

# El IPE prevé un repunte inmobiliario y cree que el stock estará liquidado en año y medio

► Mijas, Vélez, Casares y Estepona concentran la mayor parte del remanente ► Inversores y extranjeros tiran de los precios al alza

JOSÉ VICENTE RODRÍGUEZ MÁLAGA  
► @josevirodriguez

El mercado inmobiliario ha iniciado una lenta recuperación que se consolidará en 2015 y que podría permitir liquidar el stock de viviendas nuevas pendientes de comercializar en Málaga -casi 15.400- en el plazo mínimo de año y medio, explicó ayer el director general del Instituto de Práctica Empresarial (IPE), José Antonio Pérez. El stock ya ha bajado un 58% desde los máximos de más 36.500 unidades que alcanzó en 2010, según las estimaciones del IPE.

Este centro de formación especializada y análisis considera que la estabilización de los precios y las subidas de las compraventas detectadas en las últimas estadísticas del INE y del Ministerio de Vivienda muestran que los ahorradores están volviendo a ver en el mercado inmobiliario una oportunidad de inversión, sobre todo ante el menor retorno de alternativas como los depósitos, cuya rentabilidad ha caído dos cifras porcentuales. Un efecto colateral de este proceso será, a su juicio, un inevitable repunte de los precios.

«No hablamos de los niveles de antes pero sí creemos que, al haber ya más compradores interesados, la tónica de la negociación va a cambiar, sobre todo si hablamos de zonas prime y de viviendas bien situadas. Los precios empezarán a tirar al alza», comentó.

Pérez, que desglosó estas previsiones durante la presentación de la 21 edición del «Pulsímetro Inmobiliario» elaborado por este instituto, recordó que los pequeños ahorradores están ya traspasando el dinero de los bancos a la vivienda, con operaciones de entre 100.00 a 500.00 euros. El peso de este perfil de comprador se deja



El IPE presentó ayer la XXI edición de su «Pulsímetro Inmobiliario». LA OPINIÓN

## INICIATIVA DEL IPE

### El Banco de Suelo ya da para 600 viviendas

El Instituto de Práctica Empresarial (IPE), con sede en Churriana, celebró ayer su II Encuentro RAIC España con un centenar de profesionales del sector de la construcción pertenecientes a la Red de Asesores Inmobiliarios Cualificados creada por el propio centro. También se repasaron los datos de arranque del Banco de Suelo Funcional (BSF), un registro gratuito de solares abierto al mercado, sin más restricciones que ser un suelo finalista, con una edificabilidad máxima de 10.000 metros cuadrados y estar ofrecido en aportación. El BSF ya cuenta con suelos con 68.000 metros de suelo edificable que darían para unas 600 viviendas. La mayoría está en Málaga. L. O. MÁLAGA

notar en el alto número de ventas que se están realizando en el último año y medio sin necesidad de formalizar una hipoteca. En Málaga, donde el mercado residencial es tan significativo, el 66% de las operaciones de compra se realizan al contado, porcentaje muy superior al 25% de la media nacional.

En esta dinámica influye mucho el capital extranjero que está apostando de nuevo por el mercado inmobiliario, tal y como constataron las estadísticas de Fomento publicadas el pasado martes. Según el IPE, las compras de extranjeros no residentes siguen en aumento, creciendo a cifras superiores a los dos dígitos, con una especial tendencia al alza entre ingleses, alemanes, franceses, belgas, escandinavos, rusos y chinos.

Estas personas compran fundamentalmente viviendas en la Costa del Sol, donde las operaciones a cargo de extranjeros alcanzan porcentajes de mercado de hasta

el 90% del total, frente al 30% de media nacional. Pérez destacó el caso de Benahavís, localidad en la que el stock ya ha sido liquidado y prima ahora la venta de viviendas sobre plano.

¿Dónde hay principalmente problemas de stock? El informe del IPE estima que Mijas (2.831 viviendas nuevas por vender), Vélez Málaga (1.686), Casares (1.656) y Estepona (1.544) como los cuatro municipios con mayor acumulado. A juicio del IPE, parte del stock podría no tener salida comercial para uso residencial por lo que habrá que plantear para estos productos otro uso inmobiliario.

En cuanto a las previsiones de actividad en la provincia de Málaga, el IPE calcula que en 2015 se registrarán unas 21.300 compraventas, lo que supondrá un incremento del 4,5% sobre lo previsto este año. El visado de nuevas viviendas sigue en mínimos pero debería empezar ya a repuntar.

## LOS DATOS

### Evolución del stock

DE SU NIVEL MÁXIMO A LA PREVISIÓN DE 2014

	2010	2014	Difer.
Alh. de la Torre	1.235	919	-25,6%
Benalmádena	2.199	1.210	-45%
Cártama	1.082	730	-32,6%
Casares	2.449	1.656	-32,4%
Estepona	2.545	1.544	-39,4%
Fuengirola	1.644	1.024	-36,8%
Málaga	2.108	977	-53,7%
Mijas	4.459	2.831	-36,6%
Rincón de la Victoria	1.690	879	-48%
Torremolinos	1.537	954	-38%
Vélez Málaga	2.834	1.686	-40,6%

Total provincial 36.533 15.374 -58%

### MAYORES STOCKS EN MÁLAGA

CIFRA Y PORCENTAJE EN EL TOTAL

#### ► MIJAS

2.831 (18,41%)

#### ► VÉLEZ MÁLAGA

1.686 (10,97%)

#### ► CASARES

1.656 (10,77%)

#### ► ESTEPONA

1.544 (10,04%)

#### ► BENALMÁDENA

1.210 (7,87%)

#### ► FUENGIROLA

1.024 (6,66%)

#### ► TORREMOLINOS

945 (6,15%)