

## OBSERVATORIO INMOBILIARIO

# La reforma y la ampliación de vivienda refuerzan la obra nueva

● Andalucía supone el 19% de todos los visados de reformas que se dan en España ● Málaga y Sevilla concentran más de la mitad y no se han ralentizado apenas por la crisis sanitaria

## EUROVAL

Instituto de Análisis Inmobiliario

Los visados de obra nueva son un importante indicador adelantado de la actividad del sector de la construcción, así como la que sigue a la finalización de la obra mediante equipamiento de la vivienda, servicios inmobiliarios, financieros y seguros. Desde el momento del visado estas actividades se extienden por un plazo medio de dos años.

Los visados de obra nueva caen en Andalucía desde algo más de 21.000 en 2019 a algo menos de 16.000 en 2020, y si proyectamos los datos disponibles, en 2021 podrían estar en el entorno de 19.500, no muy lejos de los de 2019. Andalucía supone el 19% de todos los visados de obra nueva que se dan en España, y en estos años la evolución es similar a la media nacional. Por provincias destaca Málaga que pasa de casi 10.000 en 2019 a 5.700 en 2020, y posiblemente algo más de 6.000 en 2021; es la provincia donde más se nota el freno de actividad, mientras que Sevilla es un mercado menos volátil y en 2021, tras una ligera caída en 2020, superará los visados de 2019; las dos provincias concentran más de la mitad de los visados de obra nueva que se dan en Andalucía. En Córdoba, Granada y Jaén en 2020 el número de visados superó al de 2019, y en 2021 se mantiene, cae bastante, y sube, respectivamente para cada una de ellas. Almería estará en 2021 por encima de 2019, y Cádiz algo por debajo. Estas disparidades muestran que, aunque de media se vuelve a las cifras de



EN CORTO

**Anerf cobra protagonismo**

La Asociación Nacional de Empresas de Rehabilitación y Reforma (Anerf) cobra protagonismo ante el impulso que se quiere dar a las reformas para mejorar la eficiencia energética. La Asociación destaca las novedades del borrador de Real Decreto de 27 de julio con ayudas de fondos europeos para rehabilitación, reforma, y vivienda social. Entre las empresas asociadas a ANERF se encuentra Jarquil Construcción, referente en Andalucía, especializada entre otras actividades en rehabilitación de edificios privados y públicos, con asesoramiento experto de proyectos, y trabajando por cuenta propia y para promotores significativos. Tiene sedes en Almería, Sevilla y Málaga.

2019, se dan comportamientos muy diferentes por provincias. En cuanto a la superficie media, aumenta ligeramente, pasando de 132 metros cuadrados en 2019 a 136 en 2021; Jaén es la provincia donde la media por

**Renovación urbana**

Dentro del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia es significativo el Plan de Rehabilitación y Regeneración Urbana, sobre el que se ha publicado un extenso documento. Por una parte, figuran los recursos financieros para este año y los dos siguientes, en el entorno de 2.000 millones de euros cada uno, frente a los 300 de que disponía en 2020. Por otra, se explica con detalle la implementación del plan que incluye: acciones a nivel de barrio; apoyo a las oficinas para la gestión de rehabilitación; eficiencia energética en vivienda; ayudas para elaborar proyectos; construcción de vivienda de alquiler social en edificios energéticamente eficientes, así como la adecuación a vivienda social de edificios en terrenos de titularidad pública.

visado es mayor, con 169 metros cuadrados, y la menor Almería con 131.

Los visados para reforma y ampliación tienen importancia, pues con casi 4.000 visados que proyectamos para 2021 suponen

**Eficiencia energética**

Entre las iniciativas del Instituto para la Diversificación y Ahorro de Energía, IDAE, se publicó este verano el aumento hasta 360 millones de euros del programa para la mejora de eficiencia energética de la empresa en el sector industrial; el plazo se amplía hasta junio de 2023 y se financia entre el 30% y el 50% del proyecto según el tamaño de la empresa. Aunque son acciones de índole industrial hay un componente importante de reforma en estructuras de construcción. En Andalucía la Agencia Andaluza de Energía trabaja en estos temas desde hace años, que ahora se dinamizan con la apuesta europea por la eficiencia energética. La ampliación de fondos y plazos por IDAE, atendiendo peticiones concretas de comunidades autónomas, muestra que actualmente la cuestión es más de tener proyectos que de recursos.

el 17% de todos los que para vivienda se dan en Andalucía; a su vez estos visados para reforma y ampliación son el 14% de todos los que se dan en España.

Hay que tener en cuenta que nos referimos sólo a obras en vi-

vienda que requieren un visado, por lo que la importancia de esta actividad es considerable. En 2021, tras una ligera caída en 2020, superarán seguramente las cifras de 2019. Por provincias y entre 800 y 660 visados, destacan Málaga, Sevilla y Jaén; en 2021 con respecto a 2019 caen en Almería y Granada, suben en Córdoba, Jaén y Sevilla, y se mantienen prácticamente igual en Huelva y Málaga. La reforma y ampliación de vivienda está en un buen momento y prácticamente no se ha ralentizado por el efecto de la crisis sanitaria; ello

Hay voluntad decidida en la UE de reducir el impacto de los edificios en la huella de carbono

se debe al impulso que recibe la rehabilitación de viviendas por motivos de eficiencia energética, así como por la adecuación y ampliación de espacios por tendencias, aún incipientes, relacionadas con la necesidad de mejoras en la vivienda que la pandemia ha puesto de relieve; todo ello sin olvidar que un parque de vivienda con mucha antigüedad, exige reformas. En España el 30% de las emisiones de CO2 provienen de edificios, y hay una voluntad decidida en la Unión Europea de reducir su impacto en la huella de carbono, así como ganar en eficiencia de consumos, mediante apoyos con fondos europeos. Si unimos este hecho a que la actividad de nueva construcción es relativamente débil y espacialmente muy concentrada, no cabe duda de que la rehabilitación y ampliación va a ganar protagonismo en el futuro próximo.

PRECIO M<sup>2</sup> DE VIVIENDA LIBRE

	2019	2020	2021(*)2
España	106.266	85.535	41.934
Andalucía	21.128	15.851	8.075
Almería	1.971	1.547	1.001
Cádiz	2.015	1.265	741
Córdoba	1.185	1.452	747
Granada	1.719	1.867	538
Huelva	469	308	355
Jaén	614	711	377
Málaga	9.814	5.671	2.522
Sevilla	3.341	3.030	1.794

(\*) datos hasta 31/05/2021

Fuente: MITMA / Euroval



## VISADOS DE OBRA NUEVA. NÚMERO DE VIVIENDAS

	2019	2020	2021(*)
España	28.533	25.294	11.967
Andalucía	3.857	3.458	1.652
Almería	333	206	95
Cádiz	470	355	185
Córdoba	338	319	164
Granada	449	375	152
Huelva	299	319	123
Jaén	523	568	273
Málaga	873	718	340
Sevilla	572	598	320

(\*) datos hasta 31/05/2021

Fuente: MITMA / Euroval