

## OBSERVATORIO INMOBILIARIO

# Vivienda nueva y usada en Andalucía, dos mercados diferentes

● 2023 marca una inflexión importante en la caída de la compraventa, cuya evolución habrá que seguir en 2024

**INSTITUTO DE ANÁLISIS INMOBILIARIO, EUROVAL**

CUANDO hablamos del mercado de vivienda es conveniente distinguir entre la nueva y la usada, pues tienen un comportamiento distinto. Comparamos los precios medios de los años completos 2022 y 2023, con la referencia de España, donde en 2023 el precio de la vivienda nueva fue de 2.147 euros por metro cuadrado, un 5,4% superior al año anterior; y el de la usada 1.799 euros por metro cuadrado, y un incremento anual del 3,9%. En Andalucía estos datos son de 1.778 y 1.487 euros por metro cuadrado, nueva y usada, para 2023, con incrementos anuales respectivos del 6,1% y 5,9%, superiores a la media española. Destaca la subida en la provincia de Málaga de 10% en vivienda nueva y 8,6% la usada, que en Sevilla, con un mercado más equilibrado, es de 4,3 y 6,8%, respectivamente. En todas las provincias andaluzas suben los precios de vivienda nueva en 2023, aunque con intensidad diferente, y lo mismo ocurre con la vivienda usada, salvo en Córdoba, donde los precios medios son estables. Así pues, en Andalucía el precio medio de la vivienda usada es un 20% menor que la nueva, cuyo precio más alto es el de Málaga con 2.566 eu-

ros por metro cuadrado; en el entorno de 1.800 están Cádiz y Sevilla, 1.500 Granada y Almería, y de 1.350 a 1.000, Córdoba, Huelva y Jaén. En cuanto a vivienda usada el orden de precios es similar, y van de 2.200 euros por metro cuadrado en Málaga a alrededor de 800 en Jaén.

Un panorama completamente diferente es el de las compraventas. Aunque no tengamos todavía los datos cerrados de 2023 no diferirán mucho de los que proyectamos. En el gráfico vemos tanto para 2022 como 2023, lo poco que representa la vivienda nueva en el total de compraventas; la caída general de operaciones de compraventa entre los dos años; la mayor intensidad de la caída en la vivienda nueva; y la llamativa caída en la provincia de Málaga. En efecto, en Andalucía, en 2022 se vendieron casi 14.000 viviendas nuevas, que caen un 30%, a 9.735 en 2023, y la caída más significativa se da en Málaga, que pasa de 5.471 a 2.814 viviendas vendidas nuevas entre estos dos años. En todas las provincias se dan caídas en la vivienda nueva, con diferencias muy sustanciales, con algunas provincias como Sevilla con caídas relativamente bajas. En cuanto a la vivienda usada, la reducción en las compraventas es menor, pero significativa, pasando de 128.167 viviendas en 2022 a 111.884 en 2023, un 12,7% menos. También aquí la caída es generalizada para todas las provincias, pasando Málaga de



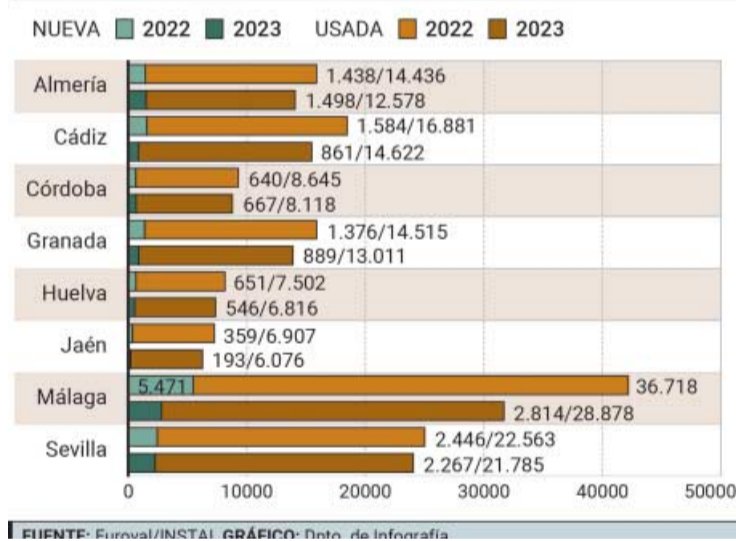
Construcción de viviendas en Granada.

## PROYECCIÓN DE PRECIOS EN ANDALUCÍA

	2022		2023	
	vivienda usada	vivienda nueva	vivienda usada	vivienda nueva
España	1.732	2.037	1.799	2.147
Andalucía	1.404	1.675	1.487	1.778
Almería	1.149	1.428	1.176	1.522
Cádiz	1.447	1.734	1.526	1.826
Córdoba	1.109	1.335	1.100	1.356
Granada	1.203	1.487	1.244	1.533
Huelva	1.166	1.278	1.206	1.344
Jaén	789	1.001	792	1.016
Málaga	2.025	2.332	2.200	2.566
Sevilla	1.390	1.701	1.485	1.775

\* Precios €/m<sup>2</sup>. Fuente: Euroval.

## Evolución de transacciones de viviendas



FUENTE: Euroval/INSTAL. GRÁFICO: Data de Infografía

36.718 operaciones de compraventa en 2022 a 28.878 en 2023, con una reducción de más del 23%, muy superior a la media de Andalucía. En suma, estos datos podrían resultar sorprendentes si no fuera porque conocemos que en nuestro mercado de vivienda se mantienen los precios altos, sobre todo en vivienda nueva, pero se ajustan a la baja las transacciones, fenómeno que se da de media en España y se reproduce en Andalucía. Sin embargo, 2023 marca una inflexión importante en la caída de la actividad de compraventa de vivienda, cuya evolución, dada la importancia del sector de la vivienda, habrá que ir siguiendo en este año 2024.

## EN CORTO

### Vivienda

Aedas Home entrega 50 viviendas unifamiliares en Dos Hermanas (Sevilla). Se trata de una promoción con viviendas de cinco dormitorios y parcela propia, dentro de un proyecto que se completa con 167 viviendas de características similares. Se mencionan las altas calificaciones energéticas e instalación de paneles solares en cubiertas. También Insur comercializa una promoción de vivienda en Entrenúcleos, Dos Hermanas (Sevilla), en una urbanización de 38 viviendas unifamiliares en parcelas de 300 metros cuadrados, y con inversión de 14,8 millones. Por su parte, Metrovacesa vende

una nueva promoción de 74 viviendas en Isla Natura (Sevilla), con una inversión de 20 millones para el desarrollo urbano de 50.000 metros cuadrados, donde se ubica la promoción. La promotora cuenta ya con 19 proyectos en comercialización y unas 1.300 vivienda en Sevilla. La sociedad Culmia entrega 86 viviendas en Huelva, en un edificio de 10 plantas, las viviendas tienen entre 2 y 4 dormitorios y se menciona la calificación energética B, y sistemas de producción de agua caliente. Entre sus promociones, Atomiun destaca la que lleva a cabo en Sanlúcar de Barrameda (Cádiz) de 60 viviendas, transformando un terreno entre el mar y el casco urba-

no. Metrovacesa entrega las primeras 50 viviendas del primer edificio del Málaga Towers Living, proyecto residencial en el que ha invertido 77 millones y alcanzado el 95% de ventas; la promoción es de viviendas de muy alto nivel y cuenta con diversos espacios comunes.

### Otras inversiones inmobiliarias y financiación

La promotora Aedas Home anuncia la firma de un convenio con King Street Capital Management para invertir hasta 270 millones en vivienda, lo que muestra cómo se está independizando la financiación respecto a la tradicional bancaria. En esta competencia, BBVA financia a

AQ Acenture con 23 millones para el desarrollo del Málaga Green Logistic Park, un complejo logístico de más de 73.000 metros cuadrados, distribuido en 4 módulos y 3 naves de carga. Se explicita que la financiación está comprometida con un bajo impacto en huella de carbono, producir energía renovable y recuperación de calor. Altamira lanza una campaña de descuentos en más de 2.000 propiedades inmobiliarias, con especial concentración, dentro de Andalucía, en Almería, con 29 viviendas, Huelva, 59 locales, y oficinas en Sevilla; el precio medio es de 75.000 euros en locales, 105.000 para oficinas, y 260.000 las naves. En compra de

suelo, Habitat decide impulsar su negocio andaluz con la adquisición de tres terrenos, dos en Sevilla y uno en Málaga, para promover más de 300 viviendas en las que invertirá 62 millones. La Initiative Sevilla City One, que agrupa a 70 empresas y entidades, realiza un estudio patrocinado por Caixa-Bank sobre envejecimiento del parque residencial y necesidades de vivienda, en el que se ve que la promoción inmobiliaria supone el 15% del PIB provincial, e identifican 34 suelos con expedientes administrativos avanzados, con capacidad para 34.000 viviendas, de las cuales 14.000 tendrían algún tipo de protección.