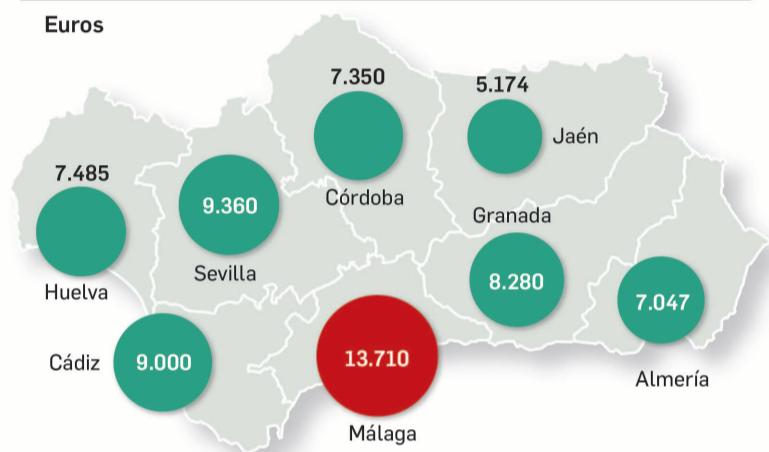


OBSERVATORIO INMOBILIARIO

Rentabilidad por alquiler de la vivienda en Andalucía

Alquiler medio anual 2022



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

● La oferta de alquiler andaluz está muy concentrada en provincias como Málaga y Sevilla

ARTÍCULO ELABORADO POR INSTITUTO DE ANÁLISIS INMOBILIARIO, EUROVAL

TOMAMOS una muestra de ofertas de vivienda en alquiler y los últimos datos disponibles de precios de vivienda, y calculamos la rentabilidad como un cociente. Aunque resulta obvio, la misma rentabilidad puede obtenerse con datos diferentes de rentas de alquiler y precios, y a menudo alquileres muy altos pero inferiores a los precios que alcanza la vivienda dan rentabilidades relativamente bajas. Hay que tener en cuenta que se trata de ofertas, y la generalidad de la subida de alquileres en Andalucía señala que puede haberse dado un efecto de contagio ante unas expectativas por el alza de los alquileres en algunas zonas locales tensionadas, como en Málaga, o del resto de España donde el fenómeno es también general.

En España la rentabilidad pasa de 4,96% en 2021 a 5,85% en 2022, y en Andalucía de 5,2% a 6%. Hay que considerar que en rentabilidades, estas décimas, capitalizadas y para un período largo, pueden ser bastante significativas. La mayor rentabilidad muestra el importante incremento de las rentas de alquiler, por encima del precio medio de la vivienda. Córdoba, Huelva y Granada tienen rentabilidades de en torno al 6,8%; Sevilla, Almería, y Jaén van del 6,6% al 6,2%; Cádiz, 5,7% y Málaga, 5%. Todas las provincias suben entre 2021 y 2022 salvo Cádiz, que permanece estable. Los alquileres medios anualizados van de 5.175 euros en Jaén a 13.710 euros en Málaga; de 9.360 a 7.047, de más a menos, Sevilla, Cádiz, Granada, Huelva Córdoba y Almería. Del cociente entre estas rentas de alquiler y el precio medio de la vivienda salen las rentabilidades; en la provincia de Sevilla el alquiler medio es el 68% del de Málaga, y el precio medio de la vivienda el 51%, por lo que la rentabilidad es más alta.

Es significativo que la oferta de alquileres se concentre en unas pocas provincias, de manera que entre Málaga y Sevilla tienen el 50% de la muestra. En un trabajo reciente de Euroval (<https://euroval.com/febrero-2023-relacion-entre-ofertas-de-viviendas-a-la-venta-y-ofertas-para-alquiler/>) comparamos para 25 ciudades españolas la proporción media ponderada entre oferta de vivienda para la venta y para alquiler. En Málaga hay 11,1



Anuncio de una vivienda en alquiler.

JESÚS HELLÍN / EP

RENTABILIDAD DE LA VIVIENDA EN ALQUILER EN LAS PROVINCIAS

	Rentabilidad alquiler 2021	Rentabilidad alquiler 2022	Precio medio vivienda 2022	Alquiler anual 2022
España	4,96%	5,85%	183.626	10.500
Andalucía	5,2%	6,0%	172.079	9.345
Almería	6,0%	6,5%	107.620	7.047
Cádiz	5,7%	5,7%	156.658	9.000
Córdoba	6,2%	6,8%	107.355	7.350
Granada	6,5%	6,7%	123.639	8.280
Huelva	6,3%	6,8%	110.527	7.485
Jaén	5,8%	6,2%	83.855	5.175
Málaga	3,9%	5,0%	275.604	13.710
Sevilla	6,2%	6,6%	141.047	9.360

Fuente: MITMA/Euroval

EN CORTO

Residencial, vivienda en venta

Metrovacesa adquiere suelo de la Junta de Andalucía en una inversión de 15 millones para un proyecto residencial en Granada, con 6.330 metros cuadrados para construir hasta 200 viviendas; se hace hincapié en obtener la calificación más elevada en certificación energética. Metrovacesa tiene 50 promociones activas en Andalucía con unas 3.000 viviendas, y ésta es la primera en Granada. También Aedas Home impulsa su octava promoción en Granada, con 118 viviendas, precios desde 238.500 y viviendas de dos a cuatro dormitorios; se menciona la excelencia en los espacios comunes y construcción, que tiene en cuenta la eficiencia energética y de emisiones; estas viviendas se suman a las casi 700 que ha construido en la ciudad. Metrovacesa anuncia el inicio de las obras de un proyecto en Córdoba con inversión de 12,8 millones para viviendas en edificios independientes y amplios espacios comunes; tiene ya 400 viviendas en distintas fases. La actividad de Pryconsa en Andalucía es relativamente escasa, pero señala que ha entregado 62 vi-

viendas en Isla Canela (Huelva), y dispone de suelo en Palomares del Río (Sevilla). Por su parte, ASG Homes empieza 2023 con dos proyectos en Andalucía, en Málaga y Sevilla Este, donde empieza una tercera fase de la promoción Argos, de 194 viviendas. Grupo Insur inicia las obras de 311 viviendas y una inversión de 61 millones, con amplios espacios comunes multiusos, en Entrenúcleos, Sevilla, que es hoy la zona de mayor desarrollo urbanístico en Andalucía. Construcciones Amenábar realiza las obras de *Med Hills*, en Fuengirola (Málaga), que gestiona BSA Consult y comercializa Savills, son 396 viviendas en 10 bloques y espacios comunes que buscan la interacción entre los residentes.

Residencial, alquileres

Adsolum, del grupo Altamira doValue adquiere por 37 millones un suelo en Málaga para construir en dos edificios 108 vivienda destinadas al alquiler libre, así como espacios de uso hotelero y oficinas. La inmobiliaria de origen francés Bati-part, adquiere en Málaga un edificio de 32 viviendas de uno y dos dormitorios destinado al alquiler; la operación es asesorada por Savills.

Comerciales y otros usos

El fondo Carmila vende a una sociedad familiar por 75 millones dos centros comerciales en Málaga y dos en Cádiz, y se sigue encargando de la gestión de los activos y el arrendamiento. Con estas operaciones los fondos tratan de mostrar a los inversores que sus activos tienen relativamente liquidez. La cadena Lidl destaca su expansión en Andalucía, pues de los cinco supermercados que abre en España, uno es en Jerez de la Frontera y otro en Málaga, y pone en marcha otro en Huércal-Overa (Almería). Por su parte, Insur alquila a Mercadona un espacio en Sevilla para abrir un supermercado de 1.624 metros cuadrados, que sigue un modelo completo de eficiencia energética. En el ámbito de la energía fotovoltaica, eólica y biomasa, Bogaris comunica sus desarrollos en Andalucía, donde dispone ya de una potencia de 465 MW, y con el objetivo de alcanzar 600 MW; sus instalaciones están en Huelva, Cádiz, Sevilla y Málaga; la empresa ve un gran potencial, puesto que sólo el 50% de la energía producida en Andalucía es renovable.

ofertas de venta por 1 de alquiler, en Córdoba 10,8, Almería 6,3, Granada 4,7 y Sevilla 3,4, que es donde hay una mayor oferta de vivienda en alquiler respecto a las viviendas en venta.

Conviene indicar que poblacio-

nes relativamente pequeñas no es que carezcan de ofertas de vivienda en alquiler, sino que no están visibles en los portales inmobiliarios, utilizándose formas distintas de darles publicidad. Otra importante limitación de los datos

se da en vivienda nueva, sobre la que apenas hay oferta de alquiler, y en general los proyectos de construir para alquilar, públicos y privados, que se colocan por las propias promotoras y comercializadoras a través de sus redes.