

OBSERVATORIO INMOBILIARIO

Precios más frecuentes a los que puede comprarse una vivienda en Andalucía

● Jaén y Almería son las provincias que tienen una oferta más barata aunque en las ocho andaluzas son más caros con respecto a 2022

EUROVAL

Artículo elaborado por Instituto de Análisis Inmobiliario

RECURRIMOS a una base de precios propia, eliminando los que son anormalmente muy bajos o altos. Los precios no tienen en cuenta la dimensión ni el estado de la vivienda. 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 el precio inicial del 10% de las viviendas más caras. Por motivos de espacio sólo se recogen en la tabla el rango de hasta el 30% más barato y entre el 40% y 60%, que es el tramo intermedio que resulta más útil, ya que en los tramos inferiores de precios hay viviendas cuyo estado no es bueno, y no son comparables con las de los tramos superiores; y los tramos muy altos pueden presentar vi-

viendas excéntricamente caras.

En la tabla comparamos para cada provincia el tramo hasta el 30% más bajo, lo que quiere decir que el 70% de las viviendas se venden a precios más caros que los que figuran en este tramo, para 2023 y 2022. Vemos que estos precios más bajos oscilan entre los 64.500 de Jaén y 72.000 de Almería (tomamos la parte alta del tramo), entre 90.000 y 110.000 euros para, de menos a más, Huelva, Córdoba, Sevilla, Cádiz y Granada; y el caso excepcional de Málaga con 185.000 euros. Con respecto a 2022 en todas las provincias sube el precio, con Jaén y Almería prácticamente estable.

Si tomamos el tramo que va del 40% al 60%, estamos viendo los precios del 20% intermedio, de manera que fuera de ese tramo el 40% al que puede comprarse una vivienda es más caro, y el otro 40% más barato. También vemos 2023 y 2022. Los precios oscilan (tomamos la parte alta del tramo) entre 90.000 de Jaén y

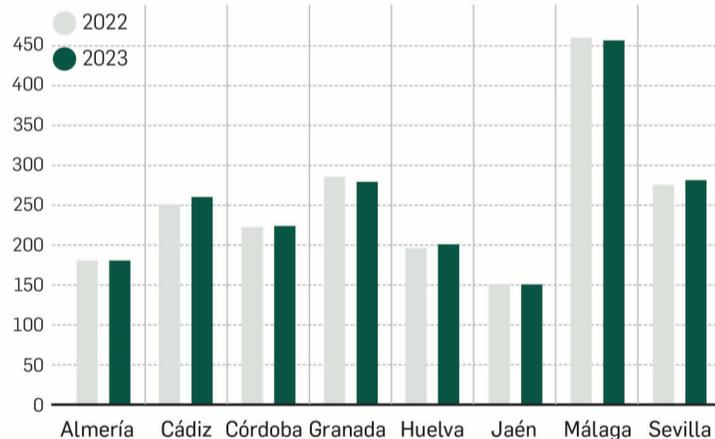


PROYECCIÓN DE PRECIOS EN ANDALUCÍA

	Rango 2022 10% - 30%	Rango 2023 10% - 30%	Rango 2022 40% - 60%	Rango 2023 40% - 60%
Almería	46610-72500	47000-71723	88000-116000	85000-115000
Cádiz	54000-88000	62000-104900	108000-145000	120000-158000
Córdoba	60000-91000	64000-93000	104000-133000	105000-135000
Granada	65000-105000	70000-110000	124000-165000	127000-169000
Huelva	59500-85000	64000-90000	98500-129000	105000-129500
Jaén	40000-64000	40000-64500	74900-90000	72500-90000
Málaga	120000-170000	130000-185000	194000-259000	211170-271400
Sevilla	56000-87900	60000-94000	102500-142000	114999-150000

Se frenan los precios más altos

Precio en miles de euros en las capitales de provincia



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

115.000 de Almería, y, entre 129.500 euros y 169.000, de menos a más, Huelva, Córdoba, Cádiz, Granada, y Sevilla, con la excepcionalidad de nuevo de Málaga en 271.400 euros. Respecto a 2022 los precios se frenan en Almería, Córdoba, Huelva y Jaén, y suben en las demás.

En tercer lugar, comentamos el comienzo del tramo del 10% más caro, en el gráfico de barras.

Los precios van desde los 150.000 euros en Jaén. 180.000 en Almería, y 200.000 en Huelva, al abanico entre 224.000 a 280.000, de menos a más, en Córdoba, Cádiz, Granada, y Sevilla; y a mucha distancia Málaga donde el tramo más caro empieza en 456.000 euros. Los precios se frenan en Jaén, Almería y Córdoba, suben en Cádiz, Sevilla y Huelva, y caen en Granada y Málaga.

Tres ideas al menos se desprenden de estos datos. Una, que la estructura de precios cambia, de ahí el interés en observar su evolución en el tiempo y entre provincias. Otra, que los tramos más altos de precio tienen tendencia a estabilizarse o incluso caer, lo que nos indica que la demanda de vivienda muy cara se está frenando, y quizás en algunas zonas se llega a un umbral en que la demanda se desplaza a otros rangos de precios también elevados pero no extremos. La disparidad espacial de precios es algo obvio, pero las diferencias que se observan son tan significativas que merece analizarse las tensiones locales. En tercer lugar, si viéramos las principales ciudades, como en general sus precios son superiores a la media provincial, esto posibilita encontrar vivienda a menores precios en los entornos de las grandes ciudades, quitando algo de presión a la capital, como ocurre en Granada o Sevilla. En Málaga, sin embargo, donde los precios provinciales son superiores a los de la capital, hay una tendencia de los últimos años a que se encarezca significativamente la vivienda en la ciudad.

EN CORTO

Vivienda

Grupo Jamsa anuncia la construcción de 76 viviendas en Córdoba, con zonas comunes, garajes, trasteros y locales comerciales, en una parcela de 4.000 metros cuadrados, y con un precio inicial de 187.600 euros. La promotora ya ha desarrollado cuatro proyectos en Córdoba. También en Córdoba Metrovacesa invierte 9 millones en la promoción de 47 viviendas de 1 a 4 habitaciones, con amplios espacios comunes, y calificación energética BB. Exxacon construye en Dos Hermanas (Sevilla) 325 viviendas, invirtiendo 63 millones, en una parcela de 13.300 metros, con amplias zonas comunes; las viviendas tienen 105 metros cuadrados de media y se destaca su calidad y diseño. En Sevilla Habitat In-

mobiliario construye 69 viviendas de 1 a 4 dormitorios, con inversión de 31 millones; menciona que han comprado 18.000 metros de suelo para otra promoción de 160 viviendas y una inversión de 28 millones.

Segunda Residencia

Hay numerosos proyectos en Andalucía con orientaciones hacia el mercado internacional y autóctono de segunda residencia. Avantespacio adquiere suelo en Mijas (Málaga) para 154 viviendas de alto standing, y anuncia una promoción similar en Estepona (Málaga). La promotora londinense Dar Global, con la marca de automóviles Lamborghini, presentan un proyecto de lujos de 53 villas en Benahavís (Málaga) en el que se invertirán 282 millones. Se hace

hincapié en la privacidad y seguridad del entorno de la promoción. En Cala de Mijas (Málaga) Metrovacesa invierte 13,3 millones en 48 viviendas de 2 y 3 dormitorios, con varias zonas comunes, y certificación energética y de emisiones B. Inmobiliaria Espacio desarrolla en Aguadulce (Almería) 35 viviendas de 2 a 4 dormitorios de las que destaca la funcionalidad, el diseño, y amplias zonas comunes.

Residencia de Estudiantes y Alquileres

White Investing RE, construye para vender a la aseguradora AXA una residencia para estudiantes en Cádiz, de 136 plazas, mencionando calificación de sostenibilidad por BREEAM; tiene ya otras residencias en Sevilla y Málaga. Boost Society también anun-

cia la adquisición de suelo en Cádiz para una residencia de estudiantes con 136 plazas en pequeños espacios. El auge de la demanda de plazas en residencias puede estar motivado por la escasez y elevado precio de los alquileres de vivienda; un informe del Observatorio Inmobiliario indica que en Málaga sólo el 14% del precio de la oferta de alquileres entra en lo que se considera sostenible con relación a la renta familiar media; este porcentaje es del 45% en Cádiz y 48% en Sevilla, pero es que además la oferta es muy escasa. En este sentido la consultora CEBRE analiza el suelo disponible y las tendencias de demanda y calcula que en tres años Málaga incorporará 1.500 viviendas construidas para alquilar, y Sevilla 1.000; comentan que no hay suelo fi-

nalista y por eso sube el precio del suelo en desarrollo.

Otros Aspectos del Inmobiliario

Es interesante la información de la plataforma Diariodesubastas.com de que lleva en España más de 3.000 subastas de inmuebles, por unos 300 millones, destacando en primer lugar Andalucía en este mercado, con 769 subastas del total inmobiliario. La cadena Lidl anuncia la inversión de 88 millones en una plataforma logística en Escúzar (Granada); con 65.000 metros cuadrados será la segunda mayor de Andalucía, y dará servicio a parte de las 120 tiendas que tienen en Andalucía, y mencionan que auto producirá hasta el 30% de la energía que consuma.