

OBSERVATORIO INMOBILIARIO

Precios más frecuentes a los que se compran las viviendas en Andalucía

● La oferta de hogares de mayor coste es cada vez más escasa y suelen ser de nueva construcción

INSTITUTO DE ANÁLISIS INMOBILIARIO GRUPO EUROVAL

NOS proponemos analizar la vivienda en Andalucía viendo cuáles son los precios más frecuentes a los que se compra. Para ello dividimos en rangos de 10% una muestra propia, siguiendo la pauta que vemos para el conjunto de Andalucía, que aunque es muy agregado refleja con claridad el tipo de división (Tabla 1). Hemos eliminado precios anormalmente bajos y altos, se trata de vivienda nueva y principalmente usada, y no se tiene en cuenta la dimensión ni el estado de la vivienda, que suponemos incorporados al precio de mercado. De esta manera, para 2024 las viviendas en el tramo del 10% más bajo terminan en 70.000 euros, y en el 10% más alto empiezan en 405.000 euros. El tramo intermedio entre 40% y 60% son viviendas entre 147.000 y 210.000 euros, todo lo demás está por debajo o por encima. Estos precios son más altos que en 2023.

Para cada provincia, en la tabla 2, vemos dos datos, para 2024, los rangos agrupados del 10% al 30%, así que el 70% restantes es

más caro; y el rango intermedio del 40% al 60%, de forma que un 40% es más barato y un 40% más caro que este rango. En los precios bajos los más baratos son los de Jaén, entre 40.000 y 65.000 euros, y los más caros los de Málaga, 160.000 a 230.000 euros. De mayor a menor precio en el rango de más baratos están Granada, Cádiz, Sevilla y Córdoba, Huelva, y Almería. Estos precios mínimos en Jaén y Córdoba no difieren mucho de los de 2023, pero en las demás provincias son bastante más altos.

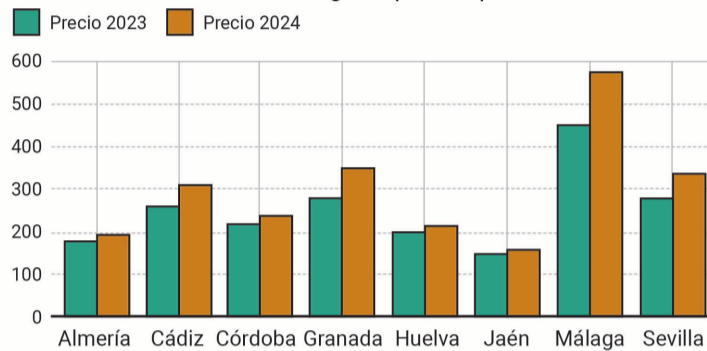
Tomamos ahora el rango de precios que va del 40% al 60%, y también en los extremos está Jaén con 75.000 a 95.000 euros y Málaga 259.000 a 334.000 euros. El orden de más a menos precios es igual al de los precios mínimos, en Granada, Cádiz y Sevilla suben muy sustancialmente respecto a la muestra de 2023; y en Córdoba, Huelva y Almería suben, pero no tanto, respecto al año anterior.

En el gráfico de barras recogemos el comienzo del 10% de precios más caros, con una muestra relativamente pequeña que pone de relieve que se vende muy poca vivienda y a precios cada vez más elevados.

Es interesante comparar lo que ocurre en las capitales respecto a las provincias.

Rango de precios por provincias

Precio en euros. Inicio del rango de precios provinciales más alto



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

PRECIOS MÁS FRECUENTES EN ANDALUCÍA (*)

Rango	Min	Max	Rango	Min	Max
0% - 10%		70	50% - 60%	177	211
10% - 20%	70	95	60% - 70%	211	252
20% - 30%	95	120	70% - 80%	252	311
30% - 40%	120	147	80% - 90%	311	405
40% - 50%	147	177	90% - 100%	405	

Fuente: Euroval

(*) cifras en miles de euros

PROVINCIAS: RANGOS 10% - 30% Y 40% - 60% (*)

Provincia	Rango 2024 10% - 30%	Rango 2024 40% - 60%	Provincia	Rango 2024 10% - 30%	Rango 2024 40% - 60%
Almería	49-78	90-122	Huelva	67-96	115-140
Cádiz	70-120	140-180	Jaén	42-66	75-95
Córdoba	65-95	110-138	Málaga	160-230	259-334
Granada	76-125	145-195	Sevilla	65-110	130-180

Fuente: Euroval

(*) cifras en miles de euros

CIUDADES: RANGOS 10% - 30% Y 40% - 60%

Ciudad	Rango 2024 10% - 30%	Rango 2024 40% - 60%	Rango 2023 10% - 30%	Rango 2023 40% - 60%
Granada	134-189	210-265	115-160	175-215
Málaga	128-207	250-330	128-170	195-260
Sevilla	77-145	175-240	76-125	146-195

Fuente: Euroval

(*) cifras en miles de euros

EN CORTO

Ofertas inmobiliarias especiales

Servihabitat anuncia una campaña de venta con descuentos de 2.400 inmuebles, de los que 651 están en Andalucía, y de ellos 380 son viviendas; la venta se dirige a primera residencia, y hay todo tipo de activos como locales y plazas de garaje. Por su parte Altamira lanza otra oferta de más de 2000 inmuebles, destacando en este caso los locales comerciales; menciona Sevilla como la cuarta provincia donde tienen más propiedades disponibles. También Digo tiene en descuento 645 activos, de los que 38 están en Sevilla, y otros 38 en Cádiz, 21 en Almería, y 18 en Granada, se trata en general de locales y garajes. Hipoges pone a la venta más de 2.000 viviendas en toda España, en el

marco del Plan Estatal de Acceso a la Vivienda; destacan que Andalucía, junto con Comunidad Valenciana, Cataluña y Madrid, concentran el 70% de estas viviendas.

Vivienda y residencias

Amenabar promueve 140 viviendas en Entrenúcleos, Dos Hermanas (Sevilla), con 2 y 3 dormitorios, y precios desde 190.000 euros y dentro de una promoción de 330 viviendas, con zonas comunes de usos diversos. Habitat Inmobiliaria inicia dos promociones en Sevilla, Mairena del Aljarafe, de 273 viviendas de 2 a 4 dormitorios; la promotora comercializa actualmente otras ocho promociones en la provincia. Kronos Home entrega 3 promociones en Málaga, en Mijas, 142 viviendas, Cala de Mijas, 140, y Estepona, 88, invirtiendo 67 millones, y una promoción en Ca-

mas, Sevilla, de 80 viviendas, dentro de una promoción de 144, en la que invierte 27 millones. Caledonian construye en Casares, Málaga, 46 viviendas de muy alto nivel en espacios con servicios de lujo, y precios entre 2,4 y 6,5 millones de euros; Marriott International la cadena hotelera se encargará de administrar la propiedad. Yugo, que cuenta con 6 residencias para estudiantes en España, construye su primera residencia en Granada, con 293 estudios de tamaños diversos en seis pisos en un terreno de 1.875 metros cuadrados, con zonas de usos diversos; la constructora es la granadina Jarquil, que espera conseguir el certificado energético BREEAM.

Suelo residencial

Aelca impulsa 320.000 metros cuadrados de desarrollo urbano

en Sevilla para construir 2.000 viviendas, con una inversión de 20 millones; son cinco proyectos en Ginés, Mairena del Aljarafe, terrenos de la Algodonera, de Fábrica de Vidrios y Naves de San Luis. También Fernext y Urbanitae compran a Endesa un terreno de 250.000 metros cuadrados en Huelva, de los que 50.000 son para promover un complejo de 56 unidades residenciales, y los otros 200.000 metros quedan pendientes de decidir su uso. Grupo GS invierte 30 millones en adquisición de 2.300 metros cuadrados en Sevilla en una zona de alto nivel, para construir vivienda; destacan sus objetivos de alto estándar en calidad y eficiencia energética. Servihabitat vende en Sevilla, en Las Melgarejas, 82.143 metros cuadrados de los que 32.885 son edi-

40% al 60%, los precios en Granada van de 210.000 a 265.000 en Granada capital, muy superiores a los de la provincia, que están entre 145.000 y 195.000 euros: algo similar ocurre en Sevilla, con precios en la capital entre 175.000 y 240.000 y en la provincia de 129.000 a 180.000 euros. Sin embargo, siempre considerando este mismo rango, en Málaga capital aunque suben mucho y están ya. Y entre 250.000 y 330.000 euros, los precios siguen siendo algo inferiores a los de la provincia, de 259.000 a 334.000 euros. De esta información sacamos algunas

Cuando hay oferta más barata cerca de la capital de provincia, frena la subida en ésta

ideas; primera, que la división por rangos permite comparar cómo evolucionan relativamente los precios más frecuentes, bajos, medios y altos. Segundo, las viviendas de precios más altos, que suelen ser nuevas, son muy escasas y los precios cada vez más altos. Tercero, cuando los precios en la provincia son más bajos que en las capitales, como pasa en Sevilla, es un cierto freno a la subida en la capital; sin embargo cuando los precios en la provincia son aún más elevados, caso de Málaga, no hay una válvula de escape hacia la periferia que permita contener los precios de la capital.

fiables, para construir 200 viviendas unifamiliares en áreas comunes.

Eventos inmobiliarios

Se celebra este mes de octubre la cuarta edición de Expoconstruye, en Jerez de la Frontera, organizada por la Federación de Agrupación de Empresas de la Construcción de Cádiz. Los temas principales para tratar son la innovación, industrialización y sostenibilidad en la construcción. Rebuild Rehabita, la feria de la rehabilitación, se celebra también en octubre en Sevilla, en una primera edición, buscando la mejora del parque inmobiliario y la reducción del impacto de huella de carbono, abordando también el acceso a la vivienda asequible. Se espera una participación de 180 empresas.