

## ECONOMÍA

## OBSERVATORIO INMOBILIARIO

# Dónde están tensionados los precios de la vivienda en Andalucía

● Málaga y Mijas se sitúan como las ciudades en las que el valor de los pisos sube más en relación con las rentas

## EUROVAL

Analista Principal del Instituto de Análisis Inmobiliario-Euroval

UTILIZAMOS tres criterios para las 13 ciudades andaluzas que son capitales de provincia o con mayor número de compraventas totales medias en los tres últimos años, ya que algunas capitales de provincia no son los mercados más importantes; estas 13 ciudades suponen casi el 40% de las compraventas de toda Andalucía. Los criterios para ver las tensiones son: media de la variación anual de precios de la vivienda entre 2015 y 2019; media de la variación o tendencia reciente en 2020 y 2021; y ratio entre las variaciones de los precios y la renta familiar también para 2015 a 2019. Las ciudades de la muestra a las que afectan los tres criterios y que, por tanto, pueden considerarse muy tensionadas son Málaga y Mijas, donde los precios han crecido, siguen creciendo, y lo hacen muy por encima de las rentas familiares.

La media de las variaciones anuales de precio entre 2015 y 2019 muestra las posibles tensiones de precios que se han ido

formando en las ciudades seleccionadas. Todas, excepto Jaén, Jerez de la Frontera, y Córdoba tienen incrementos medios anuales del 2% o superiores en el periodo, destacando Mijas por encima del 10%, Málaga y Marbella del 8%, Dos Hermanas del 6% y Cádiz del 4%. Estas ciudades han consolidado unos precios relativamente elevados de vivienda, pero esas subidas se frenan en los dos últimos años en Marbella, Dos Hermanas y en cierta medida en Cádiz, por lo que podría decirse que la tensión en ellas afloja. También se dan casos a la inversa, en que los precios habían subido discretamente con anterioridad, como Roquetas de Mar y Sevilla, o muy poco como Jerez, y crecen ahora con fuerza, lo que sugiere esperar y ver cómo evoluciona esta tendencia reciente.

En cuanto al tercer criterio, que mide la variación de los precios de la vivienda respecto a la variación de las rentas personales en una localidad, todas las ciudades que están por encima de uno muestran una cierta tensión. Un dos significa que los precios de la vivienda crecen el doble que la capacidad de compra representada por el crecimiento de la renta personal, que es el caso de Málaga (1,95) y

Mijas (1,83), y en menor medida Cádiz y Dos Hermanas (1,61) y Marbella (1,56). En Roquetas, sin embargo, los precios crecen a una tasa que es la mitad de lo que crecen las rentas personales, y en Jerez y Córdoba el dato es cero y negativo, respectivamente, indicando una relativamente cómoda posición para la demanda de vivienda por residentes en la ciudad. No es extraño que, ante este triple fenómeno de consolidación de unos precios altos, tendencias recientes, y debilidad de las rentas familiares respecto al precio de la vivienda, la oferta y demanda se trasladen a poblaciones vecinas, como ocurre en el entorno de Málaga y Sevilla.

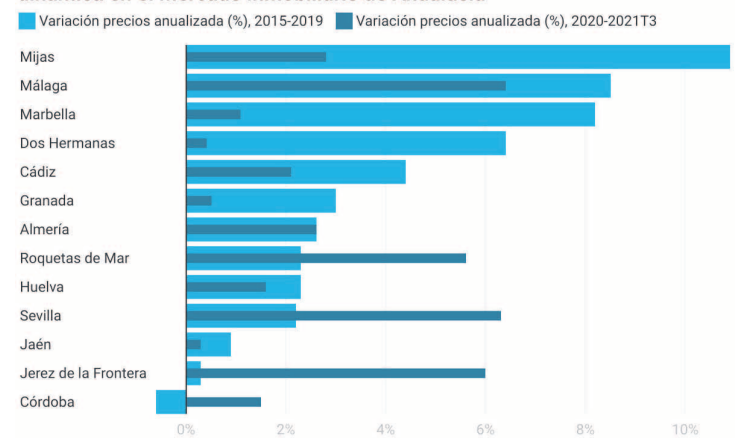
En España la media de variación anual de precios entre los años 2015 y 2019 está en 3%, que no deja de ser significativo, en una economía que tiene precios generales muy bajos. Sin embargo, la media de 2020 y 2021 está en el 1%; esta contención se ve también en que la ratio entre la subida de precios de vivienda y de la renta familiar es ligeramente inferior a la unidad (0,94). No puede hablarse, por tanto, de una tensión de precios de la vivienda en España, sino de ciudades y zonas donde sí se da ese riesgo. Siempre teniendo en cuenta los tres criterios mencionados, Málaga, Mijas y Marbella se encuentran entre las diez ciudades más tensionadas en cuanto a precio de vivienda en el conjunto del país.



JAVIER ALBIÑANA

Promociones de vivienda nueva en Málaga.

Evolución de los precios en las ciudades con mayor dinámica en el mercado inmobiliario de Andalucía



Tensión en los precios inmobiliarios. Principales ciudades de Andalucía

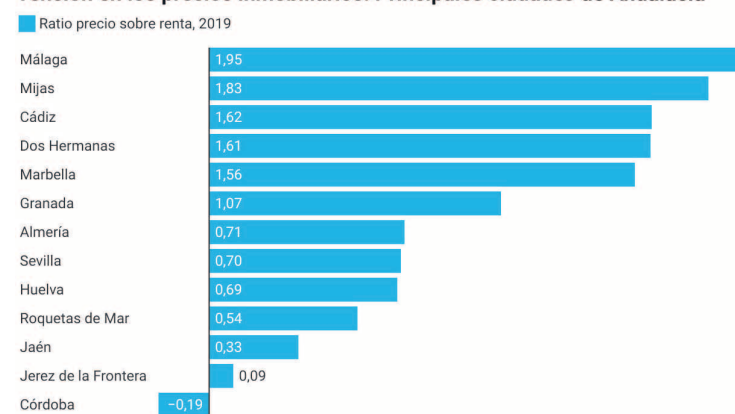


Gráfico: Euroval/INSTAI - Fuente: INE - Creado con Datawrapper

## EN CORTO

## Promociones en Almería y Sevilla

Aelco inicia las obras de Altum Almería, una promoción propiedad de Áruera Homes de 108 viviendas en el centro de la ciudad, con una superficie y precios mínimos de 89 metros cuadrados y 162.000 euros; la entrega está prevista para 2024. ASG Homes, por su parte, anuncia que, pese a las dificultades de la crisis sanitaria, ha cerrado 2021 con 900 viviendas terminadas, e inicia 2022 con 3.000 unidades en desarrollo; entre las siete promociones terminadas en 2021 está Residencial Argos I en Sevilla, una de las mayores de la promotora en el segmento de construir para alquilar.

## Descuentos de Haya Real Estate

Haya Real Estate pone a la venta 2.500 inmuebles con descuento de hasta el 35% y límite del 16 de febrero, de los que 470 se encuentran en Andalucía (170 en Granada y

120 en Almería); además de viviendas hay locales que eran oficinas bancarias y que ahora pueden encontrar nuevos usos comerciales. También se anuncia la compra por Urbas de Alandalus Real Estate, vehículo dedicado a construir para alquilar, con presencia, además de en otras zonas de España, en Málaga, Almería, Sevilla y Granada; en estas dos últimas provincias tiene en marcha la construcción de 600 viviendas. Para Urbas la operación permite complementar el negocio de construir para vender, diversificando riesgo.

## Prefabricados de hormigón

El consumo de prefabricados de hormigón crece en Andalucía un 9% en 2021 respecto a 2019 y un 12% respecto a 2020, según datos de la patronal Cepco, y están en línea con la media española, aunque hay enormes disparidades entre comunidades. En cualquier caso, los 15 millones de toneladas de cemento

consumidas en España en 2021 superan la cifra de 2019. Sin embargo, los datos de la Asociación Española de Fabricantes de Hormigón preparado (Aneffhop), muestran para Andalucía una caída en la producción, que es el 6% menos en 2021 que en 2019. Las dificultades en la exportación pueden explicar las diferencias entre consumo y producción; no obstante, en España la exportación de materiales de construcción en general es muy fuerte, con un crecimiento anual del 30% en 2021.

## Posible premio para Bahía Sur

El centro Bahía Sur de San Fernando (Cádiz) es uno de los tres centros comerciales españoles nominados en la edición 2022 de los Broom Awards, que premian proyectos comerciales en funcionamiento. Pertenece a Castellana Properties y la gestión de sostenibilidad la lleva Acerta, con el apoyo de Asla Green Solutions.

## Desarrollo del Pítamo en Sevilla

Sevilla aprueba el plan parcial de Pítamo para levantar 9.000 viviendas, la mayor bolsa de suelo urbanizable por desarrollar. Es, con mucho, el proyecto más ambicioso jamás planteado en Andalucía, tanto por la inversión de 1.100 millones de euros, como por alcance social, medioambiental y tecnológico. Un tercio de las viviendas son protegidas; hay una estrategia de eficiencia energética, reducción de impacto de huella de carbono, y gestión del ciclo de agua, conectado con el anillo verde del río, y grandes zonas arboladas como ampliación del Parque de Guadaira, y se completa con un nuevo modelo urbano de "ciudad 15 minutos", para evitar desplazamientos comunes de más de ese tiempo. Por último, se reservan 18,5 hectáreas para un gran distrito tecnológico.