

## OBSERVATORIO INMOBILIARIO

# Las compras por extranjeros dan soporte al mercado en Andalucía

● El peso de este segmento se mantiene firme y supone el 18,5% del mercado de la vivienda en la región

## EUROVAL

Instituto de Análisis Inmobiliario

LOS datos para Andalucía muestran que las compras por extranjeros se mantienen firmes, suponiendo el 18,5% del total de compras de vivienda, similar al dato del año anterior, y ligeramente por debajo del 19,4% que representa la compra de extranjeros en la media española, donde pesan mucho las provincias mediterráneas y sobre todo las de Comunidad Valenciana.

Por provincias destaca Málaga, donde el 39% de las compras de vivienda son por extranjeros, y Almería, el 27%; en las provincias costeras también el porcentaje es significativo, 12% en Granada y Huelva y 9% en Cádiz, mientras que en las de interior, Jaén, Córdoba y Sevilla están entre el 4% y 5%. Hay que tener en cuenta que el volumen de transacciones totales importantes (más de 1.000 anuales) en las provincias de Almería y Málaga se dan siempre en municipios costeros, a excepción de Vélez-Málaga. Las caídas en compraventas en 2023 fueron similares por parte de compradores nacionales y extranjeros, por lo que la proporción se mantiene. Así, por ejemplo, en la provincia de Málaga las compras totales caen de 42.189 a 35.515 viviendas, y las de extranjeros pasan de 16.778 a 13.761, con lo que el

peso sigue siendo aproximadamente igual, en el entorno del 40% a 39%.

Los datos cerrados de 2023 tienen variaciones respecto a lo que era previsible a finales de año, cuando se esperaba una caída mayor en las compraventas. Estos datos muestran que efectivamente hay una caída tanto por parte de nacionales como de extranjeros, pero la proporción se mantiene, con lo que puede decirse que los extranjeros continúan siendo un soporte significativo del mercado de vivienda. Tomando otra información de notarios y registro vemos que los principales compradores son de Reino Unido, que va perdiendo peso y está en un 10%, seguido

El 27% de los compradores en la provincia de Málaga son foráneos

de Alemania y Francia en el entorno del 7%; luego con un 5% vienen Marruecos, Bélgica, Países Bajos, Italia y Rumanía; y con un 2,5% Suecia y China. En el total, los países de la UE representan el 87% de las compras de vivienda en España. Esto se da también en Andalucía, aunque la tendencia es a que se diversifique aún más la demanda por extranjeros. De media en España el 57% de las compras son por extranjeros no residentes, y el 43% residentes; los primeros pagan

un precio medio alto, en torno a 2.600 euros por metro cuadrado, de más a menos suecos, daneses, norteamericanos, suizos, alemanes, noruegos, y demás países de la UE; los no residentes, ecuatorianos, rumanos y marroquíes, principalmente, están en torno a 1.700 euros por metro cuadrado, que es la media de los nacionales españoles. En Andalucía los precios medios pagados por extranjeros son de 2.200 euros por metro cuadrado, superior a la media nacional de 2.100 euros; y suben año a año un 3,2%.

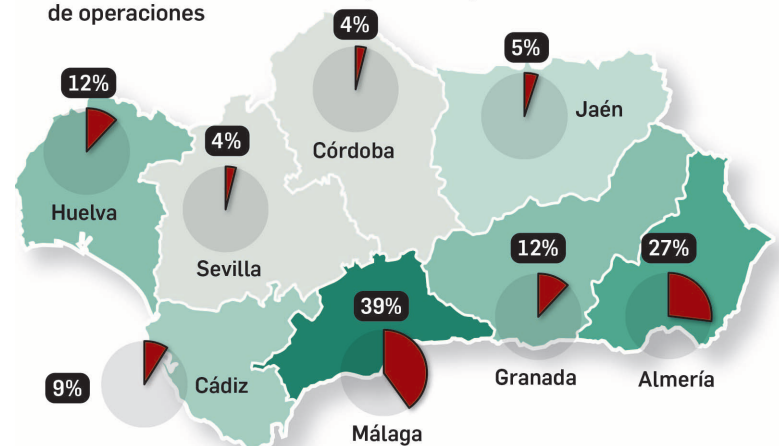
Como síntesis de ideas podemos decir que los extranjeros mantienen su posición en el mercado de vivienda en Andalucía, siendo la caída proporcional a la que se ha dado con carácter general. En segundo lugar, es interesante constatar que aunque se diversifica el tipo de comprador por nacionalidades, se sigue comprando en las mismas provincias tradicionales, que aumentan o conservan la proporción de extranjeros en sus mercados. Tercero, hay una diferencia sustancial entre residentes y no residentes, que se refleja en la relación entre país de origen y precio medio de compra de vivienda. Esta información nos dice que aunque puede parecer un mercado estable hay tendencias que es necesario seguir, sobre todo el menor peso de compradores de Reino Unido y presencia de nuevos compradores, y asimismo analizar la demanda diferenciada entre residentes o no, y como consecuencia el tipo de vivienda que se busca.



Viviendas en la costa del sol

## Transacciones de extranjeros

% de transacciones realizadas por extranjeros sobre el total de operaciones



FUENTE: Euroval. GRÁFICO: Dpto de Infografía.

## VENTAS INMOBILIARIAS A EXTRANJEROS

	Operaciones Extranjeros			Total Operaciones	
	2021	2022	2023	2022	2023
España	102.990	134.592	123.159	717.734	638.522
Andalucía	21.292	26.963	23.208	142.132	125.202
Almería	3.497	4.186	3.864	15.874	14.339
Cádiz	1.401	1.756	1.500	18.465	16.235
Córdoba	246	300	357	9.285	9.257
Granada	1.444	1.784	1.572	15.891	13.632
Huelva	703	832	878	8.153	7.584
Jaén	233	278	333	7.266	6.428
Málaga	12.940	16.778	13.761	42.189	35.515
Sevilla	828	1.049	943	25.009	22.212

Fuente: MITMA/Euroval

## EN CORTO

### Vivienda

Insur inicia una promoción en Entrenúcleos, Dos Hermanas (Sevilla) de 128 viviendas plurifamiliares entre 2 y 4 dormitorios, en la que invierte 30 millones; la promoción cuenta con amplias zonas de servicios comunes diversos. Se menciona la calidad y sostenibilidad que sigue el grupo en sus construcciones, sobre todo la eficiencia energética. Insur suma ya 15 proyectos en esta misma zona. La promotora LandCo del Grupo Santander impulsa con 2 millones la urbanización de un terreno para construir 280 viviendas en San Fernando (Cádiz); LandCo es propietaria de 185 viviendas del total del proyec-

to. Metrovacesa anuncia la concesión de licencia de obras para un proyecto residencial de 59 viviendas en Granada, con una inversión de 16 millones; las viviendas tienen entre 2 y 4 dormitorios. Se menciona el compromiso con la eficiencia en energía y emisiones con calificaciones A, aplicando además un análisis del ciclo de vida para minimizar la huella de carbono, y otras cuestiones como la accesibilidad universal en el diseño de la promoción.

### Rehabilitación como refuerzo a la construcción de vivienda

Es importante la noticia de la adjudicación por el gobierno

central de 430 millones del Plan de Recuperación para que las comunidades autónomas rehabiliten y construyan viviendas asequibles. Se esperan 160.000 actuaciones desde proyectos de envergadura a otros más simples como por ejemplo los aislamientos de inmuebles. El plazo se amplía hasta finales de 2024 para que las comunidades puedan agotar todos los fondos; el 17,3% del total, 74,7 millones de euros, son para Andalucía. Hasta la fecha el Ministerio ha firmado 44 acuerdos con comunidades y 73 municipios para crear 3.233 viviendas, y el objetivo de crear 20.000 para 2016

parece que se superará y llegará a las 25.000 viviendas. Por otra parte, la aprobación de la Directiva Europea de Eficiencia Energética de Edificios exigirá rehabilitar hasta 3 millones de viviendas en España en los próximos años.

### Otros aspectos del sector inmobiliario

Grupo Iberinmo, Alegre Homes y Urbanitae organizan con Observatorio Inmobiliario un encuentro titulado *Cádiz destino de inversión*, en torno a vivienda y hoteles, para destacar las oportunidades que ofrece la provincia. Se hace hincapié en la construcción

para alquilar y atender la demanda de locales y foráneos. En cuanto a hoteles se menciona que el suelo hotelero está muy limitado, aunque hay interés en invertir en el sector. Por su parte, la sociedad europea VGP presenta un activo logístico e industrial ubicado en El Higuerón (Córdoba) en fase de construcción, con una extensión de 36.000 metros cuadrados de suelo y superficie de alquiler de 22.600; se quiere obtener una calificación energética alta. VGP cuenta además en Sevilla con un parque logístico, otro en fase de construcción, y una parcela ya adquirida.