

## OBSERVATORIO INMOBILIARIO

# Alquilar frente a la compra **asequible** sobre el total de oferta en Andalucía

● La adquisición compensa sobre el arrendamiento, aunque exige un ahorro previo y más gastos

## EUROVAL

Instituto de Análisis Inmobiliario

En este trabajo se han tomado primero los precios de oferta de alquiler de vivienda residencial de las ocho capitales de provincias en 2023, añadiendo dos con un mercado inmobiliario extraordinariamente activo, Mijas y Marbella. Para estos municipios se ha incorporado la renta media por hogar publicada por el INE disponible para el año 2021. Se ha calculado el 30% de la renta media por hogar para cada una de estas ciudades, umbral máximo que se recomienda destinar al pago del alquiler, por diferentes organismos e instituciones financieras. A continuación, se calcula el porcentaje de viviendas ofertadas en alquiler que se sitúan por debajo de ese umbral. En otras palabras, qué porcentaje de la oferta disponible estaría al alcance de las familias según este nivel de esfuerzo máximo.

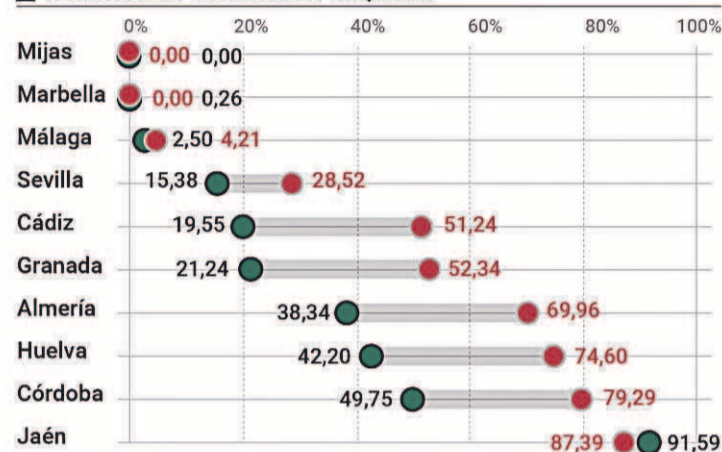
Para completar el análisis, se ha dividido la muestra de ofertas de alquiler según el número de dormitorios: 2 habitaciones, y más de 2 habitaciones. A modo de ejemplo, para la ciudad de Málaga sólo un 4,2% de las viviendas de 2 habitaciones es asequible al estar por debajo del 30% de la renta media por hogar; y este porcentaje disminuye aún más, hasta el 2,5%, cuando se analiza la oferta de

## Porcentaje de viviendas con precios asequibles en Andalucía

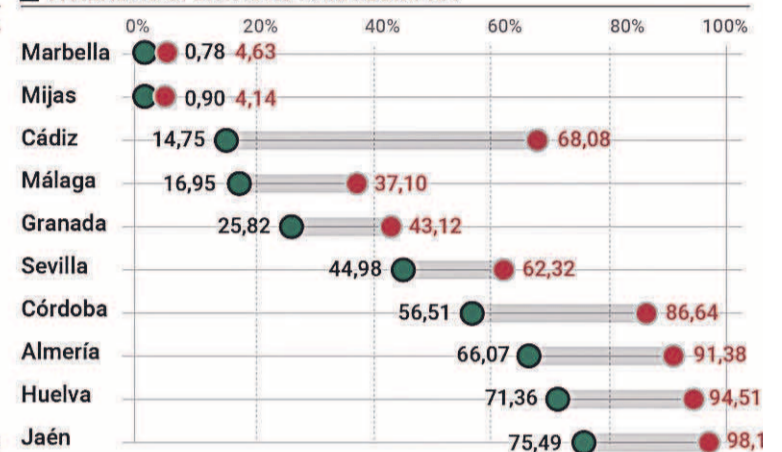
Diferentes organismos e instituciones recomiendan no destinar al gasto de vivienda más del 30% de la renta familiar

● Dos habitaciones ● Más de dos habitaciones

□ VIVIENDAS OFERTADAS EN ALQUILER



□ VIVIENDAS OFERTADAS PARA COMPRA



FUENTE: Euroval. GRÁFICO: Dpto. de Infografía.

viviendas en alquiler con más de 2 habitaciones. La oferta de vivienda en alquiler asequible de más de 2 habitaciones es en general muy baja, excepto en las ciudades de Jaén y Córdoba. Puede apreciarse como en los municipios más turísticos: Mijas, Marbella, Málaga, la oferta disponible que es asequible para las familias es nula, o muy baja, y también ocurre, aunque en mucha menor medida, en la ciudad de Sevilla. Mijas y Marbella encabezan la lista de ciudades españolas donde la oferta de vivienda, tanto en alquiler como compra, es menos asequible, y Málaga ocupa el quinto y sexto lugar, en escasa oferta tanto de alquiler como venta.

Realizamos el mismo ejercicio para precio de venta, tomando el tipo de interés medio de las hipo-

otecas constituidas (3,32%), y su plazo medio (25 años). Calculamos la cuota mensual para un potencial comprador, considerando que sólo financia el 80% de la operación; y el resultado de multiplicar la cuota por 12 men-

Si se opta por alquilar, el aporte de fianzas es menor, pero en algunos casos gravosas

sualidades se compara, igual que en el alquiler, con el 30% de la renta media por hogar. De esta forma nos aproximamos al porcentaje de viviendas ofertadas a la venta que tendrían una cuota asequible para los compradores.

Aparte de los casos excepcionales de Mijas y Marbella, donde el precio de la vivienda en oferta impide prácticamente la accesibilidad de familias locales, para viviendas de 2 habitaciones están por debajo del 50% de las viviendas ofertadas, Málaga, 37% y Granada, 43%. Para viviendas de más de 2 habitaciones en Cádiz sólo hay un 15% en oferta asequible, 17% Málaga, Granada 26%, y Sevilla 45%.

La importancia de la disponibilidad de vivienda con alquiler asequible lleva a acciones como es la promoción de construir para alquiler, que no aparece en la información que proporcionan los portales de alquiler, así como tampoco las promociones de vivienda pública. A medida que estas acciones, todavía muy limitadas, cobren dimensión po-

drá verse qué efecto tienen en el mercado libre de alquileres. Políticas de suelo para promoción pública y privada en alquiler, persistentes y con voluntad de largo plazo, quizás sea lo más efectivo en mercados que secularmente han sido de oferta escasa, y donde la demanda obedece a factores dispares. No hay que olvidar entre otras relaciones de alquiler y venta, la evidencia constatada entre el aumento del alquiler temporal y el incremento del precio de la vivienda. Aunque resulta más asequible la compra que el alquiler, los compradores han de disponer de un ahorro previo, y afrontar los gastos e impuestos de la compra; y para los que alquilan están las cantidades menos significativas, pero en algunos casos gravosas, de las fianzas.

## EN CORTO

### Vivienda

Aedas Home intensifica su actividad en el sector de construir para alquiler, y desde 2019 ha vendido 1.200 viviendas en 10 proyectos de este tipo, a inversores institucionales; entre las principales localidades donde se realizan sus entregas está Sevilla. Amenabar lanza una promoción de 204 viviendas en Costa Ballena (Cádiz), dentro de un conjunto de 470 viviendas que desarrolla en la zona; se ubica en una parcela de 18.000 metros cuadrados para 4 edificios de 3 alturas, y amplias y diversas zonas comunes, con precios que van de 185.000 a 225.000 euros

para viviendas de 1 y 2 dormitorios. Gestilar promociona en Córdoba su primer proyecto en Andalucía, con una inversión de 18 millones financiada por Banco Santander, para construir 70 viviendas en un complejo con amplios espacios y servicios comunes; mencionan que pretenden obtener certificación energética A dentro de un ambicioso proyecto de reducción de consumo energético.

### Suelo y desarrollo

Sepes, entidad estatal del suelo del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, envía al Ayuntamiento de Sevilla la transformación de antiguas instalaciones militares

para construir 948 viviendas, de las que 853 serían de alquiler asequible, y 95 en una parcela transferida al Ayuntamiento; el terreno es de 14,21 hectáreas y cuenta con un presupuesto de 16,8 millones. Entrenúcleos en Dos Hermanas (Sevilla) es objeto de análisis por parte de Activum Real Estate Consulting, que destaca el crecimiento de esta zona con más 1.900 viviendas nuevas actualmente en stock, promovidas por Insur, Habitat, Metrovacesa, Vía Célere, Nozar, Getsa, Vibay, Asentis, y Exxacon. El precio medio es de 1.862 euros por metro cuadrado, similar al precio medio de vivienda nueva y usada

en España, y muy inferior al de vivienda nueva.

### Otra actividad inmobiliaria

Una medida de la actividad en los llamados espacios flexibles es el nivel de ocupación sobre la disponibilidad, lo que marca la tendencia de su desarrollo. Málaga y Sevilla superan el 90% de ocupación, aunque los puestos ofertados son relativamente reducidos, 935 en Málaga y 1.050 en Sevilla, que cuentan con 9.350 y 10.500 metros cuadrados, respectivamente. Travelodge, la cadena británica de hoteles adquiere seis hoteles en España a Louvre Hotels Group, y entre ellos uno en

Málaga; mencionan que se tratan de establecimientos ya consolidados y con una buena gestión. La complejidad actual del negocio hotelero, que abarca la ampliación de cadenas para explotación propia, inversiones financieras en compraventas y alquileres, y la cesión de la gestión, tiene un ejemplo en la adquisición por el fondo Unicorn, de Emiratos, de la compañía Santa Marta y un hotel en Estepona (Málaga) de 160 habitaciones, por 40 millones de euros. La operación se financia por la plataforma Xenia Capital y la emisión de deuda por parte del fondo Oaktree Management.