

## ECONOMÍA

## OBSERVATORIO INMOBILIARIO

# Los visados de dirección de obra muestran cierta **revitalización**

● Este indicador, que anticipa la evolución futura de la construcción de viviendas, registra una constante evolución al alza desde 2014, aunque las cifras están aún muy lejos de las de 2006



Urbanización de viviendas en construcción.

## EUROVAL

Sociedad de tasación y valoración

LOS visados de dirección de obra nueva y viviendas terminadas suelen dar dos series similares con un retardo de dos años, de manera que el visado es un buen indicador de actividad constructora, con efectos directos para la producción y el empleo. En su momento más alto, 2006, se dieron en España más de 865.000 visados, de los que más de 168.000 en Andalucía, y aunque con diferencias la actividad se extendía por todas las provincias. Desde entonces, la promoción cae muy bruscamente en 2008 y 2009, y evoluciona a la baja hasta 2014, donde los visados en España no llegaron a 35.000 y en toda Andalucía fueron 4.800, lo que comparado con las cifras de años atrás muestra la magnitud de la

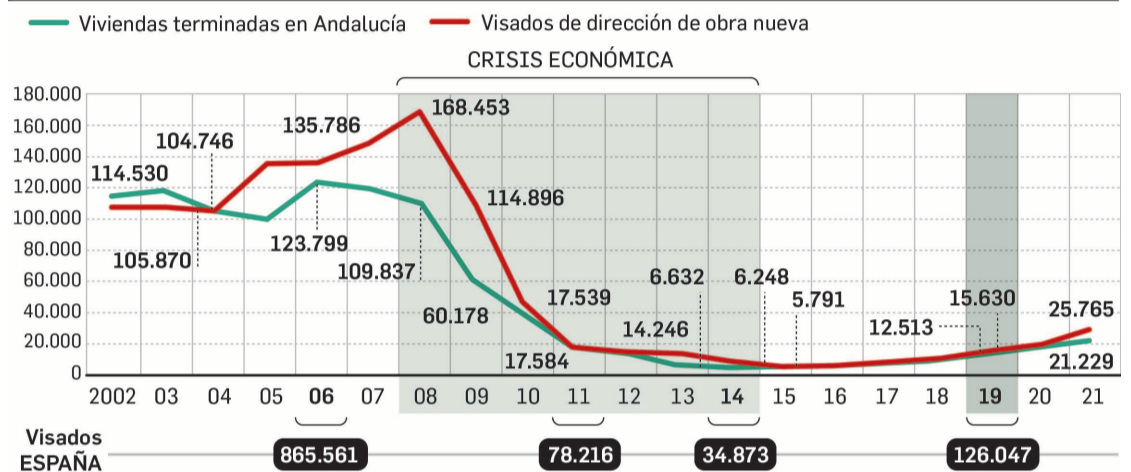
caída en la promoción de la vivienda.

Desde entonces, la recuperación es constante, pero con cifras que actualmente apenas llegan al 15% de las de 2006. Si lo vemos por provincias, los nuevos visados se reparten de manera muy dispar; es común el crecimiento año a año, excepto en Jaén, donde la actividad está estancada,

Por provincias destacan Málaga y Sevilla, que se distancian del resto

destacando por volumen Málaga y Sevilla, que de 1.200 y 1.100 visados en 2016, pasan a 13.000 y casi 4.000, respectivamente. Hay que ser cautos con estas proyecciones que hacemos basándonos en la serie de los últimos años, pues tras un período tan complicado la promoción va tanteando el mercado, y la tendencia, aun-

## Viviendas terminadas y visadas en Andalucía



FUENTE: Ministerio de Fomento. GRÁFICO: Dpto de Infografía.

## VISADOS DE DIRECCIÓN DE OBRA NUEVA

Territorio	2006	2014	2017	2018	2019*
ESPAÑA	865.561	34.873	80.786	100.733	126.047
ANDALUCÍA	168.453	4.802	15.630	19.407	25.765
Almería	24.134	309	1.154	1.790	2.475
Cádiz	20.300	500	1.401	1.388	1.589
Córdoba	11.236	353	1.325	1.777	2.425
Granada	24.159	494	1.483	1.180	1.319
Huelva	11.958	341	608	539	683
Jaén	9.800	509	697	632	633
Málaga	38.261	1.217	6.552	9.196	13.414
Sevilla	28.605	1.079	2.410	2.905	3.926

Fuente: Fomento y Euroval

que claramente al alza, es irregular. Por ejemplo, en el primer semestre de este año 2019, en Málaga no llegan a 4.000 los visados, que habían sido más en el primer semestre de 2018, añadiéndose 5.000 en el segundo. Esta caída ha sorprendido a los profesionales, y puede ser que la cifra para todo 2019 esté más cer-

ca de los 11.000 que de la que aparece en nuestra tabla.

En cuanto a las viviendas terminadas, el gráfico nos da una buena visión de lo que ocurre en Andalucía; hasta 2006 se iban terminando viviendas siguiendo a las que se visaban, que crecen de manera muy fuerte hasta más de 168.000; hay un par de años

entre 2006 y 2008 en que todavía se siguen terminando viviendas, pero al hundirse el mercado de compraventa, se abre una brecha entre las viviendas visadas y las terminadas. En 2008 y 2009 se visan en Andalucía 60.000 viviendas más de las que se terminan, y desde entonces las cifras van cayendo hasta la recuperación reciente. Es interesante destacar que los visados están ahora por encima de las viviendas terminadas, lo que indica que aunque la promoción se mantiene, en ocasiones puede ralentizarse la terminación de viviendas hasta asegurarse de la firmeza de la demanda. Por último, pueden ponerse en relación estas consideraciones con la evolución del stock de vivienda nueva disponible para la venta, que analizamos en nuestro último Observatorio.

## EN CORTO

### Hipotecas competitivas

Conocemos las perspectivas del crédito hipotecario en España a partir de la encuesta publicada por el Banco Central Europeo. Los estándares que siguen los bancos para dar préstamos se han endurecido ligeramente en España, por una menor tolerancia al riesgo, debido en parte a la prevención del Banco de España hacia el mercado inmobiliario. Sin embargo, los términos y condiciones en que se dan los créditos no cambian; aunque los bancos tienden a cobrar más por hipote-



cas que consideran de más riesgo, puede decirse que la presión de la competencia mantiene condiciones muy favorables para las hipotecas. Por otra parte, la demanda de crédito se estabiliza y no crece al ritmo de estos últimos años, pero aunque las perspectivas del mercado inmobiliario son más limitadas, la confianza de los consumidores en la economía favorece la demanda de vivienda, en un entorno de bajísimos tipos de interés.

### Oferta de suelo a la venta

En el mercado inmobiliario hay re-

lativamente pocas noticias sobre suelo aunque sí de viviendas, locales, hoteles, oficinas y logística. Por eso destaca el anuncio de Bankia y Haya Real Estate de poner en el mercado 600 parcelas, de las cuales 60 están en Andalucía, con descuentos de hasta el 40% sobre su valor en el balance. Son solares urbanizables en distinto grado de desarrollo, y parcelas rústicas; adicionalmente hay 237 que no tienen rebaja. Es interesante que se ofrezca suelo, porque es señal de que se detecta una demanda para promover vivienda.

### Descuentos de Solvia

En esta línea de descuentos de los últimos tiempos, Solvia saca 2.000 viviendas a precios medios de 700 euros por metro cuadrado, frente al precio medio nacional mucho más alto de 1.636 euros; son viviendas que tienen de superficie media 88 metros cuadrados, y un precio máximo de 120.000 euros. Junto a ellas, la entidad inmobiliaria lanza paquetes de apartamentos en zonas costeras, inmuebles residenciales, y también parcelas.