

NOTA DE PRENSA

Málaga necesitará más de 9.600 nuevas viviendas asequibles y una inversión de 202 millones en los próximos veinte años para completar la demanda

- Culmia ha presentado en el VIII Punto de Encuentro Inmobiliario en Gibralfaro su estudio 'Acceso a la Vivienda en España: Objetivo Andalucía' que adelanta que la región precisará de una inversión pública de 7.731 millones de euros para desarrollar unas 200.000 viviendas nuevas
- La provincia de Málaga requiere un tercio de la inversión y de las viviendas necesarias al año para dar solución al acceso de vivienda
- La capital de la provincia, la segunda de la comunidad autónoma con mayor demanda de viviendas asequibles, necesitará desarrollar 484 viviendas al año con una inversión de 10 millones de euros
- La tasa de esfuerzo de los hogares en la capital de Málaga se sitúa en un 66,8%, y la de Andalucía en un 49,3%, ambas muy por encima de la media española del 34,5%
- El presupuesto destinado a vivienda por la Junta de Andalucía sobre el PIB (0,2%) se sitúa por debajo del objetivo de la Unión Europea (0,4%) debido a las limitaciones en la capacidad económica, productiva y de disponibilidad de suelo

5 de julio de 2024 - Culmia, plataforma inmobiliaria que concentra íntegramente las soluciones de vivienda del mercado, ha presentado su informe de 'Acceso a la Vivienda: Objetivo Andalucía' durante el VIII Punto de Encuentro Inmobiliario en Gibralfaro organizado por FADECO, donde analiza la tasa de esfuerzo de las familias en las principales capitales de provincia andaluzas, así como la evolución de los precios del mercado del alquiler y su demanda.

El informe revela que, en el contexto actual, Andalucía precisa de un total de 160.000 viviendas, divididas entre viviendas asequibles y viviendas públicas, sumadas a otras 39.000 viviendas que requerirían ayudas de cara a fomentar la incorporación al mercado Build to Sell. Para satisfacer esta demanda, se necesitaría una inversión pública de 7.731 millones de euros, lo que implica un gasto anual de 386,5 millones de euros en un programa a 20 años, equivalente al 0,21% del PIB de Andalucía.

NOTA DE PRENSA

En particular, la provincia de Málaga requiere un tercio de la inversión y de las viviendas necesarias para dar solución al acceso de vivienda, con una inversión anual de 124,2 millones de euros. Le siguen Cádiz, con una inversión de 74,6 millones de euros; Sevilla, con una inversión de 68,2 millones de euros; Almería, con una inversión de 45,2 millones de euros; Granada, con una inversión de 26,9 millones de euros; Córdoba, con una inversión de 23,3 millones de euros; Jaén, con una inversión de 11,5 millones de euros; y Huelva, con una inversión de 12,7 millones de euros.

En lo que respecta a la vivienda asequible, la cifra de inversión en un horizonte temporal de 20 años se sitúa en 1.248 millones de euros para desarrollar 43.600 viviendas asequibles en el conjunto de las capitales de provincia. Esto supone que necesitarán 2.180 viviendas asequibles anuales y una inversión de 62 millones cada ejercicio.

Málaga destaca, en esta ocasión también, como la segunda capital de la comunidad autónoma con mayor demanda de viviendas asequibles, ya que requerirá 9.677 nuevas viviendas destinadas al alquiler asequible durante los próximos 20 años, lo que se traduce en una inversión de 202 millones de euros.

Si se desglosa esta inversión por año, ésta se traduciría en un total de 10 millones de euros para llevar a cabo el desarrollo anualmente de 484 viviendas asequibles en la zona. Málaga, a nivel anual también, se posiciona como la segunda capital andaluza en términos de demanda de vivienda asequible y ocupa este mismo puesto en cuanto a la inversión requerida.

Segmentado por capitales de provincia, en un horizonte de 20 años también, Sevilla ocupa el primer puesto en necesidad de vivienda asequible, con 15.066 viviendas. Le siguen Málaga, con 9.677 viviendas; Granada, con 5.885 viviendas; Córdoba, con 4.373 viviendas; Cádiz, con 3.526 viviendas; Almería, con 2.396 viviendas; Jaén, con 1.471 viviendas; y Huelva, con 1.196 viviendas.

En términos de inversión, la capital de Sevilla sigue ocupando la primera posición con una inversión de 409 millones de euros, seguida de Córdoba, con una inversión de 208 millones; Málaga, con una inversión de 202 millones; Almería, con una inversión de 114 millones; Granada, con una inversión de 94 millones; Jaén, con una inversión de 87 millones, Huelva, con una inversión de 71 millones; y Cádiz con una inversión de 63 millones.

Málaga cuenta con un módulo general de vivienda protegida de 8,04 euros por metro cuadrado útil, lo que pone de relieve la necesidad de desarrollar un plan viable económicamente para estos proyectos, que sea capaz de atraer inversión y que ofrezca a los inversores la posibilidad de generar rentabilidades por encima del 8%.

NOTA DE PRENSA

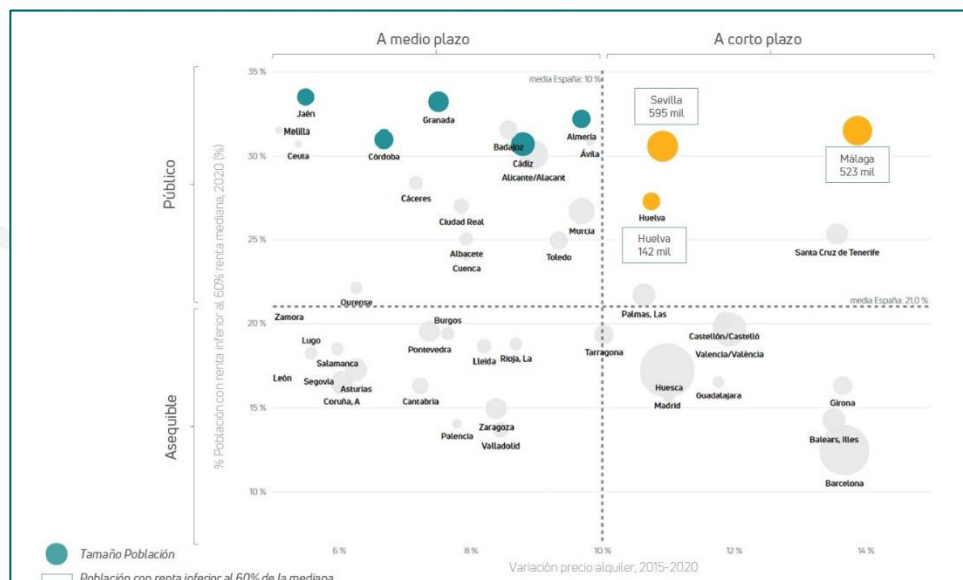
Por ello, este informe propone para los módulos actuales de tipo general un presupuesto que incentive la inversión mediante un plan de ayudas a la construcción y financiación para el segmento de viviendas en colaboración público-privada de 22.500 euros.

Esto es de especial relevancia ya que, con módulos valorados en 8 euros por metro cuadrado útil, la falta de ayudas económicas complementarias generaría rentabilidades a largo plazo del 5%, un valor que se encuentra por debajo del estándar del mercado. Sin embargo, elementos como la optimización de condiciones del producto, el apoyo de la Administración y de los bancos para obtener una financiación óptima, y un sistema fiscal que fomente un parque de vivienda asequible a escala nacional y territorial, permitirá llegar a rentabilidades a partir de 8% que, a su vez, resultarán atractivas para todo el tejido institucional en busca de proyectos de impacto sostenible y social.

En cuanto a la tasa de esfuerzo, es decir, el porcentaje de los ingresos familiares destinados al alquiler de una vivienda, la capital de Málaga se sitúa en un 66,8% a raíz de la cada vez más latente falta de oferta e incremento de los precios en la zona. Esta cifra supera la media de Andalucía, del 49,3%, y está muy por encima de la media española, que registra una tasa de esfuerzo consolidada de aproximadamente 34,5%.

De hecho, Málaga se encuentra entre las ciudades con el mayor porcentaje de población con rentas mínimas y aumento de precios. Este dato subraya la creciente necesidad de abordar este reto a corto plazo mediante nuevas soluciones, como el alquiler asequible o la vivienda pública, que es aquella que supone un ticket de alquiler de alrededor de 500 euros al mes.

Necesidades de vivienda por rango de ingresos



NOTA DE PRENSA

El informe señala también que, aunque el objetivo de presupuesto público dedicado al desarrollo de viviendas debería situarse en torno al 0,45% del PIB, en línea con la Unión Europea, este porcentaje en Andalucía se sitúa por debajo, en torno al 0,2%. Esto se debe, principalmente, a las limitaciones en la capacidad productiva y la disponibilidad de suelo.

Aunque la inversión en la comunidad autónoma destinada a la vivienda es de aproximadamente 400 millones de euros, los recursos están destinados a otros fines. Esto resalta la necesidad de incrementar el presupuesto de la Junta de Andalucía de manera que se alinee con políticas más eficientes relacionadas con el desarrollo de planes en colaboración público-privada, y viables económicamente para dar entrada a inversores capaces de gestionarlos.

Para Francisco Pérez, CEO de Culmia, “los resultados de este informe nos demuestran una preocupante situación de acceso a la vivienda en Andalucía que resalta la necesidad de que cada uno de los actores en este sector contribuyan en sus respectivos ámbitos a materializar estos proyectos de vivienda asequible y pública. Asumiendo que son proyectos sociales, hasta el momento vistos como proyectos de inversión”.

Contexto general

En un contexto en el que la producción de vivienda en España ha caído un 86% con respecto a su máximo histórico de 2006 (se construyen al año 80.000 viviendas), el mercado nacional se sitúa a la cola de Europa en cuanto a construcción de vivienda pública, siendo ya el quinto país de toda la Unión con menor parque destinado a ello. Del total de la producción de vivienda, sólo el 10% corresponde a vivienda protegida y de ese porcentaje, la mayor parte (el 80%) proviene únicamente de la inversión privada.

En España se prevé la creación de 150.000 nuevos hogares al año entre los municipios más poblados, por lo que, de seguir la actual línea de desarrollo de viviendas, cada año se producirá un déficit de 20.000 viviendas asequibles.

Si se analiza la tasa de esfuerzo por grupos de ingresos, los hogares con salarios entre 1.000 y 2.000 euros son los que presentan en la actualidad un mayor grado de vulnerabilidad, con una tasa de esfuerzo desproporcionada por encima del 50% en algunos casos. Es precisamente este grupo (el 41% de los hogares en alquiler) los principales destinatarios de esta nueva oferta de alquiler asequible.

De cara a su elaboración, la metodología que ha seguido el informe, que contempla un horizonte temporal a 20 años, pone de relieve que el sector actual no tiene capacidad para producir el número de viviendas necesario y tampoco disponibilidad de suelo en un periodo de tiempo más corto.

NOTA DE PRENSA

Sobre Culmia

Culmia es una plataforma de gestión de proyectos inmobiliarios líder en España con una propuesta innovadora de gestión integral que aplica a todas las fases de desarrollo de una vivienda.

Su plan estratégico cuenta con cuatro grandes ejes de negocio: vivienda de compraventa (BTS), vivienda de alquiler (BTR), vivienda asequible y gestión del suelo en los desarrollos urbanísticos más relevantes del territorio nacional.

Desde sus inicios en 2013 ha entregado más de 7.400 viviendas en más de 115 promociones. En la actualidad, la compañía cuenta con una cartera de 15.500 viviendas. 8.450 se encuentran en fase de desarrollo en un total de 110 promociones, de las cuales 40 están en construcción y ascienden a 3.800 viviendas, y otras 50 promociones, que suman 2.700 viviendas, están en comercialización. La cartera incluye un banco de suelo ubicado en sectores estratégicos que totaliza 6.800 viviendas y que espera desarrollar en un total de 135 promociones.

En el segmento build to rent, Culmia está desarrollando más de 750 viviendas. Y en vivienda asequible destaca la adjudicación del lote 3 de la primera fase del Plan VIVE de la Comunidad de Madrid, compuesto de 12 promociones y 1.763 viviendas que se encuentran fase de comercialización; el único lote de la segunda fase del Plan VIVE, formado por 1.137 viviendas en 3 municipios; y dos lotes del Plan de Alquiler Asequible del Ayuntamiento de Madrid formado por 871 viviendas en 7 promociones.

Culmia cuenta con un equipo de casi 150 profesionales, sólido, experimentado y repartido por 3 delegaciones y 10 oficinas en toda España, que desarrolla soluciones residenciales preparadas para responder a la evolución de las necesidades de sus clientes.

La compañía basa su propuesta de valor en una gestión innovadora, comprometida socialmente, con especial atención en la sostenibilidad en los inmuebles -cumpliendo con los más altos estándares de eficiencia energética y sostenibilidad-, y una capacidad de desarrollo integral, desde la búsqueda de suelo a la construcción de promociones flexibles.

Culmia destaca por ofrecer soluciones versátiles y adaptadas a todos sus clientes y *stakeholders* acompañándolos a lo largo de todo el proceso de adquisición de una propiedad inmobiliaria, desde el momento que se tiene conciencia de esta necesidad hasta el final de la compra. Todo ello encabezado por expertos de la compañía que ofrecen un asesoramiento personalizado y que ponen a disposición de sus clientes un amplio abanico de herramientas que facilitan el proceso de compra

Sigue a Culmia en:



Contacto para medios de comunicación

Ginés Cañabate
Roman

g.canabate@romanrm.com
(+34) 649 214 470

Patricia González
Roman

p.gonzalez@romanrm.com
(+34) 602 251 600

Berta de Arístegui
Roman

b.dearistegui@romanrm.com
(+34) 652 671 399