

OBSERVATORIO INMOBILIARIO

Aún queda un 'stock' importante de vivienda en Andalucía

● Los inmuebles nuevos sin vender han pasado de 107.000 en 2011 a 60.000, cifra aún muy apreciable

EUROVAL

Las estadísticas de *stock* de vivienda nueva disponible para la venta han pasado de 107.000 en 2011 a 60.000, cifra aún muy apreciable. Hay que manejarlas con cuidado, porque se calculan sobre las que había en 2004, añadiendo las nuevas y restando las vendidas; así pues, el *stock* actual de casi 60.000 viviendas en Andalucía recoge esa variación, tal como aparece en la estadística reciente del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (Mitma). No tienen nada que ver con las viviendas desocupadas que últimamente han llamado la atención de los medios, pues el *stock* son viviendas nuevas disponibles para la venta. Algunas ideas significativas sobre el tema son las siguientes. Primero, la forma tan dispar en que se crea este *stock* en la crisis inmobiliaria y luego se va reduciendo; aunque el momento de máximos es 2009, tomamos aquí 2011 porque es el año a partir del cual se publican datos desagregados; desde entonces, las 627.000 viviendas en *stock* en España, 107.000 en Andalucía, se reducen lentamente hasta las cifras actuales de 444.500 y 60.000, que suponen una disminución del 29% y 44%, respectivamente en el período.

Una primera idea es, pues, que se da un proceso muy rápido de acumulación de viviendas y muy lento de reducción, y que se venden relativamente con más rapidez en Andalucía donde hay mayor demanda, que en otros territorios. Una segunda idea es que de media el *stock* es en España inferior al 2% del parque de vivienda, lo que nos da una referencia de dimensión, pues aunque puede parecer una cifra abultada no lo es tanto con relación al total de vivienda construida. Y en tercer lugar, el mercado de vivienda se mueve en un 88% con la vivienda usada, y sólo el 12% son transacciones de vivienda nueva, lo que también relativiza el peso del *stock*.

En Andalucía la reducción más intensa se da en Huelva y Málaga, con un 97% y 87% respectivamente en el período considerado, aunque las cifras absolutas son muy diferentes.

Destaca también la fuerte reducción del *stock* en Málaga entre 2021 y 2022, que cae casi a la mitad, lo que se debe a la fuerte e indiscriminada demanda de vivienda en la provincia. Pero no es la única razón, porque puede haber demanda pero no para el tipo de vivienda que hay en *stock*, que es lo que parece ocurrir en la provincia de Granada, donde el *stock* apenas se reduce un 9% en estos años; en la provincia de Sevilla tam-

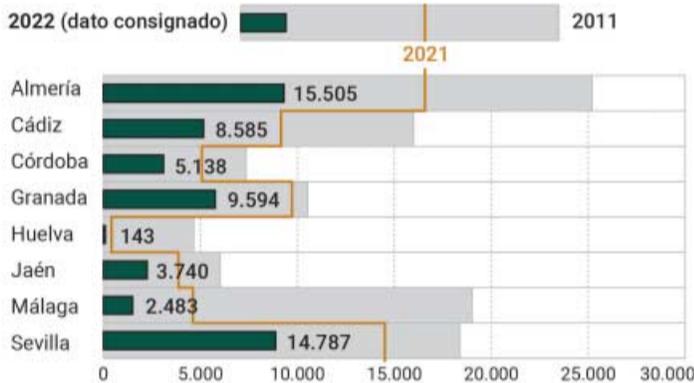


Promoción de viviendas en Jerez.

METROVACESA

Stock de vivienda nueva

Número de viviendas



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

STOCK DE VIVIENDA DISPONIBLE PARA LA VENTA

	Stock 2011	Stock 2021	Stock 2022	Variación 11-22
España	626.670	448.809	444.546	-29,06%
Andalucía	107.133	63.896	59.975	-44,02%
Almería	25.187	16.578	15.505	-38,44%
Cádiz	15.987	9.151	8.585	-46,30%
Córdoba	7.348	5.073	5.138	-30,08%
Granada	10.528	9.716	9.594	-8,87%
Huelva	4.660	407	143	-96,93%
Jaén	6.021	3.862	3.740	-37,88%
Málaga	19.013	4.602	2.483	-86,94%
Sevilla	18.389	14.507	14.787	-19,59%

Fuente: MITMA/Euroval

bién se mantiene un *stock* elevado, quizás debido a que hay un fuerte desarrollo promotor y las nuevas promociones tardan algo en venderse. Almería parte de un *stock* muy elevado y ha sido siempre la provincia con un mayor *stock* de vivienda sin vender, la cuarta parte del total de Andalucía. Vemos, pues, la paradoja de que puede haber demanda de vivienda y *stock* que por ubicación o tamaño y en menor medida por cuestión de precio no encuentra salida.

En suma, en momentos de auge inmobiliario se construyen sin planificar viviendas que cuando se ralentiza el mercado no tienen salida; hay mercados dinámicos, generalmente por motivos demográficos, donde la demanda vuelve y el *stock* se reduce en menos tiempo; parte de la oferta de nuevas promociones de vivienda nueva hay que esperar que permanezca un tiempo mientras se vende, formando parte del *stock*; aun así, hay un importante volumen de vivienda que por diversas razones tiene escasa demanda, y permanece sin vender, aunque el mercado se haya recuperado.

EN CORTO

Vivienda

Aedas Home comienza las obras en Granada de 118 viviendas de 2 a 4 dormitorios, buscando una demanda diversificada; la promoción cuenta con amplias zonas comunes y con ella la promotora llegaría a las 400 viviendas construidas en Granada desde 2019. Arqura Homes entrega 56 viviendas en Córdoba, de 3 y 4 dormitorios, siendo la primera promoción que realiza en la ciudad. La promotora bilbaína Inbisa adquiere 12.000 metros cuadrados edificables de suelo residencial en Entrenúcleos, Dos Hermanas (Sevilla), con una inversión de 65 millones para construir 300 viviendas; este ba-

rrio metropolitano es uno de los espacios de expansión urbanística más grandes de España. Metrovacesa invierte 30 millones para construir 91 viviendas en Sevilla, donde ya superan las 1.000 viviendas; destaca la certificación energética y de emisiones, A, y mencionan la doble fachada para favorecer la ventilación cruzada. El Mitma es muy activo impulsando la construcción de viviendas en alquiler asequible en colaboración con comunidades autónomas. Una de estas actuaciones mediante la entidad pública de suelo SEPES es en Dos Hermanas (Sevilla), en una superficie de 9,56 hectáreas, con capacidad para 923 viviendas, de las que 628 serán protegidas.

Segunda Residencia

Exxacon invierte 35 millones para construir 102 viviendas en Estepona (Málaga), con un precio medio de 400.000 euros, comunicando que han mostrado interés extranjeros de veinte nacionalidades diferentes; mencionan los aislamientos para estabilizar la temperatura exterior. La promotora Sevillana GS, junto con GAT inversiones promueve 84 viviendas de lujo en Zahara de los Atunes (Cádiz), entre 75 y 145 metros cuadrados, y alta eficiencia energética, dirigida a compradores españoles; se encuentra en una parcela de 16.000 metros cuadrados, donde se ubican tres núcleos residenciales con amplias zonas comunes. Vía Céle-

re promueve 46 viviendas en Mijas Costa (Málaga) de 2 y 3 dormitorios, energéticamente eficientes y con espacios comunes amplios; la promotora tiene más de 400 viviendas en este municipio.

Otros activos Inmobiliarios

EQT Exeter y Moraval invierten 300 millones en residencias de estudiantes en diez ciudades españolas; las dos sociedades trabajan conjuntamente tras la iniciativa de colaboración que surgió con el proyecto Nodos en Sevilla, la residencia más grande de España, con 1.127 plazas. Málaga y Granada son otras dos ciudades en Andalucía donde construirán residencia, de las que destacan la

sostenibilidad medioambiental y la dotación de alta tecnología. La sociedad estatal Sepes pone a la venta 335.000 metros cuadrados de suelo industrial y logístico en el Parque Huelva Empresarial; son parcelas muy diferentes, que van de 550 a 62.700 metros, con precios entre 49 y 100 euros por metro. De nuevo aparecen para subasta activos de la promotora Aifos, en liquidación, son 153 garajes y trasteros en Fuengirola y Mijas (Málaga) y Roquetas de Mar (Almería); la oferta se hace en lotes a través del portal especializado Escrapalia, y se mencionan descuentos de hasta el 75% sobre valor tasado.