

Mercado inmobiliario en la Comunitat Valenciana

Visados de dirección de obra: obra nueva (nº de edificios según destino principal)



Fuente: Ministerio de Fomento

Antonio Olmedo, presidente de la Asociación de Empresas Promotoras de Valencia (Aprova); Antonio Fernández, presidente de la Asociación de Promotores Inmobiliarios de la provincia de Alicante (Provia); y Francisco Nomdedeu, presidente del Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria (API) de Castellón explican los retos de un sector que comienza a respirar aliviado.

Los promotores estallan por los retrasos en la concesión de licencias y piden seguridad jurídica para fomentar el alquiler

El sector demanda una normativa urbanística clara y asentada, "pues no favorece ni da seguridad jurídica la tardanza en la aprobación de Planes Urbanísticos", ni "el lamentable retraso en la concesión de las licencias". A juicio de las tres principales asociaciones provinciales, la lentitud administrativa provoca desaceleración: "los retrasos y la burocracia dañan la economía y no se acometen inversiones por falta de seguridad jurídica y financiera", pone de relieve en este caso, Antonio Olmedo desde Aprova.

Textos: Ana Gil
Imágenes: Archivo E3
ana.gil@economia3.info

La Asociación de Empresas Promotoras de Valencia, Aprova –en su denominación actualizada–, inició su andadura en 1969, por lo que encara este año la celebración de sus 50 años de existencia. Antes de nada, es de justicia poner el acento en este 50 aniversario de Aprova, dirigida en la actualidad por Antonio Olmedo.

- Medio siglo construyendo Valencia y consolidando su territorio dan para mucho...
- A.O. (Aprova): La verdad es que sí... En estos momentos somos más de un centenar de compañías asociadas en Valencia y en La

Ayudar al inquilino sin perjudicar al propietario

- ¿Cómo facilitaría el mercado del alquiler y el acceso de los jóvenes a la vivienda?
 - F. N. (API Castellón): Es necesaria la previsión de suelo en los planes urbanísticos para la construcción de viviendas de alquiler; la promoción conjunta público-privada para su construcción y facilitar a los propietarios su puesta en el mercado con ayudas para su acondicionamiento, además de normativa que les aporte más garantías e incentivos fiscales. Así, se crearían más viviendas y bajarían los precios, facilitando el acceso de todos.
 - A. F. (Provia): Si damos seguridad jurídica a los propietarios que decidan alquilar, saldrán al mercado miles de viviendas; a nadie le gusta tener una casa vacía, sin uso y sin rentabilizar que solo le ocasiona gastos de mantenimiento. Y el suelo público y las viviendas propiedad de las administraciones deben salir al mercado y ponerse a disposición de los que más necesitan una solución habitacional. Tenemos claro que la solución propuesta por la Ley de Función Social de la Vivienda, no es la adecuada. No puedes ayudar al arrendatario a costa del propietario, castigando a este último.

Ribera y La Safor. Somos y queremos seguir siendo el interlocutor válido con la Administración, ya que representamos el sentir de un sector que, tras años aciagos, empieza a ver la luz y a recuperar el latido. Sin embargo, no nos va ni peor ni mejor que al resto de sectores, estamos alineados con la situación económica. Notamos índices de recuperación y lo que queremos es cumplir nuestra misión: seguir contribuyendo a la consolidación urbanística de València y de las principales ciudades, creando viviendas para todas las familias, generando bienestar y empleo y creando empresas.

- ¿Cómo habéis pensado celebrarlo?

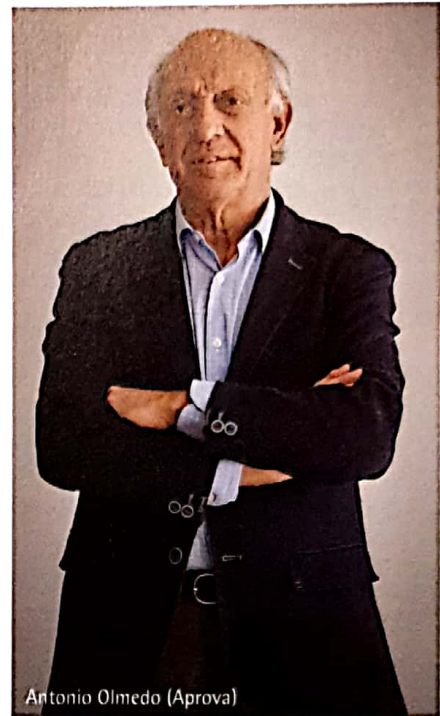
- A.O. (Aprova): Reconociendo la labor de los fundadores de la asociación y su contribución a la creación de la València moderna. Además se reconocerá la capacidad y el esfuerzo del sector para superar las sucesivas crisis. Hoy nos enfocamos a nuevos públicos a través de los cambios que han vivido las empresas promotoras, desde una cultura de la permanencia y nuevos valores como sostenibilidad, calidad e innovación.

- ¿Qué datos arroja el sector?

- A.O. (Aprova): Según los últimos datos de 2018, se producen 2.500 peticiones de

obra nueva, 2.500 viviendas al año con tasas de crecimiento superiores a los dos dígitos. Y todo ello, a pesar de las trabas administrativas. La lamentable tardanza en la concesión de las licencias y la lentitud administrativa provocan desaceleración. Además de un descenso en la oferta y un aumento de los precios y, por tanto, mayor dificultad de las familias y los jóvenes para acceder y comprar una vivienda. Así y todo, la contribución de nuestro sector al PIB, en el caso de Valencia, se aproxima al 12 %

- Antonio Fernández (Provia): Según datos del Colegio de Aparejadores de Alicante, y de manera continuada desde 2012, en 2018 también se ha incrementado el número de viviendas iniciadas en la provincia de respecto al año anterior. La cifra de 7.532 viviendas supone un incremento del 17 % sobre 2017. De este total, 3.464 se iniciaron en la Vega Baja, 1.670 en las Marinas y 1.471 en el área metropolitana de Alicante, lo que muestra la concentración de la actividad en la costa, pues estas tres zonas representan el 87,7 % del total. En el área metropolitana de Elche se iniciaron 516 y en el resto de la provincia solo 411. Tenemos un problema en el interior.

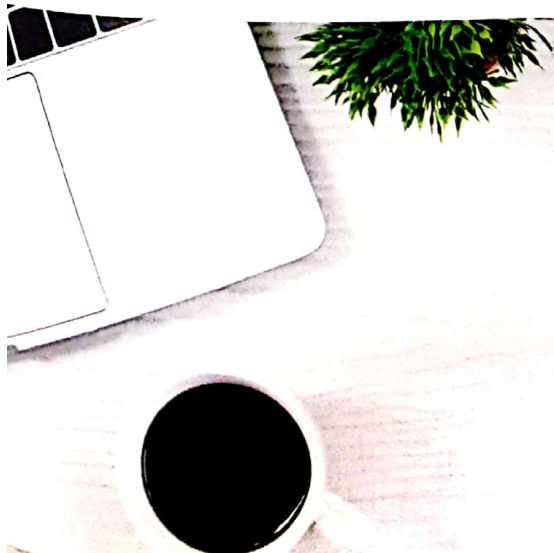


Antonio Olmedo (Aprova)

- ¿Cómo ven ahora la demanda y la oferta, se han incrementado los precios?

- Francisco Nomdedeu (API Castellón): No cabe duda de que la demanda se ha activado debido al crecimiento económico, la situación laboral, la posibilidad de obtener crédito, el mantenimiento de buenos precios, la pérdida del miedo a la inversión inmobiliaria, la gran demanda del alquiler que activa la compra para este fin...

- A.O. (Aprova): Y puede ocurrir que, al no haber oferta suficiente, suban los precios; pero lo hacen dentro de una situación normal de mercado. Es un flujo natural del mercado. No se debe alarmar a los consumidores con el aumento de los precios porque eso da alas a la intranquilidad y a la paralización del mercado. Partíamos de precios muy bajos porque no se producían prácticamente transacciones y ahora los precios se están acomodando a la realidad. ▶




EUROVAL

SOLUCIONES GLOBALES A SUS NECESIDADES DE VALORACIÓN

Tasaciones Inmobiliarias | Valoración de Activos | Valoraciones Inmobiliarias para Asesoramiento, VIA
 Valoraciones RICS/ EVS/ IVSC | Valoración Masiva de Inmuebles, AVM | Valoración de Empresas
 Dictámenes Periciales e Inventarios | Tasación online de Viviendas

Servicio en toda España y Portugal
www.euroval.com | Tel. 915 988 080

● Informe - Mercado Inmobiliario

- A.F. (Provia): Tampoco nosotros detectamos excesos.

- ¿Cómo va la concesión de licencias?

- A.O. (Aprova): La lentitud y las trabas burocráticas es el verdadero cáncer de la actividad económica y del sector. En la provincia de Valencia, hay ayuntamientos que son más ágiles y que sí que cumplen la Ley de Ordenación del Territorio que obliga a resoluciones administrativas de dos o tres meses máximo como Ontinyent, Alzira, Gandia... Sin embargo, lo de València es escandaloso. Solo la asignación del técnico para un expediente en el Ajuntament de València tarda meses, con lo cual, conseguir una licencia puede alargarse incluso un año y medio. Pasa lo mismo con la concesión de licencias de actividad, que se retrasan de forma exagerada. Los retrasos y la burocracia dañan la economía y no se acometen inversiones por falta de seguridad jurídica y financiera.

- F.N. (API Castellón): Tampoco favorece ni da seguridad jurídica la tardanza en la aprobación de Planes Urbanísticos. Es necesario que haya una normativa urbanística clara y asentada.

- A.F. (Provia): En Alicante, la situación también está mal y empeorando, ¿cómo se puede consentir que una licencia de obra que no lleva más de 20 horas de trabajo tarde más de un año en concederse? ¿Qué pasa con los cientos de empleos que ralentizan su creación? ¿Y con los turistas que dejan de venir? Cuando contamos estas cosas a clientes extranjeros no pueden creerlo.



052 | Mayo | 2019



- ¿Qué otros aspectos resaltarían?

- A.O. (Aprova): Buscamos una interlocución ágil y constructiva con la Administración para que se garantice el desarrollo económico y el empleo y también para que los ciudadanos puedan adquirir una vivienda a precios razonables y no contaminados

por la rigidez de la falta de suelo o la lentitud de los ayuntamientos. Y por eso queremos poner el foco en adaptar los reglamentos a las necesidades del sector y de los ciudadanos. Nos afectan normativas como la Ley de la Huerta o el Pativel y la Ley de Ordenación del Territorio. Además, hay nuevas reglas como las que afectan a los aparcamientos para las bicicletas que lo que hacen es encorsetar la actividad económica y evitar el crecimiento.

- A.F. (Provia): Coincido en que se ha producido una importante restricción en el potencial desarrollo de suelo urbanizable, que limitará seriamente el suelo apto para turismo residencial en el futuro. Mientras que en positivo, resaltaría las nuevas medidas del Código Técnico que pondrán a disposición de los usuarios viviendas más sanas, confortables y eficientes.

- F.N. (API Castellón): Otras novedades afectan a los arrendamientos urbanos -con mejores condiciones para los inquilinos-; a la conservación de edificios, obligando a los propietarios de edificios de más de 50 años a solicitar un informe técnico vinculante para su mantenimiento; etc. ■

Los promotores lanzan sus demandas a los políticos

- ¿Qué propuestas harían a los nuevos representantes políticos?

- A.O. (Aprova): En el ámbito local, es necesario agilizar la concesión de licencias. Pedimos mayor transparencia e información, la digitalización de los expedientes, con acceso online de todos los interesados, acceso público a todos los expedientes (salvando la Ley de Protección de Datos), así como regular un régimen sancionador por demora en la tramitación y concesión de las mismas. También subrayaría el deber de edificar los solares existentes vinculados a la promoción de Viviendas de Protección Pública (más 30% del suelo residencial transformado en los últimos diez años).

En el ámbito autonómico, Aprova requiere la revisión urgente del Régimen de Viviendas Protegidas, ya que su regulación ha quedado obsoleta tras una década de inactividad. Además, reclamamos un incremento del presupuesto para las ayudas a la vivienda, en compra (1º acceso), alquiler y alquiler con opción de compra.

Al Estado, le pedimos la revisión de la Ley del Suelo (TRLRHL) para adaptarla a las actuales políticas de vivienda y suelo. Eso permitiría que las viviendas destinadas al arrendamiento y/o venta, acogidas a cualquier Programa del Plan de Vivienda, puedan ser consideradas como VPP a todos los efectos. Además, se debería recuperar la dotación presupuestaria de ayudas a la VPP a niveles más próximos al año 2006 y establecer bonificaciones fiscales al ahorro/vivienda.

- A.F. (Provia): Desde Alicante, proponemos la creación de la dirección general de Turismo Residencial dentro de la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio, con sede en nuestra provincia. Además, coincidimos en la necesidad de dar solución, de una vez por todas a las reservas de suelo para VPP, con el objetivo de facilitar la adquisición de vivienda por parte de los jóvenes. Además queremos que se empiece a tratar a nuestro sector como lo que es: uno de los pilares de nuestra economía provincial a caballo entre el sector turístico y el de la promoción tradicional.

- F.N. (API Castellón): En nuestro caso demandamos programas de coordinación de las distintas administraciones y divisiones competenciales dentro de una administración, para unificar y coordinar criterios, normativas, ayudas, planes, etc. lo que supondría una mayor efectividad y eficiencia de los recursos y trasladaría una información menos dispersa y más certera a los ciudadanos.