

# Los extranjeros vuelven a la Costa del Sol y ya compran tantas casas como antes de la crisis



**NURIA TRIGUERO**

ntriguero@diariosur.es

Marbella y Málaga son el séptimo y octavo municipio del país donde más viviendas cambiaron de dueño el año pasado, con crecimientos del orden del 30%

**MÁLAGA.** La demanda extranjera sigue tirando con fuerza del mercado inmobiliario malagueño, que acelera su avance en la senda de la recuperación, a la vista de los datos de compraventa de viviendas de 2014 publicados ayer por el Ministerio de Fomento. El año pasado se vendieron en la provincia 23.929 casas, un 28% más que el año anterior. Y este crecimiento está basado en buena medida en las 9.170 que tuvieron comprador extranjero: nada menos que un 38% del total.

Y es que la venta de casas a extranjeros prácticamente se ha duplicado en dos años: de las 5.140 registradas en 2012 a las casi 9.200 del año pasado el crecimiento es de casi el 80%. «Hemos alcanzado ya los niveles previos a la crisis», apunta el presidente de la Asociación de Constructores y Promotores (ACP), José Prados. Los datos le dan la razón: en 2007, se vendieron 9.595 viviendas a ciudadanos foráneos. Casi la misma cifra que la del año pasado; lo que varía es su peso en el total de compraventas: si en 2007 apenas representaba una cuarta parte de la tarta, ahora roza el 40% porque la demanda nacional sigue en niveles muy bajos.

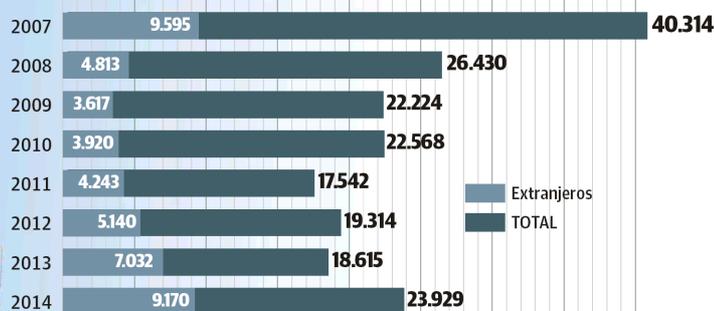
Más de un tercio de estos inmuebles con comprador extranjero se encuentran en Marbella, que gracias al tirón del turismo residencial superó el año pasado a la capital de la provincia en transacciones inmobiliarias. De hecho, Marbella fue el séptimo municipio con más compraventas de toda España, seguido inmediatamente por Málaga en la octava posición.

El ranking de nacionalidades extranjeras que están adquiriendo residencias vacacionales en la provincia está liderado por británicos, escandinavos, franceses, Benelux, alemanes y rusos por este orden, según Prados. «La demanda rusa, que llegó a competir en importancia con la de los británicos, se ha enfriado mucho con los problemas internos de ese país», explica. El perfil de esta demanda foránea no es homogéneo: hay fondos a la caza de oportunidades, pero también muchos particulares que quieren adquirir una vivienda en la Costa del Sol como inversión y/o para veranear. La gran mayoría (nueve de cada diez) ya son residentes en España.



## Evolución de la venta de viviendas en Málaga

Fuente: Ministerio de Fomento



## Venta de viviendas por municipios



ña. Lo cierto es que el número de compradores no residentes no ha aumentado significativamente pese a las ventajas introducidas por el Gobierno en cuanto a la concesión del permiso de residencia.

### Suben las ventas nacionales

Por otra parte, el año pasado se produjo una novedad, y es que por primera vez desde que empezó la crisis aumentaron las adquisiciones protagonizadas por españoles: concretamente un 29%. No obstante, en su mayoría se trató de compras por inversión. Lo que sigue «casi parado», según el presidente de la Asociación de Constructores y Promotores, es la

demanda de primera vivienda, es decir, de compradores malagueños.

Dado el fuerte tirón de las ventas de 2014, ¿qué ha ocurrido con el 'stock' inmobiliario? Como siempre, las cifras varían según la fuente. La última estimación de Analistas Económicos de Andalucía es del septiem-

bre de 2014 y habla de casi 27.000 viviendas nuevas pendientes de vender. La patronal de constructores apunta a 12.000, pero sin contar las de la banca. En cualquier caso, el 'stock' no se ha reducido tanto como cabría esperar por varios motivos. El primero es que apenas el 13% de las ventas son

de obra nueva. Y además, a la bolsa de viviendas ya terminadas se han ido sumando el año pasado proyectos inmobiliarios que estaban inacabados y que los bancos han decidido retomar a la vista del repunte de ventas. A eso hay que sumarle los proyectos nuevos que están viendo la luz en zonas privilegiadas de Marbella, Estepona y Benahavís. «La situación es muy heterogénea. Hay zonas de la provincia que ya no tienen 'stock', como Málaga capital o Marbella, y municipios como Manilva, Casares o Vélez-Málaga que siguen teniendo muchos proyectos atascados», apunta el director del Instituto de Práctica Empresarial, José Antonio Pérez.

**Británicos, escandinavos, franceses, belgas, alemanes y rusos encabezan las compras**

**Por primera vez desde que pinchó la burbuja, la demanda nacional también crece**

## Los constructores denuncian retrasos en los pagos de obra pública de la Junta

■ N. T.

**MÁLAGA.** La patronal andaluza de contratistas (Fadeco) y la malagueña de constructores (ACP) denunciaron ayer que la Junta de Andalucía lleva ya «dos o tres meses de retraso» en el pago de obras públicas a empresas de toda la comunidad autónoma. La razón que esgrime el Gobierno regional para esta demostra es, según las constructoras, problemas derivados de un cambio en

el programa informático que utiliza para tramitar los pagos.

Los constructores rechazan esta justificación y la tachan de «excusa». «No es la primera vez que la Junta de Andalucía utiliza este motivo para retrasar deliberadamente los pagos», afirman fuentes de Fadeco, que denuncian que este «nuevo retraso debilita la capacidad financiera de las pequeñas y medianas empresas andalu-

zas del sector de la construcción, dado los elevados costes que representa hacer frente al cumplimiento de unas obligaciones sin percibir cantidad alguna». Este retórico intento recabar ayer la postura de la Junta de Andalucía al respecto sin conseguirlo.

Esta situación afecta a Málaga al menos a siete empresas asociadas a la ACP, que tienen cada una entre 150.000 y 350.000 euros por co-

brar. «Hablamos de unos 10 millones de euros en juego», apuntan desde la patronal malagueña de constructoras.

Además, las organizaciones recuerdan que la Junta «no paga desde el mes de junio del año pasado a las empresas que se encargan de la conservación y mantenimiento de las carreteras». «Confiamos en una respuesta inmediata que permita corregir la situación. De no ser así, acudiremos a la Intervención General del Estado para que ponga en marcha los mecanismos previstos en la normativa que permite a las empresas cobrar lo que se les adeuda de forma directa», afirman desde Fadeco y la ACP.