

Provincia de Almería
COYUNTURA INMOBILIARIA RESIDENCIAL
mayo de 2021

El presente informe contiene una serie de datos obtenidos de fuentes 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.

- Número de Viviendas iniciadas

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 2019 y la variación absoluta y porcentual respecto de 2018, 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.

- Número de Viviendas vendidas

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

Se reflejan las cifras de 2019 y la variación absoluta y porcentual respecto de 2018, 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.

- Número de Viviendas en Oferta en Venta y Alquiler

Datos obtenidos del portal inmobiliario idealista.com.

- Precios de Venta (euros por m2)

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).

- Precios de Alquiler (euros por m2 y mes)

Datos sobre ofertas de alquiler publicados por IDEALISTA

- Cuotas Hipotecarias (euros por m2 y mes)

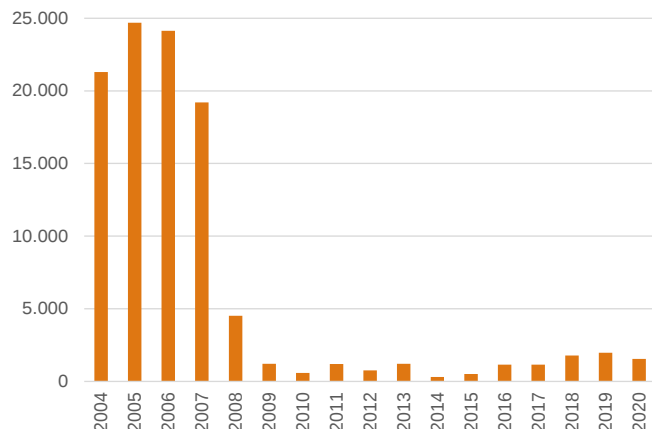
Calculadas por UVE para compararlas con los precios de alquiler. Es la cuota hipotecaria que correspondería a un crédito del 80% del precio de oferta media en venta publicado por IDEALISTA, al tipo medio de interés del mes correspondiente publicado por la Asociación Hipotecaria Española, con la duración media publicada para el periodo por el Colegio de Registradores.

ADVERTENCIA

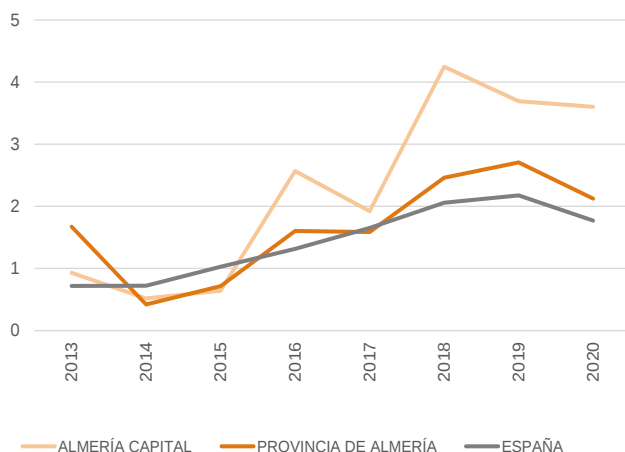
Es importante recordar que los mercados inmobiliarios son múltiples, relativamente pequeños y pueden presentar notables diferencias según sea la situación relativa de la oferta y de la demanda en cada uno de ellos. Por esta razón, todo lo que se expone a continuación es una generalización que no puede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

Viviendas Iniciadas

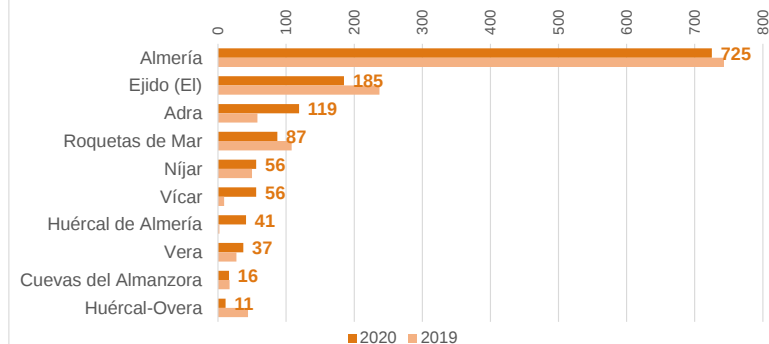
**VIVIENDAS INICIADAS
PROVINCIA DE ALMERÍA**



**VIVIENDAS INICIADAS
POR CADA 1.000 HABITANTES**



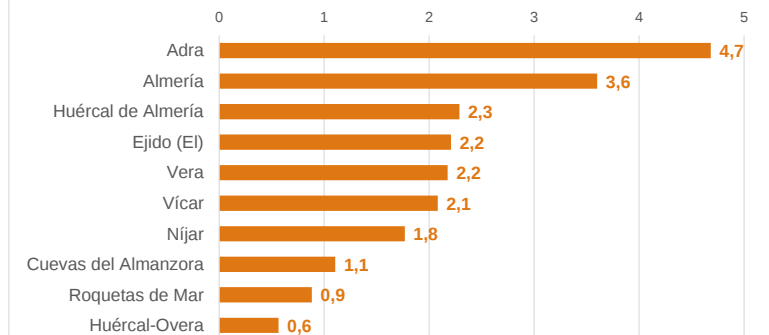
**VIVIENDAS INICIADAS 2020
PROVINCIA DE ALMERÍA**



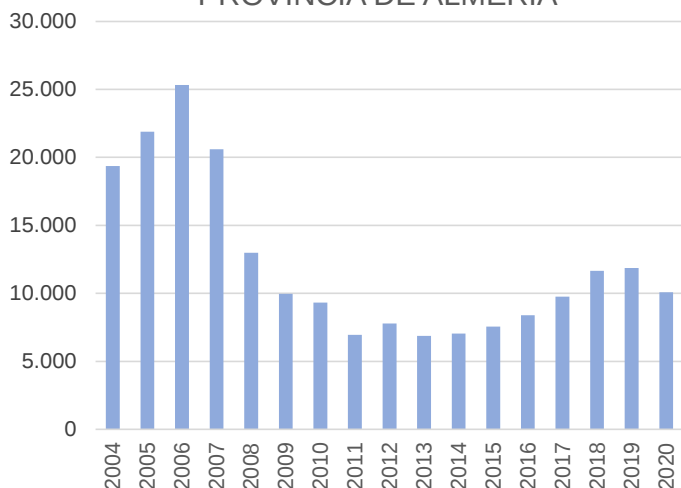
En la **provincia de Almería** se han iniciado **1.547 viviendas** en 2020, un 22% menos que en 2019 (1.971 unidades), lo que supone un 6% del máximo alcanzado en el anterior ciclo inmobiliario (24.692 viviendas iniciadas en 2005). Las viviendas iniciadas en la **capital, 725 unidades** (un 2% menos que en 2019), suponen el 47% del total de la provincia.

En la **provincia de Almería** se han iniciado **2,1 viviendas por cada 1.000 habitantes** en 2020, frente a las 1,8 del conjunto de España. En la capital se iniciaron 3,6 viviendas por cada 1.000 habitantes, por detrás de Adra (4,7).

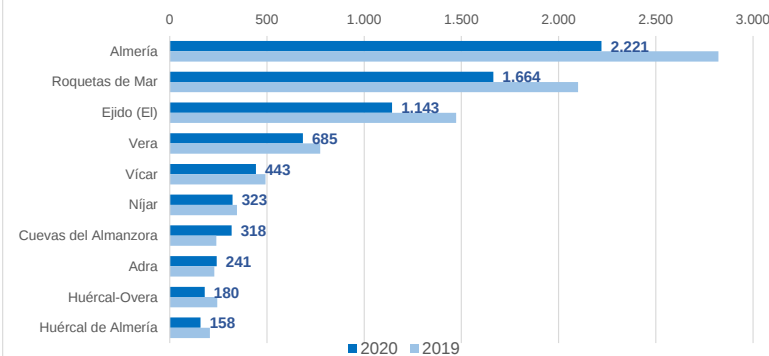
**VIVIENDAS INICIADAS 2020
POR CADA 1.000 HABITANTES**



**VIVIENDAS VENDIDAS
PROVINCIA DE ALMERÍA**



**VIVIENDAS VENDIDAS 2020
PROVINCIA DE ALMERÍA**

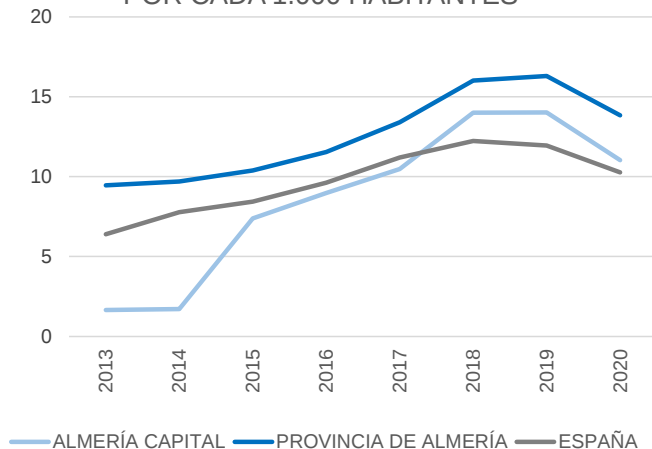


En la **provincia de Almería** se han vendido **10.073 viviendas** en 2020, un 15% menos que en 2019 (11.866 unidades), lo que supone un 40% del máximo alcanzado en el anterior ciclo inmobiliario (25.330 viviendas vendidas en 2006).

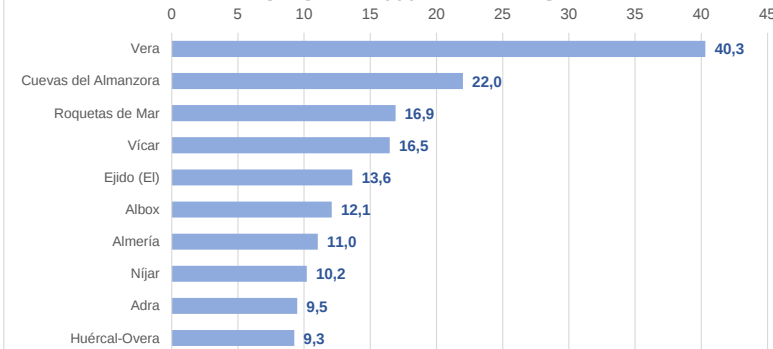
En la **capital** se han vendido 2.221 viviendas, un 21% menos que en 2019, y suponen el 22% del total de la provincia.

En la **provincia de Almería** se vendieron **13,8 viviendas por cada 1.000 habitantes** en 2020, frente a las 10,3 del conjunto de España. En la capital se vendieron 11,0, cifra muy inferior a la de **Vera** (40,3) y **Cuevas** (22,0).

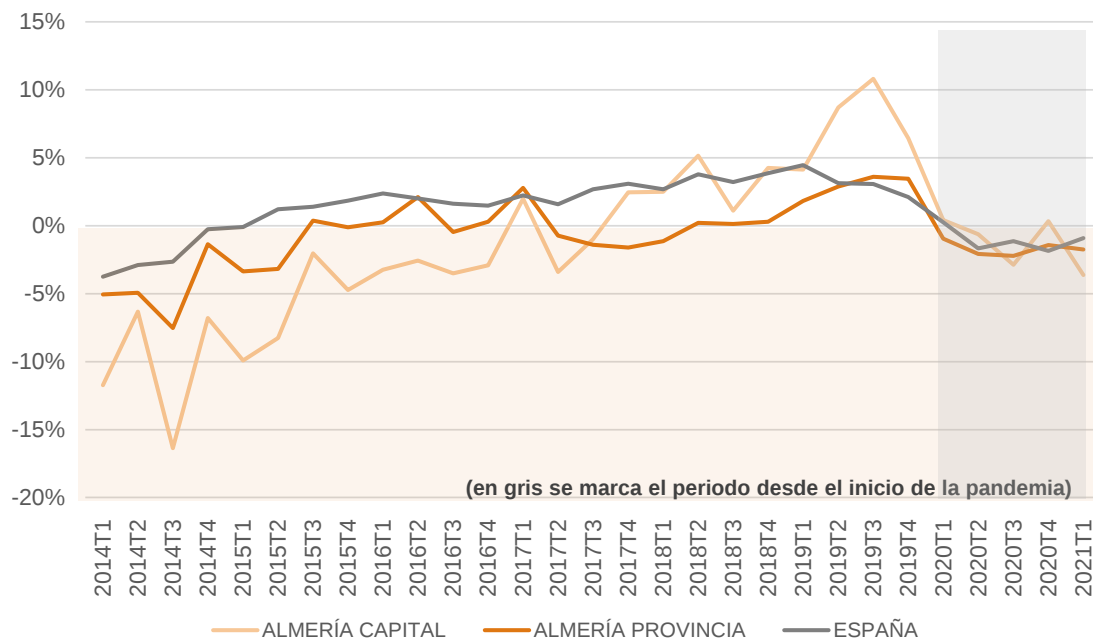
**VIVIENDAS VENDIDAS
POR CADA 1.000 HABITANTES**



**VIVIENDAS VENDIDAS 2020
POR CADA 1.000 HABITANTES**



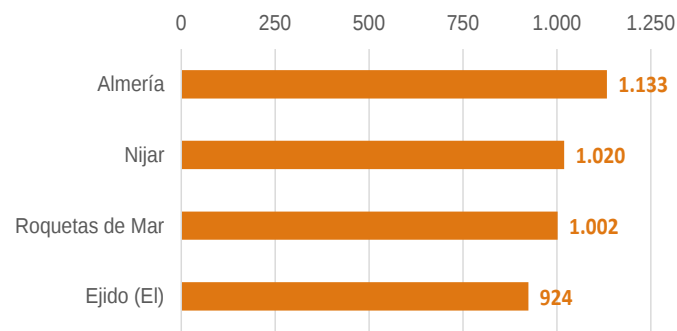
Evolución del Valor Tasado de la Vivienda
Variación Anual



En el primer trimestre de 2021 el valor tasado de la vivienda en la **provincia de Almería** se situaba en **1.086 €/m2**, un 1,7% por debajo del mismo periodo de 2020 (frente al 0,9% del conjunto de España).

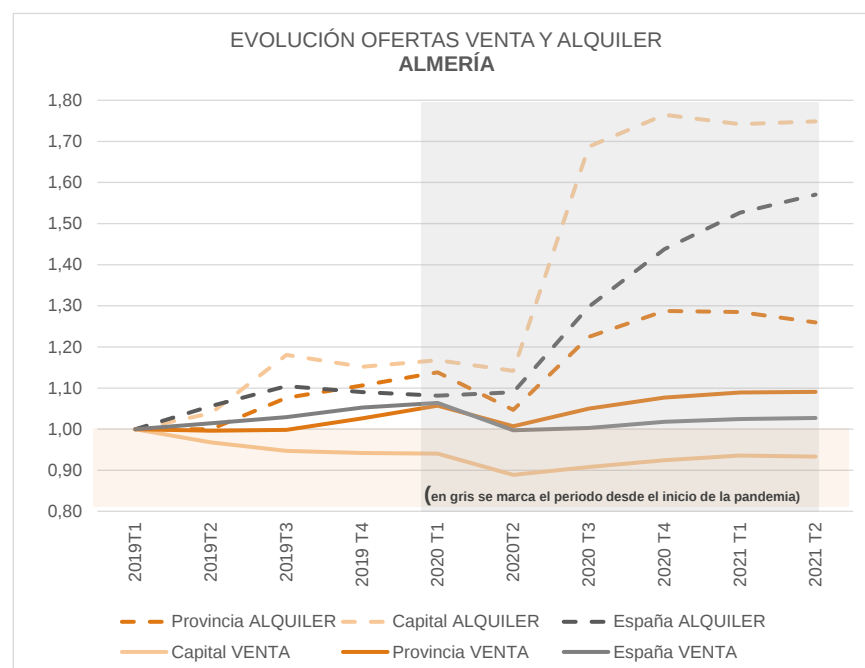
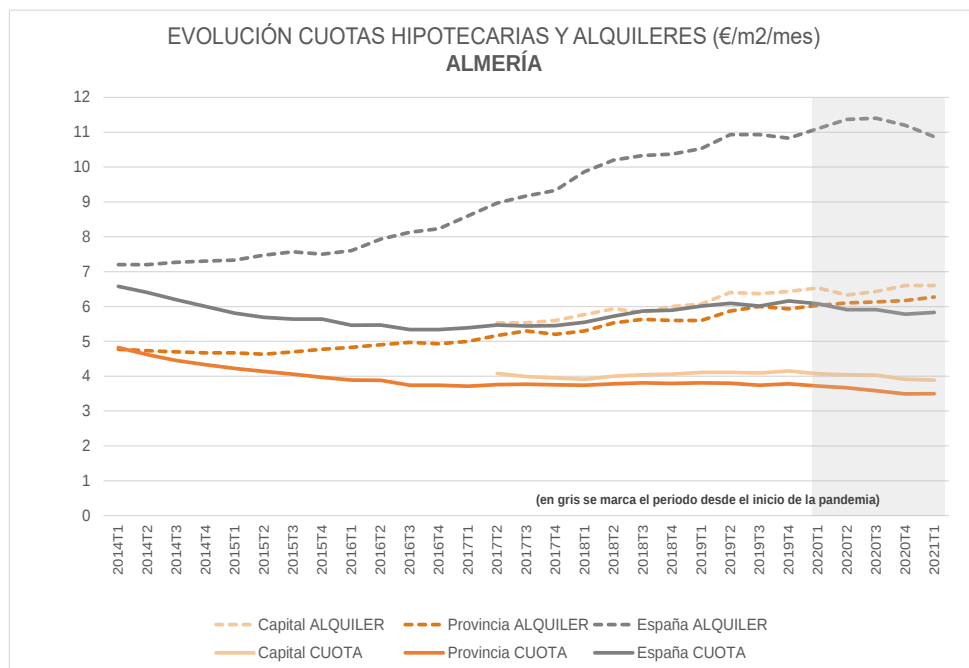
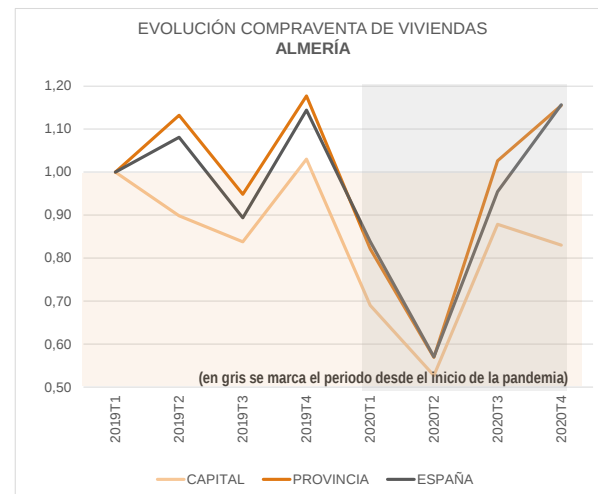
Almería es el municipio con mayor valor tasado, con **1.133 €/m2**, un 4% menos que en el primer trimestre de 2020, seguido de Níjar (1.020 €/m2 y un 3% menos que en 2020).

VALOR TASADO DE LA VIVIENDA (€/m2c)
2021 primer trimestre
PROVINCIA DE ALMERÍA



Las transacciones son el mejor predictor de la evolución de los precios. La recuperación del número de transacciones tras el confinamiento en la provincia es un factor de estabilidad. En la **capital** las transacciones **han recuperado completamente el nivel previo a la pandemia**, pero el enorme aumento de la oferta de alquiler podría provocar en los próximos meses una corrección en los alquileres que acabara afectando a los precios de venta.

Los alquileres están por encima de las cuotas hipotecarias tanto en la capital como en la provincia, lo que debería ser un incentivo para la compra. Por otro lado, el enorme aumento de las ofertas de alquiler en la capital **presagia una bajada de los precios de alquiler** lo que equilibraría un mercado, pero disminuiría el incentivo para la compra. No se puede perder de vista que la reactivación del turismo podría disminuir el número de ofertas de alquiler drásticamente y rápidamente.





El presente informe es propiedad de UVE VALORACIONES, S.A. y ha sido realizado 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 Alcalá, 21, planta 7ª - 28014 MADRID - 913914234 - . uve@v-valoraciones.es