



La capital todavía tiene unas 1.400 viviendas vacías a la espera de vender. LA OPINIÓN

Los inversores extranjeros y la caída del precio reducen el stock de viviendas en Málaga

► Los pisos vacíos sin vender en la capital rondan los 1.400, un 0,5% sobre el total ► El Centro y la avenida de Andalucía, las zonas más caras

MIGUEL FERRARY MÁLAGA

► @miguelFerrary

■ A un ritmo lento, pero continuado, el mercado de la vivienda en Málaga va digiriendo el atracción constructor vivido entre 2002 y 2008, y que se encuentra en el origen de la actual crisis económica. El stock de viviendas vacías y pendientes de vender está ya en unos límites asumibles en la capital, rondando el 0,5% del total construido, es decir, unas 1.300 propiedades. La bajada de precios y la demanda de compradores extranjeros está permitiendo liberar esta carga de invendidos del sector inmobiliario.

Estos datos se muestran en el estudio elaborado por la Fundación Ciedes y Analistas Económicos de Andalucía sobre el mercado inmobiliario y que fue presentado ayer. Las conclusiones inducen a cierto optimismo, aunque el estudio reconoce que todavía existe un alto nivel de incertidumbre en el sector debido a la falta de demanda nacional por el alto paro y la falta de créditos hipotecarios.

El estudio muestra el buen comportamiento del mercado inmobiliario de la provincia en los últimos dos años, destacando especialmente la evolución en la capital. Así, mientras que el stock de viviendas sin vender está en el 0,5% del total en Málaga capital, en la provincia ronda el 2%. No obstante, lo más positivo es la evolución entre 2010 y 2012, cuando se registró un descenso del 35% en el volumen de viviendas vacías.

La lenta venta de viviendas va...

LAS CIFRAS

955 EUROS

Caída media del metro cuadrado

► Las viviendas han visto cómo su precio de venta se ha reducido de forma significativa en cinco años, con un descenso de 955 euros por metro cuadrado construido de media en la ciudad.

31%

Mercado de extranjeros

► La demanda exterior de compra de viviendas nuevas en la provincia se sustenta en un tercio en la demanda de extranjeros, que adquirieron 5.863 viviendas entre abril de 2012 y mayo de 2013.

2.891 €/M²

Precio más alto en la capital

► La Prolongación de la Alameda es la zona de la ciudad donde se registran los precios más altos de viviendas de la capital, con una media de 2.891 € por metro cuadrado construido. Así, una vivienda de 80 metros cuadrados cuesta unos 231.280 €.

...cías tiene dos elementos fundamentales que ayudan a llevarla a cabo. Por un lado, la bajada del precio del metro cuadrado construido ha sido constante desde 2008, con una reducción del valor del 33,1% en la provincia. En el caso de la capital es incluso más acusada esta tendencia, rondan

do el abaratamiento un 40% entre 2007 y 2012, lo que supone un ahorro de casi 1.000 euros por metro cuadrado construido -de media- en el precio de venta de una vivienda de renta libre.

Esta caída del precio no ha cambiado, sin embargo, la distribución de las zonas más caras de la ciudad, que vuelven a ser la avenida de Andalucía y el Centro, con más de 2.700 euros por metro cuadrado construido. La otra cara de la moneda son Churriana y Campanilla, con los precios medios más bajos, que oscilan entre los 1.700 y los 1.880 euros por metro cuadrado.

Este ahorro del precio de venta tiene su reflejo en el esfuerzo que tiene que afrontar una familia para adquirir una vivienda, que ha pasado de dedicar el 52% de su renta anual en 2008 a pagar la hipoteca a suponer un 32% en 2013.

Demanda

El mayor índice de paro y la falta de créditos hipotecarios ha frenado la demanda interna en la compra de viviendas. Esto significa que el grueso de las transacciones corresponden a inversores extranjeros, elemento clave para explicar la caída del stock de viviendas vacías.

La provincia de Málaga es, después de Alicante, donde se produce un mayor número de compra de viviendas a cargo de la demanda extranjera. Así, entre abril de 2012 y mayo de 2013 se completaron 5.863 transacciones de viviendas con extranjeros en la provincia, una cifra que supone el 13,2% del total nacional.