

OBSERVATORIO INMOBILIARIO

Cae la oferta de vivienda en las capitales andaluzas

● Solo en Cádiz han aumentado los inmuebles en venta en 2021; en el resto han disminuido, sobre todo en Málaga, Almería, Huelva y Sevilla

GRUPO EUROVAL

Artículo elaborado por Instituto de Análisis Inmobiliario

TOMAMOS datos de ofertas de vivienda en venta, publicadas mensualmente desde mayo de 2021 a mayo de 2024, de cualquier tipo de vivienda, nueva o usada, para las ocho capitales de provincia de Andalucía. En Almería se ofrecían en mayo de 2021, 2.482 viviendas que caen a 1.524 en mayo de 2024; para estos dos puntos de la muestra, en Cádiz sube muy ligeramente de 1.184 a 1.242; en Córdoba hay un número muy elevado de anuncios de oferta de vivienda, quizás de promociones sin vender que se habían acumulado, y vendedores atraídos por precios más altos, que se mantienen prácticamente en el entorno de 10.500 anuncios en estos tres años; en Granada ocurre algo similar, con una oferta que se anuncia de 8.464 viviendas en mayo de 2021 y 8.340 en mayo de 2024. En la ciudad de Huelva la oferta publicada es baja, de 1.278 y 801; y de 2.066 y 1.966 en Jaén. Siempre para esos dos meses de 2021 y 2024, en Málaga la oferta cae de 5.400 a 3.241; y en Se-

villa, de 3.955 a 3.321 viviendas.

En la figura 1 recogemos con detalle la evolución en estos tres años en Sevilla y Málaga, donde se observa una caída paulatina de la oferta publicada de vivienda en la ciudad de Málaga, con una inflexión a mediados de 2022, pero con una tendencia claramente a la baja. En Sevilla tras la subida de 2022 hay estabilidad, e incluso una cierta tendencia al alza que se rompe en este año 2024. Co-

En Granada y Córdoba la oferta es elevada, quizás porque hay mucha promoción sin vender

mo se ve en la figura 2, la caída en el período para Málaga es del 40%, y para Sevilla, un mercado más equilibrado, un 16%. En las demás capitales, la oferta en Almería cae un 38,6%, en Huelva un 37,3%, y casi un 5% en Jaén; prácticamente es la misma en Granada y Córdoba, y sólo sube algo en Cádiz.

Las ideas que podemos sacar de estos datos son: primera, se trata de una muestra tomada siguiendo la misma metodolo-

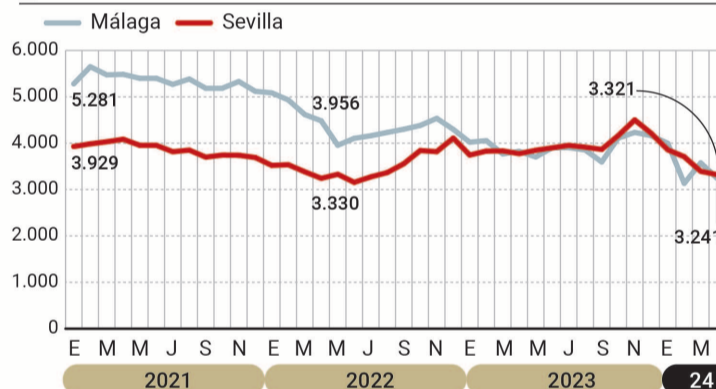
gía, mes a mes, durante tres años, de las ofertas publicadas en plataformas, por lo que puede afirmarse que la tendencia de la oferta de vivienda es claramente descendente en cuatro de las capitales andaluzas, y con caídas leves o estabilidad en las demás, y sólo una con muy ligero aumento. Segunda, en capitales como Córdoba o Granada la oferta publicada es elevadísima, lo que podría indicar dos cosas: que hay promociones acumuladas sin vender, y que ante precios atractivos aumenta la oferta de vivienda de segunda mano a la venta; pero en cualquier caso la demanda no se ajusta a esa oferta. Tercera, lo anterior puede decirse también para otras capitales como Jaén, donde hay una oferta permanente de venta que no se cubre. Cuarta, en Sevilla y sobre todo Málaga, hay una caída sustancial de la oferta, que se acentúa durante 2024, y donde a la escasez de oferta se añade la mayor rapidez con que se dan las ventas. Estas cuatro ideas sugieren, además de disparidades significativas en la oferta de vivienda, que los precios de oferta no encuentran demanda en algunas ciudades, por lo que los anuncios se mantienen. Se refuerza algo bien sabido de nuestro mercado, y es que ajusta antes por cantidades que por precios, esto es, se retrae la oferta, antes de bajar precios, por lo que analizar con precisión los ajustes de oferta y demanda en mercados locales requiere cada vez más un conocimiento experto.



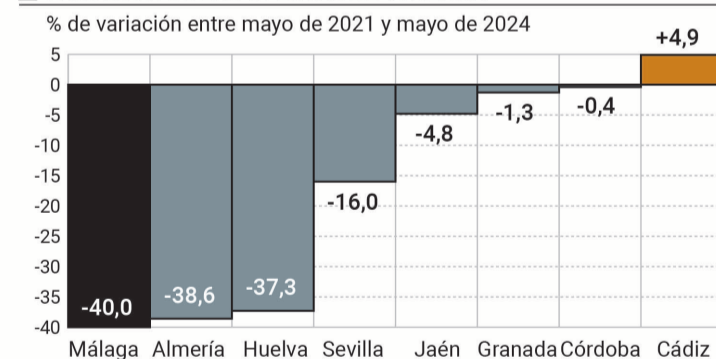
Construcción de una promoción de viviendas en Málaga.

Oferta de vivienda en las capitales

EVOLUCIÓN DEL NÚMERO DE OFERTAS



VARIACIÓN DE LAS OFERTAS DE VIVIENDA



FUENTE: MITMA Euroval. GRÁFICO: Dpto de Infografía.

EN CORTO

Vivienda

La promotora Aelca con Árgua Homes desarrolla 4 promociones en Granada con un total de 198 viviendas de distintos tipos, adosados y plurifamiliares, de 2 a 4 dormitorios y amplios espacios de usos diversos. Tiene en comercialización 36 promociones en Andalucía con un total de 2.264 viviendas. AQ Acentor adquiere dos suelos en Málaga para construir dos edificios de 91 viviendas cada uno, de 2 a 4 dormitorios y zonas comunes con distintos servicios; actualmente invierte 65 millones

en 3 proyectos en la ciudad, con 300 viviendas en desarrollo. En la provincia de Málaga ha construido en los últimos años 1.720 vivienda en 17 promociones con una inversión de 570 millones. Metrovacesa invierte 28,8 millones en Entrenúcleos, Dos Hermanas (Sevilla) construyendo 97 pisos de 2 a 4 dormitorios; mencionan el propósito de alcanzar calificaciones energéticas A-A en consumo y emisiones de CO2, incluyendo el proceso de construcción y materiales. Eurofund Group invierte 110 millones en dos proyectos en Estepona y Mi-

jas (Málaga) de 280 viviendas de 1 y 2 dormitorios pensados para personas mayores, dentro de amplios espacios donde se prestarán todo tipo de servicios de ocio y salud.

Otros aspectos del sector inmobiliario

Servihabitat anuncia descuentos en 3.800 activos inmobiliarios de los que 1.137 son viviendas y 380 están en Andalucía, donde además oferta 507 terrenos, de usos urbanos en un 80% y el 20% rústicos. Sepes, la entidad pública del Ministerio de Vivienda y Agen-

da Urbana, licita la compra de vivienda en municipios afectados por inundaciones, contando con fondos especiales por importe de 25 millones. Sepes se hace cargo de los gastos e impuestos de las operaciones, y en su caso del acondicionamiento necesario; las viviendas se dedicarán a alojar temporalmente a personas y familias que han perdido la vivienda. Neinor Homes amplía su bono verde a 325 millones de euros al recibir peticiones por 1.300 millones que superan ampliamente la emisión; el vencimiento es a 5,25

y tiene un interés del 5,87%, inferior al anterior. La calificación del bono es BB- basado en el buen comportamiento esperado de la economía española, la gestión de la compañía, y las características del bono que es para financiar proyectos elegibles por el cumplimiento de requisitos medioambientales y sociales, con métricas de reducción de huella de carbono, aumento de la eficiencia del ciclo de vida del edificio, y compromiso con oferta de vivienda asequible.