



# Mi dinero

## Construcción

Madrid 12 NOV 2018 - 15:23 CET  
Elisa Castillo

### Los visados de obra para vivienda nueva se duplican en tres años

- A cierre de año, se alcanzarán los 100.000 permisos, frente a los 49.700 de 2015
- Las licencias llevan tres años subiendo en torno al 25%



La recuperación se asienta en la actividad constructora del sector inmobiliario. 2018 cerrará con más de 100.000 visados para construir viviendas nuevas, lo que supone el doble de permisos concedidos respecto a 2015, según estimaciones de BBVA Research.

Ese año, la actividad en el sector empezó a repuntar, tras años de caída libre. **La construcción inmobiliaria volverá así a los seis dígitos, algo que no se veía desde hacía ocho años.**

**Hasta agosto**, último dato disponible del Ministerio de Fomento, se habían concedido algo más de **68.000 permisos, un 26% más que en el mismo periodo del año anterior**. Los datos de ese mes reflejan que fue el mejor agosto desde 2008.

**El sector se recupera pero está a años luz de la fiebre del ladrillo vivida hace una década.** Por ponerlo en perspectiva, los 100.000 visados de obra nueva con los que se cerrará el año son ocho veces menos que los alcanzados en 2006, cuando se llegó al récord absoluto de 865.561 permisos. Solo en abril de ese año, se concedieron 126.753 visados, superando con creces todo lo que se construirá en 2018.

El extremo opuesto se vivió en **2013**, cuando las licencias tocaron fondo: ese año únicamente se otorgaron 34.288 visados, **el mínimo absoluto de toda la serie histórica (con datos desde 1992)**. Al año siguiente, se dio un tímido aumento de los permisos (del 2%), pero no fue realmente hasta 2015 cuando empezaron a repuntar con cierto vigor, creciendo un 43% ese ejercicio. Desde ese año, las licencias de construcción otorgadas han seguido un crecimiento estable, con aumentos que han rondado el 25%.

El incremento de los visados forma parte, según el estudio de BBVA, del contexto favorable en el que se está desarrollando el mercado. **En el tercer trimestre de este año, el empleo en la construcción creció un 1,3%**, el crédito para compra de vivienda aumentó un 16,8% interanual, y las ventas de casas en agosto fueron casi un 10% superiores al mismo mes del año anterior.

Gran parte del **crecimiento todavía comedido y escalonado** de los permisos de obra se debe a que el **remanente de casas construidas durante la burbuja**, y todavía sin vender, es aún “elevado y desproporcionado para los niveles de demanda en seis de cada diez provincias”, y alcanza los 1,2 millones de casas, según el anuario estadístico del mercado inmobiliario elaborado por la consultora Acuña & Asociados.

Se trata, no obstante, de **un stock muy disperso por el territorio nacional**: la consultora calcula que un tercio de esas viviendas se encuentran en zonas con nula o muy escasa demanda, mientras que en las principales ciudades del país, sí se está precisando ya de obra nueva, algo que confirman las importantes subidas en los precios de la vivienda.

**Madrid es la ciudad que copa el mayor número de permisos de obra** (construcción y reforma o rehabilitación). En lo que va de año, se han iniciado o reformado 7.000 viviendas. Le sigue, a cierta distancia, Barcelona, con algo más de 2.200. Junto a ellas, están Valencia (1.640),

Málaga (1.400), Zaragoza (1.060), y Sevilla ( 830). Estas seis ciudades –que concentran cerca del 20% de la población–, aglutinan el 17% de todos los permisos concedidos este año.

A pesar del vuelco que ha vivido el sector en los últimos años, lo que no parece cambiar en el tiempo es quien construye la vivienda: **en España, el 99% de los promotores vienen del sector privado, mientras que apenas un 1% corresponde al sector público.** Estos porcentajes se ha mantenido prácticamente iguales en los últimos 20 años.

Puntualmente, en 2016, el 100% de los permisos fueron solicitados por constructores privados y, en el otro extremo, en 2009, la construcción por parte del Estado alcanzó el 3%. Entre los promotores privados, **las sociedades mercantiles son las que mayor peso han tenido a lo largo del tiempo, aunque durante los peores años de la crisis del sector (2011 a 2015), llegaron a ser superadas por las personas físicas y las comunidades de propietarios.**

## ¿QUÉ TIPO DE OBRAS SE ESTÁN LLEVANDO A CABO?

**Pisos.** El 80% de las casas iniciadas entre enero y agosto de este año forman parte de edificios de bloques de viviendas, según los datos del Ministerio de Fomento. Solo el 20% eran hogares unifamiliares.

**Construcción.** De todos los visados concedidos, el 79% fueron para construcción de obra nueva, mientras que el 19,7% para realizar una reforma o una rehabilitación. Solo el 1,6% fueron para obras de ampliación.

**117 metros cuadrados.** Es la superficie media de las casas construidas entre enero y agosto de este año. Las viviendas unifamiliares sí son más amplias: 199 metros cuadrados en promedio.

**Ciudades** que concentran el mayor número de visados en los primeros ocho meses del año: Madrid (7.097), Barcelona (2.241), Valencia (1.646), Málaga (1.410), Zaragoza (1.063) y Sevilla (836).