

GRANADA

EL INFORME DE LA SEMANA



Radiografía del sector inmobiliario granadino

La capital, Armilla y la Costa lideran la reactivación de la construcción

- El mercado inmobiliario confirma en 2017 su salida de la crisis, con más ventas y más hipotecas
- La vivienda se consolida como un sector refugio de la inversión empresarial

Guadalupe S. Maldonado GRANADA

La promoción inmobiliaria ha salido definitivamente del pozo en el que se vio sumida durante los años más duros de la crisis. El año 2015 marcó un cambio de tendencia que se confirmó en 2016, el año de la recuperación del sector, y que en 2017 ha permitido crecimientos que rozan el 25% a falta de conocer los últimos datos de noviembre. El horizonte de los empresarios que se dedican a la construcción y la promoción inmobiliaria ya no es desolador, las grúas han comenzado poco a poco –muy poco a poco– a despuntar en la silueta de la ciudad y el cambio de tendencia permite al sector soñar con ocupar el lugar que le corresponde en el desarrollo económico, alejado eso sí de ‘burbujas’ como la que dio origen a la gran recesión de 2007. “La evolución de este último año ha sido positiva y las pers-



El ritmo de operaciones de compraventa ha alcanzado cifras inéditas desde el año 2010

pectivas para 2018 siguen siendo positivas”, explica el gerente de la Asociación de Constructores y Promotores (ACP) de Granada, Francisco Martínez Cañavate. Entre enero y noviembre, promotores, bancos y particulares han vendido 8.633 viviendas, una cifra que eleva un 24,7% la registrada el año anterior, que se quedó en 6.925. Si se mantiene el ritmo de crecimiento de los últimos meses, la provincia cerrará el año por encima de las 9.000 operaciones de compraventa de viviendas, una cifra inédita desde el año 2010.

Eso sí, el gerente de la ACP recuerda que se trata de un dato que se sitúa a años luz de los que se registraban antes de la crisis económica. Las transacciones de vivienda de 2017, el año en el que la recuperación se ha instalado del todo en el sector, apenas suponen un 54% de las que se registraron en 2007, cuando se superaron las 16.518 ventas de viviendas.

Aunque los datos son evidentemente positivos, Martínez Cañavate advierte de que “la salida de la crisis está siendo heterogénea”. En Madrid, Barcelona, Valencia y Málaga, por ejemplo, la construcción ha despertado de forma mucho más ágil que en el resto de las provincias, donde “va habiendo proyectos”, pero a un ritmo mucho más lento. En

Granada, que está asistiendo a una recuperación “tranquila”, también se da esa heterogeneidad. La reactivación del sector, la vuelta de las grúas, es mucho más evidente en la capital, en el cinturón y en la Costa Tropical, que está registrando nuevas promociones destinadas a primera residencia, sobre todo en Motril, y que espera para 2018

el ‘despertar’ del mercado de vivienda vacacional.

El gerente de la ACP indica que ni siquiera en el Área Metropolitana el despertar del ladrillo está siendo igualitario. Armilla, el municipio de ‘moda’ por la apertura del centro comercial Nevada, la puesta en marcha del Metro y la consolidación del PTS como centro universitario y hospi-

talario, está registrando mayor número de nuevas promociones, algo que también beneficia a municipios limítrofes como Ogijares. “El centro neurálgico de Granada se ha desplazado hacia Armilla y la zona sur”, confirma Francisco Martínez Cañavate.

En la capital, en cuyo skyline han ido apareciendo las primeras grúas, hay proyectos de promoción, aunque desde la ACP alertan de que se están encontrando con “dificultades técnicas en la fase de tramitación y proyección”, que está alargando los procesos desde que se solicita la licencia hasta que se ponen finalmente en marcha.

Con la vista puesta en 2018, el gerente de la Asociación de Constructores y Promotores indica que hay motivos de sobra para la esperanza. Los empresarios esperan que se consoliden las ventas, impulsadas por la recuperación económica y laboral que está experimentando Gra-

La zona Sur del Área Metropolitana despunta por el efecto del Nevada, el PTS y el Metro

nada –que liberará la demanda “embalsada” durante los años de la crisis– y por el hecho de que, con los tipos de interés por los suelos, la vivienda se confirma como un refugio para la inversión, puesto que ofrece “mayor rentabilidad” y capacidad de capitalización.

También confían en que la nueva actitud de los bancos hacia el sector derive en una mayor apertura. De momento, las entidades financieras han abierto el grifo de las hipotecas y “con muchas reservas” empiezan a estudiar operaciones de financiación para proyectos inmobiliarios con mucha solvencia.

En los diez primeros meses del año –los datos de todo el ejercicio no se conocerán hasta el próximo 28 de febrero, cuando los publica el Instituto Nacional de Estadística– se han firmado en Granada 5.948 préstamos hipotecarios, un 22,7% más que en el mismo periodo del año anterior,

REPORTAJE GRÁFICO: ALEX CÁMARA

En la capital la tramitación administrativa ralentiza la puesta en marcha de nuevos proyectos.

cuando se formalizaron 4.847 créditos con garantía hipotecaria. También ha crecido de forma considerable el importe liberado por las entidades financieras: mientras que en 2017 se alcanzaron hasta octubre los 524 millones de euros, en 2016 los bancos solo prestaron 407 millones, lo que significa que el importe ha crecido un 28,5% en solo un año.

El hecho de que el crecimiento del dinero prestado por los bancos sea superior a los nuevos créditos firmados no tiene tanto que ver con la renovada generosidad de las entidades financieras como con el hecho de que los ciudadanos gocen de mejores condiciones para acceder a una vivienda y que los precios también hayan comenzado a recuperarse.

Según confirmó Martínez Cañavate, el coste de la vivienda dejó de caer en 2015, y desde entonces se está recuperando "levemente", de forma "discreta" pero evidente.

Muy significativo en este tiempo de recuperación inmobiliaria es la subida del coste de la "materia prima": el suelo. La estadística del Ministerio de Fomento señala que al cierre del primer trimestre de 2017 el precio del metro cuadrado de suelo urbano en la provincia había alcanzando los 125,7 euros, un 31,1% más que en el mismo periodo del año anterior –momento particularmente bajo– y un 15,2% más elevado que en el tercer trimestre del año 2015.

La tendencia al alza de las

Las entidades financieras empiezan a estudiar "con reservas" proyectos en el sector

operaciones, de las hipotecas y de los precios no quiere decir que el mercado inmobiliario vaya a ser igual que el de antes de la crisis. Ni mucho menos. Las cifras siguen estando muy alejadas, y el cambio de tendencia es notable incluso en el tipo de vivienda que demandan los consumidores. "Antes había ilusión por vivir en el campo con un chalet adosado, o viviendas unifamiliares. Ahora lo que se está buscando es la vivienda en comunidad, en un residencial", indica Francisco Martínez Cañavate, que asegura que este tipo de vivienda, que no abunda precisamente, representa una gran oportunidad para las empresas del sector. "Esta opción tiene muchas ventajas en ahorro de costes. Ahora los consumidores quieren algo más cercano, con menos metros, pero en un sitio que tenga una serie de servicios compartidos y costeados por todos los residentes".

LOS DATOS CLAVE

+24,7%

Compraventas. En los once primeros meses del año, Granada ha asistido a la venta de 8.633 viviendas. Este dato supera todos los registros anuales (incluido diciembre) de los últimos seis años, y arroja un aumento del 24,7% respecto al mismo periodo del año pasado. La cifra, con todo, está muy alejada de los datos que manejaba el sector antes de la crisis y en los primeros años de la recesión. En 2007, por ejemplo, los promotores y particulares granadinos vendieron 16.518 viviendas; en 2008 fueron 12.846; y en 2009, cuando el sector ya se había visto muy perjudicado, el mercado generó 9.728 operaciones.



5.948

Hipotecas. En los diez primeros meses del año 2017 se firmaron 5.948 créditos para el acceso a una vivienda, un dato que supera en un 22,7% el registrado en el mismo periodo del año anterior, cuando los créditos hipotecarios no superaron los 4.847. El importe de los préstamos concedidos también alcanzó los 524,4 millones, un 28,5% más que el año anterior,



cuando el montante concedido por los bancos fue de 408 millones.

x5

Viviendas iniciadas. Aunque los datos del Ministerio de Fomento van con mucho retraso y solo tiene publicados los del primer trimestre del año 2017, la estadística de viviendas iniciadas es muy significativa del nuevo clima que vive el sector. Entre enero y marzo del año pasado se puso en marcha en la provincia la construcción de 672 viviendas, cinco veces más que en el primer trimestre del año anterior, cuando solo se iniciaron 129. De hecho, el dato registrado en el arranque del año 2017 es el más positivo para el sector de la construcción desde el año 2008, cuando se pusieron en marcha en el primer trimestre 1.520 viviendas.

1.730

Visados. Los datos de visados de viviendas emitidos por el Colegio de

Arquitectos Técnicos (dato recogido por el Ministerio de Fomento) confirma la buena marcha del sector.

Entre enero y octubre se han visado proyectos para la construcción o reforma de 1.730 viviendas, de las que 1.366 corresponden a la puesta en marcha de nuevos proyectos y 364 a planes de rehabilitación. Esos 1.730 proyectos visados hasta octubre suponen un 73,7% más que los registrados en los diez primeros meses del año anterior, cuando el Colegio de Arquitectos Técnicos dio luz verde a 996 proyectos. Se trata, además, de la cifra más alta registrada entre enero y octubre desde el año 2011, cuando se dio luz verde a la construcción o reforma de 2.170 viviendas.

1.054

Euros por metro cuadrado. El valor tasado de la vivienda libre cerró el tercer trimestre del año pasado en 1.054 euros por metro cuadrado, una cifra que se sitúa algo por debajo de la del año anterior. Lo

que sí sube de forma considerable es el precio del metro cuadrado de suelo urbano, la materia prima básica del sector de la construcción. El tercer trimestre del año pasado se cerró en 125,7 euros por metro cuadrado, un 31,1% más que en el mismo periodo del año anterior. Las transacciones de vivienda también han aumentado de forma considerable: en los tres primeros trimestres del año pasado se registraron 581, frente a las 356 del mismo periodo del año anterior. El crecimiento supera, por tanto, el 63,2%.

6,1%

Rentabilidad. El último informe de Idealista indica que la rentabilidad que un propietario puede sacarle al alquiler de su vivienda –de larga duración, no de alquiler vacacional– supera el 6,1%, una cifra que está muy por encima de la rentabilidad que ofrece el Bono del Estado a diez años, que se sitúa en un 1,6%. Además, desde la ACP indican que la actual situación de los tipos de interés también supone un impulso para que el mercado inmobiliario se consolide como un refugio de la inversión.



Alquiler y eficiencia energética, las grandes oportunidades del sector

El desvío de los pisos particulares hacia el sector vacacional deja hueco en el mercado de larga duración

G. S. M. GRANADA

En un contexto en el que el alquiler por parte de propietarios particulares se ha 'desviado' casi por completo al mercado vacacional, la promoción y construcción de residenciales destinados al arrendamiento de larga duración es una oportunidad de oro para las empresas del sector. Así lo asegura el gerente de la Asociación de Constructores

y Promotores (ACP) de Granada, Francisco Martínez Cañavate, que indica que la previsión es que siga aumentando la demanda de este tipo de vivienda, alentada por el "cambio de mentalidad" y una mayor receptividad entre los ciudadanos, que cuentan ahora con mejores condiciones económicas para dar el paso e independizarse.

"El alquiler tradicional es una gran oportunidad", explica Martínez-Cañavate, que confirma que el 'boom' de las viviendas de uso turístico ha alterado el mercado del alquiler y ha absorbido casi en su totalidad los inmuebles que están en manos de particulares. Eso sí, dado que los plazos para obtener rentabilidad

del arrendamiento de edificios es más largo, el gerente de la ACP confirma que es un gran nicho de mercado pero que "no está al alcance de todos".

La rentabilidad que ofrece la vivienda en alquiler está a años luz de la que ofrecen en la actualidad los productos financieros tradicionales, lastrados por un tipo de interés bajo mínimos. El último informe elaborado por Idealista indica que los propietarios que ponen en alquiler sus viviendas le sacan una rentabilidad del 6,1%, una cifra que casi cuadruplica la de los Bonos del Estado a diez años, que se queda en un 1,6%.

Más beneficioso aún resulta poner en alquiler locales comercia-

les, que ofrecen una rentabilidad del 8,4%, mientras que los garajes se quedan bastante por debajo pero todavía por encima de los Bonos del Estado, con un 3,3%.

Además del alquiler, la otra gran oportunidad que se abre en el mercado inmobiliario tiene que ver con la especialización en general y la eficiencia energética en particular. "Hay mucho que hacer en esta materia", explica el gerente de la Asociación de Constructores y Promotores de Granada, que indica que el futuro del sector estará muy relacionado con viviendas de menor consumo energético, mejores aislamientos y equipadas con sistemas domóticos inteligentes. Aunque Martínez Cañavate reconoce que todavía "falta cultura de eficiencia energética", asegura que supone una gran oportunidad tanto en nueva construcción como en la reforma del parque inmobiliario ineficiente desde el punto de vista energético.

GRANADA

EL INFORME DE LA SEMANA



Radiografía del sector inmobiliario granadino

LAS CLAVES

**1.009**

Euros por metro cuadrado. El informe de Tinsa revela que el valor medio de una vivienda terminada (tanto nueva como usada) cerró el año en 1.009 euros por metro cuadrado. Este dato arroja un incremento del 5,8% respecto al mismo periodo del año anterior. Con todo, el precio de la vivienda sigue estando a años luz respecto a los valores máximos que alcanzó antes de

que estallara la crisis económica. Según Tinsa, ahora los compradores pagan un 35,8% menos.

+7,9%

Precio. Granada y Huelva son las provincias andaluzas donde más ha crecido el precio medio de la vivienda. Si en Granada lo ha hecho un 5,8%, en Huelva lo ha hecho un 7,9%. También han evolucionado positivamente los precios en Málaga (3,9%), Sevilla (3,7%), Córdo-

ba (3,5%) y Jaén (1,5%). Sin embargo, el Informe de Mercados Locales de Tinsa indica que el valor medio de la vivienda terminada se ha reducido en Cádiz (un 0,6%) y en Almería (un 2,4%).

1.400

Euros. En la capital, los precios también han aumentado un 4,9%, hasta los 1.400 euros por metro cuadrado. El valor de la vivienda en Granada es el cuarto mayor de to-

das las capitales andaluzas, por detrás de Cádiz (1.938 euros por metro cuadrado), Sevilla (1.513) y Málaga (1.414). Los precios más económicos se encuentran en Córdoba (1.229 euros por metro cuadrado), Jaén (1.133), Almería (1.074) y Huelva (1.021).

86.963

Euros. La cuantía media de los préstamos hipotecarios, según el informe de Tinsa, se situaba en 2017

en 86.963 euros. Este importe es bastante menos en Jaén (74.279 euros), Huelva (78.477), Almería (82.486) y Córdoba (83.894). Por encima se sitúan, eso sí, las hipotecas medias de Cádiz (91.529 euros), Sevilla (99.940) y Málaga (118.856). La provincia española donde se exige mayor desembolso medio para el acceso a una vivienda es Madrid, con una cuantía media de 160.062 euros. La hipoteca más baja se encuentra en Badajoz, con 72.656 euros.

La mejora económica recorta a 9 meses el tiempo para la venta de una vivienda

● Los granadinos destinan una cuota mensual media de 406 euros para pagar su préstamo hipotecario ● El acceso al mercado inmobiliario compromete un 16,4% de los ingresos familiares

G. S. M. GRANADA

Un buen indicador de cómo han cambiado las cosas en el sector inmobiliario es el tiempo en el que un propietario tarda en 'colocar' su vivienda. Al cierre del año 2017, este plazo se había reducido hasta los 8,8 meses, un signo inequívoco de la reactivación de la demanda, que cuenta ahora con mejores posibilidades económicas y mayor acceso a la financiación para poder adquirir una vivienda, ya sea de nueva construcción o de segunda mano.

El dato está recogido en el último Informe de Mercados Locales elaborado por la tasadora Tinsa. Y se trata de una cifra mucho más corta que la que se registraba un año antes. Al cierre de 2016, según el estudio publicado en su día por la compañía, el tiempo medio para vender una vivienda en la provincia alcanzaba los 10,4 meses. Es decir, que en apenas un año –eso sí, un año clave para el sector inmobiliario–, el tiempo que tiene que esperar un propietario para encontrar comprador se ha reducido un 15,4%.

La situación en Granada, de hecho, se encuentra en la parte positiva de la tabla nacional. Un propietario de la provincia tarda casi la mitad de tiempo en vender una vivienda que uno de Cantabria, donde el plazo medio se alarga hasta los 16 meses. Aunque la media es bastante más positiva en Ceuta (3,2 meses) o Madrid (4), Granada se encuentra entre 17 provincias españolas donde menos se demora el proceso de compraventa. En Andalucía ocupa el cuarto puesto, por detrás de Jaén (7,4), Málaga (7,6) y

Sevilla (8,2). Mejora, eso sí, los plazos de Cádiz (9,4), Córdoba (9,4) y Huelva (9,5).

El informe de Tinsa también indica cuál es el nivel de compromiso económico que requiere para un granadino la compra de una vivienda con financiación. La hipoteca media en la provincia se situó al cierre de del tercer trimestre de 2017 en 86.963 euros, lo que supone una cuota mensual (el pago que, de acuerdo al coste financiero medio vigente, afronta el tomador de una hipoteca) de 406 euros.

Pues bien, con estos datos, Tinsa concluye que el esfuerzo financiero que exige a los granadinos la compra de una vivienda es del 16,4%. Es decir, este es el porcentaje de los ingresos familiares que se destinan al pago del

primer año de hipoteca. El dato es bastante revelador. Ya sea por el precio de la vivienda o por los bajos salarios de los ciudadanos, Granada se sitúa entre las diez provincias españolas en las que los consumidores tienen que 'hipotecar' mayor porcentaje de sus ingresos.

Granada comparte la parte alta de la lista (en este caso negativa) junto a Orense (16,6%), Córdoba (16,6%), Girona (17%), Sevilla (17%), Pontevedra (17,2%), Ceuta (17,4%), Barcelona (17,6%), Málaga (21,7%) y las Islas Baleares (22,3%). Las únicas provincias andaluzas que mejoran los datos de Granada, aunque no se alejan mucho, son Almería (16,1%), Jaén (16%) y Huelva (16%). Cádiz exige el mismo porcentaje que Granada, un 16,4%.

El dato que arroja la provincia dista mucho del que registran Soria o Teruel, que apenas exigen a los compradores de vivienda que destinen un 12,6% de su salario y sus ingresos para poder acceder al mercado inmobiliario.