

Provincia de Granada

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

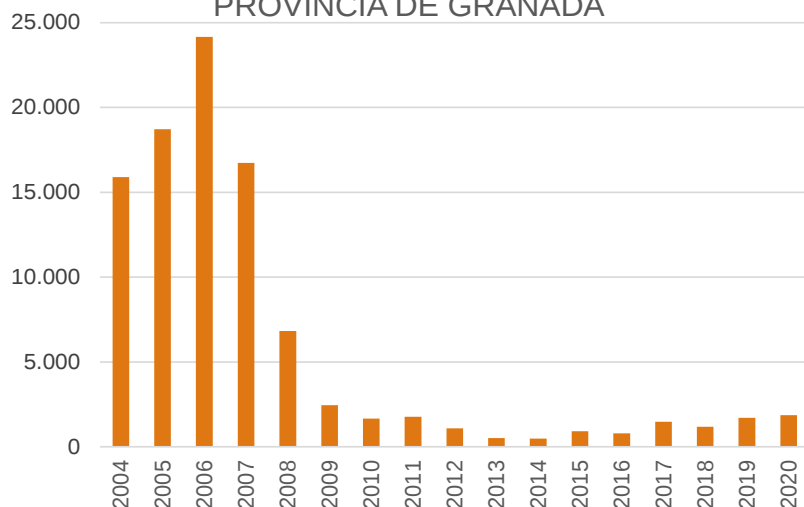
Es importante recordar que los mercados inmobiliarios son múltiples, relativamente pequeños y pueden presentar notables diferencias según sea la situación relativa de la oferta y de la demanda en cada uno de ellos. Por esta razón, todo lo que se expone a continuación es una generalización que no puede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

En la provincia de **Granada** se han iniciado **1.867 viviendas** en 2020, un 9% más que en 2019 (1.719 unidades).

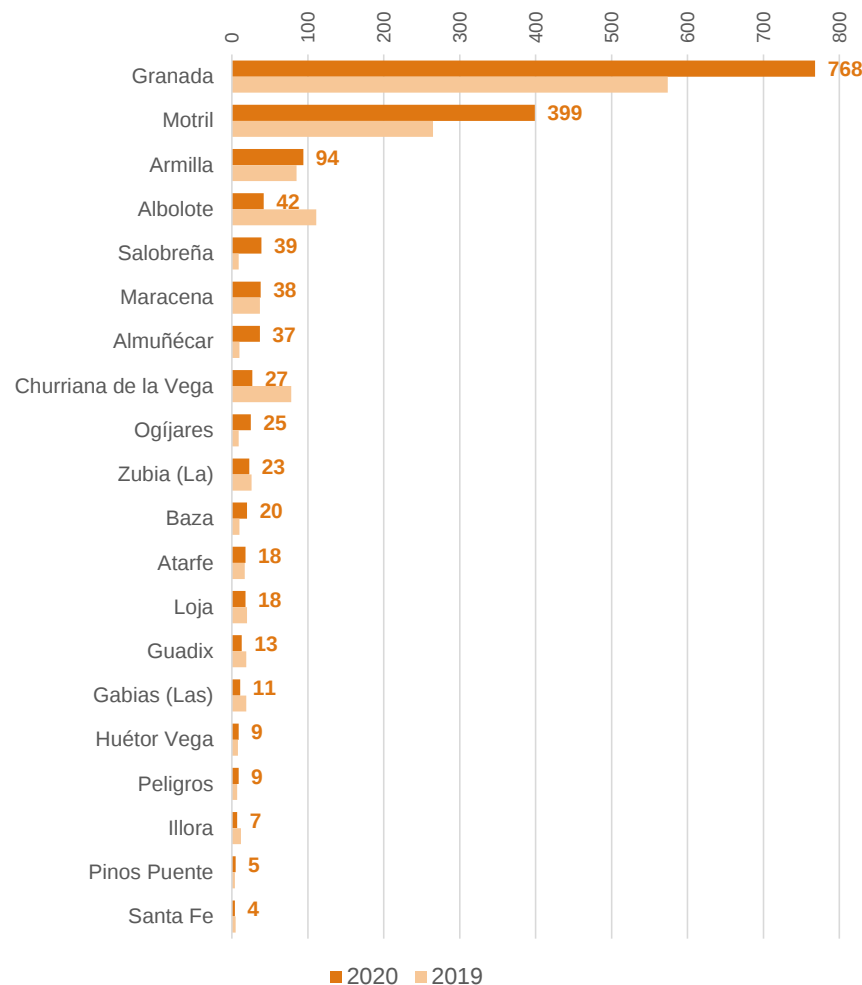
Las viviendas iniciadas en la **capital**, 768 unidades (un 34% de incremento respecto de 2019), suponen el 41% del conjunto de la provincia y junto con **Motril** (399 unidades y 51% de incremento) suman el 63%.

En el otro extremo, a destacar el descenso de **Albolote** (-62%) y **Churriana de la Vega** (-65%).

VIVIENDAS INICIADAS
PROVINCIA DE GRANADA



VIVIENDAS INICIADAS 2020
PROVINCIA DE GRANADA

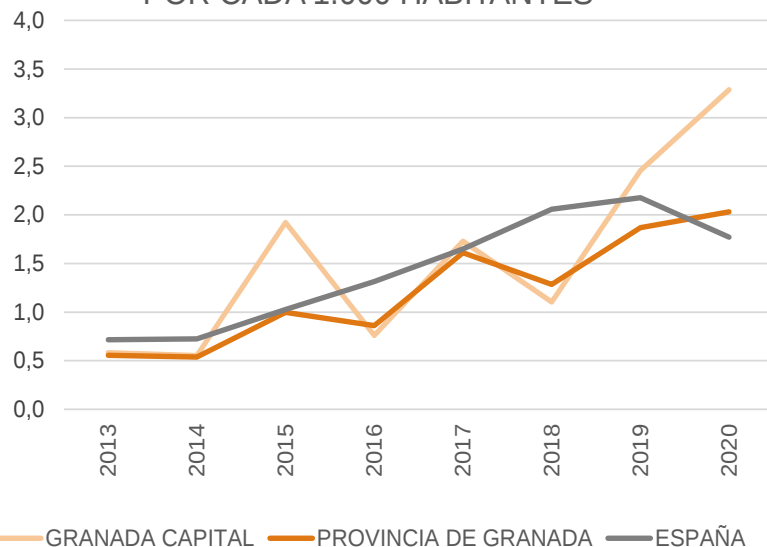


En la **provincia de Granada** se han iniciado **2,0 viviendas por cada 1.000 habitantes** en 2020, por encima de las 1,8 del conjunto de España.

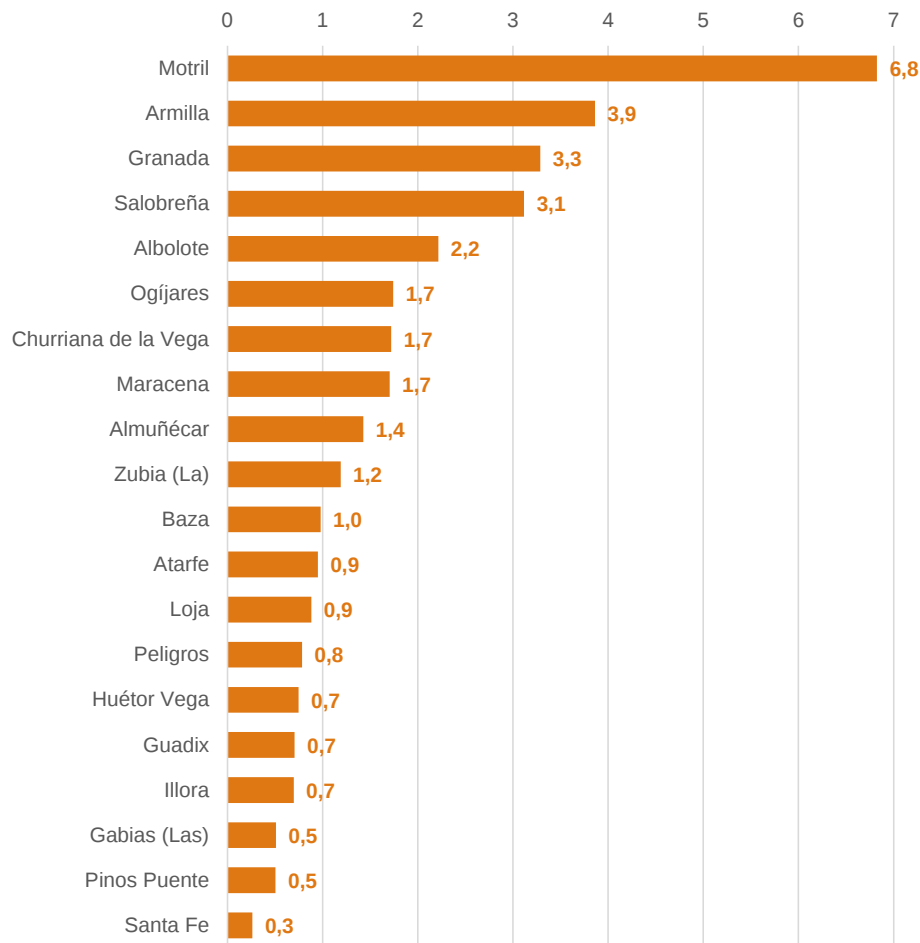
En relación a su población, el municipio con más actividad en 2020 ha sido **Motril**, con 6,8 viviendas iniciadas por cada 1.000 habitantes, seguido de **Armilla** con 3,9 y **Granada capital** con 3,1.

Salobreña con 3,1 y **Albolote** con 2,2 también se sitúan por encima de la media provincial.

**VIVIENDAS INICIADAS
POR CADA 1.000 HABITANTES**



**VIVIENDAS INICIADAS 2020
POR CADA 1.000 HABITANTES**

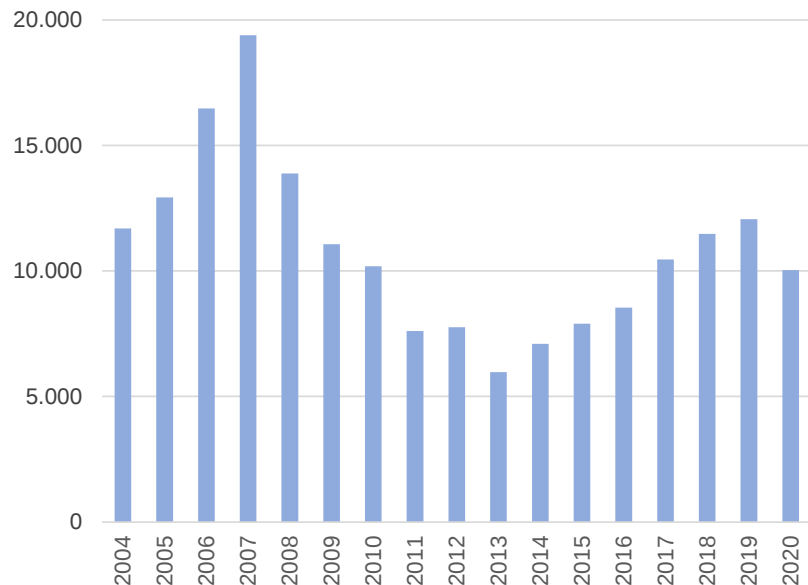


En la provincia de Granada se han vendido **10.037 viviendas** en 2020, un 17% menos que en 2019 (12.067 unidades).

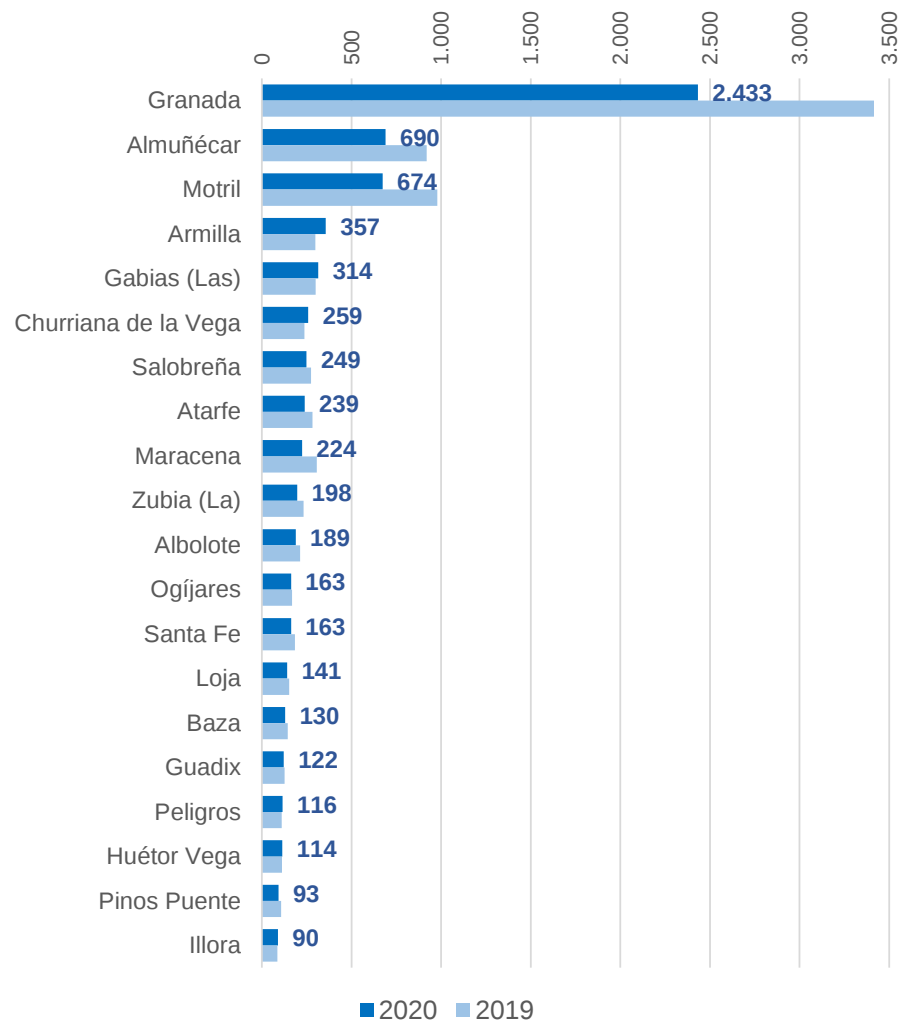
Las viviendas vendidas en la **capital**, 2.433 unidades, (un 29% menos que en el año 2019), suponen el 24% del total de la provincia, y con **Almuñécar** (690 unidades y 25% de descenso respecto del año anterior) y **Motril** (674 y 31% de descenso) suman el 38%.

Entre los pocos municipios con más transacciones en 2020 que en 2019, destacar **Armillá** con un +19%.

VIVIENDAS VENDIDAS
PROVINCIA DE GRANADA



VIVIENDAS VENDIDAS 2020
PROVINCIA DE GRANADA

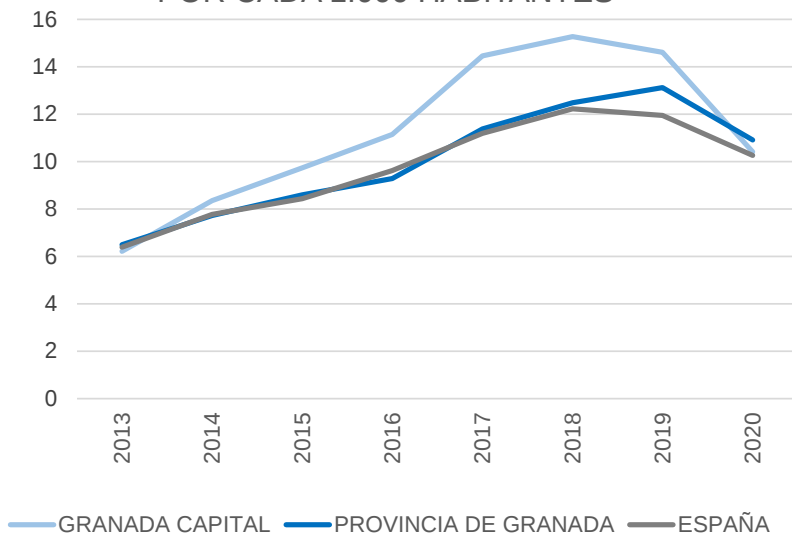


En la provincia de Granada se vendieron **10,9 viviendas por cada 1.000 habitantes** en 2020, levemente por encima de las 10,3 del conjunto de España.

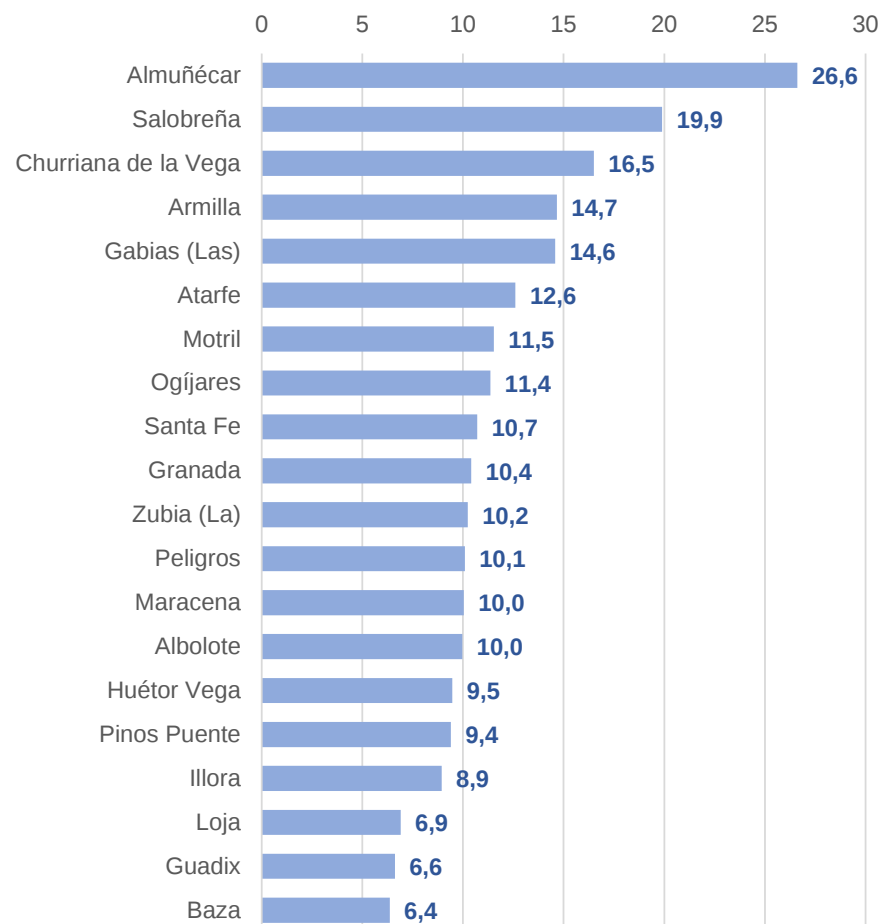
En relación a su población, el municipio con más transacciones en 2020 ha sido **Almuñécar**, con 26,6 viviendas vendidas por cada 1.000 habitantes, seguido por **Salobreña** con 19,9, ambas poblaciones costeras.

Granada capital también se sitúa por debajo de la media de la provincia, con 10,4 unidades por cada 1.000 habitantes.

VIVIENDAS VENDIDAS
POR CADA 1.000 HABITANTES



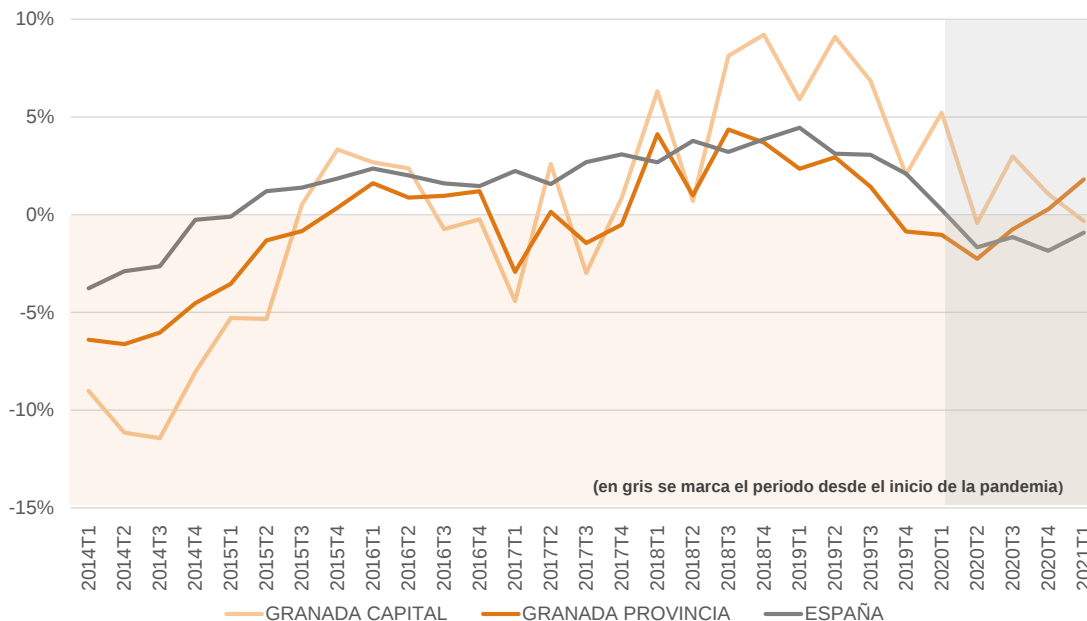
VIVIENDAS VENDIDAS 2020
POR CADA 1.000 HABITANTES



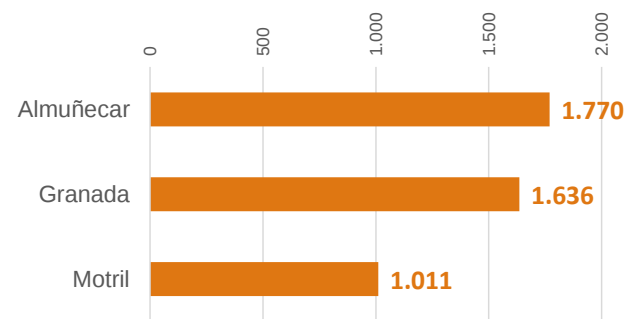
En el primer trimestre de 2021 el valor tasado de la vivienda en la **provincia de Granada** se situaba en **1.128 €/m²**, un 2% por encima del mismo periodo de 2020 (frente a un descenso del 1% del conjunto de España).

Almuñécar es el municipio con mayor valor tasado, 1.770 €/m² y un incremento del 8% respecto de primer trimestre de 2020. Le sigue **Granada capital** con **1.636 €/m²**, y sin variación respecto al año anterior.

Evolución del Valor Tasado de la Vivienda
Variación Anual



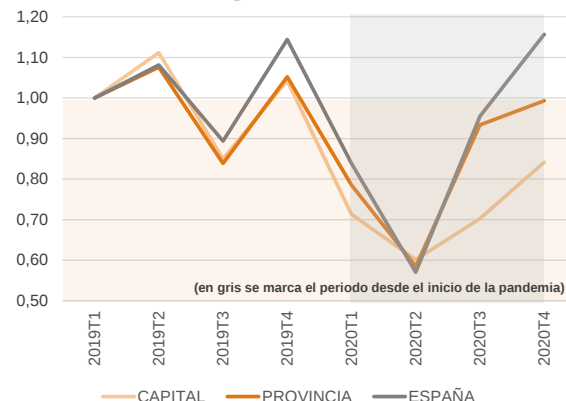
VALOR TASADO DE LA VIVIENDA (€/m²c)
2021 primer trimestre
PROVINCIA DE GRANADA



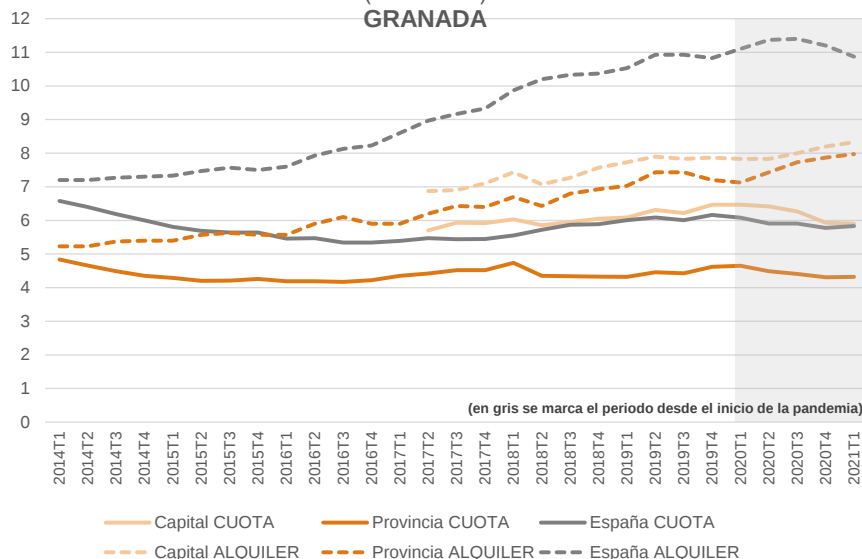
Las transacciones son el mejor predictor de la evolución de los precios. La recuperación del número de transacciones tras el confinamiento en la provincia es un factor de estabilidad. En la capital las transacciones están lejos de recuperar el nivel previo a la pandemia, lo que, unido al enorme aumento de la oferta de alquiler, podría acabar afectando a la baja a los precios de venta.

La compra y el alquiler son las dos opciones para adquirir el uso de la vivienda y ambos mercados se relacionan estrechamente. 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 disminuiría el incentivo para la compra. No podemos perder de vista que la reactivación del turismo podría disminuir el número de ofertas de alquiler drástica y rápidamente y anular la presión a la baja sobre los precios de alquiler.

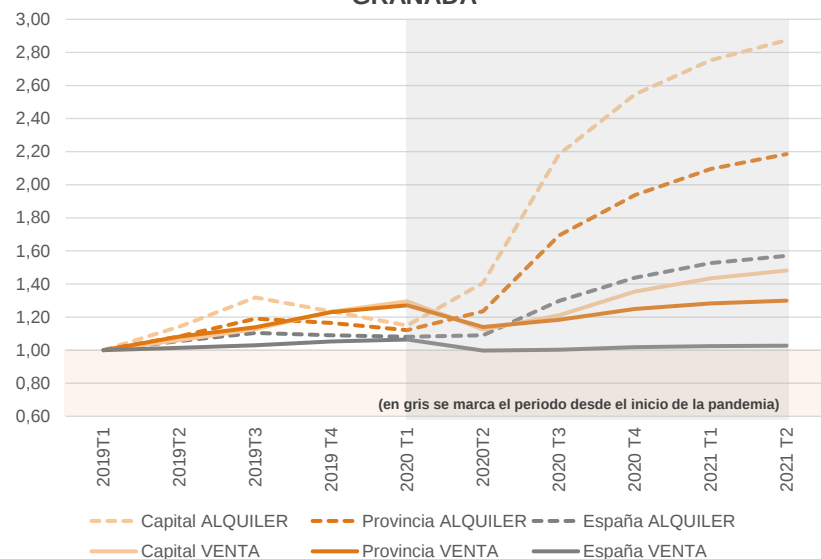
EVOLUCIÓN COMPRVENTAS DE VIVIENDA
GRANADA



EVOLUCIÓN CUOTAS HIPOTECARIAS Y ALQUILERES
(€/m2/mes)
GRANADA



EVOLUCIÓN OFERTAS VENTA Y ALQUILER
GRANADA



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