



La construcción ve ya signos de mejora tras el repunte de ventas y del precio de los pisos

► Las compras de viviendas suben un 15% en Málaga, sostenidas por los inversores y extranjeros ► El sector observa una mejora de la actividad en la capital y en Marbella ► El coste medio empieza a aumentar pero sigue un 37% por debajo de antes de la crisis

José Vicente Rodríguez

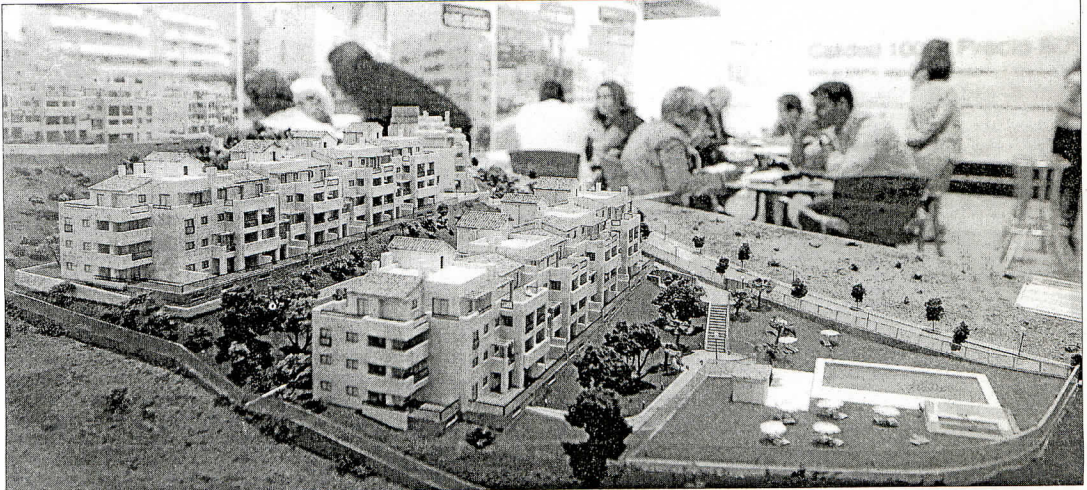
MÁLAGA

@josevirodriguez

El sector constructor y promotor sigue en la UVI pero empieza a percibir, con ciertos matices, señales esperanzadoras de que la situación podría estar ya cambiando a mejor. Por un lado, las ventas de viviendas continúan mostrando en este 2014 una cierta recuperación. Entre enero y julio se han vendido ya en la provincia un total de 12.883 inmuebles, según los datos publicados ayer por el Instituto Nacional de Estadística (INE), con un incremento del 15% en comparación con el mismo ejercicio del año anterior. Málaga, además, acaparó hasta un 33% de las ventas que se produjeron en julio en toda Andalucía. El sector es consciente de que este repunte de compras está sustentado, de momento, en las operaciones a cargo del comprador extranjero y de los inversores que se pueden permitir pagar al contado.

La demanda de la población malagueña, por contra, permanece agazapada, a la espera de que la economía y el empleo muestren síntomas reales de recuperación, según explicó la secretaria general de la Asociación de Constructores y Promotores de Málaga (ACP), Violeta Aragón. Esa demanda natural del comprador autóctono, en condiciones económicas normales, oscila en torno a las 20.000 viviendas anuales y su movilización sería, por supuesto, fundamental para encarar una verdadera recuperación del sector. Pero de momento, la estadística de firma de hipotecas en Málaga, que sigue arrojando bajadas interanuales del orden del 10%, demuestra el estancamiento del mercado local de compradores, con los bancos aún muy reacios a abrir el grifo de los créditos.

El segundo elemento que apunta a una reactivación del mercado es el ligero aumento que empiezan a exhibir los precios, si bien han caído un 3,8% interanual y están todavía más de un 37% por debajo de los máximos que se alcanzaron en el año 2008, justo antes del estallido de la burbuja inmobiliaria. Ayer, el Ministerio de Fomento señalaba que el valor medio de la vivienda libre en Málaga -tanto la nueva como la de segunda mano- se sitúa a junio de 2014 en los 1.477 euros por metro cuadrado, encadenando ya dos trimestres consecutivos de aumento. El precio de los pisos tocó fondo a finales de 2013 con un valor de 1.447



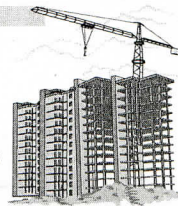
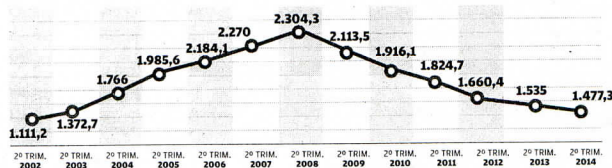
Cientes consultan las condiciones de unas viviendas en la feria inmobiliaria SIMed de Málaga. ARCNIEGA

Evolución de los precios de la vivienda en Málaga

EUROS POR METRO CUADRADO

VIVIENDA LIBRE (NUEVA Y USADA)

Provincia de Málaga



Fuente: Ministerio de Fomento.

EN ESPAÑA, LA COMPRA DE VIVIENDAS SUBE UN 10%

Los expertos llaman a la cautela pero ven ya una incipiente mejora

► En España, la compra de viviendas volvió a subir en julio por quinto mes consecutivo hasta incrementarse un 10,7%, según el (INE), en el mismo día en el que Fomento anunció que el precio de la vivienda se suavizó al 2,9% en el segundo trimestre. La semana pasada, en cambio, otras estadísticas apuntaban hacia un repunte del precio de los pisos.

Los expertos llaman a la prudencia ante lo que podría interpretarse como un cambio de tendencia y el comienzo de una incipiente recuperación que tendrá que ser confirmada por los datos de próximos meses. El director de estudios de

Pisos.com, Manuel Gandarias, no obstante, no ve temerario afirmar que la tendencia al alza moderada en las compraventas se va asentando de un modo firme. Desde fotocasa.es, la responsable de Estudios, Beatriz Toribio, subraya que cinco meses con incrementos interanuales en las compraventas son la prueba de que el mercado se está estabilizando tras años de paralización y ausencia de buenas noticias, aunque coincide en que es pronto para hablar de recuperación.

Desde Tinsa también señalan que aunque los precios siguen cayendo, éstos lo hacen de una forma más suave que hace un año. No obstante, en algunos «micromercados» el precio deberá ajustarse todavía más, mientras que en otros podría estar experimentando indicios de recuperación.

euros el metro y desde entonces parece haber iniciado un suave ascenso. En todo caso, el mercado sigue en niveles propios de hace una década, justo antes de que empezara la escalada de precios del boom inmobiliario. En localidades como Estepona, Benalmádena y Mijas, la depreciación de los pisos apreciada por Fomento supera el 50%. En Vélez casi se alcanza también ese porcentaje mientras que por toda la franja costera, incluida Málaga capital, las bajadas rebasan con frecuencia el 40%.

Aragón reconoció que la coyuntura es todavía delicada pero destaca que el mercado, de la mano sobre todo del cliente foráneo antes mencionado, comienza a mostrar síntomas positivos. Según la ACP, estos signos son palpables en la zona de Marbella y en Málaga capital, donde los constructores ya están realizando, después de mucho tiempo, varias pro-

Caidas desde máximos

EVOLUCIÓN DESDE 2008, DATOS DE 2º TRIM.

	2008	2014	Difer.
Málaga	2.366	1.265	-46,6%
Marbella	2.705	1.930,4	-28,7%
Torremolinos	2.638	1.429,9	-45,9%
Benalmádena	2.629	1.307,2	-50,3%
Fuengirola	2.503	1.454	-42%
Mijas	2.512	1.208,7	-52%
Estepona	2.713	1.319,8	-51,4%
Vélez Málaga	2.124	1.075	-49,4%
Rincón de la Vict.	2.272	1.247,3	-45,2%
Alh. de la Torre	2.036	1.193,5	-41,4%
Antequera	1.842	978,2	-47%
Ronda	1.787	1.009,6	-43,6%
Total provincial	2.348	1.477,3	-37,1%

DPTO. INFOGRAFÍA ► LA OPINIÓN

mociones de obra nueva, en muchos casos con los bancos como socios de promoción.

«Hablamos de la zona centro de Málaga, de Marbella, de Benahavés y de parte de Estepona y Manilva aunque en estos dos últimos casos aún haya mucho stock por vender. Es difícil ver algo de luz todavía, pero ya hay promotores construyendo primeras y segundas fases de nuevas promociones, y eso significa que los pisos están teniendo salida», afirmó la secretaria general de la ACP, que espera que esta incipiente actividad se vea reflejada próximamente en un crecimiento de los visados de obra, actualmente en niveles casi anecdóticos ¿Y los precios? A su juicio, la tónica deberá ser a partir de ahora al alza. «Las expectativas son que vuelva a subir después de haberse estabilizado. Habrá un repunte, sobre todo en las zonas concretas de más demanda», dijo.