

ECONOMÍA

OBSERVATORIO INMOBILIARIO

La compra de vivienda por extranjeros se afianza en Andalucía

● El número de operaciones supera el nivel previo a la pandemia, con Málaga y Almería como las provincias que concentran más actividad

EUROVAL

Instituto de Análisis Inmobiliario

RECOGEMOS los datos de los tres últimos años, de compras totales de vivienda, nuevas y usadas, por extranjeros residentes y no residentes. En 2021 se dieron en España 102.995 transacciones y 21.294 en Andalucía, alrededor del 20% de todas las compras de extranjeros en España. Sólo dos provincias, Málaga y Almería, suponen el 80% de las viviendas que se venden a extranjeros en nuestra comunidad, les siguen de más a menos, Granada y Cádiz, Sevilla y Huelva, Córdoba y Jaén. Aunque hay una caída en 2020, se compensa en 2021 y puede decirse que el mercado se mantiene firme. El 16% de las operaciones de compraventa total de vivienda en Andalucía es por extranjeros -similar a la media de España-, y ha oscilado en el tiempo, fue el 7% en el "boom" inmobiliario y 27% en la caída, lo que nos dice que la

demanda absoluta por extranjeros se mantiene, y su peso porcentual depende de las variaciones de las compraventas por nacionales. Por otra parte, el peso de las compras por extranjeros sobre el total de compraventas es muy fuerte en Málaga (34%) y Almería (24%), esta presión es menor en Cádiz y Huelva (8%), y muy discreta en Jaén (4%), Córdoba y Sevilla (3%).

Con datos para 2021, el precio medio de vivienda que compran los extranjeros en Andalucía es 153.512 euros, por debajo de la media española 166.749, aunque ha subido un 11,5% entre 2019 y 2021. Hay diferencias muy grandes por provincias, siendo en 2021 la media de 224.398 euros en Málaga, y 179.034 en Cádiz, 132.715 en Sevilla, y luego, de más a menos, Granada, Almería Huelva y Córdoba, y Jaén. Los precios más altos los pagan no residentes del norte de Europa, y los más bajos residentes marroquíes y rumanos; en general los no residentes pagan una media de 2.481 euros por metro cuadrado, y los residentes 1.567 euros (similar al comprador nacional). El tipo de cambio es un factor que ten-

día, por la fortaleza del euro, a encarecer la compra en divisas, pero en el último año se deprecia casi un 9% respecto al dólar.

Por nacionalidades, el perfil del comprador en España es variable, aunque de media predominan los británicos, que en conjunto suponen el 12% del total; les siguen de cerca Alemania, Francia, Bélgica, Suecia, Holanda, Rumanía e Italia, que en total suponen el 55% de las compras, y un grupo numeroso de países con menos de un 2% cada uno, que suman el resto. En Andalucía y separando por residentes y no residentes, los principales compradores extranjeros residentes fueron británicos y marroquíes; y de no residentes británicos y suecos.

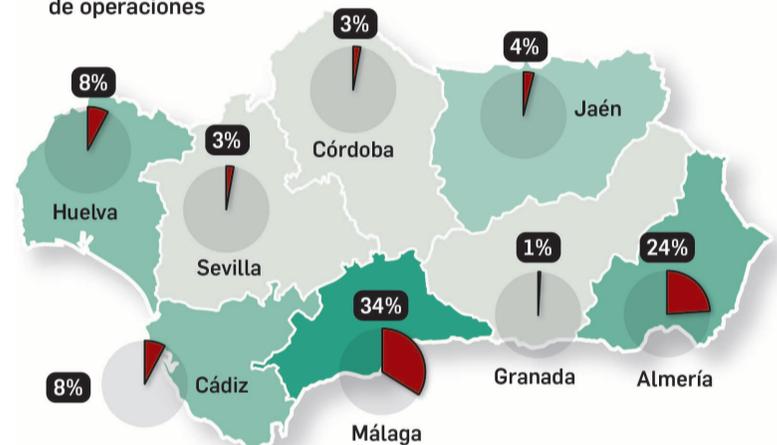
En suma, la compraventa por extranjeros es relativamente estable, incluso en situaciones de incertidumbre, y Andalucía supone alrededor del 20% de las compras totales de extranjeros en España, con una gran concentración de estas compras en Málaga y Almería. La demanda del tipo de vivienda, localización y precio depende de la nacionalidad y si es residente o no; predomina el Reino Unido y países de la Unión Europea, aunque marroquíes y rumanos residentes tienen un peso significativo. Por último, el conocimiento de los mercados locales y el perfil de los extranjeros que se inclinan por determinadas viviendas es imprescindible para la promoción privada y la planificación pública.



JAVIER ALBIÑANA. Unos clientes miran los anuncios de una agencia inmobiliaria en Málaga.

Transacciones de extranjeros

% de transacciones realizadas por extranjeros sobre el total de operaciones



FUENTE: Euroval. GRÁFICO: Dpto de Infografía.

VENTAS INMOBILIARIAS A EXTRANJEROS

	Operaciones extranjeros 2019	Operaciones extranjeros 2020	Operaciones extranjeros 2021	Total operaciones 2021
España	96.279	71.636	102.995	674.014
Andalucía	17.545	13.952	21.294	134.293
Almería	3.041	2.516	3.496	14.605
Cádiz	1.169	859	1.399	18.346
Córdoba	207	206	248	9.128
Granada	1.224	1.018	1.443	14.427
Huelva	512	432	702	8.564
Jaén	219	195	234	6.566
Málaga	10.353	8.137	12.944	37.881
Sevilla	820	589	828	24.776

Fuente: MITMA.

EN CORTO

Proyectos dirigidos al inversor internacional

Se advierte interés entre los promotores por proyectos dirigidos al mercado internacional o foráneo. El Grupo Insur invierte 42 millones en Marbella construyendo 96 viviendas en 12 edificios, orientado hacia extranjeros, ofreciendo viviendas de calidad y amplios espacios comunes de 20.000 metros cuadrados. Avant España construye 40 apartamentos en el centro histórico de Málaga, de 1 y 2 dormitorios, con una inversión de 10 millones; la promotora tiene en Andalucía otros

proyectos en marcha en Fuengirola, Estepona y San Roque.

Edificación de 49 viviendas de lujo en San Roque (Cádiz)

San Roque es el lugar elegido por Fellow Funders, un fondo que capta a inversores minoristas para desarrollar proyectos inmobiliarios, en este caso la edificación de 49 viviendas de lujo, que correrá a cargo de la promotora Onys. La actividad de fondos y sociedades cotizadas de inversión inmobiliaria añade diversificación financiera al mercado inmobiliario en Andalucía y Advero Properties, en cuyo capital parti-

cipa la Hermandad Nacional de Arquitectos, va adquiriendo edificios de viviendas en alquiler; entre los 15 de que dispone 3 están en el barrio de la Trinidad en Málaga, destinados en este caso a rentas medias.

Adosados para el mercado local en El Puerto (Cádiz)

Enfocado al mercado local y como primera residencia, Carpio Capital construye en El Puerto de Santa María 16 viviendas adosadas en una parcela de 3.246 metros cuadrados, son viviendas de una media de 145 metros cuadrados que pese a las dificul-

tades se han desarrollado satisfactoriamente en estos dos años de pandemia, con una inversión de 8 millones de euros, y se preparan dos fases más. Adeas Home invierte 27 millones en Córdoba, la tercera capital andaluza donde llevan a cabo promociones tras Sevilla y Granada; se trata de 90 viviendas distribuidas en 5 viviendas por edificación, amplias zonas comunes y orientadas al cliente local. La promotora desarrolla en Rincón de la Victoria (Málaga) 250 viviendas de las que ya hay 80 construidas, con una inversión total de 60 millones.

Proyecto residencial de 327 viviendas en Sevilla

Exxacom invierte 63 millones en un primer proyecto residencial en Sevilla, con 327 viviendas entre 100 y 110 metros cuadrados, en una parcela de 12.260 metros cuadrados y 35.000 de edificabilidad. La inmobiliaria Savills ha abierto nueva delegación en Sevilla, destacando en un informe el potencial de la provincia, que considera una de las más importantes de Europa, mencionando además del residencial, espacios comerciales, oficinas, logística y hoteles. Sólo en la ciudad hay actualmente 130 promociones.