

OBSERVATORIO INMOBILIARIO

La oportunidad de la rehabilitación y la reforma de viviendas

● Andalucía es la principal beneficiada de los fondos y las actuaciones han subido entre 2019 y 2022

ARTÍCULO ELABORADO POR INSTITUTO DE ANÁLISIS INMOBILIARIO, EUROVAL

POCAS oportunidades se presentan para la reactivación de la economía como la de rehabilitar viviendas, principalmente con finalidad de mejorar eficiencia energética, para lo que las comunidades autónomas han recibido 498 y 1.389 millones en 2021 y 2022, siendo la principal partida para Andalucía. Analizamos los datos disponibles, así como otra estadística sobre visados de dirección de obra destinado a reforma y ampliación de edificios, actividades que sin duda son muy relevantes ante una posible ralentización en la promoción de vivienda.

En la tabla recogemos las aprobaciones provisionales de rehabilitaciones que se acogen a los planes estatales y autonómicos, y muestran una ligera caída en España de 69.212 en 2019 a 66.439 en 2021, y un incremento en Andalucía de 6.169 a 8.172 en esos dos años. Para 2022 hay datos del primer trimestre, pero la dificul-

tad para proyectarlos es que estas aprobaciones no siguen un ritmo, sino que las peticiones se van acumulando y se conceden de golpe dando saltos la estadística. Estos embotellamientos muestran que las administraciones autonómica y local pueden hacer mucho para agilizar los trámites y completar la documentación de la que dependen las aprobaciones, aunque sean provisionales.

Tomando la media de los tres últimos años y teniendo en cuenta los fondos con que se cuenta, es razonable que en 2022 se den en España unas 80.000 y en Andalucía unas 10.000 aprobaciones "protegidas", de las que Cádiz supondría el 27%, Sevilla el 18%, y del 12% al 6,5%, de más a menos, Córdoba, Granada, Huelva, Málaga, Almería y Jaén.

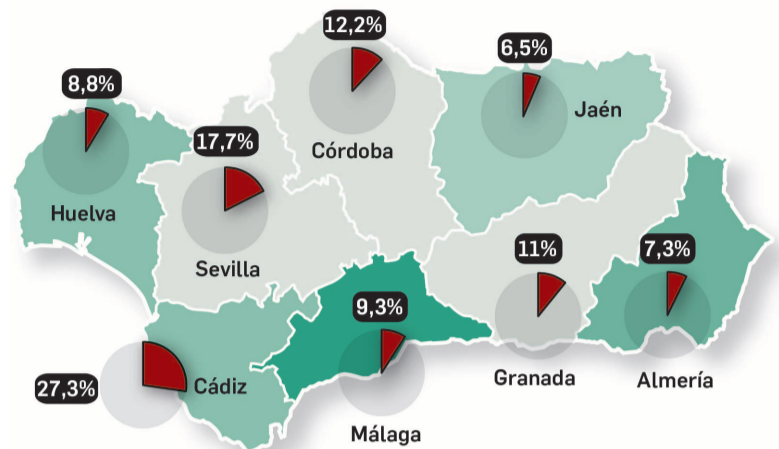
Otra tabla de interés es la que recoge los visados de obra nueva para reforma y ampliación de edificios. Los datos cambian poco entre 2019 y 2021, alrededor de 28.000 para España y 3.800 visados para Andalucía; disponemos de datos hasta mayo de 2022, por lo que seguramente se darán unas cifras ligeramente inferiores en el entorno de 25.000 para España y se mantendrán en algo más de

3.800 en Andalucía. Por provincias, destacan de más a menos, Málaga, Jaén, Sevilla, Córdoba y Cádiz, Huelva, Granada y Almería. La relevancia de estos visados es considerable, pues supone en 2022 el 20% de la cifra de vivienda iniciadas en España, y el 18% de Andalucía, por lo que rehabilitación, reforma, y ampliación pueden ser una forma de compensar una posible caída de la construcción.

Como síntesis de ideas destacamos el peso importante de las provincias de Cádiz y Sevilla en la rehabilitación "protegida" de viviendas, mientras que Málaga, Jaén y Sevilla lo son en reformas y ampliaciones. En segundo lugar, las comunidades autónomas y entidades locales deberían facilitar la tramitación de las rehabilitaciones para que las aprobaciones siguieran un flujo continuo y previsible; además, tendrían que ser proactivas, estableciendo objetivos, colaborando con empresas especializadas y estimulando a comunidades de propietarios. En tercer lugar, la importancia de estas actuaciones es considerable, como contrapeso de la cifra reducida de vivienda nueva que se inicia, y una posible ralentización en la construcción.

Aprobaciones provisionales de rehabilitación

% relativos a planes nacionales y autonómicos de 2022 por provincias del total en Andalucía.



FUENTE: Euroval. GRÁFICO: Dpto de Infografía.

NÚMERO DE APROBACIONES PROVISIONALES

	2019	2020	2021	2022*
TOTAL NACIONAL	69.212	45.424	66.439	80.000
Andalucía	6.169	6.993	8.172	10.000
Almería	701	349	504	740
Cádiz	975	1.618	3.237	2730
Córdoba	776	815	1.003	1215
Granada	729	874	735	1095
Huelva	808	778	286	875
Jaén	829	338	221	650
Málaga	806	825	349	925
Sevilla	545	1.396	1.837	1770

*Proyección. Fuente: MITMA/Euroval

NÚMERO DE APROBACIONES PROVISIONALES

	2017	2018	2019	2020	2021	2022*
España	26.024	26.017	28.533	25.294	27.189	24.730
Andalucía	3.603	3.719	3.857	3.458	3.781	3.854
Almería	256	283	333	206	232	226
Cádiz	371	393	470	355	438	386
Córdoba	386	356	338	319	398	391
Granada	430	412	449	375	331	300
Huelva	288	343	299	319	346	336
Jaén	598	568	523	568	583	689
Málaga	764	787	873	718	790	931
Sevilla	510	577	572	598	663	595

*Proyección. Fuente: MITMA/Euroval

EN CORTO

Rehabilitación y eficiencia energética

Hay preocupación por perder parte de los recursos europeos para la rehabilitación y eficiencia energética; de los hasta 6.800 millones hay ya transferidos 1.900 a comunidades autónomas, pero la Asociación Española de Fabricantes de Fachadas Ligeras y Ventanas (Asevafe), Andimat, Asociación de Fabricantes de Material Aislante, y el propio Consejo General de la Arquitectura Técnica de España (Cgate), entre otros, han manifestado como los largos plazos de gestión crean incertidumbres. Mientras que comunidades como País Vasco, Navarra o Asturias, seguramente agotarán sus presupuestos, otras aún no han convocado los programas de ayuda. Esto se suma a la dificultad de concitar la voluntad de los vecinos en las comunidades de

propietarios, lo que requeriría una actitud proactiva de ayuntamientos para conseguir que el parque de vivienda de España, el más envejecido de Europa con una media 41 años, se rejuvenezca.

Promoción de vivienda

Habitat Inmobiliario compra suelo en Sevilla invirtiendo 31 millones en 69 viviendas y 142 plazas de garaje en el barrio de Triana; son 7.500 metros cuadrados edificables con amplias zonas comunes. La promotora tiene actualmente 900 viviendas en comercialización en siete promociones en Sevilla, Mairena del Aljarafe, Dos Hermanas y Camas. Por otra parte, Activum Real State analiza el mercado de Córdoba donde hay 26 promociones de obra nueva de más de 1.800 viviendas, con un precio medio de 2.253 euros por metro cuadrado y precios medianos de vivienda de 233.000 euros. Los principa-

les promotores son Neinor, Kronos, Insur, Metrovacesa, Getsa, Habitat, Aelca y Inmocliver. En Málaga la constructora familiar Bilba celebra su 20 aniversario destacando el valor de la excelencia en la actividad constructora; en el acto se debatió sobre el sector por parte de las empresas Urbania, Víveme, Datacasas y la propia Bilba.

Otras promociones residenciales

Líbere Hospitality promueve en Córdoba un "hostel" de 24 habitaciones para estancias de cierta duración, en un edificio singular; es el cuarto que abre en Andalucía. Y en Sevilla LIV Student de Valeo Groupe inaugura una residencia de estudiantes con 685 camas y diversas posibilidades individuales o no, e incluso pisos compartidos; las nuevas residencias de estudiantes siguen las fórmulas clásicas de los colegios

universitarios con espacios y actividades de convivencia. Esta residencia y otras en Sevilla y Granada están promovidas por el fondo VStudent Aulis.

Segunda residencia

ASG Homes invierte 24 millones en 22 villas de lujo en Marbella, de 4 y 5 dormitorios y espaciosas zonas y servicios comunes. En Estepona Sunny Golf Taylor Wimpsey invierte 9 millones en 69 apartamentos que se venden a partir de 250.000 euros. En un informe, Panorama Properties relaciona en parte la expansión de vivienda de lujo con la nueva política impositiva en Andalucía. También en Estepona Exxacon promueve 102 viviendas de unos 100 metros cuadrados, con aislamiento térmico, puntos de carga para vehículos eléctricos, y amplias zonas comunes; están dirigidos a primera y segunda residencia y a inversores.

Comercial y logística

La cadena Aldi abre seis establecimientos en España de los que dos son en Granada y Almuñécar; Andalucía es la comunidad con más supermercados de Aldi, 91 establecimientos en total. También Lidl anuncia la apertura de un nuevo centro en Málaga. Green Logistics, de Aquila Capital, adquiere dos parcelas para construir un almacén de 52.500 metros cuadrados para una cadena minorista, y otro de 18.700, en un proyecto para varios inquilinos. La construcción se hace con certificado Bream de eficiencia energética. López Real invierte 40 millones en el parque comercial de Dos Hermanas, de 25.000 metros cuadrados de superficie, para 30 locales, en una zona donde se espera el desarrollo de 20.000 viviendas. El 35% de las inversiones en centros comerciales de la promotora está en Andalucía.