

El precio de los pisos nuevos cae un 8,1% en Málaga capital y el alquiler gana terreno

► El valor de la vivienda continúa su descenso aunque aún es cinco veces superior a lo que se pagaba en 1985 ► Marbella lidera la caída de precios en la Costa, con un 10,4% ► Vaticinan un 2014 de baja demanda sólo reactivado por los inversores extranjeros

JOSÉ VICENTE RODRÍGUEZ MÁLAGA
 @josevirodriguez

El precio medio de mercado de la vivienda nueva descendió una media del 7,8% en el conjunto de 2013 en las capitales de provincia españolas, y profundiza así la caída del 6,9% experimentada en 2012, según el informe semestral de Sociedad de Tasación, que prevé que en 2014 se mantenga el ajuste de precios para compensar la debilidad de la demanda y que el alquiler siga ganando terreno a las compraventas. En el caso de Málaga capital, los precios cayeron un 8,1% durante el pasado año y se sitúan ahora en 1.606 euros el metro cuadrado, lo que daría un valor de casi 145.000 euros para una vivienda tipo de 90 metros cuadrados.

Como curiosidad, decir que el valor de los pisos en la ciudad de Málaga se ha multiplicado por 5,4 desde el año 1985, fecha en la que la Sociedad de Tasación inició sus informes. A nivel nacional el incremento es aún mayor: la vivienda nueva se vende actualmente a un precio más de seis veces superior al que se vendía en diciembre de 1985. El incremento anual medio de los precios de la vivienda nueva durante los 28 últimos años en las capitales de provincia ha sido del 6,8% anual.

Las ciudades con precios unitarios más altos son San Sebastián (3.422 euros el metro), Barcelona (3.200), y Madrid (2.726). Por contra, las capitales de provincia más baratas son Cáceres, Badajoz y Ciudad Real, con precios unitarios medios que no superan los 1.200 el metro.

El descenso de precio ha sido generalizado en el resto de poblaciones malagueñas citadas en

Los precios medios de la vivienda siguen a la baja, según los diferentes estudios. ARCINIEGA

el estudio. La mayor caída la presenta Marbella, donde el valor de la vivienda nueva se ha reducido un 10,4% durante 2013, quedando el precio actual en 1.716 euros por metro cuadrado. Otras caídas son las de Torremolinos (5,8%, con un precio de 1.550 euros el metro), Fuengirola (-7,5%, 1.365), Estepona (-3,2%, 1.346), Vélez Málaga (-6,4%, 1.282) y Antequera (-3,3%, 1.245). En Bernalmádena y Ronda el precio permanece estable (1.576 y 1.295 euros el metro, respectivamente).

Además de la evolución a la baja de los precios en 2013, Sociedad de Tasación señala que el mercado de la vivienda ha reducido su nivel de actividad como consecuencia de la continuidad en las dificultades para la obtención de financiación, entre otros factores. Asimismo,

advierte de un incremento de los inmuebles que, ofreciéndose inicialmente en venta, pasan a ofertarse en alquiler con opción a compra.

Poca demanda en 2014

Para 2014, la Sociedad de Tasación cree que la moderación de la inflación resultará «insuficiente» para compensar las caídas de los ingresos netos en una parte importante de las familias, lo que hace previsible que la renta real disponible para la compra de viviendas vuelva a bajar en 2014 respecto a periodos anteriores.

«Este efecto se verá potenciado por la incidencia de la elevada tasa de paro y de la incertidumbre laboral asociada, y exigirá un mayor esfuerzo en la economía familiar para la adquisición de una vi-

vienda», añadió. Por otro lado, Sociedad de Tasación apunta que la reciente entrada en el mercado inmobiliario español de fondos de inversión extranjeros puede inducir a la aceleración de la absorción del stock ya construido, que lleve aparejada cierta reactivación del sector.

Sin embargo, añade que, aparte de estos fondos, «es de prever que la demanda mantenga la situación de debilidad que la caracteriza en los últimos tiempos, y que continúe, al menos durante algún tiempo, la tendencia de crecimiento negativo en los precios hasta que se absorba el excedente de oferta existente». Esta caída de los precios «será previsiblemente menos acusado en las mejores ubicaciones», puntualiza la Sociedad de Tasación.

PRECIO DE LA VIVIENDA

Evolución en 2013

	Precio medio	VARIACION	
		Semestral	Anual
Málaga	1.606	-1,0%	-8,1%
Marbella	1.716	-4,7%	-10,4%
Torremolinos	1.550	-0,5%	-5,8%
Bernalmádena	1.576	0%	0%
Fuengirola	1.365	-2,5%	-7,5%
Estepona	1.346	-3,2%	-3,2%
Vélez-Málaga	1.282	-2,7%	-6,4%
Antequera	1.245	-3,3%	-3,3%
Ronda	1.295	0%	0%

Fuente: Tesorería de la Seguridad Social en Málaga

LA CLAVE

ESTÁ A NIVELES DE 2002

Vivienda da una caída de precios del 44,3% desde inicio de la crisis

► Según el Ministerio de Vivienda, el precio de los pisos nuevos ha caído en Málaga una media del 44,3% desde el inicio de la crisis. A finales de 2007 el metro salía a un máximo histórico de 2.560 euros el metro. A cierre del tercer trimestre de 2013 está a 1.427 euros. El precio ha vuelto así a niveles de finales de 2002, o sea, de hace 13 años.

En este contexto, continuará la tendencia a la disminución de las operaciones de compraventa en beneficio de las de alquiler, en algunos casos con opción a compra. «Es previsible que en 2014 se mantenga el ajuste en el nivel de la oferta iniciado al final de 2008 para adecuarse a un volumen de demanda sensiblemente inferior al de periodos anteriores, en el que los síntomas de recuperación son todavía tímidos y están pendientes de consolidación», concluye.