

Desciende la nueva oferta, las ventas y los precios de vivienda turística en la Costa del Sol

Autor
martes, 20 de marzo de 2007

La nueva oferta de vivienda turística en la Costa del Sol descendió en los últimos doce meses, según señala un informe presentado hoy en Marbella (Málaga) por la consultora inmobiliaria Aguirre Newman, que también refleja un descenso en las ventas y en los precios, aunque menor de lo previsto.

Así, el documento destaca especialmente la reducción de la actividad promotora experimentada, especialmente en Marbella y su área más directa de influencia, debido al descenso de las ventas y a la paralización de algunas obras. En este sentido, en el último año aumentó la demanda nacional, aunque el comprador extranjero fue "más sensible al elevado nivel alcanzado por los precios y a los condicionantes políticos y judiciales".

El Estudio del Mercado Residencial Turístico de la Costa del Sol constata el predominio de la oferta de pisos en la zona, representando el 90% del total, sobre la de chalets, que no obstante tienen una presencia proporcionalmente más relevante en Benalmádena, Mijas Costa y Alcaidesa.

Se observa una paralización en la oferta de nuevo producto, con un descenso del 6,2% en el caso de la vivienda en altura, con 23 promociones en comercialización menos que las que se registraban hace un año. Por contra, la nueva oferta de chalets creció en el periodo un 45%.

Según expresó en la presentación del informe el director de la división residencial de Aguirre Newman, Emilio Langle, "la inestabilidad política y urbanística de la zona ha tenido una lógica repercusión en este segmento de mercado, especialmente por la pérdida de confianza de los compradores extranjeros". No obstante, matizó que las consecuencias inmediatas "han sido menos acentuadas de lo esperado".

En lo que se refiere al precio medio de la vivienda en la Costa del Sol, tanto en altura como unifamiliar, también disminuyó en el pasado ejercicio. Concretamente, en el caso de los pisos el descenso fue del 4,7%, debido a la caída del 3,9% del precio del metro cuadrado construido y a la bajada en un 1% de la superficie media.

Por tanto, la vivienda media en altura que se comercializa actualmente en la zona cuenta con dos habitaciones, una superficie cercana a los 130 metros cuadrados y un precio de 345.000 euros.

Por su parte, el precio medio de los chalets descendió un 6,3% en doce meses, reducción resultado del recorte de un 10,7% de la superficie media, ya que el precio del metro cuadrado aumentó un 4,9%. Así, la vivienda unifamiliar media dispone de tres dormitorios, 211 metros cuadrados y un precio de 500.000 euros.

El informe de Aguirre Newman subraya igualmente, en cuanto a la evolución de los últimos cuatro ejercicios, que, a pesar del descenso registrado en el pasado ejercicio, el precio de la vivienda turística en altura en la zona se ha incrementado por término medio un 16%, reduciéndose la superficie un 9%. En el caso de los chalets, el crecimiento de los precios desde 2004 es del 7,2%, con un 4,4% menos de superficie media.

SOTOGRADE, LA ZONA MÁS CARA

Por otro lado, tras dos años, Sotogrande desbanca a Marbella como la zona más cara de la Costa del Sol, aunque en todo el área de estudio no se encuentran viviendas por un importe inferior a 213.000 euros ni de menos de 2.000 euros el metro cuadrado.

El 28,4% de la oferta inicial en el caso de los pisos correspondía al stock, el mismo porcentaje del pasado año, mientras que en cuanto a los chalets este índice se situó en el 46,9%, seis puntos de incremento. La mayor parte de la vivienda en stock --el 40% de los pisos y el 46,9% de los chalets en venta-- se concentra en los municipios de Mijas Costa, Marbella y Estepona.

En cuanto a los ritmos de ventas, la consultora inmobiliaria incide en que empeoraron "ligeramente" en el caso de la vivienda en altura, ya que ahora se tarda por término medio 35 meses en comercializar una promoción, frente a los 32 del ejercicio anterior. También se ralentiza en el caso de los chalets, cuyo plazo medio de venta se extiende ahora hasta los 37 meses.

Por zonas, en Mijas Costa, Marbella y Estepona la oferta es más consolidada pero también más heterogénea; mientras Fuengirola, Torremolinos y Benalmádena se distinguen por la fuerte demanda nacional.

Finalmente, en lo que se refiere al presente año 2007, las previsiones apuntan a un mantenimiento de la oferta, unido a un leve descenso del precio medio final, mientras que las ventas mejorarán especialmente en el segundo semestre del año, tras las elecciones municipales.