

## OBSERVATORIO INMOBILIARIO

# Vivienda iniciada y terminada en Andalucía en los tres últimos años

● El dinamismo inmobiliario en 2023 y 2024 en la comunidad va a estar determinado por las construcciones que comenzaron en 2021 y 2022

**ARTÍCULO ELABORADO POR INSTITUTO DE ANÁLISIS INMOBILIARIO, EUROVAL**

ENTRE 2020 y 2022, aunque todos los indicadores mostraban que el mercado de la vivienda se mantenía firme, los crecimientos de algunas variables resultaban a veces llamativos, por el motivo de que habían caído con anterioridad. Para tener una visión de conjunto de lo sucedido en los tres últimos años con las viviendas iniciadas y terminadas, vemos la media de los tres y comparamos con 2019. Como no están disponibles los datos para el año completo de 2022 hemos supuesto que los últimos meses seguían la pauta del año, pero en cualquier caso la desviación no debería resultar significativa al promediar tres años completos.

La media de estos tres años en viviendas iniciadas en España supera a 2019 en un 22%, 117.623 frente a 96.245, que en Andalucía es sólo un 14,6%, 22.044 media de los tres años y 19.227 en 2019. El 18,7% de las viviendas iniciadas en estos tres

años en España fueron en Andalucía, y en 2019 eran el 20%. Todas las provincias andaluzas crecen, algunas casi duplican las iniciadas en 2019 como Huelva, aunque parte de un número de viviendas relativamente bajo; Cádiz crece un 28,4%, Granada 55,6% y Sevilla un 68%. Málaga es la única provincia donde cae, un 27,2%, aunque sigue siendo donde más viviendas se inician, con Sevilla ya a muy corta distancia; entre las dos suponen el 58,4% de todas las viviendas iniciadas en Andalucía en estos tres años.

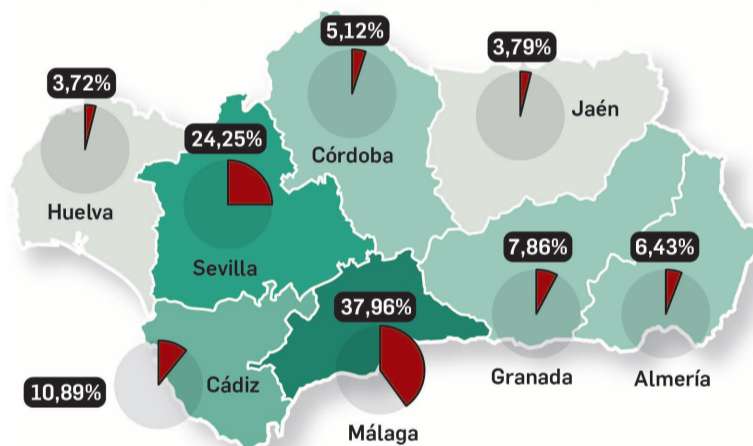
Las viviendas terminadas hay que interpretarlas dentro de la dinámica que marcan las viviendas iniciadas en años anteriores. En el trienio se han terminado de media en España 95.143 viviendas cada año, con un crecimiento del 33% respecto a 2019; esta cifra para Andalucía es del 53%, con 17.582 viviendas anuales terminadas en trienio, y si en 2019 el 16% de las viviendas que se terminaban en España era en Andalucía, en estos tres años ha sido un 18,5%. En todas las provincias andaluzas se terminan más viviendas que en 2019, destacando Málaga con 6.674 viviendas anuales de media y Sevilla con 4.263, ambas con creci-

VIVIENDAS INICIADAS Y TERMINADAS ANDALUCÍA				
	Viviendas iniciadas 2019	Viviendas terminadas 2019	Viviendas iniciadas 2020, 2021 y 2022 (*)	Viviendas terminadas 2020, 2021 y 2022 (*)
España	96,245	71,562	117,623	95,143
<b>Andalucía</b>	<b>19,227</b>	<b>11,476</b>	<b>22,044</b>	<b>17,582</b>
Almería	1,160	917	1,313	1,130
Cádiz	1,978	1,225	2,539	1,914
Córdoba	679	653	1,367	900
Granada	1,323	763	2,059	1,382
Huelva	594	362	1,007	654
Jaén	666	455	877	666
Málaga	9,092	4,302	6,627	6,674
Sevilla	3,735	2,799	6,255	4,263

Fuente: MITMA/Euroval (\*) media anual, proyección datos 2022

## Viviendas terminadas en Andalucía

Distribución en porcentajes por provincia entre 2020 y 2022



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

mientos superiores al 50% respecto a 2019; el 62,2% de todas las viviendas terminadas en Andalucía corresponde a estas dos provincias.

Las conclusiones que pueden extraerse de estos datos son, primero, no sólo no se ha frenado el inicio y terminación de viviendas con la pandemia y las

circunstancias económicas de la guerra, sino que ha aumentado muy sustancialmente respecto al año 2019, aunque hay que indicar que en este año se había dado una cierta ralentización en la vivienda. Segundo, en Andalucía han aumentado las viviendas iniciadas, aunque a un ritmo menor que el conjun-

to de España, y por provincias destaca la caída de Málaga y las fuertes subidas en otras, principalmente en la de Sevilla. Tercero, las viviendas terminadas han seguido la inercia de las iniciadas anteriormente, que puede considerarse en un período alrededor de dos años, por lo que, por ejemplo, la provincia de Málaga ha ido terminando las viviendas que vienen del fuerte crecimiento que había tenido hasta 2019, pero en los próximos años se frenará al haber caído las viviendas iniciadas. Cuarto, generalizando esta idea, el dinamismo del mercado de vivienda en 2023 y 2024 en Andalucía va a estar determinado por las viviendas iniciadas en 2021 y 2022; este dato mostrará el dinamismo probable en cada provincia. Aun así, hay que tener en cuenta la posible ralentización en la terminación de viviendas ante expectativas de una demanda débil; y también, que estamos en una coyuntura económica incierta que pesa en las decisiones de iniciar viviendas.

## EN CORTO

### Vivienda

Culmia inicia las obras de 70 viviendas en Córdoba, una promoción llamada *Azahara Poniente*, con pisos entre 80 y 124 metros cuadrados, amplias zonas comunes y calificación de sostenibilidad B, tanto en consumo de energía como en emisiones; este es ya el quinto proyecto de la promotora en la ciudad. También en Sevilla, Metrovacesa comercializa 31 viviendas unifamiliares en Isla Natura-Palmas Altas, con una inversión de 11 millones de euros; está en un barrio con amplias zonas de ocio, donde se busca el diseño y la sostenibilidad, por ejemplo con pavimentos de acústica atenuada. Metrovacesa

tiene ya 10 proyectos funcionado en la ciudad, y 600 viviendas en la provincia. Es de interés que Aelca, compañía de gestión urbanística haya negociado el desarrollo de 1.127 viviendas en *La Fábrica de Vidrios* y *La Algodonera de Sevilla*, (con 27.150 y 125.000 metros cuadrados, respectivamente) recuperando edificios protegidos por su valor patrimonial y cultural; la mitad de las viviendas serán protegidas.

### Compras en el Residencial

AQ Acentor compra tres solares en Málaga y construir 120 viviendas, con una inversión de 30 millones de euros; la compañía suma 430 millones invertidos en vivienda y logística en la provincia

desde que inició operaciones en 2017. La promotora internacional DarGlobal adquiere una parcela de 4 millones de metros cuadrados en Manilva (Málaga) para desarrollar proyectos de lujo ecuestres y de golf, dirigidos a inversores extranjeros. Libere Hospitality compra, renueva y abre un edificio de 1.350 metros cuadrados con 20 apartamentos turísticos en Málaga, segundo que posee en la ciudad, además de otros en Granada y Córdoba. En Sevilla, Aedas Home entrega 125 viviendas en alquiler, primera operación de este tipo en la ciudad, al inversor Primevest Capital Partners, que gestiona pisos en alquiler a través de MVGM Property Management; cuenta con certificación de sostenibilidad y eficiencia en energía, agua y gestión de residuos, y se menciona el interés social del proyecto, con pisos de 2 a 4 dormitorios y rentas entre 600 y 950 euros, que se integra en *Jardines Hacienda Rosario*, con 7 edificios y 1.046 viviendas en 37.000 metros cuadrados.

En el último trimestre del año se han cerrado operaciones en el mercado residencial de alquiler por importe de 670 millones de euros, destacando las de Dea Capital en Sevilla y Vivenio en Málaga; estas dos provincias son relevantes también en el mercado español de plataformas logísticas. Una vez adquiridos los activos in-

### Inversión y sostenibilidad

mobiliarios se suelen adaptar a los requisitos actuales de eficiencia energética y sostenibilidad. BREEAM es una metodología de certificación de sostenibilidad que utilizan las constructoras como forma de diferenciación; Andalucía tiene el 13% (124) de los 937 proyectos evaluados en 2022, principalmente oficinas y centros comerciales; el 40% aproximadamente del total son inmuebles ya en uso. Por su parte, Árcora Homes vehículo promotor de la sociedad pública Sareb informa que invirtió en 2022 258 millones en promociones y desarrollo de suelo; de las 18.696 obras ofertadas 2.995 corresponden a Andalucía, el 16% del total.