



Una promoción de viviendas sin acabar en la provincia de Málaga. REUTERS/JON NAZCA

La caída del precio de la vivienda hace que comprar casa sea más rentable que alquilar

► Un informe de la consultora Deloitte apunta a una cuota media de 488 euros al mes frente a los 600 del alquiler en la provincia

JOSÉ VICENTE RODRÍGUEZ MÁLAGA

► @josevirodriguez

El precio de los alquileres en la provincia de Málaga ha descendido más de un 25% con la crisis, afirman diferentes estudios de agencias inmobiliarias, pero mayor todavía ha sido porcentualmente el descenso del precio de la vivienda en estos años, que ha caído cerca de un 40% (y con picos del 50% en algunas zonas de la Costa del Sol), según los últimos datos del Ministerio de Fomento. Un estudio de la consultora Deloitte viene a señalar ahora que la dinámica en el ajuste del precio de los pisos ha provocado que comprar una casa salga ahora mismo más asequible que alquilar en el caso de algunas provincias españolas, entre ellas Málaga.

El informe cifra en 488 euros la cuota mensual hipotecaria que se desprende de los préstamos firmados en la provincia en los últimos tiempos, frente a un alquiler medio que en Málaga y toda su Costa del Sol se situaría en los 620 euros. Es decir, la mensualidad de la hipoteca representa el 78,5% de lo que se cobra en la provincia por alquilar una vivienda. A nivel nacional, la proporción es parecida, con una cuota hipotecaria establecida en 480 euros al mes y un alquiler que se sitúa en 572 euros, lo que deja esta proporción en el 84%.

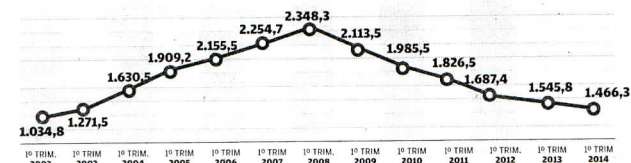
La comparación entre las cuotas hipotecarias y lo que se paga de alquiler es uno de los indicadores que también utiliza Deloitte para augurar una reactivación del mer-

Evolución de los precios de la vivienda en Málaga

EUROS POR METRO CUADRADO

VIVIENDA LIBRE (NUEVA Y USADA)

Datos del Ministerio de Fomento
Provincia de Málaga



cado inmobiliario en España. Así, tras analizar precios de la vivienda, tasa de esfuerzo para adquirir un piso y el stock existente, esta consultora concluye que veinte

provincias españolas están «en buena posición» para afrontar una mejoría en el sector de la vivienda, entre ellas Madrid, Barcelona, Valencia y la mayor parte

de la zona norte de España. Málaga no estaría en ese pelotón de cabeza pero sí en el grupo que «deberían recuperar la actividad inmobiliaria en segundo lugar». En

ese grupo entrarían todas las provincias andaluzas a excepción de Almería que, junto a Castellón, Ciudad Real y Toledo son la que saldrían en último lugar por el stock acumulado.

La tasa de esfuerzo, en el 37%

El descenso de los precios de la vivienda y la bajada de los tipos de interés (el Euribor lleva casi dos años en tipos históricamente bajos de entre el 0,5% y el 0,7%) ha propiciado también que las cuotas hipotecarias de las familias hipotecadas estén en niveles más asumibles (siempre que no haya una cláusula de por medio). El hecho es que, según Deloitte, la tasa de esfuerzo media de los hogares españoles para comprar una vivienda –porcentaje de renta familiar dedicada al pago de la hipoteca– ha descendido progresivamente en los últimos años hasta situarse en el 33%. Deloitte señala que entre las provincias donde más accesible es la vivienda está Pontevedra, junto a La Rioja, Lérida o Murcia, con tasas de esfuerzo por debajo del umbral del 30%.

Por el contrario, Barcelona y Guipúzcoa son las provincias españolas donde más porcentaje de renta dedican las familias al pago de la vivienda. La razón, según el informe de la consultora, es el elevado precio de los inmuebles en estas zonas. Málaga se sitúa algo por encima de la media española, con una tasa de casi el 37% en el año 2013. En todo caso, el porcentaje va bajando. Sólo un año antes, en 2012, rondaba el 40%.

LAS DIFERENTES VALORACIONES OSCILAN ENTRE LAS 17.000 Y LAS 34.500 UNIDADES

Un stock todavía a liberar para que se reactive el mercado

► La otra variable que pesa en una posible reactivación del mercado inmobiliario es el stock que hay acumulado de viviendas sin vender. La mayoría de estos pisos se localizan en Madrid, Barcelona y en las principales provincias del Levante español, donde se construyeron muchas segundas residencias. En Málaga, el dato del stock es ciertamente controvertido. Fomento hizo su última estimación el año pasado, calculando

unas 17.000 viviendas nuevas en Málaga. Este número es que el que normalmente maneja como indicativo la patronal de constructores malagueños ACP, que cree que en este 2015 el número ha podido bajar ya de 15.000. Por su parte, Unicaja, a través de Analistas Económicos de Andalucía, calcula que en la provincia hay unas 34.500 viviendas terminadas sin vender, 16.255 menos que las que había hace tres años, cuando se alcanzó el tope. En esta estimación podrían tener cabida tanto pisos nuevos como usados.

Otro cálculo es el del Anuario Estadístico del Mercado Inmobiliario

Español 2014 de Acuña y Asociados, que indica que la provincia de Málaga tardará aún entre tres y cinco años en terminar de dar salida al stock de más de 12.300 viviendas nuevas (acabadas y sin vender) que acumula aún como herencia de la burbuja inmobiliaria.

Por último, hay que recordar que el Colegio de Arquitectos de Málaga sostiene que en la provincia habría además unas 44.000 viviendas sin acabar, cuyas obras fueron paradas en la crisis por los problemas de las promotoras y los bajos ritmos de venta.

J. V. R. MÁLAGA