

ECONOMÍA

OBSERVATORIO INMOBILIARIO

Aumentan las viviendas heredadas en Andalucía

● Este tipo de operaciones se han incrementado un 27,6% en 2021 respecto a la media 2015-2019

EUROVAL

Instituto de Análisis Inmobiliario

ENTRE los datos que nos va dejando la crisis sanitaria, comprobamos cómo las viviendas transmitidas por herencia han aumentado significativamente. Los cambios de propiedad que recoge el Instituto Nacional de Estadística para 2021 son de 195.119 viviendas en Andalucía, de las que 118.972 son por compraventa, y 33.767 por herencias, siendo el resto donaciones y permutas (por coherencia del dato trabajamos con operaciones registradas, pues el número de compraventas totales es mayor).

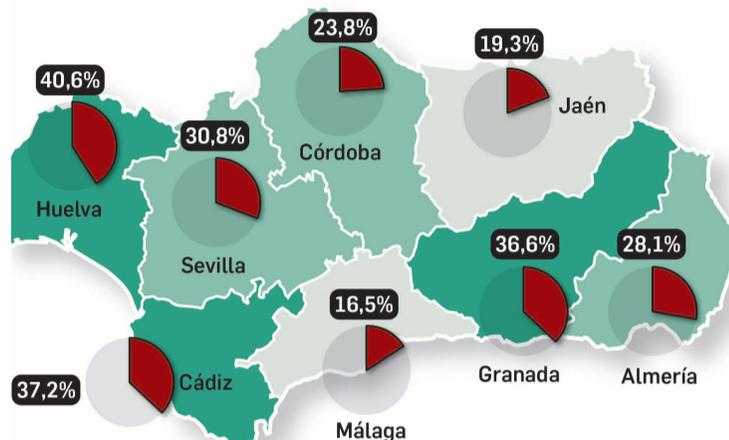
Evaluamos el aumento de las viviendas heredadas tomando la media de los años 2015 a 2019, para tener una referencia

respecto a lo que podría considerarse una cifra normal de herencias, y descartamos 2020 al ser un año anómalo en cuanto a formalizaciones y registros. Comparando 2021 con la media de esos cinco años, que es de 26.468 en Andalucía, se da un incremento de 27,6% en las herencias de vivienda. En España de media en los años considerados se heredaban 167.493 viviendas, y en 2021 suben a 198.939, esto es un incremento del 19%, con lo que Andalucía está muy por encima de la media española en incremento en viviendas heredadas tal como lo calculamos.

Siguiendo este mismo método, hay mucha dispersión entre comunidades autónomas, destacando Castilla-La Mancha, con 40,9% de incremento, y Murcia, 31,8%; luego, de más a menos La Rioja, Andalucía y Cantabria, Castilla León, Galicia, Canarias, Madrid, Asturias,

Transmisiones por herencias

Incremento de transmisiones por herencia en 2021 respecto de la media registrada en el periodo 2015-2016



FUENTE: Euroval. GRÁFICO: Dpto de Infografía.

EVOLUCIÓN DE LAS HERENCIAS

Zona	Herencias medias entre 2015 y 2019	Herencias 2021	% herencias vs. España y vs. Andalucía
España	167.493	199.206	
Andalucía	26.468	33.767	17%
Almería	1.701	2.179	6,5%
Cádiz	3.438	4.717	14%
Córdoba	3.158	3.909	11,6%
Granada	3.385	4.622	13,7%
Huelva	1.423	2.001	5,9%
Jaén	2.671	3.185	9,4%
Málaga	5.809	6.717	20%
Sevilla	4.883	6.387	18,9%

Fuente: INE y Euroval.



Protesta contra el impuesto de Sucesiones en 2017. ARCHIVO

Extremadura y Comunidad Valenciana, con poca incidencia en las cinco restantes comunidades autónomas.

Por provincias en Andalucía, donde más incrementan las herencias es en Huelva, Cádiz, Granada y Sevilla, entre un 40,6% y 30,8%, alrededor de la media de Andalucía está Almería, y por debajo, Córdoba (23,8%), Jaén (19,3%) y Málaga (16,5%). La diferencia entre los respectivos mercados de vivienda provinciales hace que lógicamente las viviendas heredadas tengan un peso diferente. Respecto al número de viviendas heredadas en 2021 Andalucía supone el 17% del total nacional, y sobre el total de Andalucía, Málaga es el 20%, 18,9% Sevilla, 14% y 13,7% Cádiz y Granada, 11,6% Córdoba, 9,4% Jaén, 6,5% Almería y 5,9% Huelva, con un número de viviendas heredadas que van desde 6.767 en Málaga y 6.387 en Sevilla, a alrededor de 2.000 en Almería y Huelva.

Tres ideas surgen de estos datos. La primera, la dispersión territorial que ofrece el mercado de la vivienda, en cualquier análisis que se haga del mismo. La segunda, la relevancia de los cambios de propiedad en el mercado de la vivienda diferentes a la transmisión por compraventa, y recientemente el incremento de las viviendas transmitidas por herencia, pues aunque en España las transmisiones totales también suben en 2021 respecto a la media de los cinco años considerados, las herencias lo hacen cuatro puntos porcentuales más. Y, en tercer lugar, aunque este fenómeno debería ser pasajero, está por ver cómo afecta a mercados locales de vivienda, así como a propuestas actuales con relación a la llamada hipoteca inversa, por lo que es un tema para seguir en el futuro próximo.

EN CORTO

VIVIENDA

Habitat Inmobiliaria adquiere 23.000 metros cuadrados de suelo en Mairena del Aljarafe (Sevilla), de los cuales 10.000 son edificables, para construir 100 viviendas. La promotora suma ya 100.000 metros cuadrados con edificabilidad de 40.000, para llegar a las 400 viviendas en este municipio. Además, desarrolla siete promociones en Sevilla, Camas y Dos Hermanas. Por otra parte, ha adquirido suelo en Málaga en dos promociones con 70 viviendas cada una. Las nuevas construcciones se adecúan a la normativa de eficiencia energética y cuentan con espacios de ocio que son demandados actualmente por los compradores.

REHABILITACIONES

Reconvertir edificios históricos en viviendas es el objetivo de Inmo-

biliaria Espacio, que trabaja en el Palacio de Altaura (Granada), Casa de las Cadenas (Puerto de Santa María) y Palacio Santa Marina en Cádiz, situados en los centros de estas ciudades, para ofrecer 48 viviendas singulares, modernas y atractivas. Casavaro es una plataforma tecnológica europea, que abre sede en Sevilla donde empieza a adquirir viviendas en el centro, disponiendo de 10 millones de euros; la característica de la sociedad es la rapidez en la ejecución de operaciones de compra y reforma para adaptarla al comprador final, y se apoya en su red internacional. El grupo hotelero Marriot diversifica y colabora con Alterhome en un proyecto de alquiler vacacional de lujo en el centro de Sevilla; el alquiler vacacional ofrece en España 1,6 millones de plazas, concentradas en Madrid y Barcelona, Valencia, Málaga y Sevilla. Aelca comer-

cializa 4 promociones en Almería con un total de 340 viviendas, desarrolladas por Árgua Homes, promotora que comercializa actualmente 38 promociones con 2.578 viviendas en Andalucía.

RESIDENCIAS

El grupo alemán The Flag construye un centro para mayores en Estepona (Málaga), invirtiendo 30 millones de euros, y asesorado por Cushman & Wakefield. Son apartamentos adaptados a personas mayores, con servicios desde restauración a limpieza, deportivos y médicos; está dirigido al mercado internacional, principalmente el alemán. También el grupo belga Cofinimmo invierte 15 millones en la compra de 7.300 metros cuadrados y construcción de una residencia de mayores en Córdoba con 162 camas, que será gestionada por Amanir mediante un contrato a

25 años; aspira a una clasificación A de eficiencia energética y anuncia un nuevo proyecto en Jaén. Por su parte, HealthCare Activos construirá una residencia en Córdoba con 6.516 metros cuadrados de suelo y 151 plazas; se trata de una sociedad cotizada de inversión inmobiliaria creada en 2016 que tiene ya 50 activos por valor de 600 millones de euros. La compañía holandesa Student Experience con Rinkelbeg Capital promueven en Granada una residencia de estudiantes con 520 estudios amueblados, encargándose Acciona de las obras; son espacios muy funcionales y zonas comunes muy completas en servicios.

OTROS

Todos los subsectores inmobiliarios reciben atención dentro de la diversificación de inversiones. Batex & Duplex invierten 20 millo-

nes en el parque comercial Trocadero, en Puerto Real, que abre en 2023 con 10.000 metros cuadrados de superficie, sobre una parcela de 46.000. Catella ha asesorado la transacción de dos naves logísticas en Huelva y Jaén con un total de 7.500 metros cuadrados, adquiridas por el fondo francés Iroko Zen y ocupadas por Correos Express, esperándose una rentabilidad bruta del 7,15%. Anuncian otra operación más en Jaén. Aldi amplía su plataforma logística en Dos Hermanas (Sevilla) incorporando 14.000 metros cuadrados a los 24.000 existentes, con 68 muelles de carga y capacidad de 20.000 palés; su propósito es servir la red en expansión en Andalucía y Extremadura, y pone énfasis en la reducción de impacto de huella de carbono y gestión de residuos.