

La obra nueva comienza a escalar en Andalucía tras tocar fondo en 2013

Tres años después de hundirse en el pozo, la construcción de nuevas viviendas se anima en la Comunidad, al subir el número de visados un 35,4% en el primer trimestre

ELISA NAVAS

Los profesionales del sector están esperanzados pero no lanzan las campanas al vuelo. Sostienen que la escalada se está produciendo pero constatan también que se parte de números muy bajos si se comparan con datos de hace justo una década, cuando el ladrillo estaba en su punto álgido. Así, en 2006 se visaron en España 865.000 proyectos, mientras que en 2013 no llegó a los 34.300. El año pasado su número ascendió hasta los 49.698.

Según los últimos datos hechos públicos por el Ministerio de Fomento, el número de visados subió en los tres primeros meses del año un 57% a nivel nacional, hasta las 16.782 operaciones, de las que Andalucía acaparó casi 2.200.

Y es que a lo largo de estos diez años muchas cosas han cambiado en el sector y una de ellas ha sido la percepción que de las viviendas tienen los nuevos clientes. Por el momento, la opción de tener una casa adosada con jardín particular en las áreas metropolitanas de las grandes ciudades languidece frente a la apuesta por promociones cerradas en la ciudad, donde se puede disponer de piscina y zonas ajardinadas comunitarias.

Según datos del Ministerio de Fomento, los visados para viviendas en bloque subieron en la Comunidad un 42% en el primer trimestre del año, mientras que los solicitados para viviendas unifamiliares lo hicieron en un 24,6%.

Asimismo lo certifica el presidente de Fadedco Promotores (la patronal del sector en Andalucía), Francisco Martínez Cañavate, y lo constatan muchas promotoras que ofertan actualmente este tipo de viviendas a sus clientes.

Entre ellas se encuentra, por ejemplo, Monthisa, con promociones de dos, tres y hasta cuatro dormitorios en zonas bien comunicadas de Málaga, como el Residencial Paraninfo, (230 viviendas en la zona de Teatinos) y Hacienda Miraflores (conjunto de 27 viviendas). También oferta promociones similares en Sevilla capital -Residencial Santa Justa- compuesto por 152 viviendas en dos fases y ubicada en la avenida de Kansas City.

Por su parte y, a modo de ejemplo, Altamira cuenta con el proyecto Residencial Santa Bárbara, ubicada en la zona conocida como Sevilla Este y compuesto por 161 viviendas.

Las previsiones de Solvia para este año pasan por un amplio abanico de obra nueva,



FOTOS: ABC

Se construyen menos chalets adosados frente a las urbanizaciones cerradas con servicios comunes

ta de vivienda que hoy no se adecúa a la tendencia del mercado», refiriéndose a este tipo de edificaciones.

En cambio, las nuevas promociones urbanas responden a estas peticiones entre otros motivos, «porque suponen menores costes energéticos y buenos servicios comunes que se sufragan de forma conjunta entre todos los vecinos», sostiene esta misma fuente.

Ante estos datos, el presidente de Fadedco Promotores señala que «se puede decir que la obra nueva ha vuelto pero de una forma modesta y humilde, dado que partimos de unas cifras muy bajas». Así las cosas, sostiene que se ha entrado en un «periodo de mejora, pero la crisis profunda continúa, entre otras razones, porque hay 14 veces menos proyectos visados ahora que en 2004. Es verdad que la tendencia nos hace ser más optimistas pero me hacen reír los que dicen que vamos hacia otra burbuja inmobiliaria. Como mucho, se trataría de una burbuja», ironiza.

Y es que atrás quedaron las 168.000 viviendas vendidas en Andalucía en 2006 ó las 115.000 de dos años más tarde, frente a las casi 76.800 operaciones cerradas el pasado año.

Málaga, a la cabeza

Además, Martínez Cañavate constata un hecho fundamental: el 33% de las operaciones inmobiliarias en Andalucía se hacen en la provincia de Málaga, mientras que las dos terceras partes restantes se reparten de forma desigual por las siete provincias restantes.

Le siguen ya de lejos, y por este orden, Sevilla (16,6%), Cádiz (13%), Granada (10,2%), Almería (9,9%), Córdoba (6,2%), Huelva (5,5%), cerrando la lista la provincia de Jaén, con el 4,7%.

Y paralelamente a la subida paulatina de la construcción de viviendas lo hace el precio del suelo, al encarecerse un 5,3% a nivel nacional durante el primer trimestre del año. Según las previsiones que maneja Fadedco Promotores para Andalucía, las subidas oscilarán entre el 4 y el 5% en tasa interanual.



Francisco Martínez Cañavate, presidente de Fadedco Promotores

ABC

CAMBIOS
La nueva tendencia pasa por viviendas en altura en detrimento de las adosadas, según los expertos

va, donde la mitad de las mismas la componen viviendas de 3 y 4 dormitorios para hacer frente a la nueva demanda de casas más grandes.

Así, destacan sus promociones en Córdoba, en concreto el Residencial Santa Isabel, ya en curso, compuesto por 56 viviendas, situado junto al nuevo Hiperpor, en una zona considerada de amplio crecimiento. También en Ayamonte proyecta la urbanización Las Encinas, donde se combinarán apartamentos con chalés adosados, a lo que sumar zonas comunes ajardinadas y piscina comunitaria.

Otro ejemplo lo proyecta Insur en Sevilla con la promoción Residencial Pineda Parque, que contempla un total de 158 viviendas en cinco torres y que cuenta asimismo con espacios y piscina comunes.

Oferta en declive

Para Martínez Cañavate, el boom de los chalets adosados en las áreas metropolitanas de las capitales es una oferta en declive. Y hace a continuación una crítica a los ayuntamientos por seguir proyectando en sus planes urbanísticos «una tipología concre-

Veltis imparte en Sevilla el curso de gestores de riesgos inmobiliarios

E. N.

Veltis Reting, la primera agencia de rating inmobiliario, ha iniciado su andadura en Andalucía con la puesta en marcha de un curso de gestores de riesgos inmobiliarios, que incluye la acreditación europea Risk Certificate, que otorga Veltis Institute (Instituto europeo de estándares y calificación de riesgos inmobiliarios,) pionera en España.

El curso se inició el pasado 3 de junio y se prolongará hasta el 10 de marzo del año próximo en el centro de negocios Galia Puerto de Sevilla y donde ya se han inscrito una veintena de profesionales.

Según explica el director de Veltis Real Estate, Ricardo Antuña, la citada acreditación tiene por objetivo «aportar conocimiento y transparencia al mercado inmobiliario, constituyéndose en una nueva alternativa profe-

sional, clave para la especialización que demanda el sector». A su juicio se trata de un sector que, a pesar de ser clave para la economía nacional, «ha sido excesivamente opaco y falto de profesionalización que ha supuesto para la economía española pérdidas por valor de 65.000 millones de euros».

La agencia es la única entidad en España que imparte formación especializada de alto nivel en análisis y gestión de riesgos inmobiliarios. Así, Veltis Rating establece una calificación vinculada al activo en concreto y que va desde «C», esto es, estructura de máximo riesgo, a «AAA», estructura de mínimo riesgo vinculado. Para ello dispone de una red de expertos analistas de riesgos inmobiliarios que cuentan con la acreditación Risk Certificate Manager, ya implantada por esta agencia en Madrid, Galicia, Asturias, País Vasco y Castilla y León y Canarias.

OBJETIVO
La acreditación aportará conocimiento al mercado inmobiliario, constituyendo una alternativa profesional



Ricardo Antuña

ABC