



VIVIENDA | RADIOGRAFÍA DEL SECTOR INMOBILIARIO EN ANDALUCÍA

El ladrillo deja de caer

MÁLAGA

Crece las ventas pero sin proyectos en marcha, salvo en el oasis de Marbella

El mercado inmobiliario en la Costa del Sol vive un periodo de indefinición. Crece las ventas, pero no hay proyectos nuevos. Se reduce el stock gracias a fuertes disminuciones de precio pero quedan miles de inmuebles por vender. En este contexto, Marbella tira del carro. "Los precios ba-

jos y la confianza en la situación económica de España están atrayendo a compradores del norte de Europa", afirma Leonardo Cromstedt, director de la inmobiliaria Re/Max Eralia en Marbella. Según explica, lo que más se vende son apartamentos de dos dormitorios con dos baños con

una superficie de 100 metros cuadrados y un precio medio de 220.000 euros. En un nivel superior, aumenta la demanda de villas medias (un precio de unos 840.000 euros) y las de gama alta (unos 4 millones de euros). En el resto de la costa, el mercado está más parado pese a que el

SEVILLA

Viviendas de obra nueva en barrios bien situados y más interés en comprar

Sí se nota un cierto repunte del mercado, pero éste va por barrios. Según Juan Aguilera, gerente de la patronal Gaesco, en la capital el stock de viviendas se ha reducido considerablemente (sólo quedan 1.140 por vender) y hay una demanda de compra de obra nueva que la oferta apenas si puede satis-

facer. Se observan promociones puntuales y en barrios bien situados (centro, Nervión, Heliópolis, Bami...), pero son de pequeña dimensión, con muy buenas calidades y a precios asequibles, de 2.000 ó 2.500 el metro cuadrado frente a los 4.000 de la etapa precrisis. El perfil del comprador corresponde a

gente joven, con buenos ingresos, que vive en el área metropolitana y que desea volver a la capital una vez que los precios han bajado. Este fenómeno se da también en las compras de segunda mano, y hace que el movimiento de compraventa sea menor en el área metropolitana. En el primer cinturón (Dos Her-

CÁDIZ

La segunda mano, la rehabilitación y el alquiler tiran del mercado

La obra nueva sigue lejos de la provincia de Cádiz. Los datos de operaciones inmobiliarias relativos al verano recién terminado ponen de manifiesto que han sido fundamentalmente ventas de vivienda de segunda mano y, especialmente, el alquiler, las que han predominado. Según el último informe

de Fotocasa, el pasado mes de agosto, el precio medio de venta fue un 10,6% más bajo que en el mismo mes del año anterior (1.318 euros el metro cuadrado). En cuanto al alquiler, también se ha notado este verano una reducción: un 5,5% más baratos que en agosto del año pasado. En cuanto a

construcción, desde la Federación de Empresas de la Construcción (Fedeco), su responsable andaluz (también de la federación gaditana), Emilio Corbacho, afirma que la obra nueva en esta provincia es prácticamente nula. Corbacho por aboga por otros elementos que pueden hacer fuertes a este sec-

HUELVA

La reactivación es aún un espejismo, pero se nota un aumento de la demanda

La reactivación del sector inmobiliario en Huelva y sobre todo, el de la construcción de nuevas viviendas es un espejismo. Como muestra, el Ayuntamiento de Huelva sólo concedió cinco licencias de nueva planta de enero a junio, y ninguna era para una promoción. Dos factores tienen paralizados los

nuevos proyectos: el 'stock' de la banca y la falta de crédito, como explica Javier Mateo, presidente de la Asociación Provincial de Empresarios de la Construcción (AECO). Pero "la falta de promociones nuevas y el que la vivienda disponible no siempre coincida con el deseo del comprador está hacien-

do que empiece a existir demanda", explica. Para Mateo, esto y el gran potencial turístico y residencial de zonas de la costa hacen esperar que tarde o temprano las entidades financieras vuelvan a apostar por la construcción. Coincidente se muestra el presidente del Colegio de Agentes de la Pro-

GRANADA

Tímido repunte de las promociones en el centro y en municipios en expansión

Después de casi ocho años de crisis inmobiliaria el sector comienza tímidamente a despertar. Según la Asociación de Constructores y Promotores (ACP) de Granada, en la actualidad "se están moviendo" algunas promociones, especialmente en la capital y en municipios de gran tamaño como Motril

o algunos del área metropolitana. A estas nuevas obras, que se están ejecutando en zonas céntricas o en áreas de expansión de los municipios, se le suman proyectos de rehabilitación y regeneración inmobiliaria en barrios históricos como el Realejo y el Albaicín, o en zonas periféricas como La Chana

o el Zaidín. Los datos oficiales muestran un nivel de ventas ligeramente inferior al del año pasado (hasta julio, según el INE, se han contabilizado 3.813 compraventas en la provincia, un 10% menos). En cualquier caso, el secretario general de ACP, Francisco Martínez Cañavate, confirma que el

CÓRDOBA

Auge de VPO y viviendas de calidad en las áreas de expansión urbanística

El sector inmobiliario cordobés se mueve en la actualidad en torno a tres ejes: las Viviendas de Protección Oficial (VPO), las autopromociones y las viviendas de entidades financieras. El triángulo situado entre el Tablero, Noreña y Turruñuelos es la zona de expansión de la capital y a su vez se ha convertido

en la más cara junto al Vial Norte, exceptuando El Brillante, la 'milla de oro' de Córdoba, manifiesta el arquitecto Jaime López. En la capital la obra nueva se mueve en torno a las VPO, que en estos momentos se compran sobre plano, mientras que en la provincia "se construye poco, ha disminuido mucho en los

últimos años y ahora se vende más la segunda mano", destacan desde la Inmobiliaria Barin. Esto se debe a que el precio de las viviendas en la capital antes de la crisis se había disparado, "y a la gente no le importaba coger el coche para desplazarse desde un pueblo a cambio de ahorrarse en la construcción de su

ALMERÍA

Parálisis en las zonas costeras y más movimiento en la capital

"Llevamos años arreglando ventanas y persianas". Así de contundente se muestra Gabriel Calvache, empresario y vicepresidente de la Asociación de Promotores Constructores de Edificios de la patronal almeriense, al ser preguntado por la recuperación del mercado inmobiliario

después de años de paralización. Calvache se queja del papel que están jugando las entidades financieras. El promotor asegura que ejercen una competencia desleal porque venden casas por debajo de costo y mantienen el grifo cerrado a potenciales compradores, dificultando la absor-

ción del stock inmobiliario de Almería, que supera las 112.000 unidades. El presidente de los promotores, José Luis Muñoz, razona que la ligera mejoría está en la compraventa de viviendas construidas porque son muy pocos los empresarios que se atreven a promover obra nueva. "Hoy



● Las ventas de segunda mano crecen, los precios se estabilizan y la obra nueva aparece, aunque en zonas muy concretas

T. Monago

Nadie se atreve a lanzar las campañas al vuelo, pero sí hay síntomas de que el mercado se estabiliza. Los precios ya no caen, y según el INE incluso suben, míni-

mamente. La obra nueva empieza a verse en zonas muy puntuales -barrios bien situados de las capitales y municipios como Marbella- y la compraventa repunta en los últimos meses respecto al año pasado. Con altibajos, todos en el sector prevén que lo seguirá ha-

ciendo, porque se detecta más demanda. Eso sí, la previsible recuperación será muy desigual. Las zonas de mayor expansión en la precrisis -con un stock mayor- y los barrios obreros, con más desempleo, irán por detrás en el despegue del sector inmobiliario.

Urbanización de viviendas de lujo en la Costa del Sol

precio se ha reducido en torno a 1.000 euros por metro cuadrado en cinco años. Sí se está detectando ya movimiento por parte de inversores. "Hay un mercado latente que es el de los chollos. El plazo fijo no llega al 1% de rentabilidad y hay personas que tienen 100.000 ó 150.000 euros ahorra-

dos y que están comprando pisos baratos de segunda mano para alquilarlos", dice José Prado, presidente de la Asociación de Constructores y Promotores de Málaga. El visado de viviendas está en sus cifras más bajas en los últimos 50 años. En el primer semestre los promotores solo han pro-

yectado 284 inmuebles, mientras que se estima que la demanda normal debería rondar los 20.000. Marbella se erige nuevamente como un pequeño oasis. Cromstedt subraya que "se están iniciando promociones y se están posicionando grandes grupos promotores". / **ÁNGEL RECIO**

manas, Alcalá de Guadaíra...) sí hay una cierta reactivación -menor que en la capital-, pero ya no existe ese fenómeno de "emigración" y son los propios oriundos de los municipios los que compran. Conforme nos alejamos más de la capital la parálisis es mayor, ya que en muchos casos el coste de las hipote-

cas es bastante superior al precio real de las viviendas, lo que obstaculiza la venta, según afirma Antonio Santos, franquiciado y asesor de área de Tecnocasa. Tampoco en los barrios obreros de Sevilla la situación parece muy boyante, ya que ahora los bancos son más duros a la hora de conceder hipotecas

y el desempleo sigue muy extendido. "En general las perspectivas son buenas para el sector -dice Santos-; al tocar los precios suelen los compradores ya no esperan tanto, porque saben que no van a bajar o si lo hacen será mínimamente, y notamos que hay más gente mirando pisos". / **T. M.**

tor: la rehabilitación de vivienda. Un ejemplo concreto lo pone la inmobiliaria gaditana Comunidades del Sur: Sólo en la capital gaditana, la venta de vivienda de segunda mano aumentó en agosto más de un 50%. También se produjeron algunas ventas en la Costa No-roeste (Rota, Sanlúcar, Chipiona) y,

en ambos casos, gracias a la apuesta de compradores de origen nacional. El alquiler, por su parte, según esta inmobiliaria, se ha dejado notar especialmente en localidades como El Puerto. En cuanto a compradores extranjeros, sus preferencias siguen estando sobre todo en municipios más costeros y

turísticos como Vejer, Conil y enclaves como El Palmar, Zahara de los Atunes y sobre todo, Sotogrande. Precisamente, en este municipio, según los datos de la web enalquiler.com, el precio medio del alquiler se ha incrementado con respecto al semestre anterior en más de un 58%. / **FERNANDO RUFO**

piedad Inmobiliaria de Huelva (Coapi), Vicente de Castro, que asegura que "no hay un repunte real en la compra", a excepción de las de la banca, la gran mayoría, que "sí tienen financiación". A juicio de Castro, "esto no es suficiente para impulsar el mercado". No obstante, el presidente del Coapi sí

avisa de un aumento del interés, sobre todo de jóvenes, "latente desde 2013 y más intenso este verano". A pie de calle, Gualberto González, responsable de La Casa Agency, corrobora un aumento de la venta de vivienda de segunda mano más patente desde la segunda quincena de agosto, sobre todo

de jóvenes que buscan su primer hogar y siempre con precios a la baja. El alquiler se mueve más que la compra, como explica Vicente de Castro, "porque es un mercado más dinámico", por lo que, mientras un 30% de operaciones son de venta, el 70% son de alquiler. / **MIREIA HUMANES**

stock de viviendas vacías de la provincia ha disminuido de forma importante, y buena parte del que queda "no es vendible a corto plazo". En cuanto al coste de la vivienda, los constructores y promotores confirman que han comenzado a subir ligeramente después de las rebajas continuadas de los últ-

timos años, con una horquilla media del metro cuadrado entre los 1.400 y los 2.500 euros. Sobre las preferencias de los compradores, las más demandadas son viviendas plurifamiliares en manzana cerrada, especialmente las ubicadas en residenciales con ciertos servicios comunes. La clave para

la recuperación del sector en Granada se encuentra en el crédito. Los constructores y promotores aseguran que "las entidades financieras han comenzado a conceder algunas hipotecas con mayor facilidad, e incluso se financia el inicio de algunos proyectos nuevos". / **G. S. MALDONADO**

casa". Sin embargo, al bajar los precios los compradores se han fijado de nuevo en Córdoba capital. El perfil del comprador suele ser el de personas jóvenes "con nóminas importantes", mientras que la figura del inversor se interesa por las viviendas que están en manos de los bancos, más baratas. Las viviendas

más demandadas son las de tres o cuatro habitaciones y se suelen situar en urbanizaciones con zonas comunes (jardín, piscina...). En Turruñuelos el precio de un piso nuevo de tres dormitorios ronda los 300.000 euros. Por otro lado, "se nota que está cambiando la mentalidad de los jóvenes con respecto al

alquiler" debido a la debilidad del sector laboral y el riesgo de hipotecarse, indican desde Barin. En Córdoba el alquiler medio de un piso de tres habitaciones oscila entre 750 y 800 euros tratándose de obra nueva, mientras que en segunda mano el valor baja unos 100 euros. / **ÁNGELA ALBA**

existen una serie de requisitos como el nuevo código de edificación que encarecen la construcción de una casa, cuando la realidad nos obliga a rebajar el precio", plantea. Uno de los empresarios que mejor conoce la realidad del mercado, Andrés Montiel, es algo más optimista. Está

al frente de Fomento del Sureste que ha presentado uno de los primeros proyectos de promoción relevantes desde que estallara la burbuja. "Hemos vuelto a vender sobre plano, entiendo que el comprador percibe más estabilidad". En su radiografía de la provincia identifica zonas con mayor desigualdad

entre la oferta y la demanda, como las zonas costeras del Poniente y otros pueblos del interior, mientras que en la capital ha disminuido considerablemente el parque de viviendas vacías. Andrés Montiel considera que el alquiler ha ido ganando terreno, pero lo ve como una opción transitoria. / **IVÁN GÓMEZ**

