% del aprovechamiento objetivo en suelos con uso residencial para viviendas protegidas en los municipios singulares.

El alcance de esta obligación de reserva del 30%, al ser sobre el aprovechamiento objetivo, puede hacer llegar a más del 40% el número de viviendas que tengan que ser destinadas a protección oficial; indudablemente esto representará un sobrecoste del resto de las viviendas libres, que tendrán que soportar este condicionante planteándose, además, serias dudas sobre la viabilidad práctica de esta reserva ya que, como sabemos, las VPO están sometidas a cupos para las ayudas a los compradores y la experiencia hasta la fecha es que los cupos suelen ser bastante limitados.

Por otra parte, las normas que se dictan en la Ley para la clasificación de suelo limitarán la cantidad real de este disponible en contra de la legislación estatal.

Insistimos en la limitación de competencias que la nueva Ley impone a los Ayuntamientos en el planeamiento ya que la Consejería se reserva la aprobación definitiva de cualquier instrumento de planeamiento que afecte a la ordenación estructural, constituida básicamente por la clasificación de suelo, usos, edificabilidad, normativas de protección y sistemas generales.

Asimismo las Normativas Directoras que pueden llegar a definir hasta tipologías edificatorias con carácter de "recomendación" o de obligación, pueden afectar hasta el diseño del proyecto inmobiliario.

No nos resistimos a hacer una referencia importante y expectante ante las dudas incluso legales que plantea el famoso artículo 49 que "presume" público el subsuelo cuyo aprovechamiento no es preciso para el instrumento de planeamiento y cuyo alcance y finalidad nadie nos ha sabido explicar hasta la fecha, ni incluso los que han promovido esta idea.

Nos encontramos, pues, con una norma ya obligatoria, de una gran trascendencia para el sector y como consecuencia para la economía de nuestra región por el gran impacto que puede tener y que mucho nos tememos va a contribuir al encarecimiento de todo tipo de viviendas. Algunos Ayuntamientos han anunciado recursos contra la Ley ante el Tribunal Constitucional por considerar que afecta, como decimos, a la autonomía local invadiendo competencias municipales.

Como venimos haciendo habitualmente, queremos destinar un importante apartado en nuestra Memoria a tratar sobre la siniestralidad laboral.

No cabe duda que nuestro sector es un sector de alto riesgo, especialmente en edificación donde la obra cambia día a día, con lo que no son aplicables los sistemas habituales de prevención de otros sectores industriales cuyos trabajos son repetitivos y se desarrollan en lugares estables.

El sector de la construcción presenta una serie de particularidades que dificulta la aplicación real de la legislación vigente, ya que es un sector en que el trabajo gira hacia la especialización a través de oficios, lo que provoca una gran temporalidad y rotación; no se pretende justificar de forma alguna ni un solo accidente, pero si queremos hacer constar las dificultades con que se encuentran todos los empresarios que dedican el máximo esfuerzo a velar por la seguridad de los trabajadores en las obras, cumpliendo todo lo legislado en la materia.

La seguridad es cosa de todos y por ello es loable la creación del Plan Intersectorial de Málaga en el que están implicados todos los intervinientes en la actividad constructora.

La formación y concienciación es fundamental y la prevención no debe ser solo y exclusiva responsabilidad del empresario aunque sobre éste recaiga toda ella de acuerdo con la Ley. El empresario debe cumplir la Ley en materia de prevención pero el trabajador debe implicarse y a ello pueden contribuir en gran medida las organizaciones sindicales.

La siniestralidad no está causada por la temporalidad y la subcontratación ya que éstas tienen su causa en la particularidad de las obras en las que es necesaria una especialización de oficios diferentes que trabajan temporalmente en función del estado de ejecución de las obras; la siniestralidad está motivada bien por falta de medidas de seguridad en las obras o bien por el incumplimiento de las normas.

Las acciones formativas no llegan a calar suficientemente en el trabajador de forma que éste comprenda los peligros a los que se enfrenta y haga lo necesario para evitarlo, haciendo uso de todos los medios de seguridad que las empresas ponen a su disposición.

Las medidas represivas de la inspección sumen en la perplejidad y en la angustia a los empresarios que, cumpliendo todas las obligaciones de la Ley encargando el Plan de Seguridad, suministrando todos los medios de prevención, exigiendo la formación mínima, vigilando la salud de los trabajadores, etc., se ven, en caso de accidente, declarados responsables, incluso penalmente, lo que parece a todas luces de lo más injusto ya que se condena a una persona por la negligencia o temeridad de otro.

Creemos y lo hemos repetido numerosas veces que en los casos en que se demuestre que el trabajador dispone de todos los medios de protección, y voluntariamente no los utiliza, éste debe ser asimismo responsable y sancionado ya que pone en riesgo su vida y la de sus compañeros.

Como resumen podemos afirmar que no sólo no se desacelera sino que crece la actividad del sector dando muestras de una gran solvencia y estabilidad, manteniendo su papel como motor de la economía en todo el país pero muy especialmente, y de forma destacada, en nuestra provincia en la que los últimos datos de viviendas visadas, facilitados por el Colegio de Arquitectos y correspondientes al primer

trimestre del presente año(22.778 viviendas) superan en un 50% los visados del mismo período del 2002.