

OBSERVATORIO INMOBILIARIO

Dinámica de la vivienda iniciada y terminada en Andalucía

● Los inmuebles que comienzan a construirse siguen en niveles bajos en la comunidad y la evolución no es muy positiva, es más bien plana

INSTITUTO DE ANÁLISIS INMOBILIARIO

Grupo Euroval

A vivienda iniciada es un indicador preciso de la actividad inmobiliaria, pues con ella comienza un proceso, que dura aproximadamente dos años hasta que está la vivienda terminada, que impacta en distintos sectores productivos.

Tomamos datos para los años completos 2022 y 2023, que figuran en la tabla 1; hay que tener en cuenta que el período inmediatamente anterior está condicionado por las circunstancias de la pandemia, y aunque el sector fue muy resiliente, los proyectos que estaban en marcha se retrasan, lo que distorsiona los datos en estos años. Para el conjunto de España el número de viviendas iniciadas en 2023 es sólo ligeramente superior a 2022; hay que recordar que en los años inmediatamente anteriores a la crisis de 2008 se iniciaban anualmente en España más de 400.000 viviendas, que caen a menos de 100.000, manteniéndose en este entorno. Del total de viviendas que se construyen, más del 20% son en Andalucía; comparando 2022 y 2023, la vivienda iniciada au-

menta sólo un 4%, y la terminada crece significativamente en estos dos años, en un 18%.

Por provincias, a excepción de Jaén y Huelva –donde la cifra de viviendas terminadas fue muy alta–, las demás aumentan en 2023 la vivienda iniciada; hay una fuerte concentración, y las provincias de Málaga y Sevilla suman más del 60% de la vivienda iniciada en 2023 en Andalucía, y suponen el 56% de las que se terminan. Ambas provincias crecen en vivienda iniciada, pero en Málaga la vivienda terminada se ralentiza, 5.083 en 2022 y 4.834 en 2023, lo que sugiere una cierta prevención por los promotores ante la evolución del mercado.

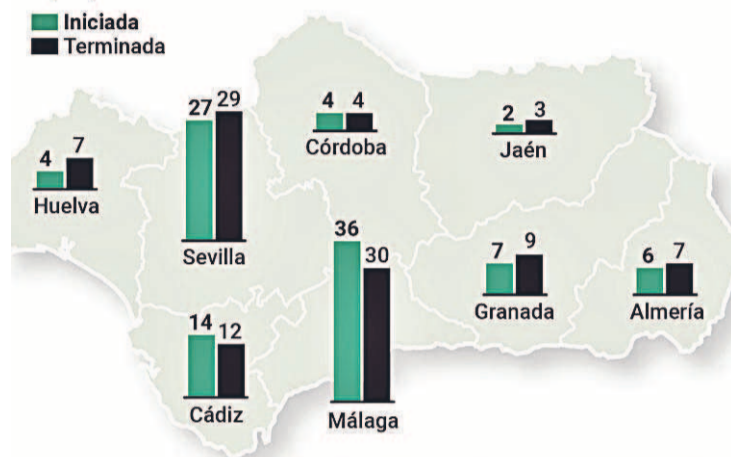
En la tabla 2 recogemos la dinámica reciente de inicio y terminación de vivienda, con la media mensual de cuatro trimestres que van del tercero de 2022 al segundo de 2023, y del tercero de 2023 al segundo de 2024.

Comparando para el total de Andalucía las viviendas iniciadas de media en cada uno de estos dos grupos de cuatro trimestres, pasa de 5.764 a 5.731, lo que muestra que al incorporar el período más reciente se está ralentizando la vivienda iniciada. Con esta misma comparación temporal, y tomando las dos provincias más representativas, en Málaga se mantiene un ligero incremento, y la media trimestral va de 1.969 a 2.066

Vivienda iniciada y terminada

% por provincias sobre el total de Andalucía. 2T 2024- 3T 2023

■ Iniciada
■ Terminada



FUENTE: Euroval e INSTAL. GRÁFICO: Dpto de Infografía.

VIVIENDAS INICIADAS Y TERMINADAS 2022 Y 2023

	Iniciadas		Terminadas	
	2022	2023	2022	2023
Andalucía	20.681	21.803	15.030	16.936
Almería	1.492	1.761	1.024	997
Cádiz	2.507	2.883	1.617	2.155
Córdoba	902	998	855	1.287
Granada	1.672	1.911	1.372	1.433
Huelva	1.037	656	369	1.081
Jaén	728	581	819	532
Málaga	6.891	7.274	5.083	4.834
Sevilla	5.452	5.739	3.891	4.617
TOTAL NACIONAL	96.996	98.040	79.935	80.473

Fuente: MITMA/Euroval

VIVIENDAS INICIADAS Y TERMINADAS 2022 Y 2023

	Iniciadas		Terminadas	
	2T 2024 - 3T 2023	2T 2023 - 3T 2022	2T 2023 - 3T 2022	2T 2024 - 3T 2023
Andalucía	5.731	5.764	4.075	4.138
Almería	325	483	219	286
Cádiz	777	690	446	486
Córdoba	227	281	378	162
Granada	413	447	396	356
Huelva	218	208	144	272
Jaén	141	166	179	144
Málaga	2.066	1.969	1.198	1.250
Sevilla	1.564	1.520	1.115	1.182
NACIONAL	26.281	24.990	20.536	20.336

Fuente: MITMA/Euroval

viviendas, y en Sevilla algo menos, de 1.520 a 1.564.

Una comparación interesante es ver la vivienda iniciada como suma de los cuatros trimestres entre el tercero de 2022 y el segundo de 2023, y relacionarla con la vivienda terminada como suma entre el tercer trimestre de 2023 y el segundo de 2024; para Málaga la vivienda terminada en el segundo período supone el 63,5% de la iniciada en el primer periodo, y para Sevilla, en la misma comparación, el 77,8%, de lo que puede desprenderse que en Málaga la ralentización de la vivienda terminada que veíamos para 2023, continúa en 2024.

En suma, podemos concluir que la vivienda iniciada en An-

Málaga y Sevilla concentran el 60% de las viviendas iniciadas el año pasado

dalucía, siguiendo la tendencia para el conjunto de España, se mantiene en bajos niveles que se remontan a 2008. En segundo lugar, y dentro de este bajo nivel, las variaciones son pequeñas, y aunque encontramos un aumento en alguna provincia, la evolución media trimestral para el conjunto de Andalucía es plana. Un tercer aspecto es la concentración de la vivienda iniciada, con dos provincias representando más del 60% de Andalucía. Y en cuarto lugar, hay que destacar las variaciones que se dan en las viviendas terminadas respecto a las iniciadas, y una ralentización por las dudas ante el mercado.

EN CORTO

La rehabilitación se da cita en Sevilla

Entre el 22 y 24 de octubre se ha celebrado en Sevilla la feria Rebuild Rehabilita, destacando el carácter técnico de las 100 empresas expositoras, que han dado a conocer materiales y soluciones para climatización y reformas. Se ha constatado que el 45% del parque de vivienda en España tiene más de 40 años, y el 80% calificaciones energéticas muy bajas, lo que es preocupante considerando que la Directiva sobre Eficiencia Energé-

tica da sólo seis años para que los inmuebles actualicen sus certificaciones. Con una demanda que suma 600.000 viviendas, el Plan de Rehabilitación de Vivienda y Regeneración Urbana es el marco que facilita recursos a las comunidades autónomas, confirmándose en Rebuild que el Plan va a tener continuidad en el tiempo. Se ha insistido en el papel de los ayuntamientos no sólo respecto a la vivienda, sino dentro del Plan Nacional de Rehabilitación de Edificios, con actuaciones en barrios y ciudades. Precisamente la in-

dustrialización de los procesos es un argumento para que se agilicen, sobre todo aquellos con un menor impacto en tiempo y molestias a vecinos. También se vieron experiencias donde el mayor nivel de mejora de eficiencia energética es un aspecto que permite reducción de plazos de permisos, y facilidades a la rehabilitación por parte del ayuntamiento. De forma coincidente se ha celebrado el congreso REHAVita, con entidades públicas y privadas especializadas en la financiación de proyectos de rehabilitación; la

agencia Fitch destacó la creciente emisión de bonos verdes, y el aumento de financiación para proyectos con certificaciones basadas en modelos ESG.

Promociones

Aedas Homes inicia su primera promoción en Almería con 141 viviendas en El Ejido, tienen entre 2 y 4 dormitorios y amplias zonas comunes; con ello amplían la presencia actual en Andalucía, en Málaga, Sevilla, Granada y Córdoba. También Aedas en colaboración con Ginko ponen en marcha 673

viviendas en Málaga, de las cuales 273 son de alquiler asequible; están dentro de una zona para otras promociones, de 11 hectáreas, y se menciona el interés en la sostenibilidad del proyecto. Exacon comercializa 189 viviendas en Entrenúcleos, Dos Hermanas (Sevilla), a partir de 178.000 euros, donde han invertido 41 millones; tienen en proyecto hasta 2027, 500 viviendas en la provincia de Sevilla. El barrio de Isla Natura en Sevilla tendrá un total de 2.870 viviendas, de las cuales 1.280 protegidas.