

ECONOMÍA

OBSERVATORIO INMOBILIARIO

La compra por extranjeros, soporte del mercado en Andalucía

- Este segmento resulta muy estable y soporta bastante bien las épocas de crisis
- Andalucía concentra casi el 16% de las ventas realizadas en España por no nacionales

**ARTÍCULO ELABORADO
POR EUROVAL**

RECOGEMOS los últimos datos oficiales disponibles de compras totales de vivienda, nuevas y usadas, por extranjeros residentes y no residentes en España, aunque las de estos últimos son relativamente reducidas. Se dieron 1.854 transacciones de compraventa en Andalucía en el primer trimestre de 2021, lo que supone un 15,8% de todas las compras de extranjeros en España; en el año completo de 2020 fueron el 15,3% por lo que se confirma el peso que sigue teniendo Andalucía. Sólo dos provincias, Málaga y Almería, suponen el 65% de todas las viviendas que se venden a extranjeros en nuestra comunidad autónoma. Aunque hay una caída, y de 7.643 compraventas en 2019 se pasa a 6.315 en 2020, puede decirse que el mercado se mantiene firme, y la cifra de 1.854 viviendas vendidas en el primer trimestre de 2021 no es muy diferente a la que se dio en el mismo período de 2019. En cuanto al peso de los compradores extranjeros, el 7% de las operaciones de compraventa total de vivienda en Andalucía es por extranjeros; esta cifra es del 8,6% en España. Sin embargo, en Almería más del 20% del total de viviendas que se venden son a extranjeros, y en Málaga casi un 9%.

Con datos para el año completo 2020, el tipo de vivienda que compran los extranjeros en Andalucía está en precio medio (137.000 euros) algo por debajo de los precios medios totales (148.000 euros), pero hay diferencias muy grandes entre provincias, siendo la media de 161.000 euros en Cádiz y 228.000 euros en Málaga, 103.000 euros en Sevilla, y entre 86.000 y 75.000 en Granada, Cór-

EN CORTO

Alquiler turístico

El alquiler de vivienda turística se desplaza a la demanda autóctona, que cubre la parte que provoca el descenso del turismo. La ocupación en la costa es alta, casi un 94% en Almería, 93% Cádiz, y 92% Málaga. En cuanto a los pisos turísticos para estancias breves, el 28% se han reconvertido a alquiler residencial a largo plazo, aunque sólo un 18% lo ha hecho de manera definitiva. Este tipo de vivienda vacacional representa sólo el 3,6% de la compra o inversión en vivienda. Hasta la pandemia estaba muy concentrado en grandes ciudades y en Andalucía, pero ahora se dispersa espacialmente.

Venta de hoteles

La compraventa de hoteles es en parte una consecuencia de la pandemia; en este año se han invertido 1.049 millones en la compra de 43 hoteles con 6.715

habitaciones, el 7% de esa cantidad en la Costa del Sol. Es un fenómeno que se da en ciudades, pero que se reparte por todo el territorio, pues la oferta de hoteles en venta es amplia. Los principales compradores son cadenas hoteleras, y Millenium Hotels, por ejemplo, ha ampliado capital en 250 millones para aumentar su la red que tiene en Sevilla y Córdoba, entre otras localidades.

Promociones en Málaga

Se suceden las promociones en la costa malagueña, buscando compradores residentes en España y extranjeros, y en alguna medida locales. El Grupo Insur promociona en Estepona 120 viviendas con una inversión de 30 millones. Adeas Home en Marbella dos promociones de unas 70 viviendas e inversión de 48 millones. Metrovacesa en Torremolinos, 123 viviendas y 38 millones de inversión. Higuera Residen-

ciales, anuncia un ambicioso proyecto de viviendas con servicios de hotel. Estas promociones suelen ser de viviendas de alto nivel y precios por encima de los precios medios de la vivienda nueva.

Promociones en Sevilla

Entre los proyectos dirigidos al mercado local destacan los de Via Célere con 236 viviendas en Dos Hermanas y San Juan de Aznalfarache, adosados y en bloque; la promotora tiene 1.202 viviendas en comercialización en la provincia de Sevilla y 2.570 en toda Andalucía, en 22 proyectos. Por su parte, Aedas Home promueve 237 viviendas unifamiliares y en bloque en Dos Hermanas, en tres promociones. La promoción y construcción se mueve hoy dentro de la nueva normalidad de zonas verdes, amplios espacios comunes, y eficiencia energética.

peos, y los más bajos marroquíes y rumanos. El tipo de cambio del euro, aunque no determinante, es un factor que en general tiende en los últimos años a encarecer la compra en divisas fuera del área del euro, con una apreciación alrededor del 7% respecto a la libra, y entre 5% y 10% con relación al dólar.

Podemos extraer las ideas siguientes. Primera, la compraventa por extranjeros es relativamente estable y ayuda al mercado de la vivienda en situaciones de incertidumbre; Andalucía supone cerca del 16% de las compras totales de extranjeros en España. Segunda, hay una gran concentración de estas compras en Málaga

Málaga y Almería copan la mayoría de las transacciones de estos perfiles

y Almería, y en mercados locales la presión de la demanda de extranjeros puede hacerse sentir sobre los precios de la vivienda. Tercera, la demanda del tipo de vivienda y precio depende de la nacionalidad y el carácter de extranjero residente o no residente del comprador; en algunas provincias se adquieren apartamentos y viviendas pequeñas y baratas, y en otras unifamiliares caras. Cuarta, la importancia de los compradores de Gran Bretaña es significativa, y se ve influida por el *Brexit*, pero también por la tendencia general del mercado de vivienda en los últimos trimestres. Por último, el conocimiento de los mercados locales y el perfil de los extranjeros que se inclinan por determinadas localizaciones es imprescindible para la promoción privada y la planificación pública.

doba, Almería y Huelva, y 56.500 en Jaén. Estos precios medios indican el perfil de los compradores y tipo de vivienda y localización.

Por nacionalidades, el perfil del comprador en España es muy dispar, aunque de media predomi-

nan los británicos, que en conjunto suponen el 13% del total de viviendas que se venden a extranjeros en España. En Andalucía en la segunda mitad de 2020, y separando por residentes y no residentes (aunque estos últimos son es-

casos), el 24% de los compradores extranjeros residentes fueron marroquíes, y el 16% británicos Y de los no residentes los más numerosos fueron británicos, un 24%, y suecos, 12%. Los precios más altos los pagan extranjeros euro-

PRECIO DE VIVIENDA LIBRE POR EXTRANJEROS

Zona	2019	2020	1T 2019	1T 2020	1T 2021
Nacional	144.948 €	153.735 €	140.176 €	148.032 €	154.286 €
Andalucía	135.677 €	142.789 €	132.582 €	137.787 €	137.108 €
Almería	75.777 €	72.622 €	74.923 €	70.009 €	75.355 €
Cádiz	133.340 €	166.897 €	136.673 €	172.487 €	160.967 €
Córdoba	80.003 €	78.879 €	69.764 €	77.250 €	77.913 €
Granada	94.087 €	95.781 €	103.923 €	101.233 €	86.271 €
Huelva	71.227 €	70.383 €	69.669 €	71.663 €	75.153 €
Jaén	59.665 €	60.404 €	61.652 €	59.404 €	56.456 €
Málaga	199.055 €	217.508 €	189.574 €	202.288 €	228.228 €
Sevilla	107.015 €	139.203 €	101.064 €	119.371 €	102.594 €

Fuente: Ministerio de Fomento, Euroval.


TRANSACCIONES POR EXTRANJEROS

Zona	2019	2020	1T 2019	1T 2020	1T 2021
Nacional	52.857	41.214	13.456	11.304	11.727
Andalucía	7.643	6.315	2.055	1.631	1.854
Almería	1.781	1.666	448	399	565
Cádiz	732	542	201	148	138
Córdoba	159	166	41	41	36
Granada	677	632	181	160	183
Huelva	350	300	104	64	90
Jaén	145	137	48	42	44
Málaga	3.110	2.375	844	628	634
Sevilla	689	497	188	149	164

Fuente: Ministerio de Fomento, Euroval.