

Edificio de viviendas en construcción en la barriada malagueña de Teatinos.

· NITO SALAS

El ladrillo vuelve a liderar la creación de empresas

Diez años después del pinchazo de la burbuja, Málaga vive un nuevo boom de constructoras e inmobiliarias. Un tercio de las sociedades mercantiles que se están creando en la provincia están vinculadas a la promoción, construcción o venta de vivienda

NURIA TRIGUERO

✉ ntriguero@diariosur.es



Diez años después del pinchazo de la burbuja inmobiliaria, la economía malagueña vuelve por sus fueros. La construcción, promoción o venta de viviendas se ha convertido de nuevo en la actividad preferida para montar un negocio en la provincia, según indica la 'Estadística sobre sociedades mercantiles de Andalucía', elaborada por el Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (Ieca). Una de cada tres compañías que se crearon el año pasado en Málaga está vinculada de una u otra manera al ladrillo. Entre constructoras e inmobiliarias, más de 1.700 nuevos competidores saltaron al ruedo empresarial, animadas por los indicadores que sitúan a Málaga como la provincia español-





La evolución alcista de compraventas y precios atrae la iniciativa empresarial, que se materializa en la proliferación de constructoras especializadas, empresas de gestión de activos o inmobiliarias

➤ la con más compraventas en relación a su tamaño.

Así, la actividad que encabezó la creación de sociedades mercantiles en 2017 en la provincia fue la inmobiliaria, con nada menos que 789 compañías constituidas. Le sigue muy de cerca la construcción con 785. A éstas hay que sumar las 155 nuevas empresas dedicadas a la «construcción especializada», que también está en el 'top 10' de sectores más dinámicos. Entre estos tres epígrafes suman 1.729

nuevas sociedades, un 33,8% de las 5.111 que echaron a andar en 2017.

Este auge de la iniciativa emprendedora ligada a la venta de vivienda se comprueba fácilmente a pie de calle, donde proliferan las agencias inmobiliarias. A la vez que las grandes franquicias -Tecnocasa, Redpiso, Look & Find, Unicasa o RE/Max- aceleran sus planes de expansión en la provincia de Málaga, surgen y se consolidan cadenas de ámbito local o regional, además de agencias independientes. También hay cada vez más profesionales de la intermediación inmobiliaria que desempeñan su labor de forma autónoma y sin necesidad de una sede física, aprovechando el potencial de Internet y las redes sociales.

Cuando empezó el resurgir del ladrillo en Málaga, en 2014, la construcción fue la actividad que tomó el liderazgo en cuanto a creación de empresas. Ese año se constituyeron 1.103 empresas constructoras en la provincia. Las actividades inmobiliarias también repuntaban, pero a un ritmo menor: se crearon 699 sociedades dedicadas a dicho epígrafe durante ese año. La proporción fue similar en 2015 y 2016. Pero desde 2017 son las inmobiliarias las que han tomado el relevo a la hora de liderar la creación de empresas. Y a juzgar por los datos de enero de este año, la tendencia se está intensificando: sólo durante dicho mes se constituyeron 115 sociedades mercantiles dedicadas a actividades inmobiliarias, frente a 54 vinculadas a la construcción. El doble.

¿Una nueva burbuja?

La pregunta es obvia: ¿hay riesgo de burbuja? Para responderla es mejor ir por partes o, mejor dicho, por sectores. En lo que respecta a la construcción, la secretaria general de la Asociación de Constructores y Promotores de Málaga (ACP), Violeta Aragón, se muestra rotunda: «Teniendo en cuenta la gran cantidad de constructoras que han desaparecido en los últimos diez años, todavía hay mucho recorrido hasta recuperar el tejido empresarial». La estadística le da la razón: según el 'Directorio de establecimientos y empresas con actividad económica en Andalucía' (también publicado por Ieca), en 2007 funcionaban en Málaga 17.512 constructoras. La cifra cayó a partir de 2009 y tocó fondo en 2012, cuando quedaban 11.475, un 34,5% menos. En 2016, último año con cifras disponibles, se alcanzaban las 12.268, aún muy lejos de niveles precisos. «Partimos de niveles tan bajos que parece que estamos en crecimientos desorbitados, pero no estamos nada preocupados por una posible saturación, al menos de momento», concluye Aragón.

Para la portavoz de la ACP, el inmobiliario es a día de hoy «un buen sector para emprender» y destaca los nuevos nichos de mercado que han surgido: la gestión de activos, el alquiler de viviendas u oficinas o la rehabilitación de viviendas destinadas al turismo vacacional. «El auge de los apartamentos turísticos está provocando un tirón de la rehabilitación que no sólo se circunscribe a Málaga, sino que se extiende a otros municipios como Marbella», afirma. Dentro del sector puramente constructor, la iniciativa emprendedora se centra sobre todo en «pequeñas empresas especializadas» que ofrecen sus servicios a las grandes constructoras. «Ob-



La proliferación de promociones anima la creación de nuevas empresas dedicadas a la construcción. :: NITO SALAS



En la imagen, agencia inmobiliaria de la franquicia Redpiso en la capital malagueña. :: NITO SALAS



LOS DATOS

115

sociedades mercantiles dedicadas a actividades inmobiliarias se han constituido en enero en la provincia. En el mismo periodo se han creado 54 constructoras

55.000

malagueños están empleados en sectores vinculados a la construcción y la venta de vivienda. Antes de la crisis eran más de 100.000.

viamente hablamos de edificación residencial, porque la licitación de infraestructuras sigue parada», lamenta Aragón. «Hasta que la inversión en obras públicas no vuelva ni se recupere la actividad promotora en el interior y la costa oriental, el sector de la construcción no va a alcanzar el tamaño que corresponde a una provincia como Málaga», apunta.

La promoción inmobiliaria es, quizá, el subsector que menos juego está dando a la iniciativa emprendedora local, debido entre otras cosas a la dificultad que sigue existiendo para acceder a financiación bancaria. El mapa de los proyectos residenciales que están a día de hoy en marcha en la provincia está dominado por grandes promotoras internacionales o nacionales y entidades financieras, con la excepción de algunas empresas andaluzas, como Myramar o Insur.

Respecto al sector de la intermediación inmobiliaria, hay cierta disparidad de opiniones respecto a si hay riesgo de saturación o no. Para Lázaro Cubero, responsable del departamento de análisis e informes del Grupo Tecnocasa, el sector está en una fase de «normalización» tras la crisis que llevó al cierre de muchas oficinas. «Se necesitan agencias que respondan al número actual de compraventas y a la demanda existente», afirma, aunque reconoce que el riesgo «de saturación existe, principalmente en las grandes ciudades, que canalizan la mayoría de aperturas».

Tecnocasa cuenta a día de hoy con 24 oficinas en la provincia: abrió tres nuevas el año pasado y para éste tiene previstas otras seis aperturas. Su portavoz asegura que hay demanda para ello: «Sólo en la ciudad de Málaga tenemos 14.300 clientes que quieren comprar un piso para destinarlo a primera residencia, y otros 1.500 que buscan una casa. A ellos se suman los 3.500 clientes que nos piden un piso de alquiler», afirma.

José Antonio Pérez, director de la Cátedra Inmobiliaria del Instituto de Práctica Empresarial, confirma la entrada masiva de nuevos operadores «ante la reactivación del mercado». El experto lanza una advertencia: «Si no se consolidan las tendencias de crecimiento, se incrementará el canibalismo actual en ventas de segunda mano, ante el hecho de que cada vez habrá más operadores y, por tanto, un menor ratio de operaciones por agente. Lo mismo ocurrirá en los es-

tudios jurídicos y técnicos y con las constructoras».

Dentro de las agencias, hay una tipología que está teniendo particular éxito en este nuevo ciclo inmobiliario: las que están especializadas en compradores extranjeros. Es el caso de Azul Real Estate, una agencia fundada en 2013, el peor año de la crisis. «Sabíamos que era el momento porque si empezas en el momento de auge ya no coges un buen hueco», afirma Paco Sánchez, uno de sus socios. La apuesta, que en aquel momento parecía arriesgada, salió bien. Hoy la empresa cuenta con tres oficinas –dos en Málaga capital y una en Marbella– y 26 profesionales en su equipo. «El 70% de nuestras ventas son a clientes internacionales. El mercado está creciendo gracias a la demanda extranjera, pero cualquiera no puede acceder a ella. Es un negocio muy profesionalizado y necesitas un cierto tamaño, contactos a nivel internacional, capacidad de financiación, tecnología...», explica el empresario. Azul Real Estate tiene una alianza con la multinacional Coldwell Banker. «Las inmobiliarias de barrio se reparten un mercado más pequeño, pero en momentos de crecimiento todos tienen su trozo del pastel», opina.

Donde sí hay riesgo de saturación, es en su opinión, es en el escalón de la promoción. «Están subiendo los precios demasiado rápido y puede haber exceso de oferta a corto plazo. Hay muchos proyectos de los que se van a poner en marcha que no van a funcionar porque no cumplen las exigencias de ubicación o equipamientos que plantean los clientes», apunta.



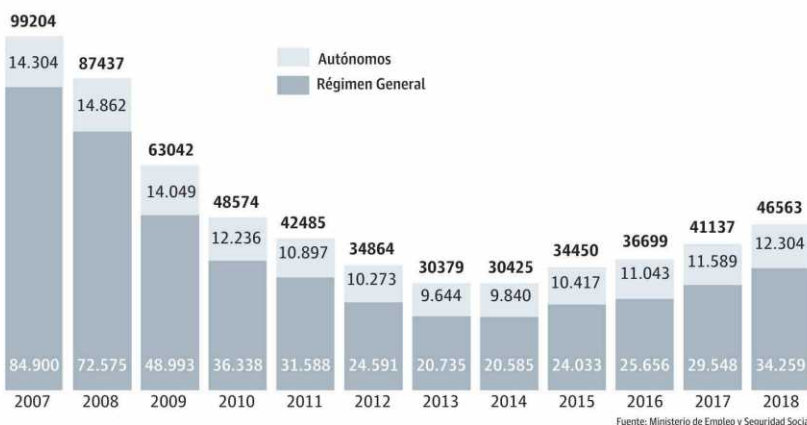
La construcción lidera la creación de empleo. :: RITO SALAS

'Top ten' de sociedades mercantiles creadas en 2017 en Málaga

1	Actividades inmobiliarias	789
2	Construcción	785
3	Servicios de comidas y bebidas	583
4	Comercio al por mayor, excepto de vehículos de motor y motocicletas	536
5	Comercio al por menor, excepto de vehículos de motor y motocicletas	335
6	Servicios de alojamiento	175
7	Actividades de construcción especializada	155
8	Venta y reparación de vehículos de motor y motocicletas	132
9	Actividades de las sedes centrales; actividades de consultoría de gestión empresarial	114
10	Transporte terrestre	101

Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (Ieca)

Trabajadores afiliados en el sector de la construcción en Málaga



Fuente: Ministerio de Empleo y Seguridad Social

Los constructores alertan de que falta mano de obra especializada

El sector ha recuperado una cuarta parte de los casi 70.000 empleos perdidos desde el inicio de la crisis en la provincia

:: N. T.

MÁLAGA. Pese a que sigue habiendo más de 16.000 desempleados provenientes del sector de la construcción en la provincia de Málaga, la demanda de mano de obra especializada por parte del sector de la construcción empieza a ser superior a la existente, según alertan los empresarios. «Encofradores, yesistas, operadores de maquinaria... Las constructoras no encuentran a profesionales especializados», afirma la secretaria general de la Asociación de Constructores y Promotores de Málaga, Violeta Aragón. «El problema es que en diez años no ha habido trabajo y muchos profesionales han cambiado de sector o se han jubilado», apunta.

El sector de la construcción lleva dos años siendo el que más puestos de trabajo crea en la provincia. Entre febrero de 2017 y 2018 sumó 5.426 afiliados a la Seguridad Social, lo que equivale a un crecimiento del 13% (ahora se sitúa con 46.000 cotizantes). A ellos se suman otros 500 puestos de trabajo generados en el epígrafe de 'actividades inmobiliarias', que roza ahora los 9.000 trabajadores.

En los dos últimos años, las actividades ligadas a la promoción, edificación y venta de viviendas han generado más de 11.000 empleos en la provincia, lo que supone un incremento del 25,5%. Actualmente, a tenor de la estadística de afiliación de trabajadores a la Seguridad Social, hay aproximadamente 55.000 malagueños que se ganan la vida en estos sectores; aún lejos de los volúmenes que se registraban antes de la crisis, pero con una tendencia claramente ascendente.

Si se comparan estas cifras con las existentes antes de la crisis se hace evidente el terreno que aún quedaría por recorrer en el hipotético caso de que el sector vaya a alcanzar el mismo tamaño que tenía entonces. «La construcción llegó a dar trabajo a 100.000 personas en la provincia. Ahora estamos superando la barrera de las 40.000; estamos en fase de recuperación, pero partimos de niveles bajísimos», apunta Aragón. Y es que apenas se ha recuperado una cuarta parte de los empleos perdidos en este sector durante la crisis.