

OBSERVATORIO INMOBILIARIO

Cómo evolucionarán los precios de la vivienda en Andalucía en 2024

● El año se presenta con ligeros incrementos del coste, en el entorno de la inflación



Construcción de viviendas en Granada

INSTITUTO DE ANÁLISIS INMOBILIARIO, EUROVAL

Intentamos pronosticar la evolución de los precios de la vivienda utilizando un modelo de series temporales que recoge datos trimestrales de precios de vivienda para un período de casi 30 años, son datos de vivienda nueva y usada, pues aunque la nueva es mucho más cara apenas representa el 12% del total. Como guía de la bondad de estas proyecciones podemos decir que en la última que publicamos para el tercer trimestre de 2023, el precio real fue ligeramente inferior al proyectado en Córdoba, Almería, y Huelva, prácticamente igual en Jaén, y algo superior al previsto en Cádiz y Granada y Sevilla, y sobre todo en Málaga, que en 2023 superó lo que esperábamos. Las actuales circunstancias de reducción de crédito, persistencia de tipos relativamente altos, y menores expectativas de crecimiento hacen que estas proyecciones deban tomarse con precaución.

La idea más destacada es que, aunque moderadamente, los pre-

cios de la vivienda continuarán subiendo en todas las provincias de Andalucía, comparando el último trimestre de 2023 con el último trimestre de 2024. En la tabla puede verse Huelva con una subida del 4% y algo más del 3% en Cádiz y Málaga; siguen Sevilla y Granada en el entorno del 3%; Almería, con 2,3%; y Jaén y Córdoba menos del 1%. Esto pondría los precios medios por metro cuadrado a finales de 2024 en un rango que va de 2.134 euros en Málaga, a unos 1.500 en Cádiz y Sevilla; 1.250 euros en Granada y Huelva; y algo menos en Almería, Córdoba y Jaén. No consideramos las medias de Andalucía porque habría que ponderar las variaciones por cada mercado de vivienda provincial, pero como referencia la media de España

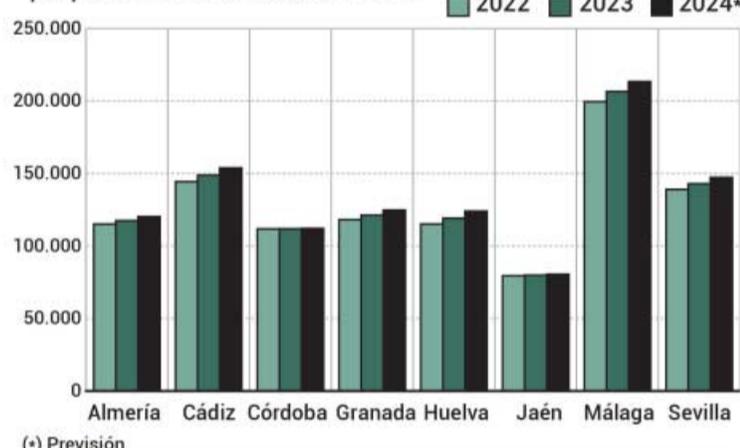
PROYECCIÓN DE PRECIOS EN ANDALUCÍA

	Precio m 2022T4	Precio m 2023T4	Precio m 2024T4	Variación 2022-2023	Variación 2023-2024
España	1.718	1.752	1.785	1,96%	1,89%
Almería	1.151	1.175	1.202	2,05%	2,33%
Cádiz	1.443	1.488	1.538	3,12%	3,35%
Córdoba	1.118	1.119	1.121	0,06%	0,21%
Granada	1.182	1.213	1.248	2,66%	2,88%
Huelva	1.151	1.192	1.241	3,56%	4,05%
Jaén	795	799	806	0,54%	0,80%
Málaga	1.995	2.065	2.134	3,50%	3,33%
Sevilla	1.391	1.430	1.473	2,82%	3,02%

Fuente: Euroval.

Evolución del precio de la vivienda

Precio en euros de una vivienda tipo de 100 metros cuadrados por provincias en el cuarto trimestre



(*) Previsión

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

de crecimiento de los precios de la vivienda sería de un 1,88% en este año, y los precios pasarían de 1.752 a 1.785 euros por metro cuadrado.

El gráfico de barras se forma a partir de los datos de la tabla, multiplicando los precios por metro cuadrado por 100, viendo así el precio de una vivienda media de 100 metros cuadrados. Recogemos en precios absolutos la evolución en estos años recientes y la proyección para 2024.

Es interesante considerar que, según esta proyección, los precios a finales de 2024 todavía estarían por debajo de los máximos que se alcanzaron en 2009; casi un 25% por debajo los precios medios en Jaén, Huelva, Córdoba y Almería; alrededor de un 15% más bajos en Cádiz, Sevilla y con una menor diferencia en Granada. Sólo Málaga estaría cerca, a un 2% de los máximos a que se llegaron, en el caso de esta provincia, en 2007.

El año 2024 se presenta pues con incrementos de precios de la vivienda en Andalucía, ligeros y en el entorno o por debajo de la inflación. Hay varias circunstancias a considerar. Una, el mercado español ajusta tradicionalmente mediante reducción de compraventas, más que por precios, lo que hace que los precios se mantengan o suban, pero con menos volumen de operaciones; de hecho, en 2023 se dieron unas 100.000 compraventas menos que el año anterior.

Aunque haya expectativas de bajada de los tipos de interés, el efecto de los mismos permanece y se hace sentir en la economía y el mercado inmobiliario. En suma, en 2024 tendremos seguramente escasa promoción de vivienda nueva para venta a precios elevados, y un mercado de vivienda usada que poco a poco irá ajustando los precios a medida que se frenan las compraventas.

EN CORTO

Vivienda

La promotora Century 21 comercializa 16 viviendas en Fuengirola (Málaga), que van desde 249.000 a 435.000 euros, y de 83 a 124 metros cuadrados; se distribuyen en cuatro bloques de cuatro plantas y cuentan con muy buen emplazamiento y atractivas zonas comunes. En régimen cooperativo, el Registro de Demandantes de Viviendas y Suelo de Concovi inicia en Rincón de la Victoria (Málaga) un proyecto de 73 viviendas libres a través del portal Oiko, especializado en cooperativas; mencionan que dispondrá de

amplias zonas comunes de usos diversos. Isla Natura, de Metrovacesa, continúa la venta de viviendas protegidas y libres en el barrio Isla Natura en Sevilla, a las que ahora añade 50 unifamiliares y 114 plurifamiliares, mencionando que cuentan con calificación A Breeam de consumo energético. La inversión total es de 400 millones, con 1.300 viviendas en 18 proyectos de comercialización que se desarrollan en un entorno de 50.000 metros cuadrados con terrenos de interés público y social. Habitat Inmobiliario comunica que ha entregado en 2023 más de 1.100 vivien-

das en ocho provincias españolas, entre las que se encuentran Málaga y Sevilla; esta cifra supone un incremento del 40% sobre el ejercicio anterior. También informan que por cada vivienda plantan un árbol dentro de su proyecto Bosque Habitat, que cuenta ya con 3.000 árboles.

Otras inversiones inmobiliarias y financiación

Para 2024 la cadena de supermercados Aldi anuncia que abrirá 50 nuevas tiendas en España, reforzando su presencia en territorios estratégicos como Andalucía,

donde cuenta con un importante centro de distribución en Dos Hermanas (Sevilla). Por su parte, la sociedad israelí Next Point compra tres residencias para mayores en España, una de ellas, de 2.026 metros cuadrados, en Sevilla. Colaboran con Mimara Group, un operador especializado en el sector geriátrico, y mencionan que España tiene escasez de estas residencias, que calculan en unas 110.000 camas. Smart Retail, compañía de alojamientos de corta y media estancia, inicia su actividad en Andalucía; además de considerar proyectos en Granada

y Cádiz, ya han adquirido dos inmuebles en Sevilla, uno en Córdoba, y tres en fase de construcción en Málaga. El Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana anuncia la distribución de 430 millones para construir viviendas asequibles, provenientes del Plan de Recuperación Transformación y Resiliencia. Se complementan así 3.500 millones que ha sido transferidos a comunidades autónomas, junto con otras acciones como el Plan de Rehabilitación de Edificios, con los ayuntamientos, que ha contado con 600 millones.