



**COYUNTURA INMOBILIARIA RESIDENCIAL  
PROVINCIA DE GRANADA**

El presente informe contiene una serie de datos obtenidos de fuentes legales de uso público, algunos trasladados directamente y otros previa elaboración por parte de UVE VALORACIONES combinando varios de ellos.

Las estadísticas y datos analizados en el presente informe son los siguientes:

**- Número de habitantes**

Datos obtenidos del INE.

**- Viviendas iniciadas en 2018**

Datos del Ministerio de Fomento a partir de la encuesta que realiza entre los Colegios de Aparejadores sobre los visados de dirección facultativa para la obtención de la Licencia de Obras. Se facilita para municipios de más de 10.000 habitantes.

Se reflejan las cifras de 2018 y la variación absoluta y porcentual respecto de 2017, así como el porcentaje que suponen respecto de los máximos alcanzados en la década anterior. Además, se calcula el número de viviendas iniciadas por cada 1.000 habitantes.

**- Viviendas vendidas en 2018**

Cifras del Ministerio de Fomento a partir de los datos remitidos por la Agencia Notarial de Certificación (ANCERT).

Se reflejan las cifras de 2018 y la variación absoluta y porcentual respecto de 2017, así como el porcentaje que suponen respecto de los máximos alcanzados en la década anterior. Además, se calcula el número de viviendas vendidas por cada 1.000 habitantes.

**- Viviendas en Oferta en mayo de 2019**

Datos obtenidos del portal inmobiliario idealista.com.

**- Precios de Venta en el primer trimestre de 2019**

Datos del Ministerio de Fomento para municipios de más de 25.000 habitantes a partir de la información de las sociedades de tasación integradas en la Asociación Española de Análisis de Valor (AEV).

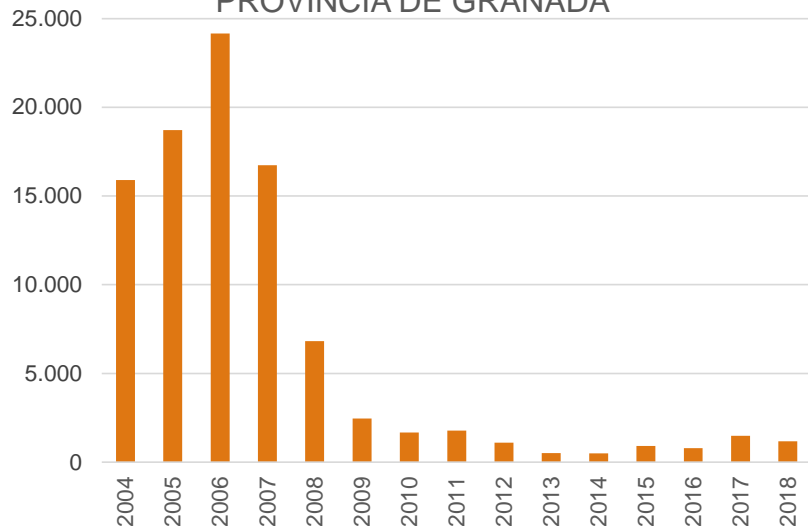
## ADVERTENCIA

Es importante recordar que los mercados inmobiliarios son múltiples, relativamente pequeños y pueden presentar notables diferencias según sea la situación relativa de la oferta y de la demanda en cada uno de ellos. Por esta razón, todo lo que se expone a continuación es una generalización que no puede aplicarse automáticamente a ningún mercado concreto.

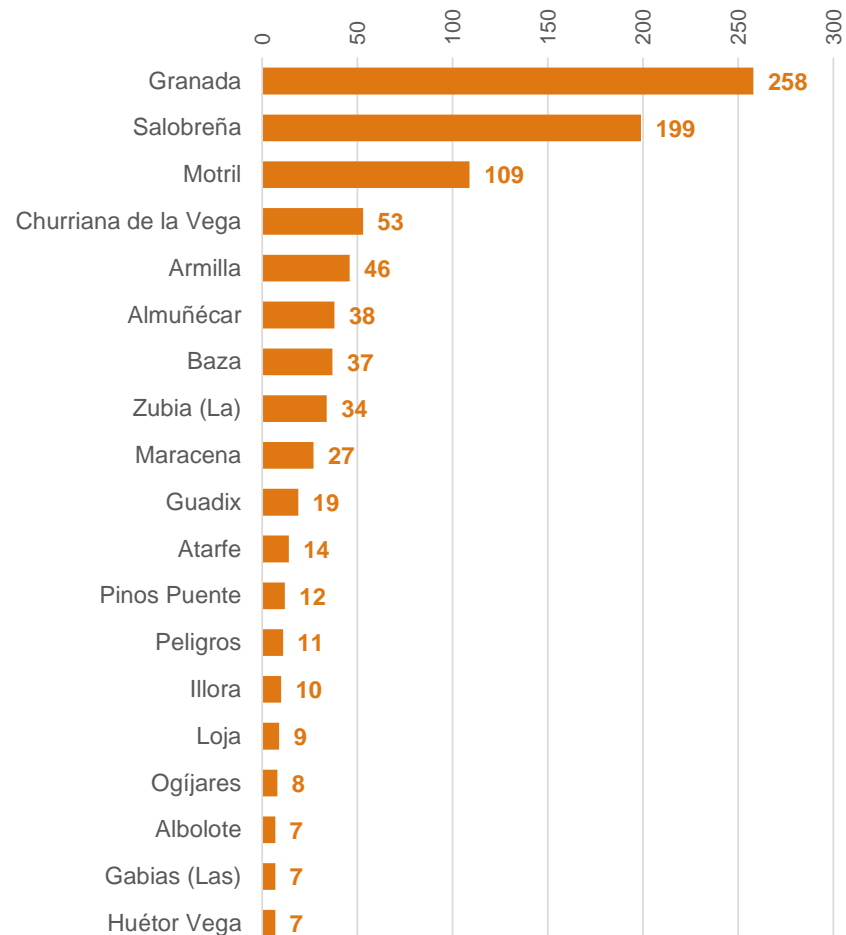
En la provincia de Granada se han iniciado **1.180 viviendas** en 2018, un 20% menos que en 2017 (1.481 unidades), lo que supone un 5% del máximo alcanzado en el anterior ciclo inmobiliario (24.159 unidades en 2006).

Las viviendas iniciadas en la capital, 258 unidades, suponen el 22% del total de la provincia y junto con Salobreña y Motril suman el 48% sobre el total.

**VIVIENDAS INICIADAS**  
PROVINCIA DE GRANADA



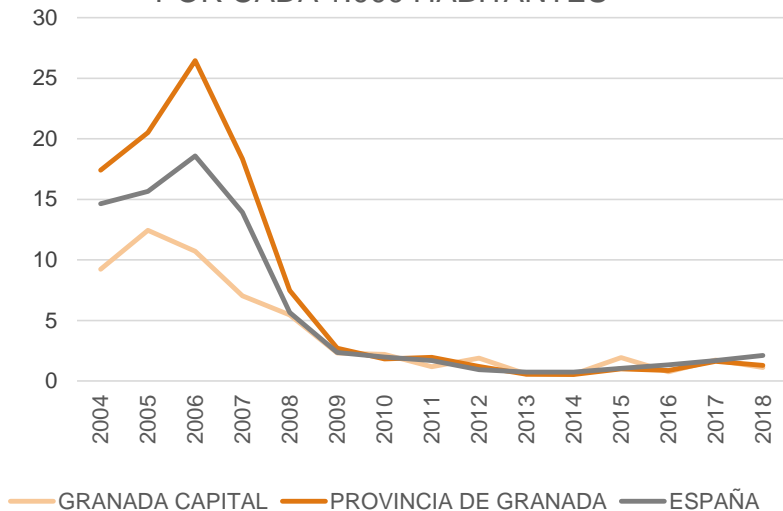
**VIVIENDAS INICIADAS 2018**  
PROVINCIA DE GRANADA



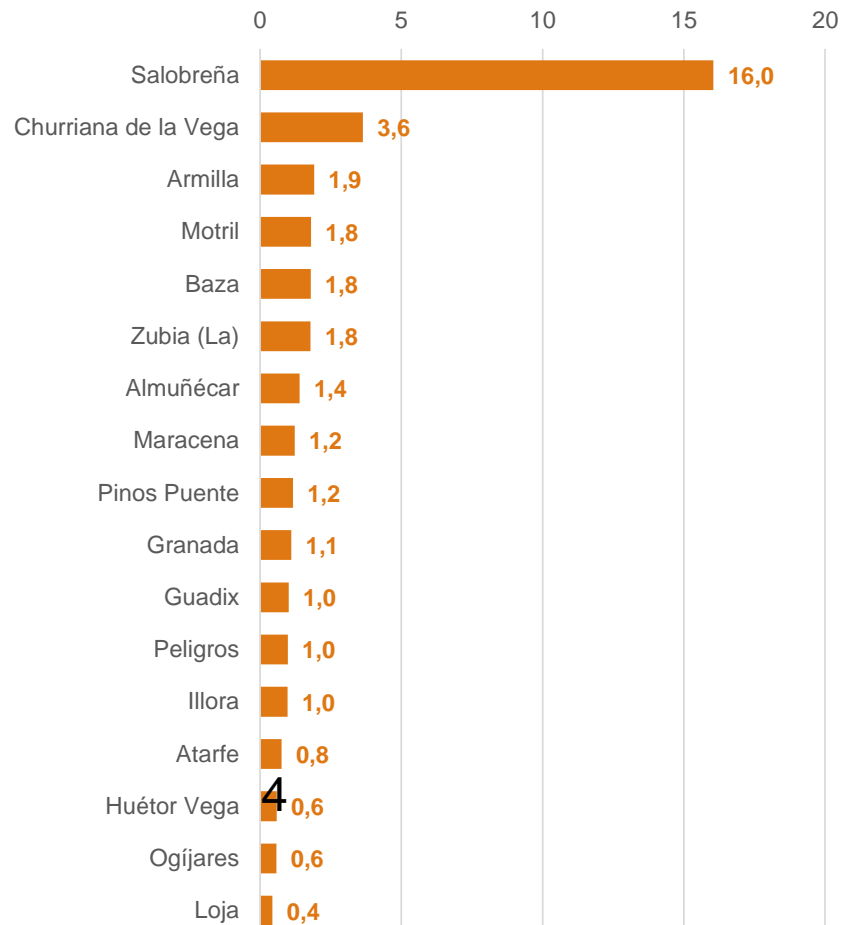
En la provincia de Granada se han iniciado **1,3 viviendas por cada 1.000 habitantes** en 2018, frente a las 2,1 del conjunto de España.

En Granada capital se iniciaron 1,1 viviendas por cada 1.000 habitantes, por debajo de la media de la provincia y lejos de las **16 unidades de Salobreña**.

**VIVIENDAS INICIADAS  
POR CADA 1.000 HABITANTES**



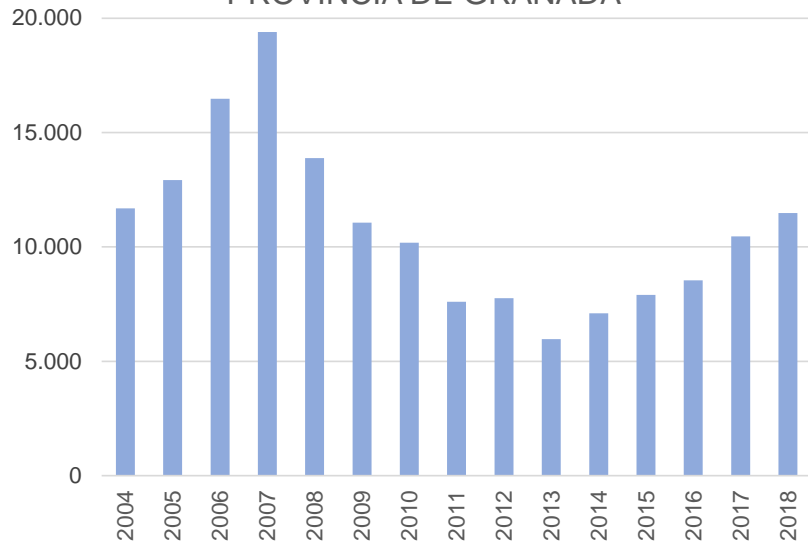
**VIVIENDAS INICIADAS 2018  
POR CADA 1.000 HABITANTES**



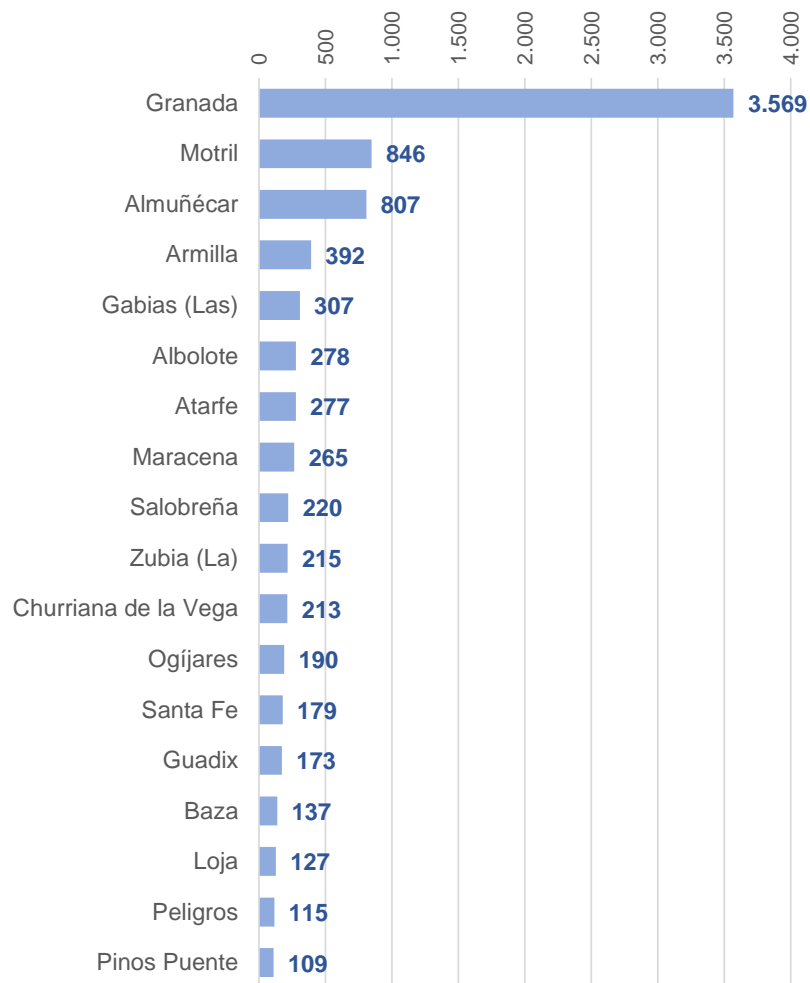
En la provincia de Granada se han vendido **11.478 viviendas** en 2018, un 10% más que en 2017 (10.464 unidades), lo que supone un 59% del máximo alcanzado en el anterior ciclo inmobiliario (19.393 unidades en 2007).

Las viviendas vendidas en la capital, 3.569 unidades, (un 6% más que en el año 2017), suponen el 31% del total de la provincia, y con Motril y Almuñécar, el 45%.

**VIVIENDAS VENDIDAS**  
PROVINCIA DE GRANADA



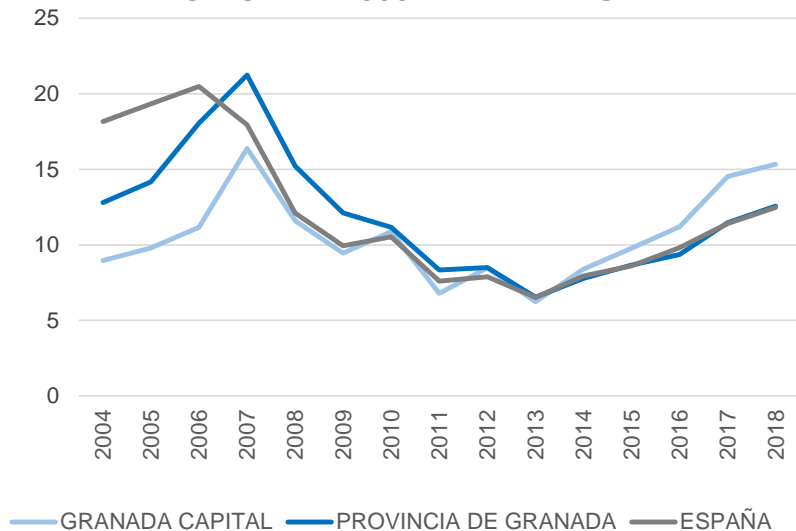
**VIVIENDAS VENDIDAS 2018**  
PROVINCIA DE GRANADA



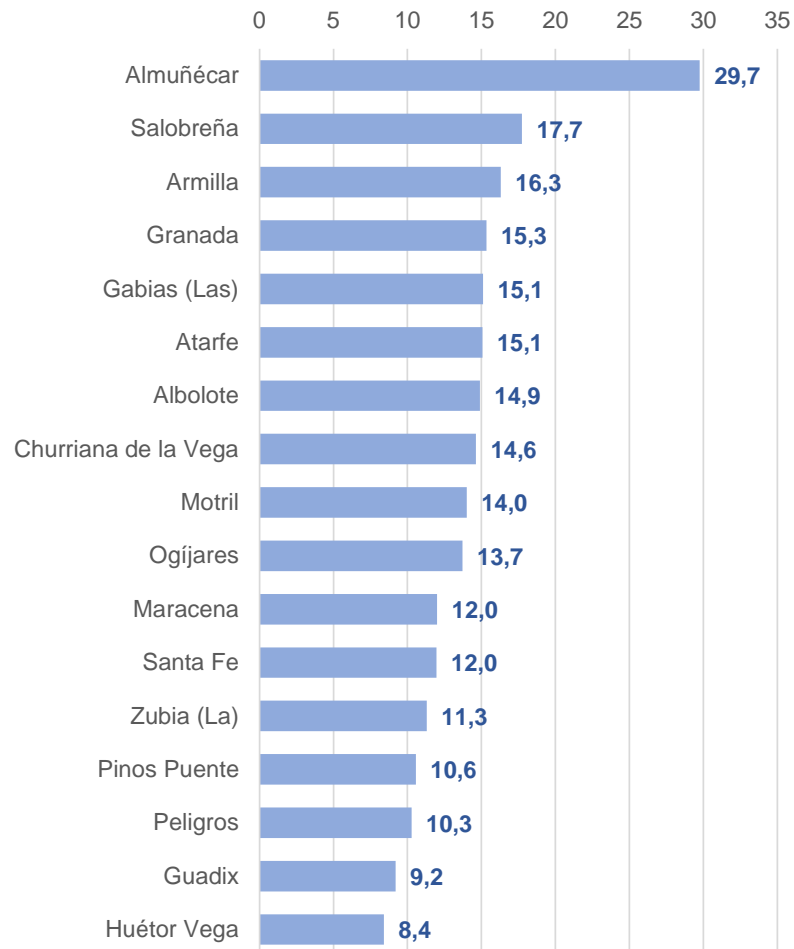
En la provincia de Granada se vendieron **12,6 viviendas por cada 1.000 habitantes** en 2018, frente a las 12,5 del conjunto de España.

En Granada capital se vendieron 15,3 viviendas por cada 1.000 habitantes, lejos de **Almuñécar** con **29,7** unidades.

**VIVIENDAS VENDIDAS**  
POR CADA 1.000 HABITANTES

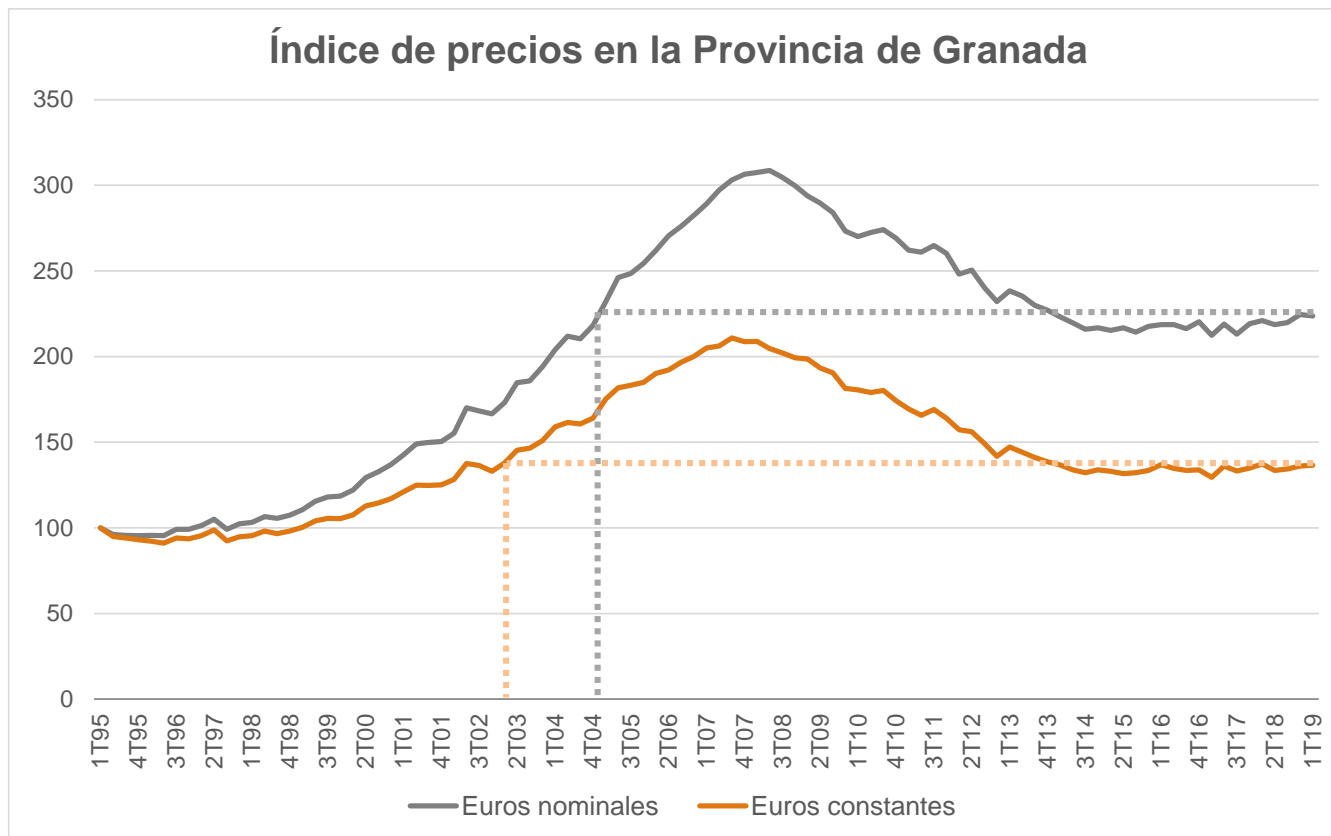


**VIVIENDAS VENDIDAS 2018**  
POR CADA 1.000 HABITANTES



# Índice de Precios de Vivienda

La provincia de Granada presenta un precio medio de la vivienda de **1.119,7 €/m<sup>2</sup>** en el primer trimestre de 2019, un 2,35% de incremento sobre el mismo trimestre de 2018. En euros constantes, los precios en Granada son iguales a los del segundo trimestre del 2003.



**Datos obtenidos del Mº de Fomento para los precios y del INE para el IPC:**

**PRECIOS** – Cifras desde el primer trimestre de 1995 al primer trimestre de 2019.

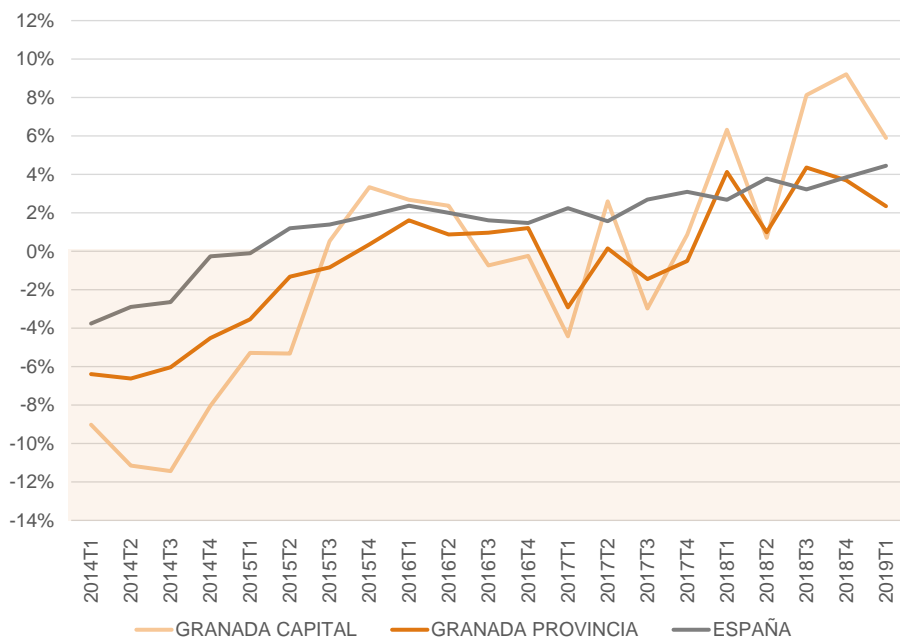
**EUROS CONSTANTES** – Euros de la misma capacidad de compra que la que hubieran tenido en enero de 1995 al cambio con la peseta fijado el 1 de enero de 2002. Se calculan a partir de los precios en euros nominales aplicando el índice del IPC publicado por el INE para cada trimestre

# Valor Tasado de la Vivienda

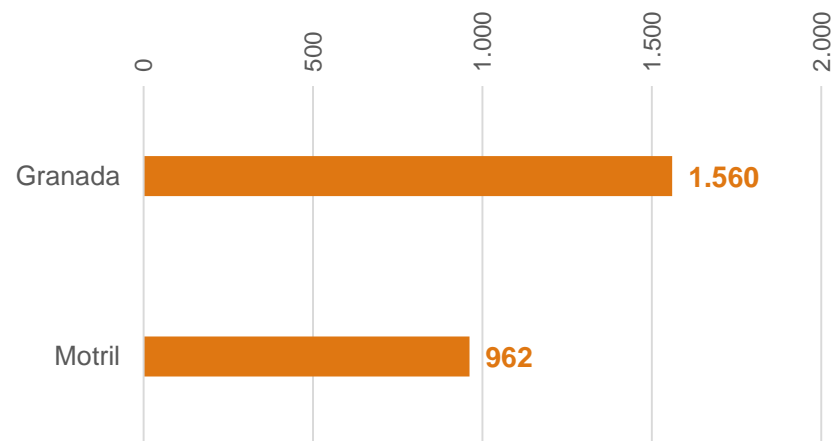
**Granada** presenta un valor medio tasado de **1.560 €/m<sup>2</sup>**.

En los últimos 12 meses, los precios han crecido un 2% en la provincia de Granada y un 6% en la capital (2 puntos por encima del conjunto de España, 4%).

Evolución del Valor Tasado de la Vivienda  
**Variación Anual**



**VALOR TASADO DE LA VIVIENDA (€/m<sup>2</sup>c)**  
2019 primer trimestre  
**PROVINCIA DE GRANADA**



# Municipios > 12.000 habitantes

MUNICIPIOS		PRECIOS		VIVIENDAS INICIADAS					VIVIENDAS VENDIDAS					VIVIDAS OFERTA			
	Habitantes	1trim 2019	% s/máx	2017	2018	% s/máx	s/1000 habtes	Dif. 2017	% s/2017	venta 2017	ventas 2018	% s/máx	s/1000 habtes	Dif. 2017	% s/2017	2 trim 2019	años venta
Granada	232.770	1.560	63%	404	258	9%	1,1	-146	-36%	3.375	3.569	94%	15,3	194	6%	4.776	1,3
Motril	60.420	962	51%	135	109	8%	1,8	-26	-19%	788	846	46%	14,0	58	7%	770	0,9
Almuñécar	27.135			165	38	5%	1,4	-127	-77%	820	807	66%	29,7	-13	-2%	1.389	1,7
Armillá	24.028			275	46	6%	1,9	-229	-83%	256	392	55%	16,3	136	53%	512	1,3
Maracena	22.071			14	27	5%	1,2	13	93%	184	265	74%	12,0	81	44%	291	1,1
Baza	20.642			4	37	9%	1,8	33	825%	142	137	41%	6,6	-5	-4%	250	1,8
Loja	20.469			8	9	2%	0,4	1	13%	142	127	28%	6,2	-15	-11%	197	1,6
Gabias (Las)	20.329			9	7	1%	0,3	-2	-22%	252	307	23%	15,1	55	22%	742	2,4
Zubia (La)	19.006			20	34	4%	1,8	14	70%	174	215	49%	11,3	41	24%	642	3,0
Guadix	18.799			5	19	5%	1,0	14	280%	109	173	42%	9,2	64	59%	262	1,5
Albolote	18.660			14	7	1%	0,4	-7	-50%	202	278	81%	14,9	76	38%	464	1,7
Atarfe	18.392			10	14	1%	0,8	4	40%	222	277	35%	15,1	55	25%	878	3,2
Santa Fe	14.960			2	4	1%	0,3	2	100%	136	179	70%	12,0	43	32%	315	1,8
Churriana de la Vega	14.556			24	53	9%	3,6	29	121%	187	213	29%	14,6	26	14%	384	1,8
Ogijares	13.848			57	8	3%	0,6	-49	-86%	147	190	56%	13,7	43	29%	432	2,3
Salobreña	12.402			15	199	31%	16,0	184	1227%	196	220	53%	17,7	24	12%	504	2,3
<b>Provincia GRANADA</b>	<b>912.938</b>			<b>1.481</b>	<b>1.180</b>	<b>5%</b>	<b>1,3</b>	<b>-301</b>	<b>-20%</b>	<b>10.458</b>	<b>11.478</b>	<b>59%</b>	<b>12,6</b>	<b>1.020</b>	<b>10%</b>	<b>21.221</b>	<b>1,8</b>

## Datos obtenidos para los municipios de más de 12.000 habitantes de la Provincia de Granada:

**PRECIOS** – Cifras del primer trimestre de 2019 y el porcentaje que supone respecto del máximo alcanzado en el periodo anterior.

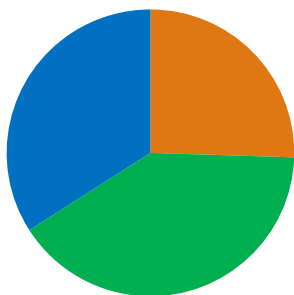
**VIVIENDAS INICIADAS** – Dato de 2018 y el porcentaje que supone respecto del máximo alcanzado en la década anterior. Además, viviendas iniciadas por cada 1.000 habitantes y variación absoluta y porcentual respecto de 2017.

**VIVIENDAS VENDIDAS** - Dato de 2018 y el porcentaje que supone respecto del máximo alcanzado en la década anterior. Además, viviendas vendidas por cada 1.000 habitantes y variación absoluta y porcentual respecto de 2017.

**VIVIENDAS EN OFERTA** – Datos de mayo de 2019 del portal idealista.com y estimación del número de años necesarios para acabar con dicha oferta al ritmo de viviendas vendidas en 2018.

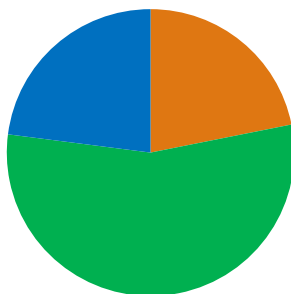
	HABITANTES		VIVIENDAS INICIADAS			VIVIENDAS VENDIDAS			VIVIENDAS EN OFERTA		
	número	%	número	%	s/1.000 habs	número	%	s/1.000 habs	número	%	s/1.000 habs
<b>PROVINCIA DE GRANADA</b>	<b>912.938</b>	<b>100%</b>	<b>1.180</b>	<b>100%</b>	<b>1,3</b>	<b>11.478</b>	<b>100%</b>	<b>12,6</b>	<b>21.221</b>	<b>100%</b>	<b>23,2</b>
GRANADA CAPITAL	232.770	25%	258	22%	1,1	3.569	31%	15,3	4.776	23%	20,5
19 Municipios > 10.000 habitantes	369.359	40%	651	55%	1,8	5.023	44%	13,6	8.756	41%	23,7
148 municipios < 10.000 habitantes	310.809	34%	271	23%	0,9	2.886	25%	9,3	7.689	36%	24,7

### Habitantes



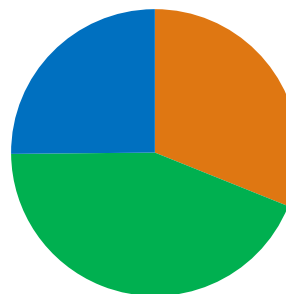
- GRANADA CAPITAL
- 19 Municipios > 10.000 habitantes
- 148 municipios < 10.000 habitantes

### Viv. Iniciadas



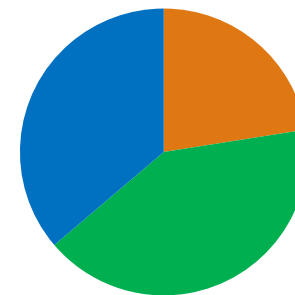
- GRANADA CAPITAL
- 19 Municipios > 10.000 habitantes
- 148 municipios < 10.000 habitantes

### Vi. Vendidas



- GRANADA CAPITAL
- 19 Municipios > 10.000 habitantes
- 148 municipios < 10.000 habitantes

### Viv. Oferta



- GRANADA CAPITAL
- 19 Municipios > 10.000 habitantes
- 148 municipios < 10.000 habitantes

**VIVIENDAS INICIADAS** – Cifras de 2018. Total de viviendas iniciadas y viviendas iniciadas por cada 1.000 habitantes.

**VIVIENDAS VENDIDAS** – Cifras de 2018. Total de viviendas vendidas y viviendas vendidas por cada 1.000 habitantes.

**VIVIENDAS EN OFERTA** – Datos de mayo de 2019 del portal idealista.com. Total de viviendas en oferta y viviendas en oferta por cada 1.000 habitantes.

El presente informe es propiedad de UVE VALORACIONES, S.A. y ha sido realizado por Manuel López-Quiroga, con la colaboración de Rocio Guarido, a partir de datos obtenidos en fuentes legales de uso público.  
Se autoriza la reproducción total o parcial del mismo, para uso no comercial, citando como fuente a UVE VALORACIONES, S.A.

**UVE VALORACIONES, S.A.**

A-86224169 – Calle de la Basílica, 19, planta 3ª - 28020 MADRID - 913914234 - [uve@v-valoraciones.es](mailto:uve@v-valoraciones.es)