

## OBSERVATORIO INMOBILIARIO

# Auge y caída de la vivienda en Andalucía

● Tras el intenso crecimiento de 2001, 2007 cayó y desde 2019, estabilidad

## GRUPO EUROVAL

Artículo elaborado por Instituto de Análisis Inmobiliario

UNA estadística interesante de analizar es la del parque de vivienda que proporciona el INE; parten de una cifra inicial, añadiendo cada año el total de vivienda nueva construida, más la rehabilitada, y restando la que sale del censo; con el censo se contrasta esa cifra del parque de vivienda. En este período de 2001 a 2023 el parque de vivienda en Andalucía aumenta en 1.169.360 viviendas, que es el 20% del total de lo que aumenta el censo en España. En 2001 había más de 3,5 millones de viviendas en Andalucía, que pasan a casi 4,2 millones en 2007, con un fuerte crecimiento del 17,2% en estos seis años. En el período siguiente de seis años, entre 2007 y 2013, el crecimiento cae a un 7%, tras el freno que supuso la crisis financiera e inmobiliaria; y en el período, también de seis años, que va de 2013 a 2019, es sólo de un 3%. La tendencia del período de cuatro años de 2019 a 2023, muestra una ligera subida que de continuar haría crecer el parque en Andalucía entre 2019 y 2025 en un 4%, lejos de los crecimientos de estos años pasados.

En el mapa vemos la evolución por provincias entre 2001 y 2023. Teniendo en cuenta que la media de Andalucía es un 33%, por encima de esta media tenemos, de más a menos, Almería, Málaga y Huelva; ligeramente

## EN CORTO

## Vivienda

Aelca y By Sales anuncian una promoción de 67 viviendas en Málaga, de 1 a 3 dormitorios, a partir de 213.000 euros más IVA. Se menciona la eficiencia energética de las viviendas y que disponen de amplias zonas comunes de usos varios. Culmia entrega las primeras 104 viviendas de su promoción en Sevilla, que consta de 239 viviendas de 61 a 131 metros cuadrados, y de 1 a 4 dormitorios, amplias zonas comunes y servicios; mencionan la incorporación de facilidades tecnológicas y calificación energética B, así como sistemas de salud en vivienda relacionados con la aireación e iluminación. También Culmia construye 54 viviendas en Almuñécar (Granada), entre 87 y 153 metros cuadrados, tanto para primera como segunda residencia, con amplias zonas comunes, y certificación energética B. Exxacon construye 91 vivienda en Casares (Málaga) de 2 y 3 dormitorios, y precio medio de 468.000

euros; un apartamento de 2 dormitorios 104 metros y 21 de terraza, con garaje y trastero cuesta 375.000 euros. La promotora anuncia también la inversión de 117 millones en Sevilla, dentro de su nuevo plan estratégico de negocio.

## Alquiler y otros activos residenciales

Las iniciativas de construir para alquilar son ya significativas, principalmente en Madrid y Barcelona, a bastante distancia está Málaga, con 1.200 viviendas previstas de estas características; los inversores en estas promociones son SOCIMI, 42%, entidades financieras, 39%, y fondos y aseguradoras, 19%, en general quienes buscan una renta recurrente. El alquiler para la tercera edad es el objetivo de ASG Homes y Case Residencial que lanzan Olife Living, para gestionar 700 apartamentos con servicios integrales y una inversión de 200 millones; mencionan la importancia que tiene Andalucía en este proyecto. También es destaca-

ble la demanda que se observa de residencias estudiantiles, cifrándose en 14.500 plazas las necesidades hasta 2026, el 54% en Madrid y Barcelona, seguido de Sevilla, Málaga y Granada.

## Financiación y descuentos

Dentro del inmobiliario se ve interés por las promotoras en financiarse parcialmente a través de plataformas de inversión colaborativa; una de las más activas, Cinslend, comunica que en el primer trimestre de 2024 financia 19 millones de diversos proyectos, que van de un hotel, y residencia de estudiantes, a 109 viviendas, siendo Cádiz una de las ciudades donde financian. Como es ya habitual ante el verano, Servihabitat pone a la venta 1.300 activos inmobiliarios con rebajas de hasta el 30%, de los que 298 están en Andalucía; son inmuebles muy variados de primera y segunda residencia, pisos, casas, cercanos o no a ciudades.

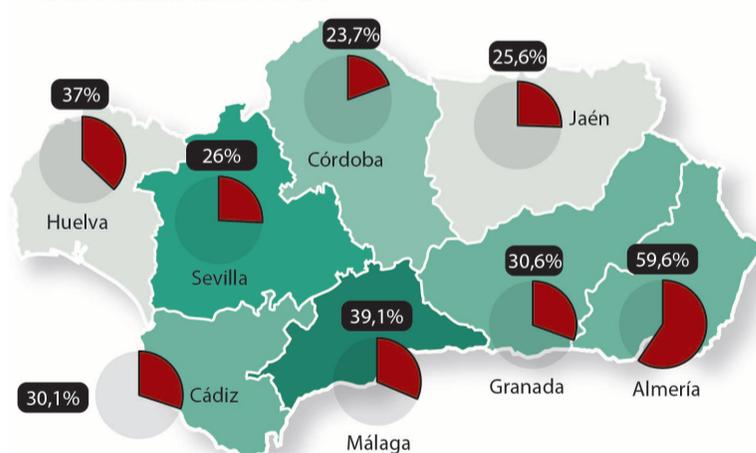
vivienda no principal sobre el total aumenta en el período considerado 8 puntos porcentuales, en todas las demás provincias o permanece más o menos igual, o cae, como en Málaga y Cádiz, 9 puntos porcentuales. Actualmente el porcentaje más bajo de vivienda no principal sobre el total de vivienda está en Cádiz, Sevilla y Córdoba; y por encima de la media de Andalucía, de menos a más, Málaga, Huelva; y en tres provincias Jaén, Almería y Granada, más del 35% del total de viviendas son viviendas no principales.

Algunas ideas que pueden sacarse intuitivamente de estos datos son. Primero, el fuerte crecimiento del parque total de vivienda en Andalucía en los años 2001 a 2007, con una intensa caída de la tasa de crecimiento en los dos sexenios siguientes; desde 2019 hay una cierta estabilidad, pero el parque de vivienda crece a tasas relativamente bajas. Segundo, el crecimiento del parque total de vivienda en las provincias es dispar, con un fortísimo incremento en Almería, y menor en Málaga y Huelva; en general, en las provincias costeras crece más el parque de vivienda que en las de interior. Tercero, la vivienda que se considera no prin-

El 29% de viviendas no principales indica que hoy el problema es de oferta y de distribución

## Incremento del parque de vivienda

% de evolución de 2021 a 2023



FUENTE: Euroval. GRÁFICO: Dpto de Infografía.

por debajo, Cádiz y Granada; y entre el 26% y 24% Sevilla, Jaén y Córdoba. En 2023 Málaga tiene el 21,4% del total de viviendas en Andalucía, y Sevilla el 19,6%, mientras que, en el inicio de esta serie, en 2001, estos porcentajes eran 20,5% y 20,6%, respectivamente, con lo que Sevilla, que partía de un parque mayor de vivienda, pierde algo de peso.

El INE nos da también la distribución entre vivienda principal y no principal, y lo primero que salta a la vista en la tabla es la reducción de la vivienda no principal en el total de vivienda, que en 2001 era de media en Andalucía el 32% y actualmente es el 29%. Con la excepción de Jaén, donde el porcentaje de vi-

principal cae en este período 2001 a 2023, respecto al total de vivienda, con diferencias significativas entre las provincias; exceptuando Jaén la vivienda no principal cae sobre todo en Cádiz y Málaga, lo que podría indicar que el elevado precio de la vivienda deja poco margen a las familias para la compra de una segunda vivienda; y también que resulta atractiva la venta o alquiler de una vivienda no principal a quien busca una vivienda para vivir en ella. Y, por último, destacar que un porcentaje significativo del parque de vivienda, el 29%, son viviendas no principales, lo que ante el problema de la vivienda pone de relieve no sólo un tema de escasez, sino también de distribución.

## PARQUE DE VIVIENDA TOTAL Y DE VIVIENDA NO PRINCIPAL

	Parque de vivienda total 2001	Parque de vivienda total 2022	Parque de vivienda total 2023	% Vivienda no principal 2001	% Vivienda no principal 2023
España	21.033.759	26.811.833	26.902.443	32,6%	28,8%
Andalucía	3.554.198	4.706.234	4.723.558	32,0%	29,1%
Almería	273.649	435.677	436.653	35,9%	35,2%
Cádiz	502.797	651.995	654.357	31,0%	22,1%
Córdoba	337.587	416.211	417.455	24,9%	24,7%
Granada	442.424	576.583	577.971	36,6%	35,2%
Huelva	235.307	321.388	322.475	35,9%	33,7%
Jaén	299.317	375.224	375.809	27,4%	35,2%
Málaga	728.274	1.008.302	1.013.066	40,3%	31,2%
Sevilla	734.843	920.854	925.772	24,4%	23,0%

Fuente: MITMA/Euroval

