

OBSERVATORIO INMOBILIARIO

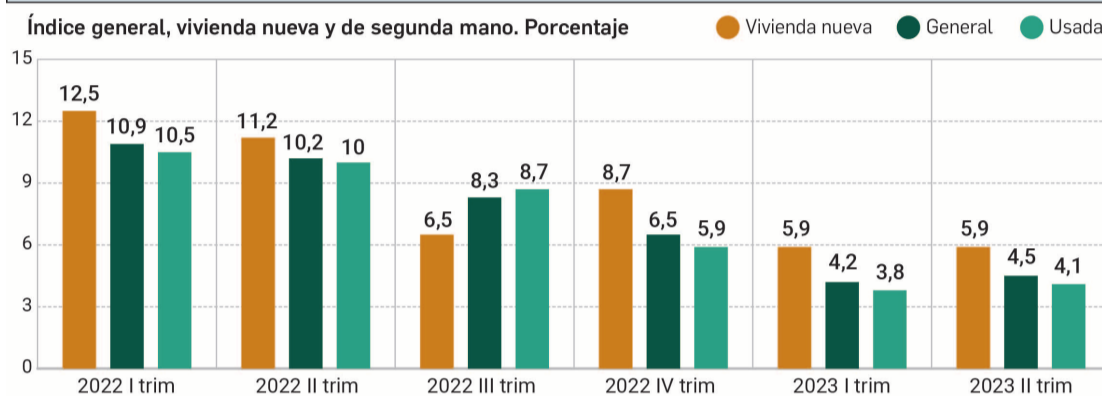
Evolución reciente de precios y alquileres de vivienda en Andalucía

- El coste de arrendar sube en todas las provincias andaluzas, salvo en Córdoba, que se estabiliza
- El alza lleva a pagar 111 euros por metro cuadrado de media en la comunidad

INSTITUTO DE ANÁLISIS INMOBILIARIO, EUROVAL

PARA ver qué tendencia siguen los precios y alquileres de vivienda tomamos datos del segundo semestre de 2022 y el primero de 2023, disponiendo así de una muestra amplia que proporciona el Mitma de precios medios por metro cuadrado; los alquileres medios son datos propios elaborados a partir de las ofertas de los portales inmobiliarios, medidos como alquileres anuales por metro cuadrado. Se observa que los precios de la vivienda continúan subiendo, pasando la media española de 1.745 euros por metro cuadrado, a 1.791 entre los períodos con los que trabajamos; estos datos para Andalucía son 1.423 y 1.472 euros. Por provincias destaca Málaga, donde los precios pasan de 2.069 a 2.170 euros por metro cuadrado; en el entorno de 1.500 euros están ya Cádiz y Sevilla; en el 1.200 Granada, Huelva, Almería, y algo menos en Córdoba y Jaén. Hay subidas de precios en todas las provincias de Andalucía, salvo en Córdoba, donde se han estabilizado. La subida generalizada también se da en las rentas de alquiler que tienen una media de 127 euros por metro cuadrado y año en España y de 111 en Andalucía, de manera que un piso de 80 metros cuadrados, por ejemplo, pa-

Tasa anual de IPV Andalucía



FUENTE: Mitmal y Euroval. GRÁFICO: Dpto. de Infografía.

EVOLUCIÓN DEL PRECIO MEDIO Y ALQUILER MEDIO EN ANDALUCÍA

	Precios Vivienda medio (€)		Alquiler medio mensual (€/mes)		Rentabilidad Alquiler 2023
	2º Semestre 2022	1er Semestre 2023	2º Semestre 2022	1er Semestre 2023	
España	180.859	179.084	900	900	7,1%
Andalucía	169.174	167.731	775	800	7,5%
Almería	108.926	103.783	575	625	7,7%
Cádiz	155.757	147.841	725	750	7,3%
Córdoba	104.084	112.384	625	650	8,3%
Granada	120.678	118.894	695	740	8,2%
Huelva	109.501	111.822	600	845	9,1%
Jaén	80.525	77.974	438	464	8,3%
Málaga	276.688	278.535	1.225	1.450	7,4%
Sevilla	143.146	138.350	790	813	8,1%

Fuente: Ministerio de Fomento, Euroval.

ga de media 740 euros mensuales, con diferencias importantísimas entre provincias, y dentro de las mismas. En 159 euros por metro cuadrado y año está Málaga, y le siguen Sevilla 120, Cádiz y Huelva, 109, Granada 101, Córdoba 92, Almería 90 y Jaén 67. En todas las provincias de Andalucía los alquileres suben entre los dos

períodos que estamos considerando, reforzando la tendencia de los últimos semestres, de manera que la rentabilidad de la vivienda por alquiler crece y está en el 7,5% en Andalucía y 7,1% en España; las diferencias entre provincias son significativas, con 9% en Huelva, más del 8% en Córdoba, Jaén, Granada y Sevilla, y en

el entorno del 7% en Almería, Málaga y Cádiz.

En el gráfico vemos la evolución del precio de la vivienda en el conjunto de Andalucía, según un índice con base en 2015. Aunque los precios siguen subiendo las tasas de variación caen y se estabilizan, y si en el primer trimestre de 2022 había un incremento del 10,9%,

en el segundo de 2023 se reduce a un 4,5%. Estos porcentajes se corresponden con precios medios de 133.300 euros en el primer trimestre de 2022 y 142.672 en el segundo de 2023. La vivienda nueva en este segundo trimestre de 2023 está de media en 166.201 euros y la usada en 139.691.

De estos datos pueden sacarse algunas ideas. La primera, que la vivienda sigue subiendo aunque a tasas decrecientes, pero por encima del incremento del índice de precios al consumo. Segundo, que las rentas de alquiler también aumentan, y la acumulación de subidas por encima del precio de la vivienda hace que la rentabilidad por alquiler sea muy alta, superando el 7%. Hay que tener en cuenta que los datos de alquiler son de oferta, escasos, y muy concentrados en algunas localidades, y se ignora lo que no se publicita en los portales inmobiliarios. En tercer lugar, son significativas las diferencias entre provincias, y aún más cuando vemos precios y alquileres en ciudades concretas. Cuarto, debe mencionarse que el efecto de las subidas de tipos de interés por parte del BCE se notan, sin duda, en el freno a las tasas de crecimiento de los precios, pero este efecto no se ha trasladado por completo al tipo hipotecario, por lo que es de esperar que los precios de la vivienda se estabilicen. Por último, aunque hay una diferencia importante de precios entre vivienda usada y vivienda nueva, al suponer ésta apenas el 10% del total de operaciones de compraventa, su impacto directo en los precios medios es reducida.

EN CORTO

Residencial

La promoción de vivienda nueva se ha reducido considerablemente y las noticias se refieren principalmente a viviendas de alto nivel, con inversiones elevadas en pocas viviendas. Así, Metrovacesa anuncia la inversión de 22 millones en 51 viviendas plurifamiliares y 42 apartamentos en Marbella (Málaga), que cuentan con amplias zonas comunes de ocio y usos diversos como *coworking*; se menciona que cuentan con calificación energética B. El Grupo Insur invierte 32 millones en una promoción en Estepona (Málaga) de 121 viviendas de uno a cuatro dormitorios,

con amplias zonas comunes y características de eficiencia energética. También invierten 25 millones en 57 viviendas en Marbella (Málaga) con distintas dimensiones para cubrir una demanda diferenciada. El grupo especializado en vivienda de lujo, RH Privé, inicia la construcción de 15 villas en la costa de Mijas (Málaga) orientado a extranjeros, y con una densidad extraordinariamente baja de siete viviendas por hectárea. Jamesa, por su parte, lanza su primer proyecto residencial en Huelva, que es el octavo en Andalucía, invirtiendo 17 millones en 60 viviendas unifamiliares en dos parcelas que tienen en total 20.000 metros

cuadrados; los precios son a partir de 256.000 euros.

Inmobiliario varios subsectores

Jacquil está ejecutando las obras de una residencia para mayores en Dos Hermanas (Sevilla) por encargo del Grupo Reifs, en un solar de 3.288 metros cuadrados y con cinco plantas que proporcionan 7.376 metros cuadrados construidos y 135 plazas de residentes; mencionan el certificado BREEAM en eficiencia energética. El proveedor de espacios de trabajo híbrido IWG anuncia su tercer centro de *coworking* en Sevilla, éste, en el municipio de Ca-

mas; ofrece 1.200 metros cuadrados de oficinas con espacios privados y comunes y capacidad para 150 profesionales. En el sector hotelero destaca el proyecto del Grupo Selecciones para promover cuatro hoteles de cinco estrellas en la costa de Cádiz, en Costa Ballena, Sancti Petri y Sanlúcar de Barrameda; invertirán 250 millones en cinco años y el número de habitaciones está alrededor de mil. OMO Retail adquiere 14.500 metros cuadrados en Utrera (Sevilla), invirtiendo 8 millones en el desarrollo de aparcamientos y zonas comerciales; esta sociedad gestiona fondos para invertir en el inmobiliario.

SIMED

Entre el 16 y 18 se celebra en Málaga el Salón Inmobiliario del Mediterráneo (Simed). Dentro del amplio programa del Salón, este año, en colaboración con la Asociación de Constructores y Promotores, se organiza un encuentro que tratará la situación, modelos de negocio, tendencia y estrategias en el sector inmobiliario. El Simed lleva ya años consolidado como espacio de información y marketing sobre promociones; además, refleja la dinámica, principalmente de las provincias mediterráneas, expresando y reflexionando sobre problemas y oportunidades actuales en el inmobiliario.