

El mercado de la vivienda en la costa

Málaga - Nerja

- El stock se ha reducido casi la mitad gracias a la reducción de precios.
- El 65% de los compradores son extranjeros y el 35% nacionales.
- Los plazos medios están entre 16 y 20 meses para obra nueva y entre 18 y 22 meses para viviendas de segunda mano.

Torremolinos - Mijas

- Gran parte de la oferta está siendo comercializada por entidades financieras.
- El comprador nacional predomina en Fuengirola y Torremolinos. En Mijas y Benalmádena, un 70% son extranjeros.
- Se han solicitado licencias para obras nuevas en Mijas y Torremolinos.

Marbella - Manilva

- Marbella lidera la reactivación del mercado. En esta localidad y en Estepona han comenzado estas seis promociones nuevas, con buen ritmo de venta sobre plano.
- Plazos de venta entre seis meses y un año.
- Comprador extranjero en un 70%: ingleses, belgas, franceses, suecos, noruegos, finlandeses, marroquíes y de Oriente Medio.

Los municipios costeros más caros del país (euro/m2)

Sitges (Barcelona)	2.525
Calvià (Mallorca)	2.307
Barcelona capital	2.297
Castelldefels (Barcelona)	2.258
Sant Lluís (Menorca)	1.924
Cádiz (Capital)	1.923
Gavà (Barcelona)	1.851
Tarifa (Cádiz)	1.840
MARBELLA	1.833

Evolución del precio de los municipios costeros españoles

Mejor evolución de precios		Mejor evolución desde 2008	
Marbella	4,8%	Barbate	-26,7%
Sant Felú de Guixols (Girona)	2,5%	La Coruña	-28,3%
Las Palmas	1,5%	Manacor	-28,6%
Manilva	1,3%	Sanxenxo	-29,1%
Jávea	-0,2%	Vilagarcía de Arousa	-30,4%
Peor evolución de precios		Peor evolución desde 2008	
Punta Umbria	-19,9%	Casares	-59,7%
Puçol	-19,7%	Pineda de Mar	-59,2%
Sanlúcar de Barrameda	-19%	Mataró	-57,2%
Torredembarra	-18,9%	Puçol	-56,9%
Ayamonte	-18,5%	Manilva	-54,6%

Evolución del precio de los municipios costeros por provincias (excluyendo las capitales)



Fuente: Tinsa

La Costa del Sol se adelanta en la recuperación del mercado inmobiliario

Un estudio de Tinsa destaca el inicio de nuevas promociones y la estabilización de precios, incluso con subidas ya en Marbella y Manilva

MÁLAGA. Nuevas promociones vendiéndose sobre plano, unos precios que ya han tocado fondo e incluso en determinadas ubicaciones (Marbella y Manilva) ya están repuntando y una demanda extranjera claramente al alza son síntomas suficientes para que Tinsa sitúe a la Costa del Sol en cabeza de la recuperación del mercado inmobiliario español. En su informe 'Costa española 2014', presentado ayer en Málaga por los responsables de esta firma de tasaciones, se constata que en el país convive actualmente una situación de «debilidad de demanda y caída de precios», aunque ya en proceso de ralentización, con los «indicios de repunte de actividad en zonas consolidadas de la Costa del Sol y la Costa Blanca». Su pronóstico es que, si se consolidan estos síntomas, este año será el primero en positivo para el sector del ladrillo malagueño.

El estudio, elaborado a partir de la información suministrada por más de 60 técnicos de Tinsa repartidos por las zonas costeras del país, destaca la mejora de los plazos de co-



NURIA TRIGUERO

ntriguero@diariosur.es

mercialización de las viviendas, gracias a las fuertes rebajas realizadas principalmente por entidades financieras. En cambio, los tiempos de venta son sensiblemente superiores para los particulares que para la banca, ya que en su caso no han asumido el mismo nivel de descuentos. Los plazos de venta de la vivienda presentan una media de entre 12 y 16 meses, con zonas donde el tiem-

po de comercialización se reduce a periodos de entre 6 y 8 meses, y otras, concretamente las capitales, donde pueden ascender a los dos años.

Aunque Tinsa advierte de que no se puede hablar de una recuperación general de la construcción de viviendas, pero sí constata una «timida iniciativa promotora» en ciertos enclaves de la Costa del Sol y la Costa Blanca. Se trata de proyectos «bien ubicados, de calidad y dirigidos a la demanda extranjera» que se concentran en Marbella y Estepona y que tienen «buenos ritmos de venta sobre plano», como ya adelantó este periódico. En su estudio se habla de seis promociones en estos dos municipios, entre las cuales hay tres de la promotora británica Taylor Wimpey y una de Inmobiliaria del Sur que ya adelantó SUR. Además, según Tinsa se han solicitado nuevas licencias de obra en Mijas y Torremolinos.

Los precios tocan fondo

En lo referente a los precios, la tónica general es de ralentización de la caída, aunque la suerte va por barrios. Mientras litorales como el de Cádiz, Huelva o Tarragona continúan registrando descensos interanuales superiores al 10%, otras zonas como la Costa del Sol tocan ya suelo, con una bajada media del 1,1% registrada el primer trimestre de 2013 y el de 2014. Pero incluso hay municipios muy concretos donde la vivienda ya está subien-



Responsables de Tinsa presentaron el informe. :: MARI CARMEN SÁNCHEZ

Tinsa pronostica un crecimiento de las ventas de entre el 15 y el 25% para este año

Marbella encabeza la subida de la vivienda a nivel nacional, con un aumento del 4,8%

Casares es el municipio costero donde más han caído los precios: casi un 60% desde 2008

do: lidera el ranking nacional Marbella, con un 4,8% de aumento en el último año, y comparte también esta tendencia positiva Manilva con un 1,3%. Frente a esta evolución positiva, contrasta la realidad de Benalmádena, que en el primer trimestre volvió a encadenar una caída de precios interanual superior al 10%. Casares, Vélez-Málaga, Rincón de la Victoria y Torremolinos también siguen en proceso de ajuste, con bajadas en torno al 9%.

Casares, récord de caída

Hay que tener en cuenta que varias localidades del litoral malagueño figuran entre las que más han ajustado sus precios desde el inicio de la crisis, según los datos que ofrece Tinsa. De hecho, Casares encabeza la clasificación nacional, con una caída acumulada del 59,7% desde 2008, mientras que en Manilva, Mijas y Estepona los pisos también han visto bajar su valor más del 50% en los últimos seis años.

Tinsa se aventura a pronosticar un crecimiento de las compraventas inmobiliarias de entre el 15 y el 25% para este año y destaca la fortaleza de la demanda extranjera, especialmente pujante en la Costa del Sol, donde ya acapara casi el 40% de las viviendas compradas (según datos del primer trimestre de este año). Este porcentaje se eleva hasta el 70% en Marbella, que es justamente el municipio donde más está aumentando la venta de casas. En este sentido, la sociedad de tasación resalta la irrupción de nacionalidades emergentes entre los compradores en detrimento de los clásicos británicos. Es el caso de los belgas, que ya acaparan el 9,5% de las compraventas a nivel nacional, por encima de los alemanes; los rusos, con el 9,6%, y los suecos, con un 8,3%.

Este tirón de la demanda se traducirá en una nueva reducción del 'stock' de vivienda, que según el pronóstico de Tinsa, terminará de diluirse para 2017 en el conjunto del país. No obstante, sus responsables advirtieron ayer de que hay productos inmobiliarios que tienen «difícil salida».