

OBSERVATORIO INMOBILIARIO

Precios más frecuentes al comprar una vivienda en urbes de Andalucía

● La disparidad de precios en el territorio no es novedad, pero merecen considerarse las diferencias tan significativas que se observan entre ciudades de una misma comunidad

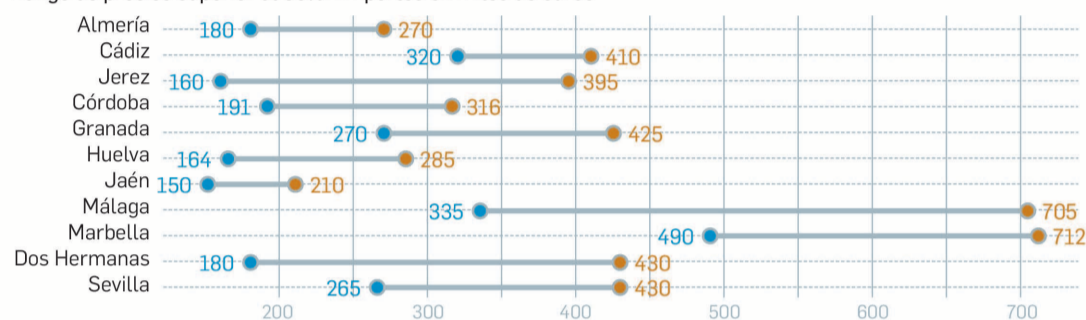
EUROVAL

Instituto de Análisis Inmobiliario

PARA la elaboración de este trabajo recurrimos a la base de datos de Euroval, con precios actualizados, y eliminando los que son anormalmente muy bajos o altos. Los precios no tienen en cuenta la dimensión ni el estado de la vivienda. En esta ocasión vemos las capitales de provincia y tres ciudades más de Andalucía; la disparidad de precios de vivienda en el territorio no es una novedad, pero las diferencias tan significativas que se observan entre ciudades de una misma comunidad autónoma merecen considerarse. Tomamos diez rangos del 10% de la muestra cada uno, en el rango 1 con el 10% está el precio al que puede encontrarse las viviendas más baratas, y en el rango 10 está el precio del 10% de las viviendas más caras. En la tabla se presenta sólo los rangos a partir del intermedio, ya que en los tramos inferiores hay viviendas cuyo estado en general no es bueno, ni sus calidades comparables con las de los tramos superiores. Puede leerse, por ejemplo, para Almería, que el tramo entre el 40% y 60%

Municipios de Andalucía con los precios más altos

Rango de precios superior al 80%. Importes en miles de euros



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

de la oferta de vivienda está entre 110.000 y 125.000 euros, y entre el 60% y el 80% más caro va de 125.000 a 179.000 euros; el 20% restante más caro parte de esa cifra. En el gráfico se presenta el rango del 20% de precios más altos en cada una de las ciudades.

En todos los rangos la ciudad de Marbella presente los precios más elevados, de manera que incluso el rango 1 del 10% precio más barato, que no consideramos en este artículo, está en 189.000 euros; con el tramo de 40% a 60% entre 295.000 y 380.000 euros; de 60% a 80% entre 380.000 y 490.000 euros; y el 20% más caro llega a 712.400 euros. Málaga ciudad tiene precios también muy elevados; el tramo 40% a 60% llega a 235.000 euros y el 60% a 80% a 335.000, y hasta 705.000 euros en el tramo más

RANGOS PRECIOS MÍNIMOS Y MÁXIMOS

Zona	Rango 40-60% (*)	Rango 60-80% (*)
Almería	110€ - 140€	159€ - 179€
Cádiz	180€ - 229€	258€ - 320€
Jerez de la Frontera	81€ - 117€	135€ - 159€
Córdoba	118€ - 150€	170€ - 191€
Granada	169€ - 210€	239€ - 270€
Huelva	85€ - 122€	145€ - 164€
Jaén	86€ - 112€	130€ - 150€
Málaga	177€ - 235€	273€ - 335€
Marbella	295€ - 380€	425€ - 490€
Dos Hermanas	113€ - 143€	160€ - 180€
Sevilla	138€ - 198€	233€ - 265€

(*) cifras en miles de euros

Fuente: Euroval/INSTAL.

caro. Sevilla tiene precios más moderados, el tramo 40% a 60% llega a 197.600 euros; el de 60% a 80% a 265.000, y el tramo más caro a 430.000 euros. No son muy diferentes los precios más frecuentes en Cádiz y Granada, aunque en Cádiz capital la vi-

vienda es más cara en todos los tramos. Córdoba y Dos Hermanas ocupan una posición más favorable en cuanto a menores precios en los tramos intermedios, que llegan a 150.000 y 143.000 euros, y aunque suben en los tramos altos, no es significativo has-

ta que se considera el más caro. Almería, Huelva, Jerez de la Frontera y Jaén, de más a menos, tienen precios relativamente contenidos en todos los tramos. Pero en el más caro donde, a pesar de que hemos eliminado precios muy elevados, sigue habiendo viviendas entre algo menos de 200.000 y el entorno de 400.000 euros, en Cádiz, Jerez, Granada, Dos Hermanas y Sevilla, aunque sea una parte relativamente reducida del mercado, aunque muy por debajo de los máximos de Marbella y Málaga.

Marbella tiene los precios más elevados y son también muy altos en Málaga y Cádiz

Las diferencias entre ciudades se han hecho más apreciables en los últimos años, ya que hay ciudades como Marbella y Málaga donde los precios han subido considerablemente, mientras que en otras como Cádiz, y en menor medida Granada, donde los precios han sido siempre altos, no suben tanto. En Sevilla los precios son más moderados, quizás por la mayor promoción de vivienda con precios intermedios, y la oferta significativa en ciudades de la provincia cercanas y bien comunicadas con la capital.

EN CORTO

La promoción se extiende por Andalucía

Grupo Insur invierte 49 millones en Altos del Aire Mistral, en Tomares (Sevilla), son 200 viviendas con calificación energética A en el llamado nuevo barrio verde de Tomares. Aedas Home finaliza una promoción en Dos Hermanas (Sevilla), con 74 viviendas de 2 a 4 dormitorios, con precios a partir de 187.000 euros, en un proyecto de 126 viviendas de las que 60 son protegidas, con precios a partir de 122.500 euros. Habitat comercializa 42 viviendas de 1 a 4 dormitorios en Córdoba, con jardines y zonas comunes amplias, buscando optimización de espacios y calidad de materiales, y reforzando la presencia en Córdoba con más de 270 viviendas; actualmente tiene

1.700 viviendas en 18 promociones en Andalucía. Inmobiliaria Espacio construye 30 viviendas en Almería entre 41 y 98 metros cuadrados, también con amplios espacios comunes, y aislamientos térmicos y acústicos.

Hoteles y logística

En el Puerto de Santa María (Cádiz) Digeo traspassa la gestión del Hotel Bodega Real –en la imagen– a un grupo de inversión, que pondrá en funcionamiento el hotel, actualmente sin explotación efectiva; es un lugar emblemático con 50 habitaciones y 4.000 metros de superficie. Limehome tiene ya un segundo activo en Jerez de la Frontera (Cádiz), dando servicios a 20 apartamentos en un edificio con uso mixto, pues cuenta con espacio de oficina.



Newdock inaugura su parque logístico en Málaga, donde ha invertido 50 millones; se trata de dos parcelas con un total de 85.000 metros cuadrados y 58.000 construidos de naves para almacén y oficinas, que van de 3.000 a 18.000 metros cuadrados.

Impulso a la rehabilitación y vivienda social

El Mitma toma la iniciativa en el impulso a la promoción de vivienda social, mediante acuerdos con la Junta de Andalucía y ayuntamientos con 218 viviendas de alquiler protegido en Sevilla donde hay un plan de 400 viviendas de titularidad pública, 64 en Almería y 139 en Málaga, con calificación energética mínima de B. En regeneración urbana aporta a Andalucía 246,75 millones

en 24 acuerdos, de los que 5 son con el Ayuntamiento de Sevilla. Con el ICO se lleva a cabo una línea de avales para rehabilitación residencial, cubriendo el 50% de la financiación. Por su parte EFFIC y Bankinter se unen para financiar la rehabilitación y mejora energética. El Consejo de Ministros ha tomado decisiones para coordinar y facilitar a comunidades autónomas y ayuntamientos la compra de viviendas para alquiler asequible de la sociedad Sareb, que adquirió a entidades bancarias; asimismo se agilizan los programas de rehabilitación y vivienda social, y se han adjudicado 307 millones a 405 proyectos seleccionados de ayuntamientos para rehabilitar edificios públicos.