

OBSERVATORIO INMOBILIARIO

La compra de vivienda por extranjeros crece en Andalucía

● La región copa el 20,5% de las adquisiciones de foráneos, la mayoría en Málaga y Almería

Euroval

RECOGELOS los datos de los dos últimos años de compras totales de vivienda, nuevas y usadas, por extranjeros residentes y no residentes, y tomamos también la referencia de 2019, antes de la pandemia; si en 2019 se vendieron 17.545 viviendas a extranjeros en Andalucía, en 2021 fueron 21.292 y en 2022 han sido 25.083. En 2021 alrededor del 20% de todas las compras de extranjeros en España se daban en Andalucía, y en 2022 es medio punto porcentual más 20,5%. El 19,1% de todas las viviendas que se venden en Andalucía, son a extranjeros, un porcentaje similar al 18,7% que es la media española.

Sólo dos provincias, Málaga y Almería, con 16.525 y 3.959 operaciones, suponen casi el

80% de las viviendas que se venden a extranjeros en Andalucía, les siguen de más a menos, Granada y Cádiz, Sevilla y Huelva, Córdoba y Jaén. La venta a extranjeros fue el 7% del total en el boom inmobiliario y 27% en la caída, manteniéndose la demanda y dependiendo su peso porcentual de las variaciones de las compraventas por nacionales; sin embargo, el 20,5% actual se da en un mercado con fuertes compraventas totales. Por otra parte, el peso de las compras por extranjeros sobre el total de compraventas es cada vez más fuerte en Málaga (40%) y Almería (26%), esta presión es menor en Granada, Cádiz y Huelva (alrededor del 10%), más discreta en Sevilla, y muy débil en Córdoba y Jaén.

El precio medio de vivienda que pagan los extranjeros, residentes o no, en España es 2.062 euros por metro cuadrado, y muy similar en Andalucía, 2.126 euros por metro cuadrado. Hay diferencias muy grandes, con casi 2.500 euros por metro cuadrado en Málaga para el total de extranjeros, y las demás provincias andaluzas están por debajo de la media dada la alta concentración de operaciones en Málaga. Los precios más altos los pagan no residentes de Dinamarca, Estados Unidos, Noruega, Suiza y Alemania y los más bajos residentes de Ecuador, Rumanía y Marruecos; en general, y como



Urbanización de viviendas de lujo en Marbella.

ARCHIVO

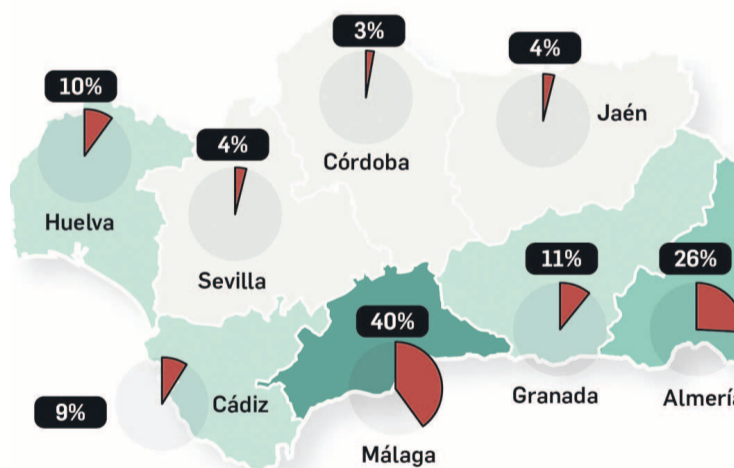
NÚMERO DE TRANSACCIONES POR EXTRANJEROS

	Operaciones extranjeros			Total Ops.
	2019	2021	2022	2022
España	96.279	102.990	126.825	678.125
Almería	3.041	3.497	3.959	15.176
Andalucía	17.545	21.292	25.983	136.381
Cádiz	1.169	1.401	1.614	17.406
Córdoba	207	246	266	8.730
Granada	1.224	1.444	1.636	14.961
Huelva	512	703	785	7.913
Jaén	219	233	195	5.525
Málaga	10.353	12.940	16.525	41.445
Sevilla	820	828	954	23.844

Fuente: MITMA/Euroval

Transacciones de extranjeros en Andalucía

Distribución en % sobre el total de operaciones realizadas



referencia, los no residentes pagan una media en España de 2.522 euros por metro cuadrado, y los residentes 1.567 euros (similar al comprador nacional). El perfil del comprador es variable y además se reparte entre muchas nacionalidades. En Andalucía y separando por residentes y no residentes, los principales compradores fueron marroquíes y británicos, con un 20% y 14% del total de las compraventas de extranjeros residentes; y británicos y suecos, con 18% y 12%, respectivamente del total de las compras de extranjeros no residentes. Aunque no tenía un peso especialmente significativo destaca la caída, en precios y opera-

Es necesario conocer el perfil de estos compradores para diseñar las promociones

ciones, de compradores de Rusia, y se aprecia algo la presencia de compradores de países cercanos al conflicto.

En suma, la compraventa por extranjeros es relativamente estable, incluso en situaciones de incertidumbre, y Andalucía supone ya el 20,5% de las compras totales de extranjeros en España, con una gran concentración de estas compras en Málaga y Almería. La demanda del tipo de vivienda, localización y precio depende de la nacionalidad y si es residente o no; predomina el Reino Unido y países de la Unión Europea, aunque marroquíes y rumanos residentes tienen un peso significativo. Por último, el conocimiento de los mercados locales y el perfil de los extranjeros que se inclinan por determinadas viviendas es imprescindible para la promoción privada y la planificación pública.

EN CORTO

Residencial y segunda vivienda

En Córdoba Gestilar inicia la venta de la que es su primera promoción en la ciudad, con 70 viviendas y amplias zonas comunes; destaca la calificación A obtenida en eficiencia energética. Empiezan las obras por Insur de Altos del Aire Mistral en Tomares (Sevilla), con 49 millones de inversión para construir 200 viviendas con espacios comunes extensos, mencionándose la integración en el entorno natural, y que es parte de un desarrollo de 500 viviendas. Avintia construye 713 viviendas en Andalucía, con un presupuesto de 114 millones, en distintas localidades de Granada, Sevilla y Córdoba, y comunica que Andalucía es ya la terce-

ra comunidad en volumen de obra de la empresa. En Alhaurín de la Torre (Málaga) Exxacon inicia las obras de la octava fase de Finca Peralta, con una inversión de 6,6 millones dentro de un proyecto que alcanza ya 55 millones y la construcción de 242 vivienda unifamiliares. Tres proyectos de segunda vivienda se anuncian en Estepona (Málaga): Culmia lanza su primera promoción con un complejo residencial de lujo de 174 viviendas entre 68 y 131 metros cuadrados, servicios comunes sofisticados y certificación energética B; Neignor Homes invierte 30 millones en el desarrollo de 132 viviendas en siete bloques y tres alturas, en la que es su séptima promoción en este municipio; y la británica TWE comienza la comercialización de la

segunda parte de Sunny Golf, con viviendas de distintos tipos, con calificación energética B, y a partir de 245.000 euros.

Hoteles, logística y oficinas

Montebalito obtiene la licencia para construir en Sevilla un nuevo hotel, tras la rehabilitación de uno con anterioridad, que tendrá una superficie de 5.251 metros cuadrados, 85 habitaciones y espacios de ocio de acceso independiente, ubicándose en la Isla de la Cartuja. La promotora anuncia que comienza la rehabilitación de un conjunto de naves frigoríficas en Alcalá de Guadaíra. Aquila Capital inicia las obras de Málaga Green Logistics Park, un proyecto de 42.000 metros cuadrados con una terminal de 10.800, y módulos en alquiler

de distintas dimensiones; se menciona que cuenta con certificación Breeam en eficiencia energética. Grupo Insur inicia las obras de un edificio de oficinas de 9.500 metros cuadrados en Málaga con una inversión de 37 millones, dentro de un desarrollo integrado en el entorno urbano; cuenta con espacios modulares y para organización de eventos.

Inversiones y ventas de inmuebles

Grupo ABU consigue a través de la plataforma Urbanitae 1,9 millones de 392 pequeños inversores, para adquirir suelo e iniciar el proyecto de 21 viviendas en Torremolinos (Málaga); a través de la plataforma Urbanitae Andalucía es la segunda comunidad en operaciones de

crowdfunding inmobiliario con 14 proyectos de 11 promotoras y una captación de 16,7 millones. El capital extranjero supera el 90% del capital de las nuevas sociedades cotizadas de inversión inmobiliaria (Socimi) que se incorporaron en 2022 al mercado español, con un volumen de 1.523 en valor de inmuebles; destaca la nueva inversión en el sector de vivienda y construir para alquilar, que es el 58,5%, sobre todo porque la vivienda no llega al 15% del total de las carteras de las Socimi. Haya Real Estate y Cajamar lanzan una campaña con 5.700 inmuebles y descuentos de hasta el 40%, de los que 1.700 están en Andalucía, 948 en Almería, 525 en Málaga, y 160 en Granada.