

OBSERVATORIO INMOBILIARIO

Donaciones y herencias de fincas rústicas y viviendas en Andalucía

● En el ejercicio 2023 subieron las transmisiones a través de este tipo de figuras

GRUPO EUROVAL

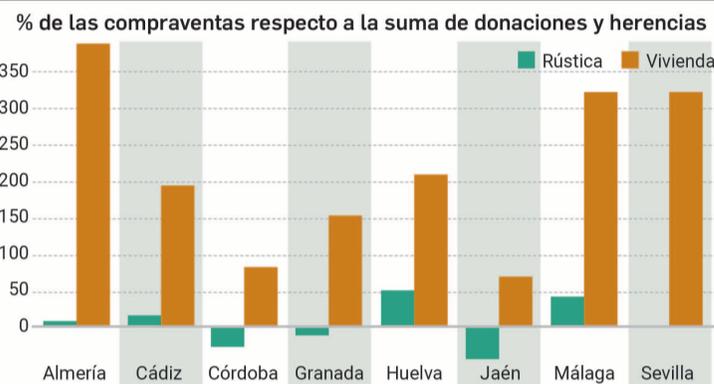
Artículo elaborado por Instituto de Análisis Inmobiliario

En el mercado inmobiliario, además de la compraventa, hay otras formas importantes de transmisión de la propiedad y, concretamente, en las fincas rústicas llama la atención que el número que se donan o heredan es superior a las que se venden.

En Andalucía en 2023 se registraron 25.194 donaciones y herencias y 22.205 compraventas. Hay además permutas, derechos de retracto, subrogación de hipotecas, adjudicaciones judiciales, entregas para producir y usufructo, entre otras figuras, que suponen 10.500 transmisiones. Sumando estas tres cantidades resulta un total de transmisiones de 57.875 fincas de todo tipo (agrícolas, forestales, cinegéticas y ganaderas). Esta cifra total aumentó ligeramente en 2023 respecto a la media de los años 2020 a 2022. Así, las donaciones más herencias serían ahora un 13,5% superiores a la media de ese periodo, mientras que las compraventas permanecen más o menos iguales. Esta tendencia se da también en los datos generales para España.

Por provincias, tenemos que la suma de donaciones más herencias es superior a las compraven-

Compraventa vs. donaciones y herencias



FUENTE: Euroval. GRÁFICO: Dpto de Infografía.

TRANSMISIONES DE FINCAS RÚSTICAS DE 2023

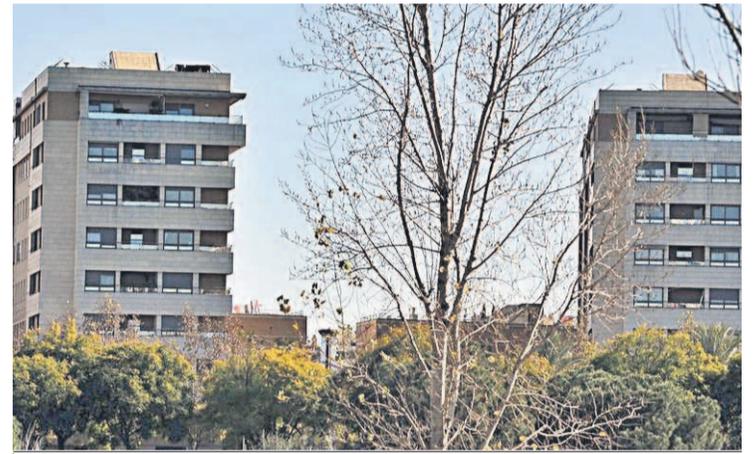
	Compraventa	Donaciones	Herencias	Total Transm.
España	149.283	15.414	181.847	446.664
Andalucía	22.205	2.282	22.912	57.875
Almería	2.887	499	2.177	7.372
Cádiz	1.237	86	982	2.945
Córdoba	2.608	232	3.397	7.476
Granada	4.726	603	4.728	12.072
Huelva	1.309	58	816	2.799
Jaén	3.838	413	6.480	12.068
Málaga	2.919	253	1.809	6.494
Sevilla	2.681	138	2.523	6.649

TRANSMISIONES DE VIVIENDAS DE 2023

	Compraventa	Donaciones	Herencias	Total Transm.
España	586.913	19.871	199.741	974.843
Andalucía	119.479	4.018	34.837	189.073
Almería	14.519	465	2.508	20.626
Cádiz	15.401	448	4.791	24.109
Córdoba	8.153	318	4.165	14.723
Granada	12.693	541	4.497	21.357
Huelva	7.096	249	2.050	11.225
Jaén	6.026	333	3.228	11.039
Málaga	34.251	959	7.163	51.208
Sevilla	21.340	705	6.435	34.786

tas en Jaén, Granada, y Córdoba; Sevilla tiene una cifra similar en ambos tipos de transmisiones; y con más compraventas que donaciones y herencias están Málaga, Huelva, Cádiz y Almería, ordenadas de más a menos diferencia. El

número total de donaciones y herencias varía mucho, de 6.900 en Jaén y 5.300 en Granada, a 2.000 en Málaga, y apenas 1.000 en Huelva, y en medio, en orden de más a menos, Córdoba, Almería y Sevilla. Es destacable que en el to-



Vista de dos bloques de vivienda.

JUAN CARLOS VÁZQUEZ

tal de transmisiones sobrepasan Jaén y Granada, que entre las dos suman el 42% de los movimientos de fincas rústicas en Andalucía.

Resulta interesante comparar la vivienda con lo que ocurre en las fincas rústicas, aunque hay que partir de que las compraventas de viviendas son siempre mayores a donaciones y herencias, y se mueven en un mercado a la baja con una caída en 2023 de un 11% en las compraventas de viviendas, que continúa en 2024. Sin embargo, las donaciones y herencias permanecen igual, en el entorno de 39.000. Es destacable que en Andalucía con 189.073 transmisiones de vivienda en 2023, las compraventas sean 119.479, de manera que el 37% de la vivienda que cambia de propiedad no lo hace en el mercado. Las provincias donde el porcentaje de herencias y donaciones representa un porcentaje más elevado respecto a las compraventas son Jaén y Córdoba, entre el 60% y 55%; sigue Granada con un 40%; Cádiz, Sevilla y Huelva, con entre un 34% y 31%; y Málaga y Almería, con un 24% y 20%. Se observa una cierta coincidencia en el sentido de que aquellas provincias más destacadas en herencias y donaciones de fincas rústi-

cas lo son también, proporcionalmente a sus mercados, en vivienda. Esta comparación puede verse de forma gráfica, donde los datos negativos en tres provincias indican que las compraventas de fincas rústicas son menores que la suma de donaciones y herencias.

Varias ideas surgen en torno a estos datos. La primera, que tras una subida muy fuerte de fallecimientos en 2020, caída en 2021, subida en 2022 y reducción importante en 2023, pero aun así superior en defunciones a 2019, la transmisión por herencia de fincas rústicas y urbanas aumenta. La segunda es que las transmisiones por herencia y donación de fincas rústicas es mayor a las compraventas, aunque con diferencias entre las provincias. Mencionamos como una tercera idea la importancia que tiene también herencia y donación en la transmisión de la vivienda, y la peculiaridad de que haya provincias con hábitos más extendidos tanto en donaciones y herencias de fincas rústicas como de viviendas. Por último, señalar la relevancia de conocer la evolución de esta parte de las transmisiones que no son compraventa, y por tanto no es una oferta y demanda que esté en el mercado.

EN CORTO

Vivienda

Aedas Home inicia dos promociones en Estepona (Málaga) y una en Rincón de la Victoria (Málaga), donde construye, respectivamente 105 y 22 viviendas, reforzando su presencia en ambas localidades. Están orientadas a compradores para segunda residencia y destacan por ocupar ubicaciones privilegiadas. Grupo Insur construye 47 viviendas plurifamiliares diversificadas de dos a cuatro dormitorios en el Puerto de Santa María (Cádiz), que cuentan con amplias zonas

comunes y el cuidado que se presta al entorno, al estar dentro de la ciudad. Hipoges, que es referencia en el mercado europeo en este tipo de ventas, saca al mercado en toda España 800 inmuebles residenciales y suelos para vivienda, con precios inferiores a 100.000 euros, al tratarse de inmuebles en desuso que necesitan rehabilitación; la sociedad comunica que en 2023 vendió en Europa viviendas por importe de 1.300 millones. En esta línea, Servihabitat intenta acercar la vivienda a una población que tiene alrededor de 35 años,

ofreciendo promociones con precio máximo de 120.000 euros en municipios de menos de 10.000 habitantes, entre ellas, 259 se encuentran en Andalucía.

Alquiler y otros activos residenciales

La diversificación de grandes empresas continúa teniendo al sector inmobiliario como un referente. Así el grupo familiar Cosentino, en colaboración con la cadena Hyatt, construirá un hotel de cinco estrellas en Mojácar (Almería), invirtiendo 40 millones. Mencionan la

voluntad de integrar la construcción en el paisaje, con jardines y cubiertas vegetales, y que el nuevo hotel estará dentro de un complejo de lujo que incluye un campo de golf. VGP, empresa europea que promueve y gestiona inmuebles logísticos, anuncia unos beneficios en el primer semestre de 49 millones por alquileres, comisiones y energías renovables, y casi 100 por valoración de cartera. Tiene 34 proyectos en construcción, de los que cinco son en España, uno de ellos en Córdoba, y otro en Dos Hermanas (Sevilla); desta-

can el auge que tiene la logística y que cuenta con 1,6 millones de metros cuadrados de suelo para desarrollo. Nuovit Homes y Urbanitae recurren a financiación alternativa a través de un fondo de deuda de 22,5 millones para promover 180 viviendas en Torremolinos (Málaga), en la modalidad de ocupación temporal adecuada a las circunstancias del inquilino. La financiación alternativa mediante pequeños inversores es especialmente atractiva para promotores medianos.