

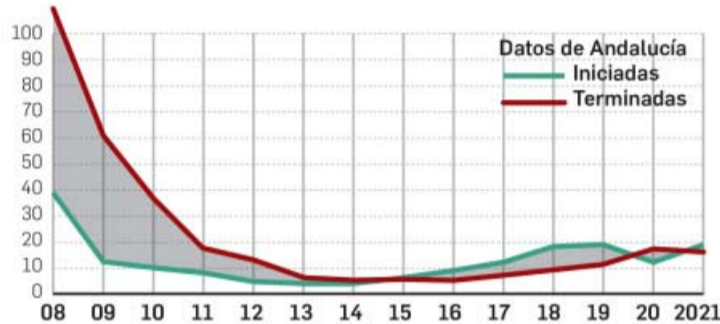
## ECONOMÍA

## OBSERVATORIO INMOBILIARIO

# A la promoción de vivienda en Andalucía no le afecta la crisis

● El año pasado igualó a 2019 en casas iniciadas, lo que augura la continuidad de la actividad económica en 2022 y 2023

## Viviendas iniciadas y terminadas



FUENTE: MITMA. GRÁFICO: Dpto de Infografía.

## EUROVAL

Instituto de Análisis Inmobiliario

Las viviendas iniciadas son un buen indicador de actividad inmobiliaria, pues supone el desarrollo de un ciclo que dura de media algo menos de dos años hasta la terminación de la vivienda. En este tiempo se genera una intensa actividad que va desde la propia construcción, a servicios como la comercialización, calificación energética, y financiación y valoración del inmueble por una sociedad de tasación caso de adquirirse mediante hipoteca, y registro de la propiedad. Diversos sectores participan en el equipamiento de la nueva vivienda, por lo que puede decirse que la vivienda iniciada es un indicador de una importante

generación de empleo y valor añadido a la producción.

En la tabla hemos recogido datos recientes de vivienda iniciada y terminada en Andalucía. En 2021 se han iniciado 19.084 viviendas, prácticamente las mismas que en 2019; este dato, junto con las viviendas que se vayan promoviendo en estos meses nos dice que en 2022 y 2023 habrá sin duda una continuidad en la actividad económica de la construcción de vivienda. Por otra parte, resulta interesante constatar que en 2021 se han terminado 16.347 viviendas, frente a las 11.476 de 2019, por lo que pese a las vicisitudes de estos casi dos años de pandemia, que en algún momento pudieran haber retrasado la terminación de viviendas, esto no ha sucedido, sino que se ha acelerado la obra en curso. Este hecho se da también para el conjunto del mercado español de vivienda, del que en 2021 Andalucía supone el 19,5%, tanto en vivienda iniciada como terminada.

Por provincias Málaga y Sevilla



Construcción de viviendas en Córdoba.

## VIVIENDAS TERMINADAS-INICIADAS

Zona	Iniciadas	Terminadas	Iniciadas	Terminadas
	2019	2019	2021	2021
Almería	1.160	917	957	848
Cádiz	1.978	1.225	2.067	1.696
Córdoba	679	653	1.703	627
Granada	1.323	763	1.924	1.289
Huelva	594	362	715	529
Jaén	666	455	677	617
Málaga	9.092	4.302	5.387	6.867
Sevilla	3.735	2.799	5.655	3.873
<b>Andalucía</b>	<b>19.227</b>	<b>11.476</b>	<b>19.084</b>	<b>16.347</b>
<b>España</b>	<b>96.245</b>	<b>71.562</b>	<b>97.684</b>	<b>83.208</b>

Fuente: Ministerio de Fomento, Euroval.

suman el 58% de la vivienda iniciada y 66% de la terminada en 2021. Hay un matiz significativo y es que en Málaga cae mucho la vivienda iniciada en 2021 –ya había caído en 2020– respecto a 2019, mientras que en Sevilla crece un 50% entre esos dos años. El efecto se notará sin duda en este año 2022 y en 2023, a medida que se terminen esas viviendas, con una tendencia a converger las dos provincias. En iniciadas en 2021, Cádiz, Córdoba y Granada destacan con relación a Almería, Huelva y Jaén, aunque el orden difiere al considerar las viviendas terminadas.

El gráfico muestra la caída espectacular en vivienda nueva en el mercado, desde 2008 cuando se terminaban 110.000 viviendas en Andalucía, hasta las 16.347 actua-

Málaga y Sevilla aglutinan seis de cada diez viviendas construidas

les, pese a la recuperación que se da desde hace cinco años. La promoción de vivienda ya se había frenado en seco en 2008, y hasta 2015 no empieza a crecer. Una forma de ver las series de vivienda iniciada y terminada es considerar que ante incertidumbres en el mercado se retrasa la terminación de la vivienda, hasta que hay una seguridad en las ventas. La coincidencia temporal entre viviendas iniciadas y terminadas entre provincias responde a esta idea de que se inician viviendas que quedan temporalmente sin terminar hasta que los compromisos de compra y mejores expectativas hacen que se terminen en un año un número relativamente alto de viviendas.

## EN CORTO

### Un fondo entra en el negocio de los edificios de alquiler en Sevilla

Aedas Home ha vendido una promoción de 125 viviendas en alquiler en la barriada de Sevilla Este al fondo Primavest Capital Partners, por 21 millones de euros. Se tratan de viviendas entre 2 y 4 dormitorios que forman parte del desarrollo residencial Jardines Hacienda Rosario, y la entrega está prevista para principios de 2023. Por su parte Vía Celere comunica que entregó 1.938 viviendas en

2021, récord en su historia, de las cuales 365 en Málaga y 252 en Sevilla. Lanza 153 viviendas en la localidad malagueña de Torrox, con amplios espacios comunes y calificación energética B. Actualmente tiene 2.500 viviendas en venta y 2.431 para alquilar. Metrovacesa está construyendo en Almerimar, Almería, una promoción de 79 viviendas en primera línea de playa, con una inversión de 15 millones de euros, y destaca que se ha buscado la máxima eficiencia energética.

### Santander financia una torre de 21 plantas en la ciudad de Málaga

Santander financia a Sierra Blanca Estates para construir un edificio de 21 plantas en Málaga capital, con 71 viviendas de lujo, una inversión de 75 millones de euros y un valor de venta de 100 millones, lo que supone más de un millón de euros de media por piso, dirigido principalmente a compradores foráneos. Desde otra perspectiva, Serprocal compra en Jerez de la Frontera un suelo municipal con 4.277 metros cuadrados edifica-

bles, para construir 51 viviendas libres, pero en régimen de cooperativa. Cuenta con amplias zonas comunes y servicios, y hacen hincapié en la máxima eficiencia energética tanto en aislamiento térmico y acústico como en el propio proceso de construcción.

### Veracruz Properties se hace con la mayoría de la superficie del centro comercial El Arcángel

Veracruz Properties compra dos establecimientos en el centro comercial El Arcángel en Córdoba,

llegando así a tener el 52% de la superficie del centro. Veracruz es una sociedad cotizada de inversión inmobiliaria vinculada a la compañía dominicana Agilant, y esta es su primera propiedad en Andalucía. Otra inversora, la belga Xior Student Housing, construye una residencia de estudiantes en Granada, que contará con 310 camas, y una inversión de 26,2 millones de euros. Estará operativa en 2025, la gestionará Odalys, que pagará una renta que supondrá una rentabilidad bruta anual del 7% de la inversión realizada.