

## OBSERVATORIO INMOBILIARIO

# Precios y ventas de vivienda en 2023 en Andalucía y perspectivas para 2024

● En los cuatro años desde la pandemia y en un contexto de subida de tipo, el coste de las adquisiciones continúa al alza, aunque se ralentiza considerablemente la tasa de crecimiento

## INSTITUTO DE ANÁLISIS INMOBILIARIO, EUROVAL

En España el precio medio de la vivienda libre, nueva y usada, pasa de 1.641 euros por metro cuadrado en 2019, a 1.741 en 2022 y termina 2023 en el entorno de 1.800 euros, con un incremento del 9,6% en estos cuatro años. Para Andalucía estos precios medios son de 1.308, 1.411 y 1.481 euros para los tres años que tomamos como referencia, con un incremento del 13,2% en el período, superior a la media española. Por provincias, Málaga tiene una subida del 21%; entre 13% y 10% están Cádiz, Sevilla, Granada y Huelva, permanecen estables en Jaén, y bajan muy ligeramente en Córdoba. Hay una gran diferencia en los precios medios provinciales, que en 2023 van de los 2.190 euros por metro cuadrado en Málaga, a 800 en Jaén; entre 1.525 euros por metro cuadrado y 1.106 están de más a menos, Cádiz, Sevilla, Granada, Huelva, Almería y Córdoba.

El análisis de las operaciones de compraventa es muy diferente al de los precios, pues si bien suben en general en estos cuatro años, hay dos etapas, una muy intensa hasta 2022, y una caída fuerte en 2023. En Andalucía las compraventas suben un 30% entre 2019 y 2022, y caen un 12%

PRECIOS Y COMPRAVENTA DE VIVIENDA EN ANDALUCÍA						
Provincia	Compraventa	Precio €/m	Compraventa	Precio €/m	Compraventa	Precio €/m
	2019	2019	2022	2022	2023(*)	2023(*)
TOTAL NACIONAL	569.993	1.641	717.734	1.741	629.531	1.798
Andalucía	109.275	1.308	142.132	1.411	125.320	1.481
Almería	12.008	1.123	15.874	1.155	15.263	1.176
Cádiz	14.897	1.351	18.465	1.455	16.392	1.525
Córdoba	7.315	1.148	9.285	1.118	9.250	1.106
Granada	12.075	1.120	15.891	1.209	13.753	1.241
Huelva	6.178	1.089	8.153	1.168	7.193	1.199
Jaén	5.635	799	7.266	794	6.482	800
Málaga	30.876	1.811	42.189	2.034	34.808	2.190
Sevilla	20.291	1.312	25.009	1.398	22.179	1.480

(\*) proyección 2023

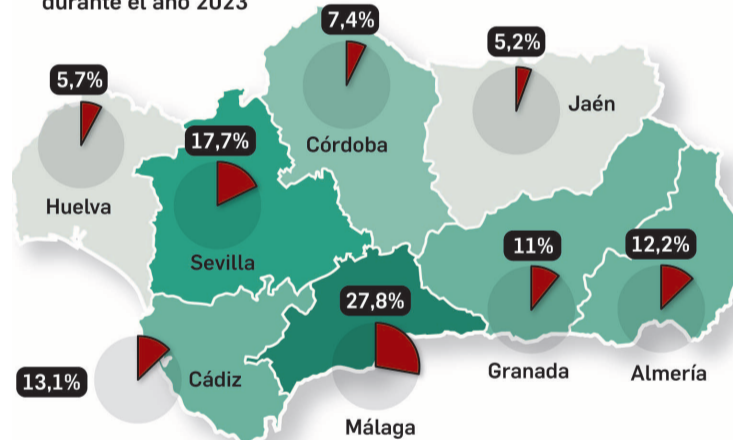
Fuente: Ministerio de Fomento, Euroval.

entre 2022 y 2023. La caída reciente más fuerte se da en Málaga, siempre comparando 2023 con 2022, y es del 17,5%; entre el 13,5% de caída y el 11%, están Granada, Huelva, Sevilla, Cádiz y Jaén, una caída del 4% en Almería, y Córdoba que permanece igual. Las transacciones están muy concentradas, y Málaga y Sevilla juntas suponen el 47% del total de compraventa de vivienda en Andalucía, aunque baja ligeramente al 45% en 2023. Como puede verse en el mapa, en la provincia de Málaga se dan casi el 28% del total de transacciones en Andalucía, 18% en Sevilla; entre el 13% y 11% están Cádiz, Almería y Granada, y entre el 7,5% y el 5% Córdoba Huelva y Jaén.

Estos datos de precios y transacciones nos permiten avanzar algunas ideas sobre cómo pueden evolucionar en 2024. En primer lugar, el mercado fue resiliente ante la pandemia, por el doble

## Transacciones realizadas por provincias

% de transacciones realizadas sobre el total de Andalucía durante el año 2023



FUENTE: Euroval. GRÁFICO: Dpto de Infografía.

motivo de que se mantuvo el empleo, que es una variable significativa de demanda, y los tipos de interés llegaron a ser negativos, en una situación de gran liquidez;

desde 2022, la subida de tipos se va trasladando con retardos de tres a cuatro trimestres al mercado de vivienda, a medida que se renuevan los tipos hipotecarios y

se constituyen nuevas hipotecas. En este primer punto habría que incluir también el endurecimiento de los estándares y concesión de crédito por las entidades financieras, junto con el retraimiento de la demanda. Un segundo aspecto es la peculiaridad del mercado de la vivienda en España donde se reducen las compraventas, pero no los precios, con lo que tenemos un incremento de precios pero medido sobre un número cada vez más reducido de transacciones. Así pues, para

En este año es previsible que se mantenga un ligero incremento de los precios

2024 es previsible que se mantenga un ligero crecimiento de los precios, aunque por debajo de la inflación al consumo, al tiempo que siguen cayendo las operaciones de compraventa, aumentando el plazo entre que se pone a la venta una vivienda y se formaliza la operación. Habría que añadir que hay diferencias espaciales considerables, con dinámicas propias en algunos mercados locales; y una disparidad absoluta entre la vivienda usada y la nueva, ésta con un mercado cada vez más pequeño que apenas supone el 11% del total de compraventas, y precios caros.

## EN CORTO

### Vivienda

Aedas Home promueve en Estepona (Málaga) 8 viviendas de alto nivel con un precio a partir de 1,6 millones de euros, siguiendo una tendencia en determinadas zonas de construir pocas viviendas pero de precio muy elevado, en entornos muy cuidados, y proyectos que se van desarrollando de forma pausada a medida que se detecta la demanda. La promotora Taylor Wimpey España señala que la Costa del Sol sigue resultando atractiva para el mercado británico, con una demanda reducida pero continua, y promueve apartamentos en San Pedro de Alcántara (Málaga) con precios a partir de 600.000 euros. Metrovacesa invierte 11 millones en la promoción en Sevilla de 46 vi-

viendas plurifamiliares en el barrio Isla Natura, en Palmas Altas, son viviendas versátiles de 1 a 4 dormitorios, mencionándose que tienen calificación energética A- en consumo y emisiones, y el cuidado que se ha tenido en la conservación del arbolado del entorno; la promotora informa que ha construido ya 1.300 viviendas en la ciudad de Sevilla. Habitatq Inmobiliaria inicia su séptima promoción en Sevilla de 154 viviendas, su tercera en la zona de Aljarafe, con zonas comunes multiusos. Por su parte, la Inmobiliaria Espacio e Inversiones Blasiana entregan su primera promoción de 71 vivienda en Granada, son pisos de hasta 137 metros cuadrados, de 3 a 4 dormitorios, en una urbanización de 8.000 metros cuadrados y zonas comunes de usos diversos.

### Inversiones inmobiliarias

El Grupo GS, promotora sevillana especializada en vivienda de lujo, invierte 53 millones en compra de suelos en seis promociones fuera de Andalucía, e informa que tiene bajo gestión 22 promociones con unos 1000 activos inmobiliarios en diferentes fases de ejecución, cerrando 2023 con un volumen de negocio de 228 millones de euros. Inmobiliaria Espacio diversifica sus fuentes de financiación recurriendo a aportaciones de pequeños inversores o *crowdfunding*, y destina ahora 1,4 millones a su promoción de 52 viviendas en La Línea de la Concepción (Cádiz); ofrece una rentabilidad del 22% en dos años. Neinor y el fondo de inversión Orion compran suelo por 50 millones de euros, para promo-

ver 429 viviendas en Málaga, de las cuales 146 son para alquiler y 303 para la venta.

### Otros aspectos del mercado inmobiliario en Andalucía

El Ministerio de Vivienda y Agencia Urbana (Mivau) acuerda con las comunidades autónomas los criterios de reparto de fondos para impulsar la construcción de alquiler social y eficiencia energética, dentro del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia financiado con fondos Next Generation EU, y su compromiso de desarrollo sostenible y acceso al alquiler asequible. En Andalucía se han consolidado tres acuerdos con los ayuntamientos de Sevilla, 281 viviendas, Peligros, 6 viviendas, y Tomares, 10, para los que

el Mivau aporta 14,2 millones. Anteriormente había financiado en Andalucía 3.329 viviendas, en 32 municipios con 66 actuaciones y por importe de 156,3 millones. En la localidad de Vélez-Málaga se urbanizan 74.424 metros cuadrados por la promotora Salsa Inmobiliaria del Grupo Sociedad Azucarera Larios, que invierten un total de 13 millones en un terreno de 166.890 metros cuadrados, ofreciendo parcelas logísticas para cadenas de suministros, industriales para procesos productivos y terciarias para servicios diversos. OD Hoteles abre en 2024 en Sevilla, un nuevo hotel que contará con 49 habitaciones, reformando íntegramente el antiguo Hotel Ducal.