

ECONOMÍA

OBSERVATORIO INMOBILIARIO

Visados de obra nueva como indicador adelantado de actividad

● En los últimos tres años, todas las provincias andaluzas han visto cómo este tipo de permisos han experimentado una clara tendencia al alza

MARÍA JOSÉ GARCÍA

Analista Principal del Instituto de Análisis Inmobiliario-Euroval



El interés de los visados de obra nueva viene de la fuerte correlación reciente que tienen con las viviendas terminadas, de manera que puede calcularse con exactitud el tiempo que pasa entre que se solicita el visado, se construye y se termina, lo que no ocurría en el período anterior a la crisis ni a lo largo de los años de la misma.

En nuestra tabla recogemos el año de máximos (2006) en que se dieron 865.000 visados de obra nueva en España, y 168.453 en Andalucía. Para dos provincias andaluzas, sin embargo, este no es el año de máximos, que fue 2005 para Almería, con 24.692 visados, y 2003 para Málaga, 38.690. Estudiar la serie completa, año a año nos da información sobre el sentimiento del mercado –por ejemplo, hay una estabilización en 2011 respecto al año anterior en Andalucía, coincidiendo con las señales de recuperación de la economía en 2010– y la propia dinámica de los proyectos de promoción.

En el año de máximos de 2006 todas las provincias andaluzas tienen cifras importantes de visados; algunas, como Almería, superando ampliamente la capacidad del mercado local. Destaca Málaga con 38.261 visados, Sevilla, 28.605, Granada, Almería y Cádiz, entre 24.000 y 20.000, y la mitad en Córdoba y Jaén.

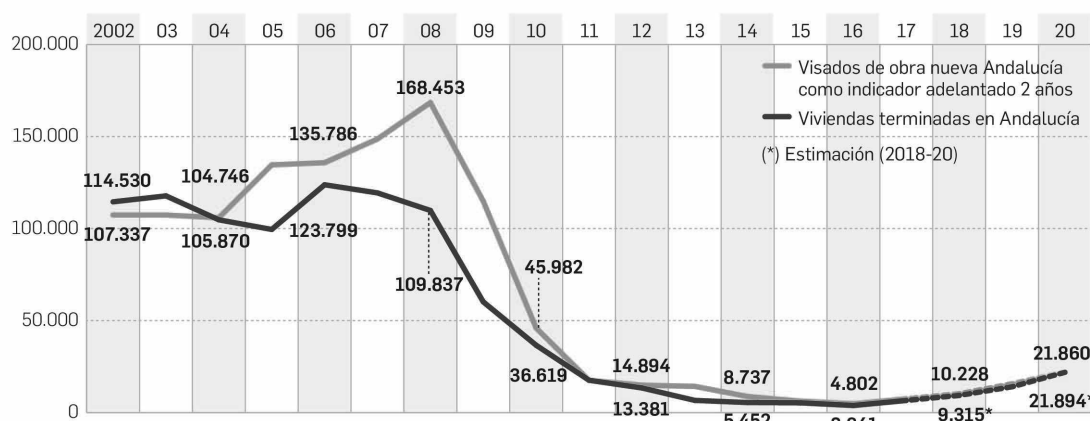
A partir de entonces las caídas son generales y muy fuertes, hasta los mínimos de 2014; se trata de un período muy largo, de ocho años, en los que cada año van descendiendo los visados, con malas expectativas para el sector a medida que pasaba el tiempo y no se estabilizaba la petición de visados.

2014 es el año de mínimos para Andalucía con sólo 4.802 visados, que es apenas el 3% de la cifra de 2006, pero en Cádiz el mínimo es de 2013, al igual que Jaén, mientras que Sevilla la caída llega hasta 2015, y en Huelva hasta 2016. Desde ese año todas las provincias suben, en una tendencia que es muy clara, aunque se trate sólo de tres años.



Una excavadora retira los escombros de una parcela para construir una nueva promoción de pisos en Cádiz.

Viviendas terminadas y visados de dirección de obra nueva



FUENTE: Ministerio de Fomento, Euroval e Instituto de Análisis Inmobiliario. GRÁFICO: Dpto. de Infografía.

VISADOS DE DIRECCIÓN DE OBRA NUEVA

	2006	2014	2016	2017	2018*
España	865561	34873	64038	80786	102571
Andalucía	168453	4802	10228	15630	23774
Almería	24134	309	1167	1154	1574
Cádiz	20300	500	931	1401	1993
Córdoba	11236	353	934	1325	1826
Granada	24159	494	793	1483	2325
Huelva	11958	341	282	608	1068
Jaén	9800	509	569	697	817
Málaga	38261	1217	4128	6552	10169
Sevilla	28605	1079	1424	2410	4000>

Fuente: Euroval e Instituto de Análisis Inmobiliario.

Las ideas que podemos sacar son las siguientes. La primera, la dispersión y diferencias que existe entre provincias, y mercados locales dentro de las mismas; sin embargo, las tendencias al alza y a la baja son generalizadas.

La segunda, la caída se produce antes en la provincia de Málaga, que llegó a tener la tercera parte de los visados de toda An-

dalucía; también la recuperación es fuerte, y actualmente casi la mitad de todos los visados se dan en Málaga.

Las tercera, la correlación –como vemos en el gráfico, tomando los visados de dos años atrás– no se da hasta 2011, ya que hay una inercia de promoción y petición de visados, que no se traslada a construcción, lo cual ocurre ya

en 2006; desde 2011 sí hay una correlación total, pues los pocos visados que se solicitan son para construir de inmediato.

La serie completa tiene en Andalucía una correlación del 95%, por lo que puede decirse que el número de visados de 2018 coincidirá con el de viviendas terminadas en 2020.

Por último, destacar que las tasas de crecimiento que se suelen dar sobre esta variable vienen muy condicionadas por el bajo nivel alcanzado, de manera que unas pocas promociones pueden representar subidas porcentuales muy elevadas; el caso es que, actualmente, los visados que se piden en Andalucía son sólo el 14% de los que se pedían en 2006, lo que nos lleva a la reflexión de que hay muy pocas magnitudes económicas que hayan sufrido una caída tan brusca en un período relativamente corto de tiempo.

EN CORTO

Buena salud de las operaciones inmobiliarias

Las operaciones inmobiliarias siguen registrando cifras importantes. De enero a septiembre se calculan que han supuesto 8.200 millones de euros, inferior, sin embargo, a los 10.500 millones del mismo período del año anterior. Entre estas operaciones destacamos la compra por Bricstock de las Torres de Hércules en Cádiz, el edificio de oficinas más altos de Andalucía, con 20 plantas de 1.000 metros cuadrados cada una, y del que se conoce el coste, que fue de 40 millones de euros. Esto supone –al coste– que una oficina media de 122 metros cuadrados saldría a 244.000 euros. También el fondo sudafricano Vukile, muy activo en España, que lleva invertidos 1.000 millones de euros, compra locales comerciales en Andalucía, y especialmente en la provincia de Cádiz.

Haya Real Estate pone en venta 3.750 inmuebles

El *servicer* inmobiliario Haya Real Estate pone a la venta 3.750 inmuebles del fondo norteamericano Cerberus y Cajamar, de los que 1.800 son viviendas, trasteros y garajes; 840 están en Andalucía, 540 en Almería, 160 en Málaga, y 119 en Granada. El precio medio es en unos 80.000 euros. Esta venta sigue a otra similar que se realizó con éxito la primavera pasada.

El Gobierno anuncia una nueva ley de vivienda

El Gobierno anuncia una ley estatal de vivienda y pide un pacto de Estado para que la vivienda cumpla su función social. También preocupa el aumento de los alquileres en las ciudades. En Andalucía tenemos una ley de vivienda de 2010, que sigue a la estatal. También tiene interés el Gobierno en adaptar la legislación hipotecaria española a la normativa de la Unión Europea, que es una exigencia de ésta, que se ha ido retrasando, aunque existen leyes autonómicas con plena efectividad, como la de Andalucía de 2016. Por otra parte, la vivienda sube a tasa anual del 3,8% (segundo trimestre respecto al del año anterior); en Andalucía el incremento medio es del 2,3%, con subidas en general inferiores al 1%, y la excepción del 6,4% en Málaga.