

OBSERVATORIO INMOBILIARIO

Precios y compraventas de vivienda en Andalucía en 2024 y perspectivas para 2025

● La tendencia de crecimiento que se espera para el año actual animará a la terminación más rápida de las promociones residenciales

GRUPO EUROVAL

Artículo elaborado por Instituto de Análisis Inmobiliario

PRECIOS y operaciones de compraventa son las variables que despiertan más interés del mercado de vivienda. Tomando cuatro trimestres consecutivos, desde el último de 2023 al tercero de 2024, comparamos con los cuatro trimestres anteriores, desde el último de 2022 al tercero de 2023, los precios medios y la suma de compraventas de vivienda. Para España el incremento en las compraventas entre estos dos períodos es de un 6,4%, llegando a 664.076 operaciones; y los precios medios pasan de 1.786 euros por metro cuadrado a 1.881, esto es, un 5,9%. En Andalucía, que representa el 19,4% del total de compraventas de vivienda de España, estas transacciones suben un 6%, y los precios un 6,7%.

Por provincias, el incremento más significativo en las compraventas entre los dos períodos que consideramos está entre un 14,6% y un 9,1% en Jaén, Córdoba, Huelva y Cádiz; con crecimiento más débiles entre el 4,5% y 4% en Sevilla y Málaga, y solo un 2% en Almería. Sin embargo, el orden de incremento de precios es muy diferente, encabezado por Málaga con un 9,3% y entre el 6,4% y 5% en Cádiz, Granada, Sevilla, Almería y Huelva; en Córdoba crecen un 2% y en Jaén que-

dan prácticamente iguales. En el mapa recogemos el porcentaje que supone cada provincia en el total de ventas de vivienda en Andalucía, destacando Málaga con un 28,3% y Sevilla con el 17,1%, seguidas con porcentajes entre el 13% y 11% de Cádiz, Granada y Almería, y entre el 7,7% y 5,6% del total en Córdoba, Huelva y Jaén.

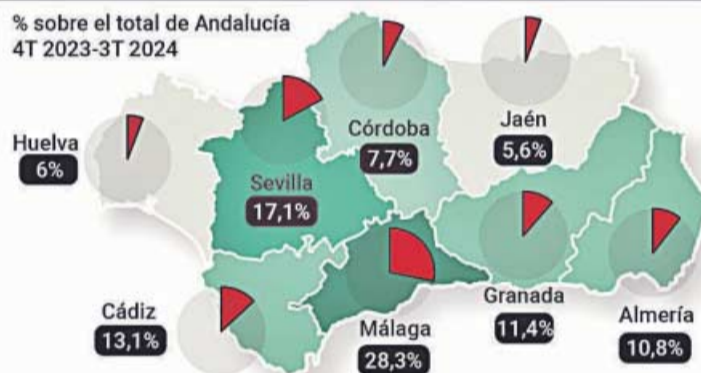
Los datos anteriores los proporciona el Ministerio de Transportes, pero el INE ha publicado dentro sus estadísticas de Transmisión de Derecho de Propiedad, datos provisionales de compraventa de vivienda para los meses de septiembre y octubre de 2024 que resultan sorprendentes. Durante el año las compraventas de vivienda se mantenían relativamente estables, con oscilaciones estacionales, pero en septiembre y octubre de 2024 se dispara, con crecimientos respecto a esos dos meses de 2023 del 33% en España, y un porcentaje similar en Andalucía, donde la suma de los dos meses en 2023 fue de 18.748 viviendas vendidas y pasa a 24.893 en 2024. En el caso de Sevilla el crecimiento es del 47,7% y 22,2% en Málaga. Estas cifras son muy elevadas, pues incluso en 2022 donde hubo un repunte de venta de vivienda tras la pandemia, en esos dos meses de septiembre y octubre en Andalucía se llegó entonces a las 22.503, frente a las 24.893 actuales. Si las cifras provisionales son correctas, la explicación puede venir de dos hechos; uno, que había vivienda iniciada sin terminar, que no se vendía, y se pedía también dema-



Vista de una promoción de vivienda nueva.

Transacciones por provincias

% sobre el total de Andalucía
4T 2023 - 3T 2024



FUENTE: Euroval. GRÁFICO: Dpto de Infografía.

COMPRAVENTA Y PRECIOS

	Compraventa 4T2023 - 3T2024	Precio €/m 4T2023 - 3T2024	Compraventa 4T2022 - 3T2023	Precio €/m 4T2022 - 3T2023
España	664.076	1.881	623.822	1.786
Andalucía	128.709	1.567	121.428	1.469
Almería	13.947	1.227	14.230	1.169
Cádiz	16.897	1.607	15.489	1.510
Córdoba	9.854	1.130	8.532	1.108
Granada	14.626	1.308	13.875	1.238
Huelva	7.740	1.258	6.960	1.199
Jaén	7.245	801	6.323	798
Málaga	36.433	2.360	35.009	2.160
Sevilla	21.967	1.548	21.010	1.467

Fuente: MITMA/Euroval

EN CORTO

Promoción de vivienda

Aedas Home comienza la construcción de 67 y 124 viviendas en dos proyectos dentro de Málaga capital, de 1 a 4 dormitorios buscando adaptarse a una demanda diversa. Las construcciones cuentan con amplios espacios comunes con distintos usos, y la sociedad destaca el carácter innovador, tecnológico y ecológico de la promoción, aunque no los definen. Por su parte, Culmia entrega en Córdoba 70 vivienda de 2 a 4 dormitorios, 80 plazas de aparcamiento y amplias zonas comunes; tienen clasificación energética B, y nuevas tecnologías de ventila-

ción y de materiales. La promotora suma 210 viviendas en Córdoba y tienen en Andalucía 22 promociones y 630 vivienda en comercialización. La filial de Banco de Santander Landco y el inversor Patron Capital anuncian un acuerdo para desarrollar 1.350 viviendas en 5 años, invirtiendo 365 millones en 16 promociones; mencionan dentro del proyecto a Sevilla y Málaga donde disponen de suelo. Se siguen dando pasos para la construcción de vivienda desde el Gobierno central, y así la Comisión de Vivienda del Congreso aprueba que los recursos de la sociedad Sareb puedan incorporarse a la nueva empresa públi-

ca, que buscará atender la necesidad de suelo y vivienda asequible; esta sociedad se apoyará en la Entidad Pública Empresarial de Suelo (Sepes) que será reconvertida para este propósito.

Otros aspectos del inmobiliario

La inversión inmobiliaria continúa profesionalizándose, y así se anuncia que el grupo CBRE presentará servicios de intermediación inmobiliaria a los clientes de banca privada de BBVA, abarcando toda clase de activos residenciales desde los clásicos como residencial, logística u hoteles, a otros co-

mo centros de datos e infraestructuras energéticas, y ello, tanto en España como en el extranjero. En el panorama del inmobiliario europeo destacan precisamente estas inversiones, siendo el mercado español destino prioritario de inversiones que en 2024 estarán alrededor de 10.000 millones de euros. Este año han destacado grandes operaciones en compraventas de centros y parques comerciales, por el auge de la demanda de consumo y actividad económica, siendo en general el 62% de la inversión internacional y el 38% española. Entre las operaciones que se dan relacionadas con Andalucía

siado por la de segunda mano, por lo que una cierta moderación en el precio ha propiciado que se encuentren por fin oferta y demanda. Y otro, que los tipos de interés y condiciones de crédito hayan animado a los compradores. Ya habíamos avanzado en un Observatorio anterior que los anuncios de ofertas de vivienda en Andalucía disminuían, lo que es un indicador de que se están vendiendo esas viviendas.

Para los últimos meses de 2024 y 2025, las compraventas de vivienda nueva van a estar limitadas por las relativamente escasas viviendas iniciadas en los dos años anteriores, aunque las de vivienda usada pueden cobrar impulso si se moderan los precios. Es seguro que la tendencia que estamos viendo animará a la terminación más rápida de viviendas, y el inicio de promociones adaptadas a la demanda en tipo de vivienda y precios. En cualquier circunstancia, aunque se den cambios en la dinámica de cada mercado, hay que considerar siempre las diferencias entre nuestros mercados locales.

es importante la venta de la cartera de QQT Exeter con 12 residencias de estudiantes y 4.100 camas a Azora, donde destacan Barcelona y Madrid, y también Granada, Sevilla y Málaga. Este año 2024 se han añadido en España unas 9.000 nuevas plazas, de las que el 8% y 5% han sido en Sevilla y Granada. Un tema a seguir en 2025 es la reconversión de edificios, que ya se ha dado en Málaga, Sevilla y Huelva, aunque hasta el momento las reconversiones tienen como uso final principalmente hoteles, y también alquiler temporal y residencias de estudiantes.