



## **INFORME PRELIMINAR**

**EL BLOQUEO BUROCRÁTICO DEL  
URBANISMO Y LA VIVIENDA EN MÁLAGA**

**ENERO 2022**

- **Los datos de viviendas visadas reflejan un fuerte deterioro del mercado en la provincia de Málaga: en la última década se ha producido un descenso acumulado del 91,14% en la provincia**
- **De seguir así, el sector promotor perdería inversión por el déficit en el desarrollo de vivienda de hasta 8.110 millones de euros en 10 años**

**Málaga, enero de 2022.** El *think tank* Foro Regulación Inteligente (FRI) alerta sobre los **potenciales riesgos que el exceso de burocracia en los trámites urbanísticos puede suponer para el desarrollo económico y social** que la provincia ha venido experimentando durante los últimos años.

FRI evaluará esta preocupante tendencia en su próximo informe, del que se extraen las conclusiones preliminares recogidas en el presente documento. Según el director de la institución, **Diego Sánchez de la Cruz**, el Ayuntamiento de la localidad andaluza que más está creciendo debe acompañar este desarrollo con una estrategia de modernización que permita **“revisar los procesos regulatorios que afectan al urbanismo”**, puesto que, “de lo contrario, el exceso de burocracia puede lastrar el exponencial crecimiento económico de Málaga. **Faltan reformas que acompañen y sostengan el progreso conseguido en los últimos años”**.

De la Cruz, que ha puesto el foco en la **“necesidad de incentivar la inversión inmobiliaria para aumentar el parque de vivienda disponible y, de esta forma, dinamizar la actividad constructiva y contener la escala de precios”**.

“Málaga se ha convertido en las últimas décadas en una de las provincias con **mayor y mejor proyección social y económica de España**. El crecimiento de su población –es la tercera provincia en crecimiento de población acumulado a nivel nacional–, su apuesta por el sector tecnológico –será la nueva sede del Mobile Week y en 2023 Google abrirá en ella su Centro de

Excelencia para la Ciberseguridad– y el desarrollo de un turismo de mayor calidad –acapara casi uno de cada cuatro turistas que visitan la Comunidad Autónoma–, han convertido a la provincia en **la locomotora que impulsa el crecimiento en Andalucía**”, recalca de la Cruz, quien a renglón seguido advierte de la importancia de **“tomarse en serio la cuestión de la vivienda”**, puesto que, **de lo contrario, “no podremos seguir planteando la posibilidad de que Málaga se convierta en la nueva Barcelona”**.

Paradójicamente, en una provincia en la que el sector de la construcción representa el 8,43% del PIB y ocupa a un 28,3% de la población activa, se detecta un claro déficit de viviendas que tiene como consecuencia el incremento de precios –**en los últimos siete años el precio del metro cuadrado en la provincia se ha encarecido un 41,9%**– y la pérdida de actividad económica.

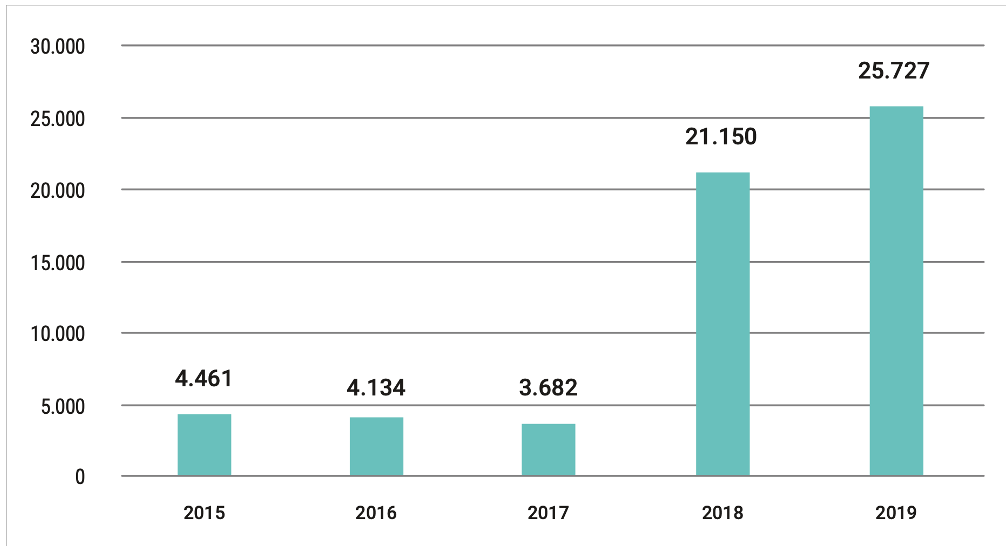
En este sentido, las cifras preliminares que ha evaluado FRI muestran que, en la última década, se ha producido un **descenso acumulado del 91,14% en la vivienda visada** y que el peso de la VPO ha terminado siendo prácticamente imperceptible. Unos indicadores que reflejan el fuerte deterioro del mercado en la provincia de Málaga. Además, el lento dinamismo que está exhibiendo el sector está generando una **notable pérdida de inversión y de actividad para la provincia**.

Aunque los últimos datos disponibles de visados apuntan a una leve mejoría, en lo que va de 2021 el número de visados correspondiente al primer trimestre arroja **resultados muy preocupantes**, y la situación está aún lejos de volver a la normalidad previa al impacto de la pandemia.

De hecho, como apunta Foro Regulación Inteligente, de confirmarse la actual tendencia se estima que **la inversión perdida del sector promotor por el déficit en el desarrollo de vivienda sería, en los próximos 10 años, de hasta 8.110 millones de euros**, a lo que habría que sumar hasta 5.458 millones que se perderían en la actividad constructiva. Un total de 13.568 millones perdidos en el sector.

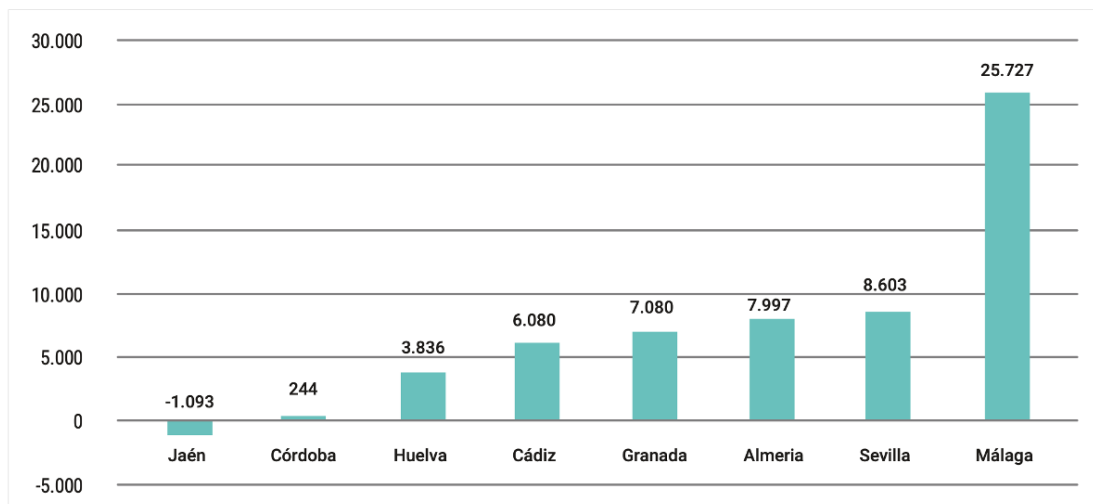
## ANEXO GRÁFICO

EVOLUCIÓN DEL SALDO TOTAL DE LA POBLACIÓN  
EN LA PROVINCIA DE MÁLAGA ENTRE 2015 Y 2019.



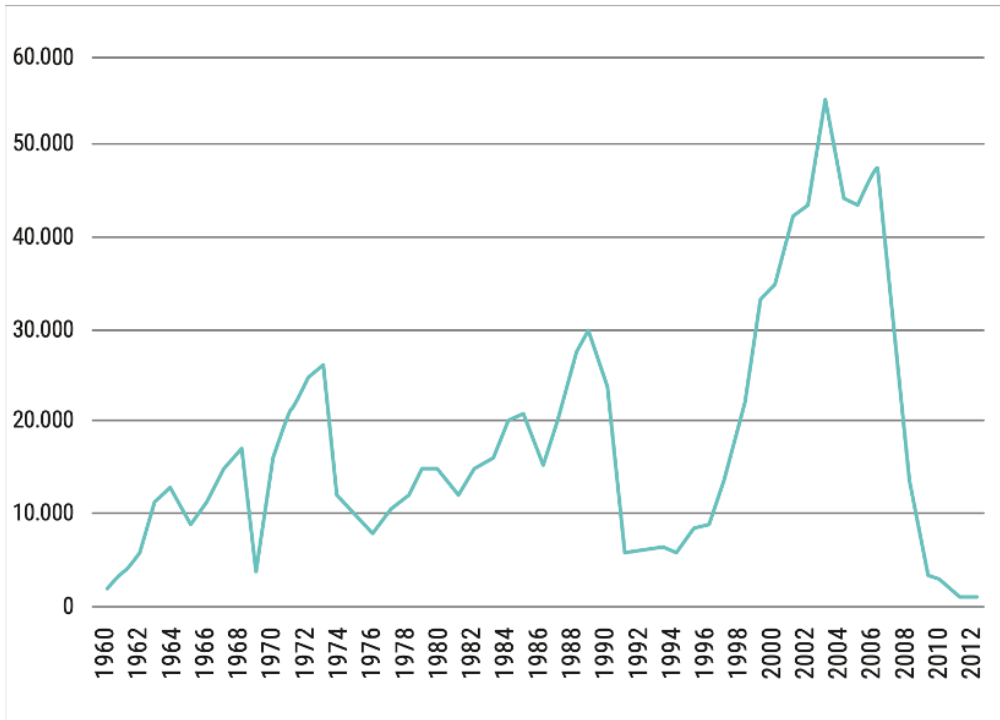
Fuente: elaboración propia a partir de datos del INE.

SALDO TOTAL NETO DE LA EVOLUCIÓN  
DE LA POBLACIÓN EN LAS PROVINCIAS DE ANDALUCÍA, 2019.



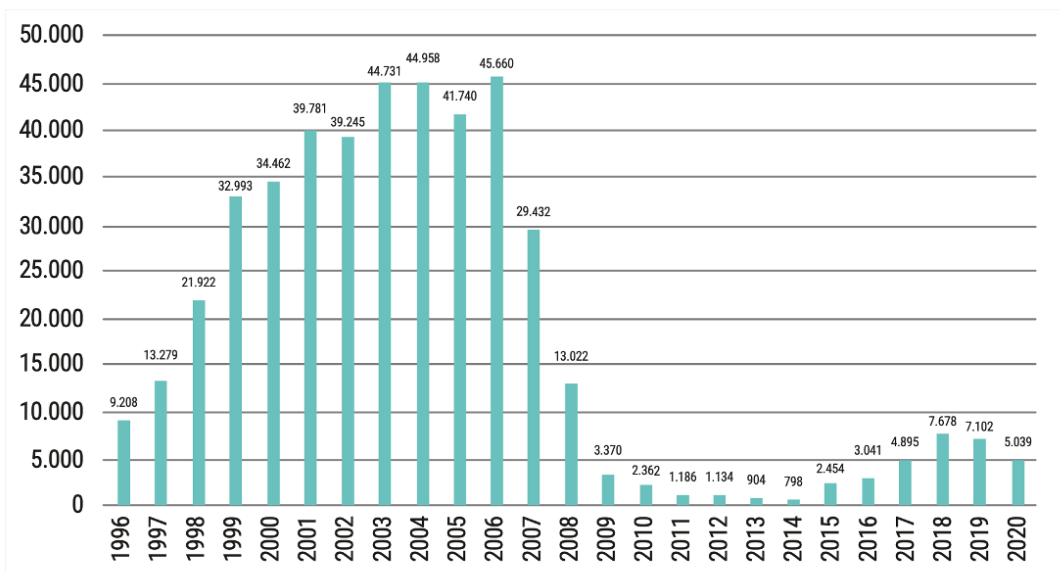
Fuente: elaboración propia a partir de datos del INE.

### EVOLUCIÓN DEL NÚMERO DE VIVIENDAS VISADAS EN MÁLAGA.



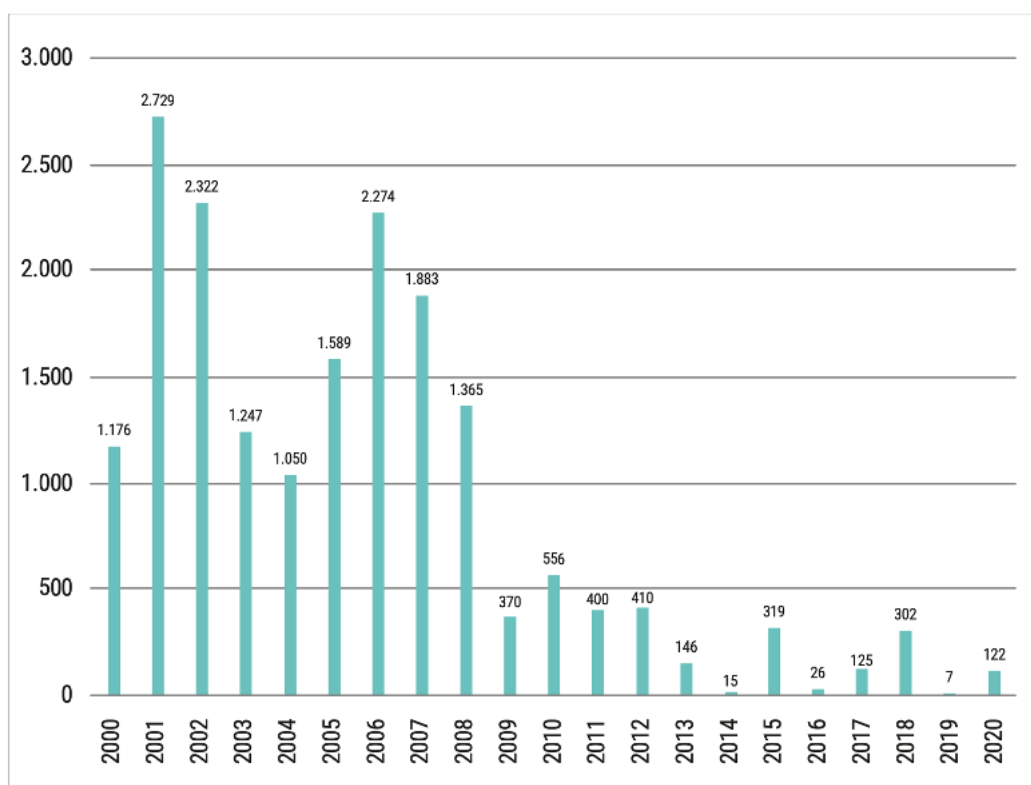
Fuente: elaboración propia a partir de datos de CSCAE.

### NÚMERO DE VIVIENDAS VISADAS EN MÁLAGA ENTRE 1996 Y 2020.



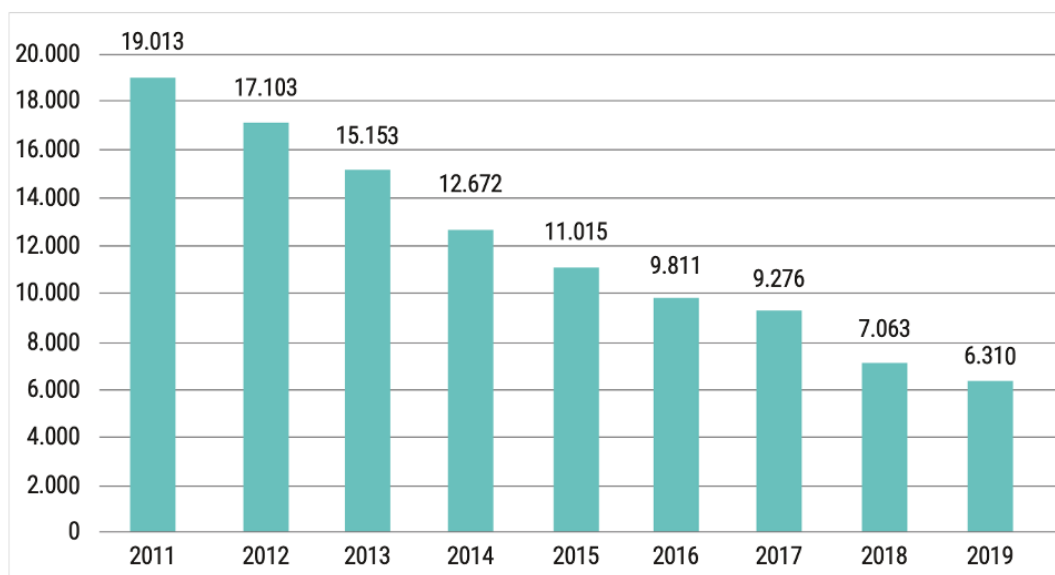
Fuente: elaboración propia a partir de datos del COAMA.

### NÚMERO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS VISADAS EN MÁLAGA.



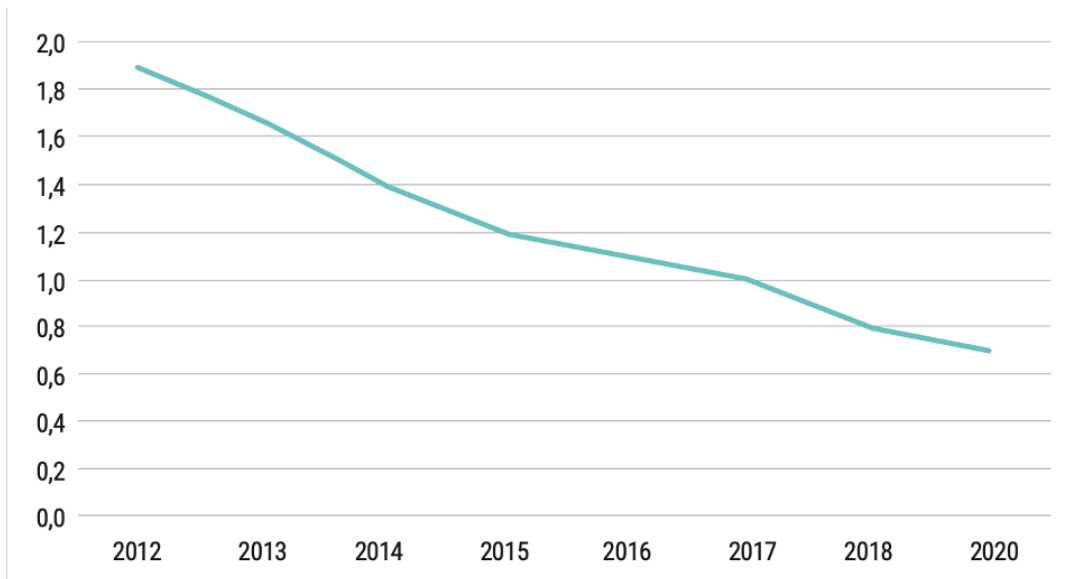
Fuente: elaboración propia a partir de datos del COAMA.

### STOCK DE VIVIENDA NUEVA EN LA PROVINCIA DE MÁLAGA.



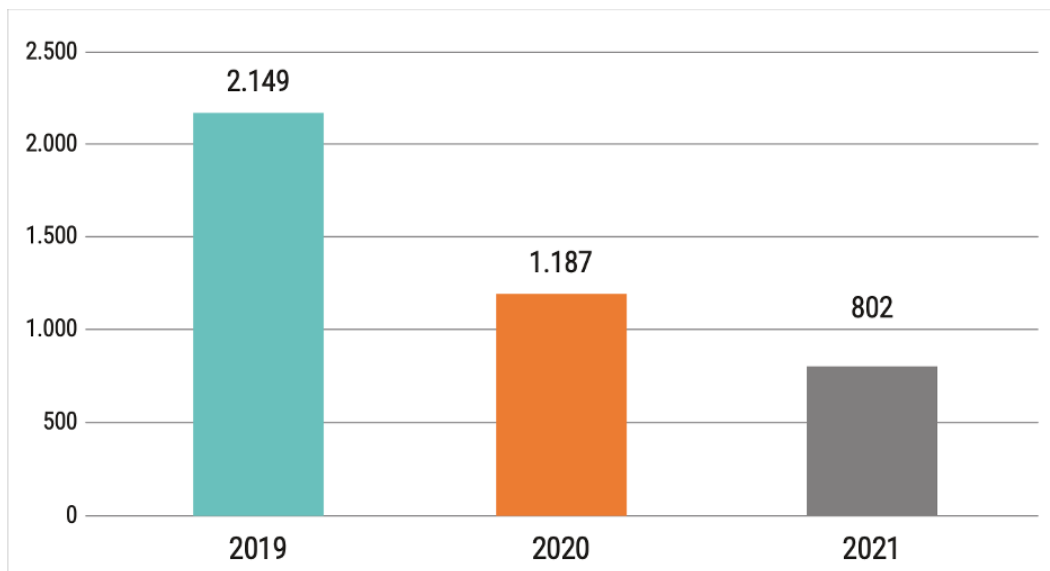
Fuente: elaboración propia a partir de datos del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

**PESO DEL STOCK DE VIVIENDA NUEVA  
SOBRE EL PARQUE TOTAL DE VIVIENDA DE MÁLAGA.**



Fuente: elaboración propia a partir de datos del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

**IMPACTO DEL COVID-19 SOBRE EL NÚMERO DE VIVIENDAS VISADAS EN MÁLAGA.**



Fuente: elaboración propia a partir de datos del COAMA.

## **SOBRE FRI**

FORO REGULACIÓN INTELIGENTE es un *think tank* que promueve los principios de la *Smart Regulation* en España con el objetivo de impulsar un debate constructivo sobre la importancia de simplificar y mejorar el entorno normativo en el que se mueven las empresas y los emprendedores.





**Foro Regulación  
Inteligente**