

Entrevista a Vicente Granados Cabezas.

Experto en Economía y en Planificación Urbana y Territorial.

1. Como introducción ¿Podría describir brevemente la situación actual del sector de la construcción y el de la vivienda en la Provincia de Málaga?

La provincia de Málaga es paradigmática de la situación de crisis profunda de la oferta de viviendas en España consecuencia de la mayor sobreproducción relativa ocurrida en la época de auge –el parque de viviendas aumentó un 80 % entre 1991 y 2008 cuando en España lo hizo en un 45 %- y que ha conducido a un descenso de las viviendas realizadas actualmente con respecto a 2004 de más de un 95 %. Consecuentemente, el descenso medio provincial en el precio de la vivienda (con respecto a 2007) supera con creces la media española (15 %) al representar cifras superiores al 21 %. Con todo, estas cifras son todavía inferiores – no en todos los municipios y barrios malagueños - a las recomendadas por el Banco de España y la Unión Europea (entre 30 y un 40 %) para contribuir a la estabilización del mercado que, en ningún caso se espera hasta el último trimestre del año 2012.

A pesar de este último aspecto, el esfuerzo para la adquisición de una vivienda en Málaga es mayor que la media española y, mucho más en el caso de los jóvenes –calculado en base a sus ingresos relativos-, conjuntamente con las provincias de Cádiz, Barcelona, Vizcaya y Guipúzcoa. Todo ello limita el Derecho Constitucional de disfrutar de una vivienda digna y adecuada.

En lo que respecta al sector de la Construcción, el resto de las actividades que no tienen que ver con el segmento residencial y que se acercan a un 70 % de su facturación, la crisis económica ha afectado significativamente a la construcción relacionada con la actividad empresarial y de obra civil, hasta representar la licitación pública un 45 % en 2010 con respecto a las cifras de 2007.

2. ¿Qué objetivos, en relación a estos dos sectores, deberían fijarse para lograr un mayor desarrollo socioeconómico en la provincia?

Con referencia a la demanda de vivienda, atender primero a las necesidades reales amparadas por los derechos reconocidos en la Constitución Española y el Estatuto Andaluz, dándole un mayor protagonismo a la vivienda en alquiler y en alquiler con opción a compra.

En el caso del sector de la construcción, fortalecer la estructura empresarial a través de líneas de investigación en nuevos materiales y productos finales así como fomentar el asociacionismo de cara a competir en mejores condiciones en los concursos de licitación pública en todos los ámbitos del Estado así como promover y facilitar la internacionalización de las empresas y alianzas empresariales.

En ambos casos se hace imprescindible reconducir el mercado financiero y del crédito incluso planteándose soluciones mixtas público-privadas en una línea más atrevida que la experimentada hasta el momento, dada su escasa efectividad. No abordar, o posponer, este aspecto es garantía de parálisis en el sector tanto desde el punto de vista de la demanda, los potenciales demandantes de vivienda, como de los proyectos empresariales en una actividad, como la de la construcción, que presenta los mayores efectos directos e inducidos de la economía.

3. ¿Qué papel juegan las administraciones y organismos públicos en este sentido?

Los distintos niveles de las administraciones públicas son claves al ser garantes del derecho a la vivienda recogido en la Carta Magna y en el Estatuto de Autonomía Andaluz. Para ello es fundamental el fomento de la celeridad en la tramitación administrativa así como de la agilidad en la ejecución de la planificación urbanística y territorial que son las que enmarcan los lugares/suelos apropiados y su articulación con el resto de la ciudad para los proyectos públicos y privados.

En el caso de la licitación pública, se hace necesario la búsqueda de soluciones proactivas en la situación actual de anorexia y apatía financiera. Además es importante profundizar en el cumplimiento de la ya aprobada normativa sobre la morosidad, paso decisivo para la viabilidad de las Pymes que mayoritariamente componen este sector.

4. ¿Cuál cree que va a ser la evolución de estos sectores en la provincia de Málaga teniendo en cuenta la actual coyuntura económica?

La incertidumbre que han soportado, y todavía soportan, estos sectores sobrepasan el ámbito provincial. Debido al hecho que el ajuste es más duro en la provincia, sería conveniente abordar el futuro tanto del sector de la construcción como el de la promoción inmobiliaria en una Mesa Estratégica Provincial que, partiendo de un diagnóstico compartido, estableciese unas líneas estratégicas de actuación una vez acordadas las acciones paliativas que eviten la desaparición de una buena parte del tejido empresarial malagueño.

Este último aspecto es importante debido al peso del sector en la provincia y su impacto directo en el empleo: el empleo en la construcción está destruyéndose desde el año 2005, (hasta 2003 los aumentos habían sido muy superiores a los registrados en España y Andalucía) algo que no ocurrió en Andalucía y España hasta el año 2008. La mayor tasa provincial de paro española y que supera el 30 % es precisamente el síntoma del que el sector en Málaga constituye tanto parte del problema como de la solución una vez reconducida su estructura productiva.

5. En su opinión como experto ¿Cuáles son las actuaciones prioritarias que deberían incluirse en el II Plan Estratégico Provincial?

El necesario consenso entre los distintos agentes y actores públicos y privados mencionado en la pregunta anterior debería introducir entre sus líneas de trabajo como ejes prioritarios: la innovación en los materiales, productos y formas de gestión; el aumento de la dimensión empresarial y la internacionalización de las empresas.

Por otro lado y con respecto al producto final, las líneas de actuación deberían girar en torno a la rehabilitación y revitalización de lo construido, tanto a la escala de barrios y los espacios públicos como de edificios y viviendas concretas, con acciones, entre otras, de eficiencia energética; así como de fomento del alquiler en sus diversas funciones para facilitar el acceso a la vivienda. En el resto de las infraestructuras de relación y de servicios básicos (energía, ciclo del agua) o finalistas (ej. turísticas), buscar también nuevas fórmulas de financiación para acometerlas.