

## OBSERVATORIO INMOBILIARIO

# La promoción de vivienda crece pero la terminación se ralentiza

● Una ejecución más lenta de las promociones puede indicar que, ante las incertidumbres que se observan en el mercado, se priorice asegurar las ventas antes de finiquitar las obras

Artículo elaborado por el Instituto de Análisis Inmobiliario, Euroval

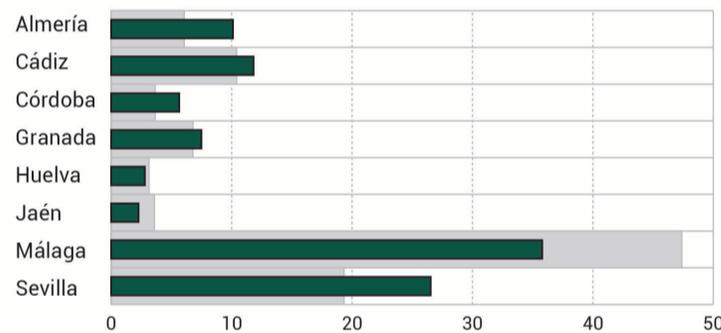
A vivienda iniciada supone el arranque de un ciclo que dura de media algo menos de dos años hasta su terminación. En este tiempo se genera una intensa actividad que va desde la propia construcción, a la comercialización y financiación, certificaciones y valoración del inmueble, escritura y registro. Diversos sectores participan en el equipamiento de la nueva vivienda, por lo que puede decirse que la vivienda iniciada es un indicador de generación de empleo y valor añadido a la producción.

En la tabla hemos recogido datos recientes de vivienda iniciada y terminada. En 2022 en Andalucía se iniciaron 20.700 viviendas, con un crecimiento significativo respecto a 2019. Esperamos que 2023 –proyectamos para el año completo los datos desestacionalizados disponibles hasta la fecha– termine con un crecimiento más sustancial, llegando a las 26.300 viviendas. También aumentan las viviendas terminadas que pasan de 15.000 a 19.200, con una ligera reducción de la proporción de vivienda terminada respecto a la iniciada, de 73% en 2022 y 72% en 2023, porcentajes que en España

VIVIENDAS INICIADAS Y TERMINADAS ANDALUCÍA						
	iniciadas 2019	terminadas 2019	iniciadas 2022	terminadas 2022	iniciadas 2023 (*)	terminadas 2023 (*)
España	96,2	71,6	97,0	79,9	102,5	84,0
Andalucía	19,2	11,5	20,7	15,0	26,3	19,2
Almería	1,2	0,9	1,5	1,0	2,6	0,7
Cádiz	2,0	1,2	2,5	1,6	3,0	1,9
Córdoba	0,7	0,7	0,9	0,9	1,4	3,3
Granada	1,3	0,8	1,7	1,4	1,9	2,1
Huelva	0,6	0,4	1,0	0,4	0,7	0,8
Jaén	0,7	0,5	0,7	0,8	0,6	0,6
Málaga	9,1	4,3	6,9	5,1	9,2	4,5
Sevilla	3,7	2,8	5,5	3,9	6,8	5,3

Unidades en millares (\*) proyección datos 2023

Fuente: MITMA/EUROVAL.



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

son bastante superiores, esto es, hay una mayor correspondencia entre la vivienda que se inicia y la que se termina. La ralentización de vivienda terminada se da en el mayor mercado que es la provincia de Málaga, donde el porcentaje de viviendas terminadas sobre iniciadas cae del 74% al 49% en estos

dos años; sin embargo, en la provincia de Sevilla se terminan más viviendas, pasando este porcentaje del 71% al 78%.

Entre las dos provincias de Málaga y Sevilla se iniciaban en 2019 el 67% de las viviendas de Andalucía, el 62% del total de viviendas en 2022, y el 61% en 2023. Para

este año 2023 la cifra de Málaga es muy elevada, de 9.200 viviendas, seguida de Sevilla con 6.800, aunque en viviendas terminadas Sevilla superará a Málaga en 2023. En el orden de más a menos de viviendas iniciadas siguen Cádiz, Almería, Granada, Córdoba, Huelva y Jaén, pero Córdoba y Granada son la tercera y cuarta en vivienda terminada. En el gráfico recogemos lo que representa cada provincia en el total de vivienda iniciada en Andalucía, comparando 2023 con 2019, y aunque se mantiene una fuerte concentración, se aprecia un menor peso de Málaga y un aumento en la participación relativa de las demás provincias, Sevilla particularmente.

Decíamos en un Observatorio sobre este tema (sábado 5 de marzo 2022): “En Málaga ha caído mucho la vivienda iniciada en

2021 y ya había caído en 2020 respecto a 2019, mientras que en Sevilla crece un 50% entre esos dos años; el efecto se notará sin duda en 2022 y en 2023, a medida que se terminen esas viviendas, con una tendencia a converger las dos provincias”, como efectivamente parece que ocurre, aunque no preveíamos una diferencia tan grande entre la vivienda iniciada y la terminada en Málaga. En ese Observatorio al que nos referimos también se apuntaba a la resiliencia de la vivienda en Andalucía en 2020 y 2021, lo que permitía afirmar que en 2022 y 2023 habría la continuidad en la actividad que vemos que se ha dado.

Los cambios entre vivienda iniciada y terminada pueden indicar que ante incertidumbres en el mercado se retrasa la terminación de la vivienda, hasta que hay una seguridad en las ventas. La no coincidencia temporal entre viviendas iniciadas y terminadas entre provincias responde a esta idea de que se inician viviendas que quedan temporalmente sin terminar hasta que mejoren las expectativas. Hay que tener en cuenta que a partir de mediados de 2022 aumentan los tipos de interés, que sabemos operan con un retardo de varios trimestres y afectan más a los precios más altos, lo que podría explicar la ralentización en la terminación en algunos mercados.

## EN CORTO

**Vivienda**

Aedas Home construye en Estepona (Málaga) 75 viviendas, segunda promoción en un proyecto de cuatro que llegará a las 200 viviendas; se destaca la diversidad de espacios comunes, así como para *coworking*. La promotora informa que tiene ya 2.000 viviendas promovidas en la provincia. Culmia construye 22 viviendas en tres pequeños bloques en Istán (Málaga), son viviendas de 1 o 2 dormitorios con amplias zonas comunes. Insur, por su parte, lleva a cabo la segunda promoción de 200 viviendas en Tomares (Sevilla), que forma parte de un proyecto de 450 viviendas en tres promociones; las viviendas tienen de 2 a 4 dormitorios, ofreciendo diversos servicios comunitarios; mencionan la eficiencia energética del proyecto y avances técnicos de construc-

ción, así como un entorno con nuevos servicios públicos.

**Otras promociones**

Lagoon Living construirá 57 viviendas de alquiler asequible en Málaga, en régimen protegido de alquiler limitado, invirtiendo 11 millones; para ello se ha adjudicado un suelo de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía de 1.423 metros cuadrados y 3.752 edificables. Las viviendas tendrán entre 1 y 3 dormitorios, certificación BREEAM energética y espacios comunes de trabajo y relación social. Lagoon continúa comprando suelo para este tipo de vivienda. Haya Real Estate anuncia descuentos en 16.100 inmuebles, de los cuales 3.500 están en Andalucía, 1.000 en Almería y 820 en Málaga; para locales se ofrecen carencias de hasta nueve meses. Los centros comerciales tienen en

cuenta la promoción de viviendas, y así Mitiska REIM desarrolla un parque comercial en Córdoba, de 16.000 metros cuadrados y 660 aparcamientos que por las nuevas promociones consideran puede tener un área de influencia de 200.000 personas; lo comercializa Quick Expansion, y es su segundo parque comercial en Córdoba tras Los Patios de Azahara.

**Formas de financiación**

La SOCIMI Nextpoint y el operador Mimara Residencial adquieren una residencia de tercera edad en Burguillos (Sevilla) con 1681 metros cuadrados y 30 habitaciones, por 2,1 millones de euros, financiado por un préstamo participativo a un interés del 8%, y una parte variable sobre el 80% del beneficio neto tras la amortización. Las condiciones de financiación en el inmobiliario son hoy especialmente

delicadas ante la subida de tipos de interés, y el sector tiende a reducir endeudamiento, pues el peso de la deuda junto con la dimensión y calidad de los activos son factores decisivos en la nueva financiación. Es también significativa la recomendación de la Comisión Europea de prever la financiación para la adecuación de inmuebles a las exigencias de eficiencia energética y protección frente a riesgos medioambientales.

**Colaboración pública-privada**

La cuestión de la colaboración de las administraciones públicas surge continuamente en las reuniones de promotores. Concretamente, Lagoon aprovecha sus decididas iniciativas para pedir participación financiera pública, homogenización de pliegos, fiscalidad benévola, actualización de nodulos, ampliar el tipo de familias que pueden

optar a este tipo de vivienda; y en general agilidad administrativa. Es también lo que se ha oído en SIMED, el Salón Inmobiliario del Mediterráneo que ha cerrado su decimonovena edición. El anterior Ministerio de Transporte, Movilidad Urbana y Vivienda firmó un acuerdo con la Junta de Andalucía y el Ayuntamiento de Jerez de la Frontera para financiar con 9,2 millones la regeneración de 313 viviendas; estas ayudas se transfieren a la Junta quién las distribuye a comunidades de propietarios. El Ministerio recuerda que hay fondos por 2.970 millones en 3 años para intervenciones de este tipo dentro del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia. Por otra parte, desde el Grupo Gestilar se insiste en que “las ayudas que provienen de Europa tienen que llegar a sus destinatarios”.