

## OBSERVATORIO INMOBILIARIO

# La compraventa de locales en Andalucía mantiene el pulso

- El precio medio en la comunidad autónoma crece un 7,5% en 2022, pero está un 24% por debajo de la media nacional
- El número de transacciones cayó en 2022 respecto a 2021

## INSTITUTO DE ANÁLISIS INMOBILIARIO, EUROVAL

¡TOMAMOS una muestra propia de transacciones y precios de locales para los años 2020 a 2022. Para el conjunto de Andalucía el precio medio se mantiene en 2021 y sube en 2022, pasando de 94.500 a 101.500 euros, un 7,5%. El precio medio es un 24% inferior a la media española, aunque al ser la superficie media algo menor, esta diferencia se reduce cuando se calcula por metros cuadrados. Hay que considerar que se trata de locales en general pequeños, pues el mercado de locales grandes y el de zonas de elevado precio, es más bien de alquiler que de venta, por lo que el precio de nuestra muestra es relativamente bajo. Por provincias, los precios entre 2020 y 2022 caen en Granada y Málaga y suben en las demás. Si vemos los precios por metro cuadrado, Andalucía está en 1.000 euros por metro cuadrado, y se apartan de esa media, Málaga con 1.388 euros, Jaén 710 y Almería con 622 euros por metro cuadrado.

Las transacciones suben en

Provincia	PRECIO			TRANSACCIONES			Superficie media 2022
	2020	2021	2022	2020	2021	2022 (*)	
España	127.170	128.775	133.353	17.819	31.104	27.870	110
Andalucía	94.616	94.522	101.418	2.978	5.284	4.770	102
Almería	91.588	74.464	103.203	311	601	506	166
Cádiz	80.144	80.113	97.158	473	855	742	90
Córdoba	69.788	77.585	96.616	234	414	372	113
Granada	91.976	81.394	88.532	298	525	504	88
Huelva	65.561	68.491	71.955	177	257	262	128
Jaén	52.998	57.884	61.760	152	238	206	87
Málaga	126.038	121.344	120.768	799	1.575	1.430	87
Sevilla	96.014	106.976	99.760	534	919	748	95

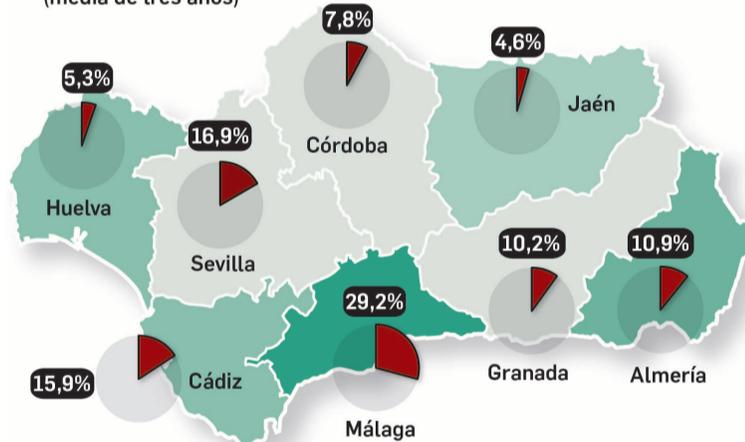
(\*) Proyección 2022

Fuente: fuente: MITMA/Euroval

2021 y caen en 2022, de 5.284 a 4.770, pues en 2021 se formalizan operaciones que habían quedado pendientes por las circunstancias de 2020. El mismo fenómeno se aprecia para el conjunto de España: mantenimiento de precios en 2021, subida en 2022, fuerte subida de compraventas en 2021 y caída en 2022. Las transacciones suben, excepto en Huelva, en todas las provincias entre estos dos años 2020 y 2022, aunque bajan respecto a 2021, por el motivo mencionado de que se cierran operaciones pendientes de 2020, lo que hace excepcional el año 2021. Hay una fuerte concentración de las compraventas, de manera que tomando la media de los tres años

## Transacciones de locales

% de transacciones por provincia sobre el total de Andalucía (media de tres años)



FUENTE: Euroval. GRÁFICO: Dpto de Infografía.

sobre el total de Andalucía, Málaga es el 29% del total de compraventas de locales, Sevilla y Cádiz están en el entorno del 17%, y entre el 11 y 8%, Almería, Granada y Córdoba, siguiendo Huelva y Jaén alrededor del 5%. La superficie media está en unos 90 metros cuadrados en seis provincias, y se apartan de esa media Almería, con 166 metros cuadrados, Huelva 128 y Córdoba 113, aunque al tratarse de mercados reducidos, unas pocas operaciones pueden sesgar la dimensión media.

En suma, el mercado de compraventa de locales comerciales se recupera pronto en esto años en Andalucía, en línea con lo que ocurre en la media española, tanto en el volumen de transacciones como en precios. Al ser la compraventa principalmente de locales pequeños, estos datos no recogen los precios significativamente más elevados de locales grandes y zonas denominadas *prime* donde suele ser más frecuente el alquiler. La resiliencia mostrada por los locales comerciales se asemeja a la de otros sectores inmobiliarios, y dependerá en el futuro de la evolución de variables como el empleo y el consumo, así como de las condiciones financieras.

## EN CORTO

### Residencial

AQ Acentur compra suelo en Entrenúcleos, Dos Hermanas (Sevilla) para construir 450 viviendas con una inversión de 95,5 millones de euros, considerando que es una de las zonas con más demanda de vivienda. Habitat Inmobiliaria compra también en Entrenúcleos una parcela de 12.000 metros cuadrados, para construir 110 viviendas con una inversión de 20 millones. Acciona desarrolla un proyecto residencial en Costa Ballena de 283 viviendas, de las cuales 168 están ya construidas; son viviendas plurifamiliares de las que destacan la calificación BREEM en eficiencia y uso de energía y agua, y bajo impacto en huella de carbono en el proceso de construcción, esta sostenibilidad la aplican a otros proyectos en el Puerto de Santamaría en Cádiz, y Marbella y Casares en Málaga. Grupo GS y GAT Inversiones de-

sarrollan 165 viviendas de lujo en Zahara de los Atunes (Cádiz) en una parcela de 16.000 metros cuadrados y con una inversión de 80 millones. Taylor Wimpey lleva a cabo dos proyectos en la Cala de Mijas (Málaga), invirtiendo 24 millones para construir 48 apartamentos más 21 adosados, con precios a partir de 572.000 euros.

### Inversiones y empresas

La inversión inmobiliaria en España en el primer trimestre de 2023 ha sido de 2.876 millones, lejos de los 4.300 del mismo período de 2022, que recogía la inversión que permanecía pendiente de los dos años anteriores, pero superior a los 2.099 millones de euros de 2019; el capital español supone el 30% de esta cifra, y las operaciones están muy concentradas con cinco con más de 150 millones de euros; 42% de la inversión es en compras de carteras de residencial, principalmente en alquiler. En



Cádiz, empresarios constructores y promotores de FAEC y ASPRICA celebran la séptima edición de la Jornada Anual Inmobiliaria, señalando entre otras cuestiones la escasez de suelo y el aumento de los costes de construcción. La Asociación Española de Leasing y Renting comunica que en los meses de enero y febrero se ha financiado en España mediante este canal 45,5 millones de inversiones

inmobiliarias, que es una cifra muy reducida en el total de 1.355 millones de leasing, pero una financiación con la que contar ante el endurecimiento del crédito. La sevillana INSUR cierra 2022 con un negocio de 118 millones y 15 de beneficios, de los que 6 se reparten como dividendos; tiene ventas por 202 millones y ve buenas perspectivas promotoras en Sevilla, Málaga y Madrid donde tiene su campo de actuación.

### Sareb y la ley de vivienda

Se anuncian proyectos para poner en mercado suelo y vivienda de la Sociedad para la Adquisición de activos procedentes de la Reestructuración Bancaria (Sareb), con un total de 50.000 viviendas, 21.000 en venta, 14.000 en alquiler, y el resto a construir en suelos de Sareb. Esta sociedad fue consecuencia de la intervención de la economía española en 2012 a partir de la crisis financiera e inmobili-

liaria, con un 51% de capital privado y 49% público; en la actualidad es pública y ha liquidado la mitad de sus activos. Tiene dos condicionantes, uno que la oferta en localización y tipo de vivienda no coincide con la demanda; y que la implementación y adecuación depende de las comunidades autónomas, algunas han llegado ya a acuerdos, pero no, de forma significativa, Andalucía. También se anuncia la disponibilidad de terrenos de Defensa para viviendas. Desde 2009 la promoción de vivienda nueva está estancada en una cifra anual que no llega a las 70.000 viviendas (14.000 en Andalucía). La aprobación por el Congreso de la Ley de Vivienda va en esta línea de promover vivienda, principalmente en alquiler, teniendo en cuenta que las competencias son de las comunidades autónomas y hay aspectos relevantes pendientes de desarrollo.