

OBSERVATORIO INMOBILIARIO

Evolución de la rentabilidad de los alquileres en Andalucía

● El margen de los arrendamientos se ha mantenido más o menos estable en la comunidad en los últimos años y en general es menor en las viviendas con precios más caros

EUROVAL

Instituto de Análisis Inmobiliario

A ser la rentabilidad resultado de un cociente entre alquiler y precio de la vivienda, los alquileres en las provincias andaluzas pueden ser relativamente altos o bajos, pero la rentabilidad bruta va a depender en buena medida del valor del denominador, esto es, el precio de la vivienda y su evolución. Hay una dispersión importante de la rentabilidad en el espacio, de manera que en general las provincias con precios más caros de vivienda tienen rentabilidades por alquiler menores.

En los tres años completos que consideramos 2019, 2020, 2021, recogemos la media de la mediana de las cuatro observaciones trimestrales de cada año, y la mediana para el primer trimestre de 2022. La rentabilidad mediana total así calculada, pasa de 6,6%, 5,9%, 4,9% a 5,2%, en Andalucía, ligeramente por debajo de la media española. Para el año 2022 la rentabilidad de la vivienda se obtiene con un alquiler medio anual de 8.400 euros y precio

medio de vivienda de 169.082.

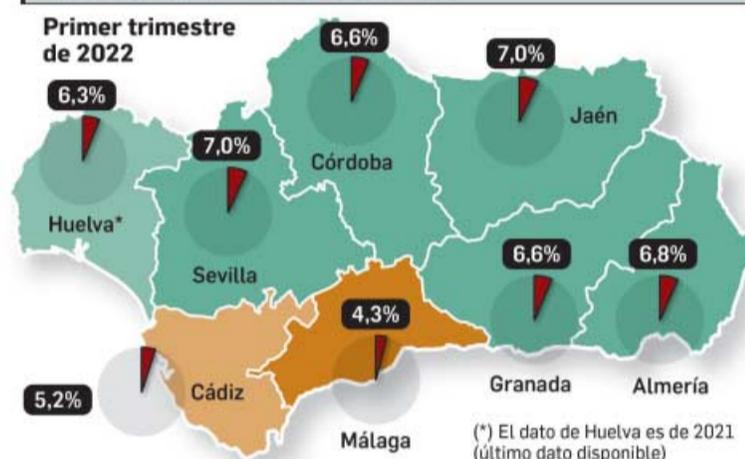
En la tabla recogemos la evolución de las rentabilidades, destacando lo siguiente. Las rentabilidades se mantienen relativamente estables, y aunque bajan en Cádiz y Málaga con respecto a 2019, se debe al incremento medio del precio de la vivienda en estas provincias, pues pese a la subida también de alquileres, están más limitados que el alza de los precios. Así, en 2022 vemos rentabilidades en torno al 7%- 6,5% en Sevilla, Jaén, Almería, Córdoba y Granada, y del 5%-4% en Cádiz y Málaga; como decimos rentabilidades similares pueden obtenerse con combinaciones diferentes, por ejemplo, el 6,6% de Córdoba y Granada responden a alquileres medios anuales de 7.050 euros, y 8.100, y precios medios de vivienda de 112.202 y 123.844, pero el cociente es el mismo, superior a la media de Andalucía, donde los alquileres medio son más altos, pero aún más el precio medio de la vivienda.

Otra cuestión interesante que no reflejamos en la tabla es la diferencia entre rentabilidad por alquiler de vivienda nueva y usada; como la muestra de alquiler de vivienda nueva es muy reducida –en gene-

ral las ofertas de alquiler de vivienda nueva suelen ser 1,5% del total del alquileres–, sólo nos referimos a algunas provincias. Destaca sobre todo la diferencia para 2022 entre la rentabilidad de la vivienda nueva y usada en Córdoba, 3% y 7,1% respectivamente, así como en Granada, 3,8% y 6,2%; en Sevilla no hay tanta diferencia, 5,7% y 6,8%, y en la provincia de Málaga relativamente poca, 4,2% y 4,8%.

Dos ideas podemos añadir. Una, que la oferta de alquiler irá aumentando a medida que se incorporan al mercado proyectos de vivienda para alquiler; aunque la concentración espacial se mantendrá, también se observan promociones en municipios y áreas colindantes a los grandes municipios tradicionales. Otra cuestión para seguir es el efecto de las cláusulas en los contratos de alquiler que recogen incrementos según la evolución de los precios, y cómo se trasladan efectivamente a los alquileres existentes y a las ofertas en el mercado. En cualquier caso, para una política de alquileres está claro que incidir en el alquiler en sí es sólo un aspecto de la cuestión, pues la rentabilidad como vemos está determinada por la evolución del precio de la vivienda.

Rentabilidad del alquiler



FUENTE: Euroval/INSTAI. GRÁFICO: Dpto de Infografía.

PRECIO M² DE VIVIENDA LIBRE

Zona	2019	2020	2021	2022
España	6,8%	6,3%	5,2%	5,4%
Andalucía	6,6%	5,9%	4,9%	5,2%
Almería	6,4%	6,7%	6,2%	6,8%
Cádiz	7%	5,8%	4,8%	5,2%
Córdoba	7,1%	6,2%	6,2%	6,6%
Granada	6,4%	5,8%	6,3%	6,6%
Huelva	7,4%	6,5%	6,3%	n.d.
Jaén	6,8%	7,2%	7%	7%
Málaga	5,4%	4,5%	3,6%	4,3%
Sevilla	7,5%	6,6%	6%	7%

*Media de los tres primeros trimestres del año

Fuente: Ministerio de Fomento, Euroval.

EN CORTO

VIVIENDA

Se inaugura un nuevo barrio en Granada, Las Alquerías, con 370.000 metros cuadrados de los que 160.000 son espacios públicos; Aech Homes construye 1.700 viviendas de las que 1.000 tienen algún tipo de protección oficial. Por su parte Aedas Home anuncia que tiene 14 promociones con más de 700 viviendas en construcción en Sevilla, que avanzan a buen ritmo, pues se van adaptando a la complejidad de la situación actual; en Mairena del Aljarafe construye Dromos, 38 viviendas con opciones de decoración y equipamiento, espacios comunes y energía renovable. La promotora tiene en Andalucía 20 promociones con 1.500 viviendas en Granada, Córdoba, Almería y Costa del Sol, y en 2021 entregó 502 viviendas en Andalucía por 166,5 millones de euros, el 25% del total de España.

SEGUNDA VIVIENDA

Loiola anuncia el comienzo de

una promoción en El Rompido (Huelva) dirigido a segunda residencia no estacional, por importe de 25 millones en una parcela de 16.000 metros cuadrados; son 21 villas adosadas y 80 plurifamiliares, amplias zonas comunes y la más alta calificación energética. Con menor pretensión de eficiencia Taylor Wimpey comercializa la segunda fase de Marbella Lake, donde invierte 10 millones de euros en 24 viviendas en edificio.

RESIDENCIAS

Cofinimmo, la sociedad cotizada de inversión inmobiliaria construye una residencia para ancianos en Tomares (Sevilla), invirtiendo 13 millones de euros, en un solar pre alquilado a Grupo Reifs; la superficie total es de 8.400 metros cuadrados y contará con 180 plazas. El grupo AMRO inaugura en Sevilla una residencia para estudiantes de la que destacan las certificaciones energéticas Breeam y Fitwell, en consumo de energía, agua, y aislamientos, así

como el ahorro energético en el propio proceso de construcción, un 72% respecto a obras similares. Livensa Living abrirá en septiembre la residencia Granada Fuentenueva, con 258 camas, reforzando su presencia en la que se considera una de las ciudades españolas con mayor atractivo universitario.

ACTUACIONES PÚBLICAS, LOGÍSTICA

La sociedad pública y privada Sareb delega en Domo la recuperación y terminación de 206 proyectos residenciales repartidos por todo el país, que se suman a los que se inician ya en Málaga y Granada. De las 5.600 viviendas que tiene Sareb adjudicadas en obras en curso que estaban paradas, 587 se encuentran en Andalucía. Por su parte Altamira doValue Group ofrece descuentos en más de 2.800 inmuebles residenciales y terciario en toda España; aunque hay inmuebles en todas las provincias, en Andalucía Sevilla destaca



Trabajador de la construcción.

en naves, locales y oficinas; Cádiz en locales; Huelva en oficinas; y Córdoba y Granada en naves. En logística Inbisa compra 72.000 metros cuadrados en Alcalá de Guadaíra, en una operación asesorada por Colliers, en el Polígono Industrial Cabeza Hermosa, que

se consolida en actividad industrial, logística y comercial.

FORMACIÓN EN LA CONSTRUCCIÓN

Teniendo en cuenta la preocupación del sector por disponer de personal cualificado, resulta del máximo interés la publicación de la memoria de la Fundación Laboral de la Construcción, donde destaca el crecimiento en un 23% anual en el número de personas formadas, así como las acciones llevadas a cabo en seguridad y salud, empleo y digitalización. Sin embargo, se aprecia que, de las 88.000 personas que siguieron cursos, la mayoría presenciales y con un perfil de edad entre 36 y 45 años, el 67,5% fue en riesgos laborales, y sólo el 28,5% en especialización de oficios. Otros datos de interés son que el 41% fueron extranjeros, y sólo el 9% mujeres, y que en los cursos hay fuerte demanda por trabajos especializados en altura, plataformas y maquinaria.