

Ricardo Martí-Fluxá

Presidente de la Asociación Española de Empresas de Consultoría Inmobiliaria (ACI)

Andalucía, una oportunidad de presente y futuro para el sector inmobiliario



“En clave regional, los principales indicadores muestran que Andalucía está liderando la recuperación del sector inmobiliario”

El sector inmobiliario español lleva meses mostrando un crecimiento constante, como señalan diversos indicadores. Las estadísticas de los registradores de la propiedad correspondientes al cuarto trimestre de 2018 muestran que el precio de la vivienda ha continuado incrementándose y acumula ya un aumento interanual ligeramente superior al 8%. En cuanto a la compraventa de viviendas, se han registrado más de 516.000 transacciones de este tipo en 2018, el nivel más alto en una década. Pero no solo el residencial muestra signos de fortaleza. El interés por desarrollar proyectos

logísticos se está consolidando debido a la necesidad de crear centros especializados que den respuesta al nuevo modelo de consumo derivado del comercio electrónico. En cifras, este interés se tradujo en 2018 en inversiones por valor de 1.200 millones de euros, un 42% más que en 2017.

A la vista de estos datos, es posible afirmar que la tendencia positiva que vive el sector se está consolidando. Pero en lugar de dejar que la coyuntura económica rijan el futuro del inmobiliario, es crucial aprovechar este momento y convertirlo en un punto de inflexión. Para ello es

necesario solucionar algunas cuestiones, y así sentar correctamente las bases sobre las que se va a desarrollar el sector inmobiliario de hoy y del futuro.

En clave regional, los principales indicadores muestran que Andalucía está liderando la recuperación del sector inmobiliario. Los datos del Instituto Andaluz de Estadística así lo acreditan: en 2018, fue la comunidad española que registró el mayor número de compraventas de vivienda, superando las 100.000 transacciones. Este dinamismo también se refleja en el empleo, ya que en 2018 la mitad de los puestos de

trabajo creados en Andalucía estuvieron relacionados con el sector inmobiliario y de la construcción.

Este contexto económico ha coincidido con un nuevo momento político en la región. A diferencia del *impasse* en el que se instala España durante los próximos meses, con un horizonte de elecciones generales y autonómicas, el gobierno andaluz, recién conformado, tiene en su mano el tiempo y la oportunidad de enmendar, en positivo, las bases del sector inmobiliario en la comunidad.

Las cuestiones sobre las que existe una oportunidad real de actuar son diversas, como lo son también las razones que deben animarnos a abordar cambios de calado en torno a ellas. En primer lugar, hay que mencionar la seguridad jurídica, uno de los pilares sobre los que se sustenta el sector. Llevar a cabo un proyecto, ya sea la compra de suelo, la promoción de viviendas, la puesta en marcha de un edificio de oficinas o un centro comercial, requiere necesariamente de una estabilidad jurídica que permita conocer las reglas de antemano.

La inestabilidad normativa, esto es, la percepción de que las leyes aplicables pueden cambiar durante el desarrollo del mismo, son un riesgo añadido (y evitable) a cualquier iniciativa empresarial. Mejorar esta situación es posible si se pone interés en ello. En este sentido, desde la Asociación de Consultoras Inmobiliarias (ACI) animamos al nuevo Ejecutivo para que apueste por simplificar el marco legislativo y evitar, por ejemplo, que centenares de planes generales municipales queden bloqueados durante años, como consecuencia del interminable camino administrativo que tienen que recorrer.

La reducción de los tiempos en la concesión de licencias es una de las demandas tradicionales del sector. Cualquier período de espera superior a los seis meses implica un aumento de los costes del proyecto, que queda paralizado hasta que la administración competente emita, en el mejor de los casos, un informe favorable.

Paliar esta ineficacia administrativa es posible mediante las Entidades Colaboradoras Urbanísticas (ECU), empresas privadas que operan por ejemplo con éxito en la Comunidad de Madrid, tras haber logrado la autorización por parte de la autoridad pública competente. Estas entidades están capacitadas para evaluar proyectos y conceder licencias con la misma validez que un consistorio o un ejecutivo regional.

“Los problemas están identificados, las soluciones existen; solo queda que la administración andaluza sea capaz aplicarlas”

Esta colaboración público-privada ya ha demostrado ser efectiva en otras regiones, reduciendo sustancialmente los tiempos de las concesiones y favoreciendo así el dinamismo empresarial.

Otro de los asuntos más relevantes son los arrendamientos. La reciente aprobación del Real-decreto Ley el pasado 1 de marzo es un ejemplo clásico de injerencia de un ejecutivo en una actividad que supone un importantísimo foco de inversión. Asimismo, el calado social que suele adquirir el debate público en todo lo relacionado con los alquileres es motivo habitual de confrontación con los intereses inversores. Sin embargo, evitar los extremos es posible (y conveniente), si se permite que el mercado se

regule en función de la oferta y la demanda.

Por último, es necesario recuperar intensidad en la optimización del patrimonio inmobiliario público. La situación afecta a todo el país, por lo que el Ejecutivo presidido por Juan Manuel Moreno tiene la oportunidad de asumir el liderazgo en este sentido. En palabras del propio Moreno, una estrategia de optimización de suelo público en desuso reportaría a las arcas públicas andaluzas alrededor de 600 millones de euros. Pero no solo eso, también liberalizaría un suelo que en estos momentos está fuera del mercado. En este sentido, algunos expertos ya han detectado carencias de suelo para desarrollos logísticos en provincias como Málaga, por lo que existe una demanda que podría cubrirse, en

parte, con unos activos inutilizados por la Administración.

Todas las medidas mencionadas tienen un importante impacto en la actividad diaria de los profesionales del sector inmobiliario. Si bien no son las únicas, una intervención estratégica de la Junta de Andalucía en estos focos puede convertir al sector inmobiliario andaluz en un modelo a seguir. La inacción, o en el mejor de los casos, las medidas parciales, solo agudizarán más aún la ineficiencia del sistema, alejando la inversión y la proyección a futuro del inmobiliario. Los problemas están identificados, las soluciones existen; solo queda, por tanto, que la administración andaluza sea capaz de aplicarlas. Como tantas otras cosas, es cuestión de voluntad. **Ai**