Málaga es la segunda provincia del país que más esfuerzo financiero exige para comprar una casa



☐ ntriguero@diariosur.es

La escalada de precios, que ha sido del 8% en el último año, hace que una familia media deba destinar el 21,6% de sus ingresos para pagar el primer año de hipoteca

MÁLAGA. Málaga tiene la peor combinación posible para el acceso a la vivienda: unos precios situados en la franja más alta de todo el país y unos sueldos que están entre los más bajos. El resultado es que el esfuerzo financiero necesario para ad-quirir una casa en propiedad es el mayor de toda la España peninsular: una familia malagueña media debe destinar el 21.6% de sus ingresos brutos anuales al pago del pri-mer año de hipoteca. Sólo Baleares tiene un porcentaje superior: del 23,2%. Así lo refleja el último informe 'Tinsa IMIE Mercados Locales' correspondiente al tercer trimestre de 2018, elaborado por la sociedad de tasación Tinsa. La media nacional está situada en el 17,2%

Según datos del Instituto Nacio nal de Estadística recogidos por dicho estudio, la cuantía media de las hipotecas que se firman en la provincia asciende ya a 126.417 euros, la séptima más alta de todo el país. La cuota mensual media es de 579 euros. Al mismo tiempo, Málaga se sitúa, como el resto de Andalucía, entre las regiones españolas con me-nor renta familiar: 32.077 euros anuales, según los datos en poder de Tinsa.

Los expertos sitúan en el 25% de los ingresos familiares la barrera por encima de la cual se considera que el esfuerzo financiero es excesivo. Por tanto, Málaga no ha entrado to-davía en terreno de riesgo, pero está cerca. Las que sí lo están son las ciu-dades de Madrid y Barcelona, donde las familias que deciden adquirir una vivienda deben destinar más del 26% de su renta al pago de la hi-

Cabe recordar que el esfuerzo necesario para acceder a una vivienda de alquiler en Málaga no es menor que el exigido para una hipoteca. Se calcula que una familia debe destinar una media del 39% de sus ingresos a pagar la renta. Y es que la ca

restía del alquiler es todavía más intensa que la de los inmuebles en pro-piedad: en el último año los arrendamientos han subido un 11%, según un reciente estudio de Alquiler Seguro.

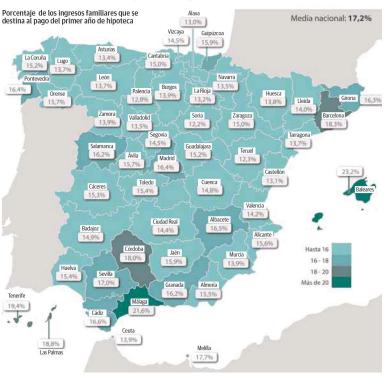
Miguel Ángel Medina, coordina-dor técnico de Tinsa en Málaga incide en que es importante tener en cuenta «el contexto de la provincia» para entender estos datos. «Esa tasa de esfuerzo financiero tan elevada está reflejando, al igual que ocurre en Baleares, la existencia de un mercado de vivienda de alta gama y pre-cios elevados enfocado al comprador extranjero que está desalinea-do con el nivel de ingresos de los ciudadanos de la provincia», afirma.

Fuerte escalada

Con o sin ese mercado de lujo, es innegable la escalada del precio de la vivienda que se está producien-do en la provincia. Un encarecimiento que se está acelerando, a juzgar por los datos del último informe de Tinsa. Málaga es la quinta provincia española (y la primera a nivel andaluz) donde más ha subido el andaiuz) donde mas ha subido el precio de la vivienda en el último año: nada menos que un 8,4% (la media nacional ha sido del 4,9% y la andaluza, del 5,1%), de forma que el metro cuadrado alcanza ya los 1.554 euros.

En el caso de la capital malagueña el repunte ha sido aún más intenso, del 12,5%. Es una de las siete ciudades españolas donde los precios se han revalorizado por encima del 10%. Y desde Tinsa aportan otro dato revelador: desde que tocó suelo en 2013, el valor del suelo se ha incrementado un 30,4% en la capital malagueña (ahora está en 1.575 euros por metro cuadrado) y eso la sitúa como la tercera ciudad donde más se ha revalorizado la vivienda desde que alcanzó su mínimo en la crisis, por detrás de Barcelona y de Madrid. Aun así, seguiría faltando un 34,8% para llegar a los precios

Esfuerzo financiero para adquirir una vivienda



1	Baleares (Islas)	824
2	Barcelona	730
3	Madrid (Comunidad de)	717
4	Guipúzcoa	614
5	Melilla	596
6	Girona	582
7	Málaga	579
8	Vizcaya	567
9	Palmas (Las)	563
10	Santa Cruz Tenerife	534

1 Madrid	+13%
2 La Rioja	+11,8%
3 Islas Baleares	+9,9%
4 Navarra	+8,7%
5 Málaga	+8,4%
6 Murcia	+7,9%
7 Valladolid	+7,9%
8 León	+7,5%
9 Valencia	+7,4%
10 Zaragoza	+6,8%

Cuota hipotecaria media (provincias) | Subida precio vivienda (provincias) | Subida precio vivienda (capitales)

1 Madrid		+15,6%
2 Pamplo	na	+14,2%
3 Alicante	<u> </u>	+13,2%
4 Palma d	le Mallorca	+12,8%
5 Málaga		+12,5%
6 Valencia	3	+12%
7 Murcia		+11,1%
8 Zaragoz	:a	+8,1%
9 Sevilla		+7,9%
10 Córdoba	3	+7,9%

Desde Tinsa vaticinan que los precios «van a seguir subiendo, pero de forma más moderada»

máximos que se alcanzaron en la época del boom. Miguel Ángel Medina destaca que

la subida de precios obedece a un auge de la demanda que ya no está sólo volcada en la segunda residencia. «Obviamente en el litoral costero sigue siendo mayoritaria la vivienda turística. Pero en Málaga capital y la Axarquía ha despertado de forma decidida la primera vivienda, de forma que ya nos movemos en un 50% de ambos segmentos», explica. El coordinador técnico de Tinsa vaticina que los precios en el mercado inmobiliario malagueño «van a seguir subiendo, pero quizá de forma algo más moderada» des-pués del fuerte tirón de los dos últimos dos años

LOS DATOS

euros por metro cuadrado es el valor medio que ha alcanzado la vivienda en la provincia de Má-laga en el segundo trimestre, se gún Tinsa. Es el precio más alto de Andalucía y el séptimo del 'ranking' nacional. En la capital malagueña se alcanzan ya los 1.575 euros por metro cuadrado

es la subida acumulada que ha experimentado el precio de la vivienda en Málaga capital desde que tocó su valor mínimo en 2013. Este aumento la convierte en la tercera capital española, por detrás de Madrid y Barcelo na, con mayor revalorización desde mínimos.

compraventas por cada mil viviendas existentes en la provincia. Este es el volumen que alcanza Málaga, la provincia española que mayor actividad inmobiliaria concentra en relación al tamaño de su parque de viviendas. La me-dia española es de 21,8 transacciones por cada mil viviendas.

Apartamentos turísticos

Medina destaca las zonas de Teatinos y Parque Litoral como las más activas de la ciudad, tanto en nueva oferta como en demanda. Además, confirma «el boom de los apartamentos turísticos» que se está produciendo en el Centro Histórico, donde ya se están superando inclu-so los precios de 2007 a causa de la gran demanda de particulares y empresas que compran como inversión. «Se está vendiendo todo: incluso apartamentos y estudios muy pequeños e interiores», apunta.

1 de 1 05/11/2018 10:19