

OBSERVATORIO INMOBILIARIO

Se mantiene la promoción de viviendas, pero se frenan las terminadas

● El precio de la energía y el de los materiales hacen que los inmuebles finalizados se hayan reducido en 2021 y vayan a caer aún más en 2022, especialmente en Málaga

EUROVAL

A actividad más relevante en el sector de la vivienda es la construcción como tal, por el efecto arrastre sobre la economía y el empleo. El indicador de viviendas terminadas sigue al de iniciadas, con algo menos de dos años de retardo, pero las circunstancias de estos últimos años, que se prolongan al actual, muestran algunas anomalías. En Andalucía en 2019 se iniciaron 19.227 viviendas, cayeron a 12.474 en 2020, y subieron a 20.592 en 2021; si proyec-

Málaga y Sevilla suman más de la mitad de las viviendas iniciadas y terminadas

tamos las cifras de los primeros meses de 2022 al año completo, tendríamos 21.864, ligeramente superior a 2021. Estos datos siguen la tendencia de la media española. Sin embargo, las viviendas terminadas, aunque pasan en Andalucía de 11.476 en 2019 a 17.226 en 2020, caen en 2021 a 15.644; proyectando los datos de los primeros meses al año completo 2022, las terminadas serían 13.220, cifra superior a las de 2019, pero por debajo de los dos últimos años, algo que está también en línea con la media española.

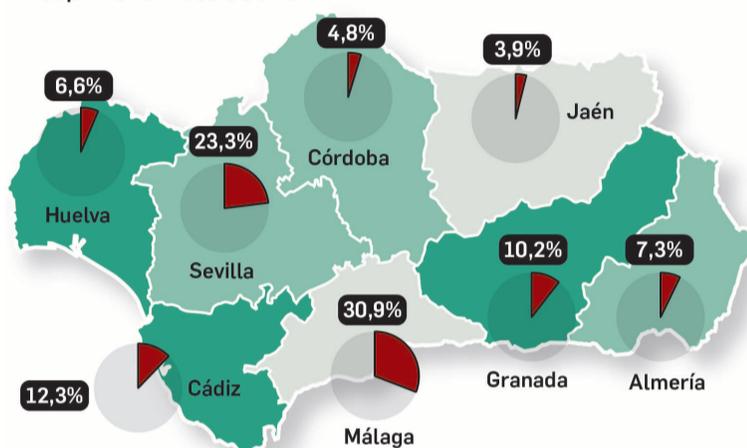
Por provincias, llama la atención que sólo en Málaga se iniciaran en 2019 más de 9.000 viviendas, que cae a una media de

5.000 en los dos años siguientes, y podría alcanzar las 6.700 en 2022. En 2020 y 2021 se terminan anualmente unas 6.100 viviendas, pero se frena considerablemente en los primeros meses de 2022, y si la situación persistiera no llegarían a las 4.000 viviendas terminadas este año. En la provincia de Sevilla las viviendas iniciadas pasan de 3.735 en 2019 a 6.335 en 2021; y además esta tendencia se conserva en los primeros meses de 2022. Las viviendas terminadas se mantienen alrededor de las 4.000 en 2020 y 2021, que podría ser la cifra con la que terminara 2022, pues el mercado de la provincia de Sevilla es relativamente poco volátil. Para 2022 las viviendas iniciadas estarían en el entorno de 2.700 en Cádiz, 2.400 Granada, 1.550 Almería y Huelva, 1.000 en Córdoba y Jaén. Y las terminadas, 2.500 en Cádiz, 1.000 en Almería, 800 en Granada, 600 en Jaén y entre 350 y 300, en Córdoba y Huelva. La concentración en el territorio es fuerte, pues las provincias de Málaga y Sevilla suman más de la mitad de las viviendas.

Un dato complementario es el de los visados de dirección y de fin de obra para los cinco primeros meses de 2022; son datos de edificios no comparables con los que estamos utilizando, y vemos que en Andalucía en 2022 las cifras de terminación de obras es un 20% superior a las de dirección de obra, lo que indicaría que de media también se frena la demanda de permisos para construir. Sin embargo, en 2022 en la provincia de Málaga los certificados de dirección de obra duplican a los de Sevilla, pero los certificados de terminación de obra son prácticamente los mismos, lo que nos dice que,

Viviendas iniciadas en Andalucía

Distribución en porcentajes por provincia. Datos correspondientes al primer trimestre de 2022.



FUENTE: Euroval. GRÁFICO: Dpto de Infografía.

VIVIENDAS TERMINADAS ANDALUCÍA

| Provincia | 2019 | 2020 | 2021 | 2022* | Stock 2021 |
|------------------|---------------|---------------|---------------|--------------|---------------|
| España | 71.562 | 77.531 | 84.091 | 18.891 | 448.809 |
| Andalucía | 11.476 | 17.226 | 15.644 | 3.305 | 63.896 |
| Almería | 917 | 803 | 815 | 260 | 16.578 |
| Cádiz | 1.225 | 2.311 | 1.584 | 632 | 9.151 |
| Córdoba | 653 | 1.468 | 564 | 87 | 5.073 |
| Granada | 763 | 1.282 | 1.488 | 207 | 9.716 |
| Huelva | 362 | 431 | 530 | 70 | 407 |
| Jaén | 455 | 704 | 599 | 152 | 3.862 |
| Málaga | 4.302 | 6.158 | 6.159 | 920 | 4.602 |
| Sevilla | 2.799 | 4.069 | 3.905 | 977 | 14.507 |

*Primer trimestre

Fuente: Mitma / Euroval.

VIVIENDAS INICIADAS ANDALUCÍA

| Provincia | 2019 | 2020 | 2021 | 1º Trimestre 2022 |
|------------------|---------------|---------------|---------------|-------------------|
| España | 96.245 | 75.930 | 100.504 | 25.952 |
| Andalucía | 19.227 | 12.474 | 20.592 | 5.466 |
| Almería | 1.160 | 842 | 1.128 | 401 |
| Cádiz | 1.978 | 1.577 | 2.232 | 674 |
| Córdoba | 679 | 634 | 1.416 | 262 |
| Granada | 1.323 | 1.157 | 1.931 | 589 |
| Huelva | 594 | 373 | 1.138 | 363 |
| Jaén | 666 | 646 | 669 | 215 |
| Málaga | 9.092 | 4.198 | 5.743 | 1.687 |
| Sevilla | 3.735 | 3.047 | 6.335 | 1.275 |

Fuente: Mitma / Euroval.

aunque las expectativas son fuertes, hay una ralentización de las obras en la provincia de Málaga. Otro dato adicional de interés es el del stock de 64.000 viviendas en Andalucía (el 14% de España), que varía muy poco en los últimos tres años. Por provincias va de 16.600 a 9.100, de más a menos Almería, Sevilla, Granada y Cádiz; de 5.100 a 3.900 Córdoba, Málaga y Jaén, y 400 en Huelva. Vemos cómo el mercado de Málaga ajusta bastante oferta y demanda, por lo que hay relativamente menos viviendas en stock. En general estas viviendas no se venden por estar situadas en lugares y tener características para las que hay poca demanda.

El 'stock' actual es de 64.000 viviendas y ha variado muy poco en los últimos tres años

Como síntesis, podemos destacar que las viviendas iniciadas se mantienen y se ralentiza la terminación, sobre todo en la provincia de Málaga, dentro de las diferencias espaciales entre las expectativas de promoción, y la terminación. En segundo lugar, hay una fuerte concentración promotora en las provincias de Málaga y Sevilla. Los efectos de la pandemia remitían a finales de 2021, pero las actuales circunstancias de estrangulamiento en el suministro de energía, contagio a los precios, a la producción, y las expectativas que genera, son indudablemente un freno a la terminación de viviendas, mucho más que el efecto de la política monetaria.

EN CORTO

Geoportal de eficiencia energética

Con menos repercusión mediática, pero de gran trascendencia, y relacionado con lo anterior, el Mitco lanza un geoportal con un mapa de eficiencia energética, donde pueden localizarse los inmuebles por calles, con los colores y letras de la clasificación energética oficial, proceso recogido en el RD 390/2021 de 1 de junio. Inicialmente está disponi-

ble para Castilla y León, pero se espera la incorporación inmediata de comunidades autónomas que publiquen datos de las certificaciones de eficiencia.

Circularidad y ahorro

El Corte Inglés ha conseguido que 108 de sus centros se acerquen al objetivo de residuo cero, de manera que el 94,6% de los residuos que la empresa genera con su actividad, no sólo por sí misma,

sino por clientes (en electrodomésticos que se sustituyen, por ejemplo), entren en un proceso de aprovechamiento circular. La principal comunidad autónoma por ubicación es Andalucía, con 30 centros.

Paneles solares

Iberdrola está ejecutando un ambicioso proyecto para poner en marcha en España 1.400 megavatios solares (MW). Entre las ejecu-

ciones destacan en Andalucía las de Guillena en Sevilla con 144 MW y Cespidera en Cádiz, 27 MW. Iberdrola comunica que cerró el primer semestre del año con más de 2.200 MW instalados en España, 800 MW más que en el mismo período del año anterior.

Viviendas en zonas costeras

Aedas Home anuncia la quinta promoción dentro del proyecto Idilia, en Rincón de la Victoria (Málaga),

con 41 viviendas entre 1 y 3 dormitorios, con trasteros y garajes, dentro de zonas comunes, y precios a partir de 218.000 euros. La inversión total del proyecto es de 60 millones de euros, y está dirigido principalmente al comprador extranjero. También para comprador foráneo, Taylor Wimpey invierte 21 millones en la promoción de 58 apartamentos, en un proyecto llamado Solemar, en la localidad de Casares Costa (Málaga).