

## ECONOMÍA

## OBSERVATORIO INMOBILIARIO

# La vivienda iniciada **cae** en Andalucía y la terminada continúa su inercia

● El número de inmuebles que comenzaron a construirse pasan de 18.300 en 2019 a 13.000 en este ejercicio, con una especial incidencia en las provincias de Málaga y Sevilla

## EUROVAL

Instituto de Análisis Inmobiliario

UNO de los indicadores más significativos de actividad económica es la vivienda iniciada, ya que marca un proceso, que suele tener de media un par de años, durante el cual distintos subsectores, desde la albañilería a la carpintería, fontanería, electricidad, equipamiento, o certificadores, desarrollan su actividad en la construcción de la vivienda, hasta que se encuentra disponible para ser habitada.

En el año 2019 se había frenado el inicio de vivienda en Andalucía, en una cifra en torno a las 18.300 viviendas, que cae muy significativamente en 2020 a unas 13.000 viviendas. Tener constancia de este dato es importante, porque hasta su publicación por el Mitma proyectábamos al cuarto trimestre del año las condiciones medias de los otros tres trimestres, y ahora tomamos datos ciertos, de la última versión corregida del Mitma. Por provincias la construcción de vivienda está muy concentrada en Málaga y Sevilla que, en 2019, era de 8.770 y 3.565 viviendas, el 70% de toda Andalucía; en 2020 caen a 4.752 y 2.962 y representan el 60% de lo que se ha iniciado en nuestra comunidad autónoma. Son 4.600 viviendas menos que el año anterior, lo que sin duda va a incidir en la economía de las dos provincias, donde el peso de la construcción es fuerte. Esta caída y su intensidad no es generalizada; en Cádiz es reducida, y hay que tener en cuenta que la construcción había crecido muy significativamente en 2019; en Córdoba y Jaén sube ligeramente la vivienda iniciada, y cae en Almería y Huelva, y bastante en Granada.

La vivienda terminada sigue la inercia de las viviendas iniciadas años atrás, y en 2020 la cifra es más de 17.200 para Andalucía es muy superior a la de 2019, 11.500 viviendas. El número de viviendas terminadas en Málaga y Sevilla es elevado, en el entorno de 6.200 y 4.100, respectivamente. En Cádiz, Córdoba, Granada, Huelva y Jaén, se terminan más viviendas que en 2019, mientras que en Almería caen, aunque esto ya ocurrió en 2019 respecto a 2018.



RAFA GONZÁLEZ

Promoción de viviendas en Almería.

## EN CORTO

**La eficiencia ambiental y la sostenibilidad** se han incorporado de forma irreversible a la actividad inmobiliaria, y cada vez se avanza con más decisión en la implementación de criterios medioambientales y de responsabilidad social. La promotora Vía Célere ha emitido un bono de deuda con característica de "bono verde", por 300 millones de euros, a cinco años, calificación BB y con un interés del 5,25%. Coincide con la publicación por parte de la Autoridad Bancaria Europea de los requisitos de información de los productos financieros "verdes", y el bono de Célere se adapta a la taxonomía o clasificación de criterios de impacto ambiental de las autoridades financieras europeas. Esta financiación tie-

ne como objetivo la promoción de viviendas que, entre otros aspectos, están en el 15% de las viviendas españolas energéticamente más eficientes.

**Asocimi la Asociación Española de Socimi**, sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, ha lanzado, con Hogar Sí, una socimi social en España, para promocionar vivienda en alquiler sostenible, para personas en situación de vulnerabilidad, y principalmente combatir el sinhogarismo, que es el objetivo de Hogar Sí. De esta forma, van apareciendo iniciativas que se suman a la también reciente de "Primero H", socimi para vivienda de alquiler social, que alquila a entidades sin ánimo de lucro, para su gestión.

**Ha tenido muy buena acogida una guía práctica** de ayudas a la rehabilitación energética, como iniciativa del Instituto para la Diversificación y Ahorro de Energía, de la Secretaría de Estado de Energía, y el Consejo de Colegios de Arquitectos. De los 300 millones de euros que se dieron a las comunidades autónomas para la rehabilitación energética de edificios, Andalucía recibió la cantidad más importante, 51,2 millones, pero la complejidad de acceso a las ayudas es un problema general, de aquí la oportunidad de esta guía práctica. Hasta 2020 el Plan Nacional Integrado de Energía y Clima pretende rehabilitar más de un millón de viviendas, contando inicialmente con 5.300 millones de fondos europeos.

Varias conclusiones podemos sacar de estos datos. Una, constatar que en 2020 se ha frenado de manera muy significativa el inicio de vivienda en Andalucía, afectando principalmente en cifras absolutas a las provincias de Málaga y Sevilla. En segundo lugar, esto no ha ocurrido con la terminación de viviendas, que ha superado ampliamente la cifra de 2019, lo que indica que hay prevención sobre los efectos de la crisis sanitaria en la demanda de vivienda nueva, pero se ha cumplido con los compromisos de terminar viviendas ya iniciadas. En tercer lugar, hay que valorar el impacto de lo ocurrido en 2020, si se trata de un paréntesis temporal en los proyectos de construcción, o es algo que dependerá de la situación sanitaria y las secuelas que pueda dejar en la economía. Por último, los promotores consideran que los organismos responsables de la vivienda -que, por otra parte, se encuentran con menos carga de trabajo- deberían esforzarse en atender con celeridad los proyectos que se vayan presentando, ya sean de nueva construcción o rehabilitaciones, y aunque en 2020 no se haya notado el impacto económico por la inercia de las viviendas terminadas, no cabe duda de que el menor número de viviendas iniciadas en 2020 repercutirá en la actividad económica futura en Andalucía.

## EVOLUCIÓN VIVIENDAS INICIADAS Y TERMINADAS 2018-2020 POR PROVINCIA

	VIVIENDAS INICIADAS			VIVIENDAS TERMINADAS		
	2018	2019	2020	2018	2019	2020
Andalucía	18.309	18.382	13.042	9.570	11.476	17.226
Almería	1.790	1.118	933	938	917	803
Cádiz	1.516	1.850	1.707	928	1.225	2.311
Córdoba	1.441	653	748	681	653	1.468
Granada	1.120	1.255	843	946	763	1.282
Huelva	563	561	422	359	362	431
Jaén	630	610	685	624	455	704
Málaga	8.383	8.770	4.752	2.966	4.302	6.158
Sevilla	2.866	3.565	2.952	2.128	2.799	4.069

Fuente: MITMA.