

¿A dónde va el desarrollo inmobiliario de Málaga?

La capital es objeto de deseo para los inversores en los ámbitos residencial, comercial, hotelero y logístico



NURIA TRIGUERO

ntriguero@diariosur.es

Edificios completos de viviendas dedicadas a alquiler, la expansión de la zona comercial 'prime' por la Alameda y las naves logísticas, entre las claves de futuro según CBRE

MÁLAGA. La ciudad de Málaga ha hecho bien los deberes y ha entrado en el nuevo ciclo inmobiliario convertido en objeto de deseo para inversores de toda condición y procedencia que buscan oportunidades de desarrollo los ámbitos residencial, comercial (tanto a pie de calle como en centros comerciales), logístico y hotelero. La consultora CBRE (antes Richard Ellis) la sitúa ya «en el 'top 5' o el 'top 3'», según el mercado de que se trate» de grandes capitales españolas en lo que se refiere a atractivo inmobiliario. Así lo explicaba ayer la delegada regional de esta firma en Andalucía, Rosa Madrid, en la presentación de un completo informe sobre el mercado inmobiliario local. Pero más allá de la previsión de crecimiento en todos los segmentos, ¿cuáles van a ser las líneas de desarrollo a nivel inmobiliario en la ciudad?

Zonas de expansión «2017 va a ser el año de La Térmica»

«Es el momento de la promoción inmobiliaria», resume Rosa Madrid, señalando que las zonas de la capital que tenían más suelo listo para el desarrollo, Teatinos y Tabacalera, han experimentado un «auténtico despegue» con el desarrollo de miles de viviendas. Además, se han puesto ya en carga parcelas en la zona este (Colinas del Limonar y Hacienda Paredes) para proyectos de vivienda unifamiliar. Pero si hay un hito que va a marcar la expansión de la ciudad es La Térmica. «2017 va a ser su año»,



Andrés Moreno, Rosa Madrid y Fernando Corrales, en la presentación del informe. :: FRANCIS SILVA

asegura la directora regional de CBRE, que se encarga de la comercialización de este emblemático solar por encargo de Numa, una sociedad participada mayoritariamente por Endesa que es dueña de algo más de la mitad del terreno (la otra parte es del Ayuntamiento). «Antes de que acabe el año el solar tendrá nombre y apellidos y que incluso se podrá ver algún ladrillo», añade Madrid. Según ella, hay diversos fondos internacionales y grandes promotores compitiendo por hacerse con esta parcela de alto valor estratégico por su ubicación, ya que prolongará la fachada marítima de poniente. «Es la zona de expansión natural de Málaga», destaca. El suelo que comercializa CBRE representa aproximadamente la mitad de la superficie de La Térmica, que cuenta en total con 115.000 metros cuadrados y dará lugar en total a casi 900 viviendas y 38.000 metros cuadrados de suelo terciario. A Endesa le corresponden derechos de edificación de unas 250 viviendas y 15.000 metros cuadrados de suelo terciario.

Oportunidad de negocio Edificios de viviendas destinadas sólo a alquiler

La dramática escasez de vivienda de alquiler que sufre la capital malagueña

no ha pasado desapercibida para los empresarios del sector inmobiliario. Según reveló ayer Rosa Madrid, varios proyectos de edificios destinados íntegramente a alquiler de larga temporada están moviéndose en estos momentos, especialmente en el Centro Histórico, que es la zona más demandada para arrendar vivienda y también la que más ha sufrido el trasvase de apartamentos para el alquiler turístico.

Cambio de modelo La financiación bancaria da paso a fondos internacionales

El nuevo ciclo inmobiliario está dominado por actores muy diferentes a los que protagonizaron el anterior. La financiación bancaria ha desaparecido del mapa, sustituida por fondos internacionales que se alían con promotores locales con conocimiento del mercado. Estos fondos se caracterizan por su aversión al riesgo, por lo que buscan suelo listo para construir y exigen que un alto porcentaje de las viviendas estén vendidas antes de empezar a poner ladrillos. «El problema es que suelo finalista queda poco en Málaga», advierte Andrés Moreno, responsable de valoraciones de CBRE en Málaga, que detecta una clara subida de precios.

Segmento industrial Se buscan naves logísticas de 5.000 metros cuadrados

El mercado industrial vive un «momento dulce» en Málaga, según Fernando Corrales, responsable de CBRE de este área en Málaga. Ahora en general hay «equilibrio» entre oferta y demanda, pero ya hay escasez de determinados productos, como las naves de cierto tamaño y calidad, sobre todo las orientadas a la actividad logística, que exigen unas condiciones de espacio y accesos. «Ha aumentado el tamaño medio de las naves que se demandan de los 2.500 a los 5.000 metros cuadrados», apunta Corrales. La incipiente falta de espacio para al-

bergar empresas se puede volver dramática en un futuro cercano, puesto que en Málaga capital no hay suelo finalista industrial. La consecuencia será la búsqueda de ubicaciones en otros puntos de la provincia, siendo Antequera la gran alternativa, con su futuro puerto seco como elemento de atracción de grandes operadores logísticos.

Los responsables de CBRE destacan una nueva línea de desarrollo en este mercado generada por el comercio 'on line': la necesidad de plataformas logísticas cada vez más integradas en las ciudades para poder atender plazos de entrega cada vez más cortos.

Locales comerciales La Alameda Principal, una Gran Vía malagueña

El mercado de locales comerciales es el que mejor ejemplifica el atractivo que ha ganado Málaga. El problema es que la calle Larios no tiene capacidad para albergar a todos los operadores que hacen cola para instalarse allí. Sobre todo ahora que la tendencia de las grandes firmas comerciales es abrir tiendas 'bandera', para lo que necesitan locales de al menos 300 metros cuadrados. Resultado: los precios en esta vía están «a niveles del barrio de Salamanca», asegura Rosa Madrid, y calles aledañas como Nueva o Granada se benefician ya del efecto 'mancha de aceite'. El desarrollo futuro pasa, en su opinión, por convertir la Alameda Principal en una «Gran Vía malagueña». Las calles Carretería y Victoria también pueden convertirse en importantes ejes comerciales, eso sí, previa peatonalización.



Villa de lujo en Marbella de estilo contemporáneo. :: SUR



Urbanización de estilo 'pueblo mediterráneo' en la Costa. :: SUR

La arquitectura de 'pueblo mediterráneo' da paso al estilo contemporáneo

:: N. T.

MÁLAGA. La arquitectura de 'pueblo mediterráneo' que caracteriza el paisaje inmobiliario de buena parte de la Costa del Sol está 'demodé'. No hay más que fijarse en los planos e infografías de las promociones residenciales que están comercializándose actualmente en el litoral malagueño, especialmente las destinadas a turis-

mo residencial de alto 'standing'. Las construcciones de estilo tradicional, con tejas y color blanco han sido sustituidas por un estilo muy diferente, marcado por líneas rectas y grandes ventanales. Es el estilo contemporáneo, que según los expertos de CBRE responde a «a las nuevas tendencias y gustos de los compradores» y conlleva también mayores estándares de

calidad de los que en el anterior ciclo eran habituales. «Se demandan superficies medias más generosas, un diseño más actual y zonas comunes más cuidadas», añaden. Este nuevo paradigma de construcción conlleva mayor coste, lo que encaja con el tipo de producto inmobiliario y de comprador que son los que dominan a día de hoy en la Costa del Sol.