

Expertos prevén un 2012 con pocos cambios pero confían en la reactivación del mercado extranjero

Afirman que la Costa del Sol continúa siendo un destino residencial muy deseado algo que, unido a la recuperación de la economía de varios países europeos, podría traer más compradores y más actividad

Viene de **página M1**

Pérez considera que es lógica esta situación ya que «nadie va a construir una nueva vivienda si sabe que no va a venderla». Sin embargo, cree que se ha tocado fondo en este aspecto y que en 2012 los visados serán similares a los de 2011.

En cuanto a las ventas, se produjeron 15.538 en la provincia hasta el mes de octubre, unas 3.000 menos que en el mismo periodo del año pasado, cuando ya se habían registrado cifras nunca vistas, según los datos del Instituto Nacional de Estadística (INE).

El descenso en las ventas también se ha reflejado en el número de hipotecas firmadas, 20.856 hasta octubre, cuando en 2006 se cerraron 76.046 en los diez primeros

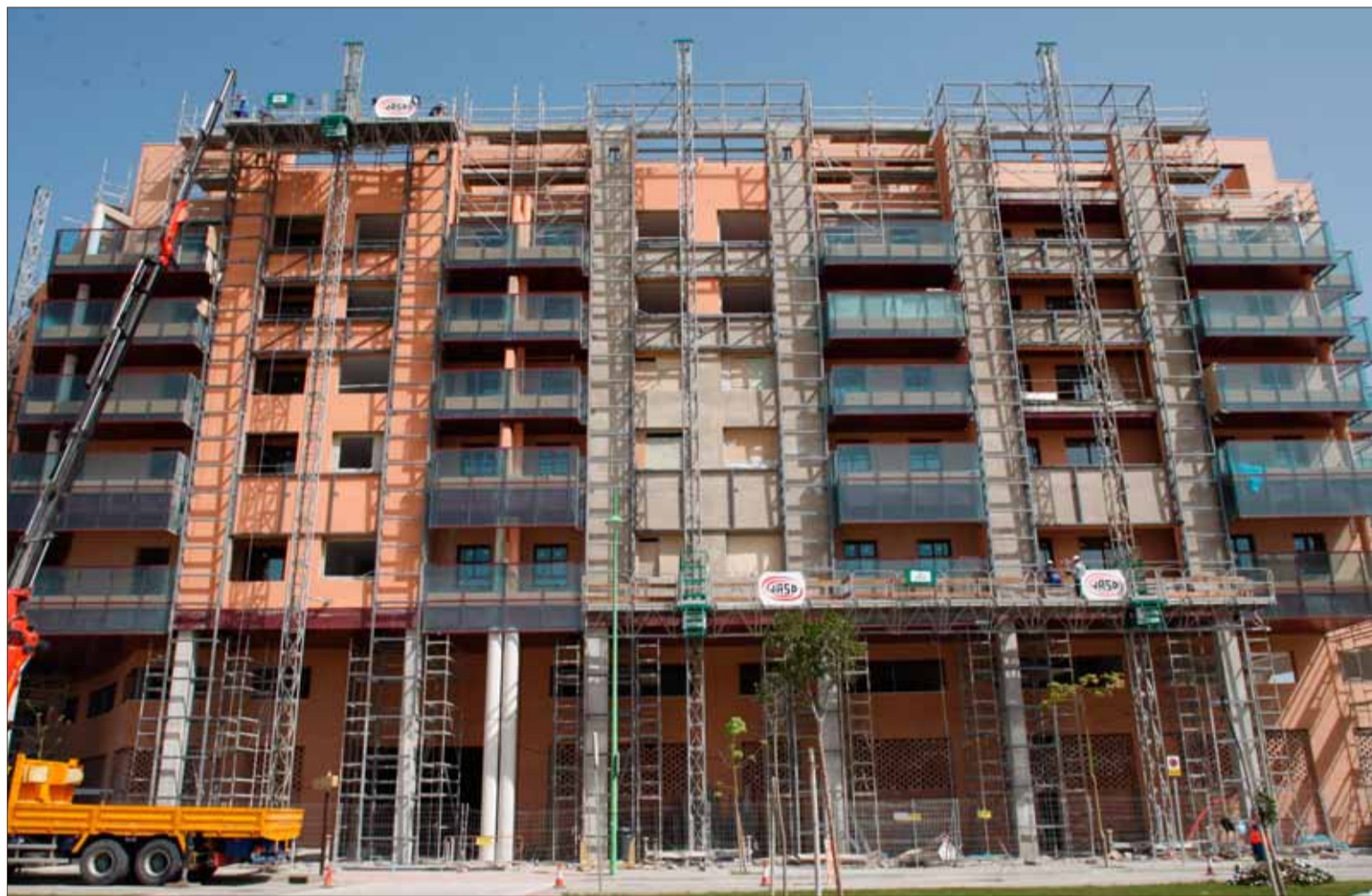
El mercado ruso está reactivando las ventas en municipios como Marbella y Benahavís

El 'stock' se ha reducido al haber menos casas nuevas que llegan al mercado

Las administraciones públicas deben a constructores de la provincia 367 millones

meses. Pérez añade que la hipoteca media también ha bajado, pasando de 128.000 euros a 119.000.

Por otro lado, según el último informe de Aguirre Newman sobre el mercado en la Costa del Sol, hacen falta al menos 116 meses para vender una promoción inmobiliaria. Sin embargo, el responsable del IPE explica que los ritmos de ventas se



Edificio en construcción en Málaga capital. / ANTONIO PASTOR

están estabilizando y que hay pequeñas variaciones en las estadísticas que le hacen suponer que en 2012 va a haber un repunte. «Los mercados extranjeros siguen deseando la Costa del Sol frente a otros sitios y la venta de producto orientado al turista extranjero no para de crecer», afirma Pérez, quien confía en la pronta recuperación de los compradores ingleses y alemanes.

En este sentido, el presidente de la Asociación de Constructores y Promotores, José Prado, apunta que el mercado ruso «funciona bien en municipios punteros como Marbella y Benahavís» pero opina que los compradores de Reino Unido y

Alemania, al ser países que están «saliendo de la crisis globalizada, van a reaccionar en unos dos años».

Prado recalca que en una provincia como Málaga, deberían venderse unas 24.000 casas anualmente para cubrir las necesidades de la población, algo que no ocurre actualmente.

Además, durante estos años de crisis la construcción ha mantenido un cierto nivel de actividad gracias en parte a las obras que ya estaban en marcha. Pero cada vez quedan menos y hasta septiembre sólo se habían finalizado 2.700 casas, 2.000 menos que en el mismo periodo del año anterior. Pérez, además, pronostica que la cifra seguirá bajando

el próximo año puesto que no hay proyectos nuevos.

La parte positiva es que al incorporarse menos pisos nuevos al mercado, las ventas que se realizan contribuyen a disminuir el stock. A principios de año, la ACP calculaba que había 20.000 viviendas a estrenar sin vender en la provincia y su responsable estima ahora que la cifra ha bajado hasta las 14.000, por lo que destaca que si no se reactiva la construcción en breve, podría llegar a haber un déficit dentro de un tiempo.

Desde el IPE, sin embargo, calculan que el stock ronda las 20.000 viviendas «aunque va a bajar en porcentajes de dos dígitos porque se

irá vendiendo más y se construye menos» y Pérez recuerda que aún está pendiente hacer un censo real de casas nuevas sin vender.

Por otro lado, Prado añade otro problema a la lista: los constructores que en 2007 y 2008, cuando vieron lo que ocurría en el sector inmobiliario, apostaron por la obra pública, se han encontrado ahora con la morosidad de las administraciones. El presidente de la ACP cifra en 367 millones lo que deben actualmente los organismos públicos a los constructores malagueños, «que encima han tenido que pagar el 18% de IVA de unas facturas que no han cobrado, lo que es terrorífico», añade.

Posibles soluciones: confianza y más créditos

I. M. / Málaga
Además de la crisis económica global, las causas de que 2011 haya sido el peor año para el sector inmobiliario en Málaga son claras para los expertos. «El enorme paro y la sequía absoluta de créditos», comenta el presidente de la Asociación de Constructores y Promotores (ACP), José Prado. En su opinión, también influye el clima de incertidumbre porque «los que tienen

trabajo y aval y deciden comprar una vivienda no se lanzan por inseguridad, porque las políticas económicas no han dado el resultado esperado para mantener los puestos de trabajo».

De ahí que Prado exija al nuevo Gobierno central «que sea capaz de crear la confianza suficiente en el mercado para que se frene el aumento del desempleo», algo que no ve posible antes de mitad de año. Ade-

más, considera que habría que «obligar a la banca a dar créditos».

Con este punto coincide, el director de la cátedra inmobiliaria del Instituto de Práctica Empresarial (IPE), José Antonio Pérez, quien añade que, en caso contrario «el sector seguirá estancado». Pérez resalta que si las entidades bancarias comienzan a dar financiación para la compra de viviendas «se resuelve el tema de la ven-

ta de primera residencia».

«También queda pendiente para 2012 la liquidación del stock bancario –que es casi todo el existente– y la dinamización de las subastas de viviendas, que debe hacerse rápido para generar empleo con nuevos proyectos, evitando una mayor crisis social». Pérez también propone ocupar viviendas vacías «con actividades alternativas», lo cual activa-

ría la cadena de sectores vinculados al inmobiliario. «Cada vivienda ocupada equivale a montar una pyme», recalca.

Prado apunta que otro aspecto que el Gobierno debe tener en cuenta es que los recortes «no deberían ser drásticos» y que se debe mantener la inversión en obra pública. «Recortar en este ámbito es una política miope porque considerar un gasto las inversiones es un error, puesto que son necesarias para ser competitivo».

E endesa

Con motivo de las obras que se realizan para ampliar y mejorar el servicio, se interrumpirá temporalmente el suministro, los días, horas y en las zonas siguientes:

Miércoles 4 de Enero de 2012

Antequera
Ref. Descargo: 2963339
Horas: de 9:00 a 13:00
Zonas: Cs/Animas, Lg/Paraje Arcos de la Magdalena, Lg/Partido Dehesa de Potros, Cr/Valle de Abdalajis, Cr/del Valle.

Centro de Atención de averías: 902 516 516