Las promociones a medio hacer pueden alcanzar las 40.000 viviendas, según los arquitectos. :: SUR

La caída del precio de la vivienda llega al 40% en la Rosaleda y los litorales este y oeste de la capital

IGNACIO LILLO
ililllo@diariosur.es

El barrio más caro de Málaga es la Prolongación de la Alameda, donde los pisos alcanzan hasta los 2.900 euros por metro cuadrado

MÁLAGA. La caída del precio de la vivienda alcanza casi el 45% en el entorno de la Rosaleda, que es la zona de la capital donde más ha bajado desde los inicios de la crisis, en 2007, hasta septiembre de 2013, según el informe Evolución del mercado inmobiliario en Málaga y perspectivas de futuro, elaborado por la Fundación Ciedes y que fue presentado ayer en el marco de unas jornadas sobre este sector celebradas en la Gerencia de Urbanismo. Le siguen el litoral Este, con una caída del 40,6%; el Centro (39,7%) y el Oeste (39%). En cambio, la que se ha mantenido más estable es la que el estudio da en llamar zona Pedrizas (al norte de Ciudad Jardín), donde la diferencia es de solo el 19,8%.

A pesar de ello, estas mismas zonas se mantienen en niveles todavía elevados. Destaca el caso de la Prolongación de la Alameda, que es, hoy por hoy, el barrio más caro de la ciudad. Vivir allí supone un desembolso de 2.891 euros por metro cuadrado. Esto es, un piso de 100 metros cuesta una media de 289.000 euros. A su vez, en el Centro se eleva a 2.701 euros. En la franja costera de Pedregalejo y El Palo ronda los 2.518 euros.

Los expertos constatan un aumento de las ventas en Málaga y la Costa a clientes extranjeros

La cifra más llamativa aparece cuando se tiene en cuenta la media global de la ciudad en diciembre de 2007 y la que se registró el pasado mes de septiembre: el precio ha caído en más de 1.100 euros (desde los 3.190 hasta los 2.064 euros, esto es, un 35,3% menos).

Mejoran las ventas

Unido a lo anterior, el stock de viviendas nuevas terminadas pendientes de un comprador estaba en 2012 entre 1.358 y 3.060 (según se tengan en cuenta las diferentes fuentes de información que existen en el mercado). En un caso u otro, se ha producido un descenso superior al 35% respecto a 2010, según el informe de Ciedes.

En este punto, el decano del Colegio de Arquitectos, Antonio Vargas, presente en el coloquio posterior a la presentación, pidió que se tengan en cuenta las 40.000 que, según los datos de esta entidad, se han quedado a medio terminar en la provincia. «Hay demanda, una necesidad objetiva de vivienda, pero el problema sigue siendo la falta de financiación», comentó.

En el lado positivo, las estadísticas también reflejan un aumento de las compras por parte de extranjeros, que han hecho de Málaga la segunda provincia preferida para los residentes turísticos, por detrás de Alicante. Así, entre abril de 2012 y mayo de este año los inversores foráneos adquirieron un total de 5.863 unidades, lo que supuso el 31% de las operaciones totales que se hicieron en este intervalo.

José Antonio Pérez, director general del Instituto de Práctica Empresarial (IPE) y de su cátedra inmobiliaria, constató en este encuentro que las ventas están aumentando, precisamente, gracias al público extranjero, que ya no busca solo en la Costa del Sol, sino que también les atrae la capital, gracias a su creciente oferta cultural. A este respecto, se refirió al proyecto Málaga Sí, que impulsa la comercialización de inmuebles ya equipadas, en colaboración con grandes empresas como Ikea. Por ello, reclamó al sector que se vuelque en la investigación para adaptarse a las necesidades de los clientes, tales como edificios funcionales, con una dotación sanitaria o de servicios especiales asociada. «Hace falta talento local para gestionar los proyectos», apostilló.

Pisos de bancos

El catedrático de Política Económica de la UMA, Gumersindo Ruiz, puso el foco en la oportunidad que ofrecen tanto las entidades intervenidas, que pueden ofrecer financiación para la compra de pisos incluidos en los listados del Sareb (el llamado «banco malo»); así como la entrada de fondos extranjeros, que se interesan por la compra de promociones de viviendas en alquiler y locales comerciales.

En contra, Pedro Marín, director del Observatorio de Medio Ambiente Urbano (Omau) del Ayuntamiento, dijo que no veía «brotes verdes por ningún sitio» y reclamó un «reset» del sector, «otro modelo que tenga en cuenta la calidad de vida y el territorio».

EVOLUCIÓN DEL PRECIO. VIVIENDA LIBRE

Cifras en euros
Fuente: Ciedes

Zona	2012	Acumulada
Litoral Este	2.518	-40,6%
Centro	2.701	-39,7%
Pedrizas	2.287	-19,8%
Rosaleda	2.039	-44,8%
Prolongación	2.891	-36,4%
Teatinos	1.945	-32%
Litoral Oeste	2.341	-39%
Puerto de la Torre	2.050	-30,3%
Campanillas	1.885	-28,9%
Churriana	1.703	-24%