

OBSERVATORIO INMOBILIARIO

Cómo pueden evolucionar este año los precios de la vivienda

● Las proyecciones indican que las cotizaciones de los inmuebles crecerán entre el 1% y el 4% según provincias ● Seguirán al alza mientras la economía acompañe, pero por debajo de la inflación

EUROVAL

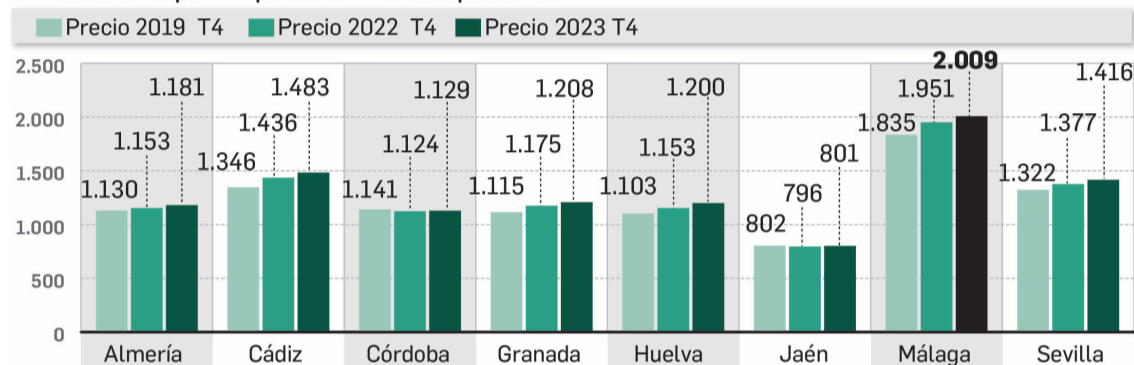
Artículo elaborado por Instituto de Análisis Inmobiliario

INTENTAMOS pronosticar la evolución de los precios de la vivienda utilizando un modelo de series temporales que recoge datos trimestrales de precios de vivienda para un período de casi treinta años, y que ha dado resultados aceptables en el pasado; la serie nos cuenta la historia de los precios y sus vicisitudes con períodos de subidas, bajadas, y estabilidad, y de ella se deduce una tendencia probable. No obstante, las actuales circunstancias de subida de tipos de interés y menores expectativas de crecimiento hacen que estas proyecciones deban tomarse con precaución.

La idea más destacada es que, aunque muy moderadamente, los precios de la vivienda continuarán subiendo en todas las provincias de Andalucía, comparando el último trimestre de 2022 con la proyección al último trimestre de 2023. En la tabla puede verse Huelva con una subida del 4% y algo más del 3% en Cádiz; siguen Málaga, Sevilla y Granada en el entorno del 3%; Almería, con 2,3%; y Jaén y Córdoba menos del 1%. Esto

Evolución del precio de la vivienda por provincias

Precios en € por m2 para una vivienda tipo de 100 m2



FUENTE: Euroval. GRÁFICO: Dpto de Infografía.

PROYECCIÓN DE PRECIOS EN ANDALUCÍA

	Precio m2 019T4	Precio m2 2022T4	Precio m2 2023T4	Variación 2019-2022	Variación 2022-2023
Almería	1.130	1.153	1.181	2,08%	2,35%
Cádiz	1.346	1.436	1.483	6,65%	3,32%
Córdoba	1.141	1.124	1.129	-1,49%	0,41%
Granada	1.115	1.175	1.208	5,42%	2,80%
Huelva	1.103	1.153	1.200	4,55%	4,04%
Jaén	802	796	801	-0,78%	0,67%
Málaga	1.835	1.951	2.009	6,30%	2,97%
Sevilla	1.322	1.377	1.416	4,16%	2,80%

pondría los precios medios por metro cuadrado a finales de 2023 en un rango que va de 2.009 euros en Málaga, al entorno de algo más de 1.400 en Cádiz y Sevilla; 1.200 euros en Granada y Huelva; y algo menos

en Almería, Córdoba y Jaén. No consideramos las medias de Andalucía porque habría que ponderar las variaciones por el peso de cada mercado de vivienda provincial. Para la media de España, como referencia, el creci-

miento sería de un 2% en este mismo período, y los precios pasarían de 1.706 a 1.740 euros por metro cuadrado.

Vemos también la evolución entre el cuarto trimestre de 2019 y el de 2022, que son dos momentos primeros en que los precios estaban más altos, y luego cuando ya se habían frenado tras la recuperación de la pandemia. También Cádiz, Málaga, Granada, Huelva y Sevilla, aunque en distinto orden de incremento que en 2023, tienen las tasas más elevadas de crecimiento de precios en estos tres años; y Almería, Jaén y Córdoba las más bajas, estas dos últimas provincias ligeramente negati-

vas, pero con el incremento de 2023 a finales de año volverán a los niveles de 2019. El gráfico de barras se forma a partir de los datos de la tabla, multiplicando los precios por metro cuadrado por 100, y tomando así una vivienda tipo de 100 metros cuadrados.

Al inicio de la pandemia las previsiones para la vivienda no eran muy optimistas, pero pronto se vio que con los apoyos a la empresa, mantenimiento del empleo, y tipos de interés muy bajos con condiciones de financiación y de liquidez favorables, el mercado de vivienda se mantenía. Incluso subieron precios y transacciones de forma no totalmente generalizada, pero sí de media. Las circunstancias actuales son comparativamente desfavorables en lo que se refiere a las subidas de tipo de interés y mayores restricciones a la financiación, que son variables que guardan una relación inversa con los precios de la vivienda; pero mientras se mantenga el empleo y las expectativas de crecimiento de la economía, aunque sean débiles, el mercado de vivienda puede sobrellevar la situación actual e incluso los precios subir ligeramente, siempre por debajo de la inflación.

EN CORTO

Vivienda

Metrovacesa invierte 11,5 millones en una nueva promoción en Sevilla de 46 viviendas plurifamiliares, de distintas tipologías, entre Isla Natura y Palmas Altas. Se menciona que tienen la máxima calificación en eficiencia energética y se utiliza energías renovables en todo el proceso de construcción. Metrovacesa ofrece 880 viviendas en 13 proyectos en este nuevo barrio de la ciudad. Vía Célere lanza Célere Alce, una promoción de 96 viviendas en Dos Hermanas (Sevilla), con tamaños que van de dos a cinco dormitorios, en una urbanización con amplios espacios comunes; mencionan que se construyen con la máxima eficiencia energética y ahorro en consumos. La compañía alcanza ya 821 viviendas comercializadas en Dos Hermanas y 1.415 en

la provincia de Sevilla. BTR compañía de Kronos y Nuveen invierten 50 millones para construir 200 viviendas en Córdoba, con distintas dimensiones, zonas comunes muy amplias y espacio *coworking*. Inmobiliaria Espacio lanza Heco Homes, una marca de viviendas de primera residencia, asequibles, con buenos estándares de sostenibilidad, calidad y diseño. De las tres primeras promociones dos son en Andalucía, con 160 viviendas en Almería y 73 en Algeciras.

Segunda Residencia

TM Grupo Inmobiliario invierte 12,5 millones en 5 grandes viviendas de grandes dimensiones y altas calidades de construcción en Marbella (Málaga). Aedas Home lanza Índigo, promoción en Estepona (Málaga) invirtiendo 20 millones en 33 viviendas que tienen

entre uno y cuatro dormitorios; se menciona la calidad de los materiales y que disponen de zonas comunes muy amplias. Amenabar destaca su promoción en Costa Ballena (Cádiz), donde construye 88 viviendas de entre uno y tres dormitorios, con precios mínimos de 219.000 euros. Aedas Home anuncia una segunda promoción en Estepona (Málaga) de 33 viviendas entre dos y cuatro dormitorios, con altas calidades y espacios comunes sofisticados, para un perfil de comprador internacional o segunda residencia.

Hoteles, Logística

Eurostars inaugura un hotel de 38 habitaciones en Cádiz, dentro de la marca Áurea Hotels; es el onceavo de los que ya gestiona en la provincia, y el noveno en una línea de restauración de edificios con valor histórico y cultural. Por su

parte, CBRE anuncia que gestionará dos activos para logística en España de la empresa de inversión Accolade, uno en Álava y otro en Alcalá de Guadaíra (Sevilla), sumando ambos 25.000 metros cuadrados de su superficie alquilable.

Inversión Inmobiliaria

El Grupo Inmobiliario Ferrocarril, fundado en 1992, que trabaja con vivienda libre y protegida, presenta Impact Homes, una plataforma de gestión inmobiliaria con 3.200 viviendas asequibles para venta y alquiler, con una inversión prevista de 600 millones, para lo que cuenta con Incus Capital y acuerdos puntuales con fondos de inversión. En Andalucía tendrán 100 viviendas libres en Córdoba, 102 protegidas y 62 libres en Málaga, y 1.290 en Sevilla, donde aproximadamente la mitad es

protegida. Para situar el contexto de la inversión inmobiliaria tomamos la información que proporciona CBRE que la sitúa en 2.902 millones en el primer trimestre del año. Se trata de transacciones y no necesariamente de actividad constructora, dentro del sector privado y con el público, y destacan que 1.210 millones son transacciones en el sector residencial, principalmente en vivienda para alquilar, y también en residencias para estudiantes y alquiler temporal. El índice MSCI con una metodología diferente sitúa en primeros lugares la inversión en oficinas, comercial minorista, industrial, y el residencial en cuarto lugar. Pero lo significativo es que los analistas señalan el buen momento de la inversión inmobiliaria en un contexto desfavorable de tipos de interés.