

PANORAMA | Economía

OBSERVATORIO INMOBILIARIO

El precio de la vivienda nueva puede **contagiar** al de la usada

● En Andalucía hay mucha diferencia en la evolución entre provincias, con un caso excepcional por las alzas: Málaga

GRUPO EUROVAL

Artículo elaborado por Instituto de Análisis Inmobiliario

PARA tener una perspectiva de la evolución del precio de la vivienda tomamos los últimos diez años, desde 2015, cuando se inicia la recuperación del mercado de vivienda, a 2024. Los precios son medias anuales en euros por metro cuadrado, y los datos del Ministerio de Vivienda a valores tasados en operaciones efectivamente realizadas. Tomando 2015 como base 100, en 2024 para España los precios de vivienda nueva y usada han subido, respectivamente, un 28% y 29%.

Las provincias andaluzas muestran diferencias muy acusadas en la evolución de los precios; Córdoba y Jaén tienen sólo un 2% y 5% en vivienda nueva, y quedan prácticamente igual en vivienda usada, con un ligerísimo descenso. En Almería el precio de la vivienda nueva crece un 21% y un 13% la usada, en un mercado que arrastraba un elevado *stock* de vivienda sin vender. Sube un 25% la vivienda nueva en Sevilla y un 22% la usada, y en Huelva un 26% y 17%, respectivamente. Más elevadas



Urbanización en la Costa del Sol.

son las subidas en Granada con un 32% y 23%, la vivienda nueva y usada; y Cádiz, con un 42% y 24%. Es excepcional el caso de la provincia de Málaga con subidas del 67% en vivienda nueva y 58%, usada, siempre para este período de 2015 a 2024.

En cuanto a los precios en euros por metro cuadrado de la vivienda nueva, la media española en 2024 es de 2.224; y en las provincias andaluzas 1.020 en Jaén, 1.405 y 1.426 en Córdoba y Huelva; 1.584 y 1.596 Almería y Gra-

Índice del precio del precio de la vivienda



ÍNDICE PRECIO DE LA VIVIENDA EN ANDALUCÍA

	Nueva				Usada			
	2015	2019	2023	2024	2015	2019	2023	2024
España	100	109	124	128	100	111	123	129
Almería	100	103	116	121	100	103	108	113
Cádiz	100	112	134	142	100	103	117	124
Córdoba	100	100	98	102	100	99	96	98
Granada	100	108	126	132	100	105	117	123
Huelva	100	103	119	126	100	101	112	117
Jaén	100	102	105	105	100	98	97	98
Málaga	100	120	154	167	100	120	147	158
Sevilla	100	105	122	125	100	103	117	122

Fuente: MITMA/Euroval

EN CORTO

Suelo para vivienda

Pryconsa continúa adquiriendo suelo en Entrenúcleos, Dos Hermanas (Sevilla), para construir 275 viviendas libres. Asentis vende a un grupo especializado en viviendas en alquiler un proyecto de 169 en Entrenúcleos, en ocho bloques y superficie de 20.000 metros cuadrados; menciona una calificación energética A y zonas con muy diversos espacios comunes. Y también en Entrenúcleos Grupo Insur comunica que es líder, con 15 proyectos de 2.200 viviendas; sus desarrollos suelen tener entre 2 y 4 dormitorios, y hasta 5 en las viviendas unifamiliares, todos con calificación energética alta. Asimismo, Aedas Home acumula

la suelo para construir 24.000 viviendas por toda España; del suelo que dispone el 14% está en Andalucía, del cual el 8% en la Costa del Sol. En Estepona (Málaga) comienza la construcción de 8 villas de más de 300 metros cuadrados y precios a partir de 1,7 millones.

Operaciones de inversión inmobiliaria

Se publican estos días cifras de operaciones de compraventas inmobiliarias en 2024. Las fuentes dan entre 11.200 y 14.000 millones, pero coinciden en que algo más del 50% es inversión nacional y el resto extranjera. Las rentabilidades están entre el 5% y 6% según el sector, y las valoraciones, que cayeron en general en 2022 y

2023, se recuperan con la reducción de tipos de interés. Destacan las operaciones hoteleras, que se cifran en 3.350 millones, con cierta concentración, pues 132 operaciones suponen el 75% de esa cifra, algo menos que en 2023. En Sevilla y Málaga se han dado las operaciones más significativas de Andalucía. También han sido importantes las operaciones en residencias de estudiantes, algunas singulares como las de Azora y GIC por importe de 450 millones. Por otra parte, MCore España y BN Capital Partners acaban de adquirir el centro comercial Parque Guadalquivir en Córdoba, que suman a otros 3 que tienen en España; el centro tiene 14.538 metros en alquiler y 13 locales. Dentro de las inversiones, Bukowa Interna-

tional Investment, una sociedad familiar de Baréin compra en Málaga a Orinoquia RE Socimi, un edificio de apartamentos turísticos de 874 metros cuadrados en cuatro plantas, que gestiona Welcomer Group, con un contrato de arrendamiento a largo plazo.

Financiación alternativa y otros aspectos de inmobiliario

Ha tenido eco internacional la emisión por Colonial de un bono verde por 500 millones de euros, con un cupón de 3,25%, a 5 años y calificación BBB+; el bono ha sido admitido a cotización en Euronext, recibiendo ofertas 8 veces mayores que la cantidad emitida. La compañía consigue liquidez, deuda esta-

nada; 1.825 y 1.932, Sevilla y Cádiz; y en Málaga, con una media provincial de 2.780 euros por metro cuadrado, los precios están muy por encima de la media nacional, lo que viene ocurriendo desde 2017, ampliándose paulatinamente la diferencia. En 2024 tenemos para la vivienda usada un precio medio en España de 1.884 euros por metro cuadrado, que en las provincias andaluzas es de 798 en Jaén, 1.123 Córdoba, 1.225 y 1.262 en Almería y Huelva, 1.311 Granada, 1.543 y 1.615 en Sevilla y Cádiz; y a una gran distancia Málaga con 2.375 euros por metro cuadrado, muy por encima de la media nacional, que supera desde 2015, ampliando desde entonces la diferencia.

Las ideas principales que podemos sacar de estos datos son las siguientes. Primera, vemos publicados en los medios datos dispares sobre precios de vivienda y su crecimiento; los que aquí recogemos son de compraventas efectivamente realizadas, no de ofertas en anuncios. Son también datos homogéneos que permiten una comparación fiable en las series temporales y entre territorios. En segundo lugar, se evidencia una gran disparidad espacial en Andalucía, que sería aún mayor si desagregáramos en mercados locales; nos encontramos con mercado estables, otros con un crecimiento equilibrado y las singularidades de Cádiz y sobre todo Málaga, con un fortísimo crecimiento de los precios. Tercero, deteniéndonos en el caso de Málaga, los precios se disparan a partir de 2020, pasando el índice en vivienda nueva de 121 a 167 en la actualidad; y desde 2022 para la vivienda usada, con un crecimiento del índice de 124 a 158.

Una conclusión podría ser que en este mercado con una débil oferta y fuerte demanda local y foránea, así como de vivienda para uso temporal, los elevados precios de la vivienda nueva contagian los precios de la vivienda usada.

ble a tipo fijo, y a bajo coste. La financiación alternativa crece respecto a 2023, según Civislend, que da cifras de 230 millones conseguidos de pequeños inversores para 150 proyectos inmobiliarios. En otro orden de cosas, es remarcable el desarrollo de residencias para estudiantes en Andalucía; Merkel Capital proyecta una nueva residencia en Málaga, con 300 habitaciones y 7.762 metros cuadrados, en 13 plantas, la sociedad opera ya en Granada y construye en Sevilla. También Resa anuncia que gestionará su primera residencia de estudiantes en Almería, con 9.000 metros cuadrados y 300 plazas, y señala que tiene ya residencias en Granada, Málaga y Sevilla.