



Fuente: INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA

:: SUR

La venta de vivienda sube por primera vez en siete años y confirma el cambio de ciclo



NURIA TRIGUERO

✉ ntriguero@diariosur.es

El tirón de la demanda extranjera permite a Málaga iniciar el despegue antes que el resto del país, con 941 compraventas más que en 2012

MÁLAGA. 2013 se recordará en Málaga como el primer año de crecimiento en la venta de vivienda desde 2006, es decir, desde antes de la crisis. La estadística publicada ayer por el INE revela que el año pasado

se registraron 18.763 operaciones de compraventa en la provincia. Son 941 más que en 2012, lo que equivale a un aumento del 5,3%. Málaga se adelanta así al cambio de tendencia del mercado inmobiliario en España, puesto que a nivel nacional y regional la venta de vivienda sigue cayendo, aunque sea muy moderadamente: un 2,2% en el conjunto de España y un 0,36% en Andalucía.

El dinamismo que está registrando la demanda extranjera es el factor que beneficia a la Costa del Sol. Más del 35% de las transacciones inmobiliarias en Málaga son realizadas por ciudadanos foráneos, frente al 17% de media en España. «El crecimiento en las compraventas viene marcado por los extranjeros y no residentes europeos, quienes hoy por hoy desean un producto inmobiliario 'prime', y eso lo encuentran

en la Costa del Sol», afirma el director de la Cátedra Inmobiliaria del Instituto de Práctica Empresarial, José Antonio Pérez.

El crecimiento en las ventas se extiende tanto a las viviendas nuevas (con 9.526 operaciones registradas, 462 más que en 2012) como a las usadas (9.237, que son 479 más). Málaga acaparó en 2013 prácticamente el 30% de las transacciones inmobiliarias registradas en toda Andalucía. Y a nivel nacional fue la cuarta provincia con más compra-

El crecimiento en las ventas se extiende tanto a las casas nuevas como a las usadas

ventas después de Madrid, Barcelona y Alicante.

El cambio de tendencia es innegable, según José Antonio Pérez. «En cuanto cambia el ritmo de ventas se genera una nueva ola, en este caso de crecimiento, ya que la anterior fue inversa, que también la provocó el cambio en el ritmo de ventas (a descendente) a finales de 2006», explica. Lo cierto es que el crecimiento de 2013 está apoyado sobre todo en los incrementos de compraventas registrados en el segundo semestre. Una buena tendencia que se repitió en diciembre, con 1.330 compraventas registradas en la provincia, 81 más que en el mismo mes de 2012.

No obstante, Málaga está todavía lejos de alcanzar la recuperación del mercado inmobiliario. Y es que pese al crecimiento registrado el año pasado, las 18.763 viviendas vendidas son menos de la mitad de las que se movían en la provincia en 2007. Hay que recordar que la mayor parte de los inmuebles se está vendiendo al contado, con lo cual sus destinatarios son inversores o personas que han vendido su casa. La normalización del crédito es el factor decisivo para que la demanda de primera vivienda se recupere.

Reducción del 'stock'

La pregunta es ¿se consolidará este año la incipiente recuperación registrada en 2013? Para el director de la Cátedra Inmobiliaria de IPE, «cuando un mercado tan disperso, fragmentado y aleatorio como el inmobiliario, marca una tendencia, no hay quién la pare, a veces ni la intervención financiera, como ha quedado demostrado. Asistiremos durante todo el año a nuevos incrementos de ventas y precios en ubicaciones especiales».

El experto advierte, no obstante, que la demanda es muy selectiva en estos momentos, dado que tiene donde elegir. «Habrán más demanda de producto singular y el resto de 'stock' mediocre irá encontrando su destino al mejor postor», afirma. La liquidación del 'stock', considerada una de las llaves de la reactivación de la construcción, tardará aún en completarse. «Según nuestras últimas estimaciones nos iríamos a cinco años, pero creo que el mercado nos sorprenderá con su mano invisible y durante el 2015 observaremos crecimientos discretos en nueva construcción, que tendrán un efecto directo en generación de empleo y mejora de clima social», afirma.