



Asociación Provincial de
Constructores y Promotores
de Málaga

ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA



INFORME SOBRE LA VIVIENDA
EN MÁLAGA Y SU PROVINCIA

· AÑO 2005 ·

LA VIVIENDA EN MÁLAGA Y SU PROVINCIA · AÑO 2005 ·

Según los datos facilitados por el Colegio de Arquitectos, se han visado en la provincia de Málaga 41.740 viviendas en el año 2005, con una disminución de un 7% respecto a las 44.958 visadas en el año 2004, siendo 34.835 las viviendas terminadas.

Las viviendas de protección oficial visadas han sido 1.589, lo que supone el 3,8% del total, con un incremento del 1,5% respecto a las visadas en el año 2004.

En Málaga capital se han visado 5.393 viviendas, lo que supone un 19% menos que en 2004; de ellas 422 han sido V.P.O. lo que supone un 8% del total.

La zona occidental, con 19.815 viviendas visadas, ha vuelto a descender en un 13,4%, cifra prácticamente igual al descenso que ya tuvo en 2004 respecto a 2003.

De nuevo Mijas ha sido el municipio con más viviendas visadas, 4.096, aunque desciende en un 17% respecto al año anterior. Le sigue Benalmádena con 3.029 viviendas con un incremento respecto al 2004 de más del 40%.

En Marbella lógicamente, y como consecuencia de su situación urbanística, vuelve a descender el número de viviendas visadas hasta 1.156, con un descenso del 34% sobre la cifra del año anterior que ya experimentó un descenso del 47% respecto a 2003 en que se visaron 7.200 viviendas.

Estepona, con 2.674 viviendas visadas, es el tercer municipio en número de viviendas visadas en la zona occidental, prácticamente igual a las del año 2004. Por último Fuengirola también experimenta un fuerte descenso de más del 60% en viviendas visadas.

En la zona oriental se mantiene el número de viviendas visadas que en 2004, con un incremento del 5% destacando el fuerte descenso en el municipio de Torrox con un 40% menos, compensado sobradamente por las 2.453 visadas en Vélez Málaga, casi un 50% más que en 2004, manteniéndose prácticamente igual el número de viviendas visadas el municipio de Rincón de la Victoria con 1.905.

En los municipios del interior Antequera mantiene prácticamente el número de viviendas visadas y Ronda las incrementa en más del doble. Y también mantienen su nivel conjuntamente, incluso con un ligero aumento, los municipios de Alhaurín El Grande, Alhaurín de la Torre y Cártama.

VIVIENDA RESIDENCIAL TURÍSTICA

España recibió durante el pasado año 2005, 55,6 millones de turistas, un 6% más que el año 2004, con unos ingresos de 46.150 millones de euros, lo que supone un desembolso por turista de 1.200,00 euros, un 4,5% más que en el 2004, sin contabilizar lo que el turista abonó en origen, por los diversos servicios que contrata a su agente intermediario, el Tour Operador.

Andalucía recibió 23,2 millones de turistas, de los que 9,8 fueron extranjeros, (el 17% de la totalidad que visitó España), y 14 millones nacionales. Ello ha supuesto un aumento del 1%, y del 5,4% respectivamente con relación al año 2004.

Málaga / Costa del Sol recibió 9,3 millones de turistas, el 38% de todos lo que eligieron Andalucía para sus vacaciones; 3,3 millones eligieron el alojamiento hotelero, y 6 millones el extrahotelero: vivienda turística, apartamento en propiedad, alquilado o prestado por amigos o familiares. Es decir, el 36% de nuestros visitantes fueron a hoteles y el 64% a alojamientos extrahoteleros.

Las Inversiones Directas del Exterior en España en producto inmobiliario desde enero a octubre del pasado año fueron de 4.641 millones de euros, un 15,56% menos que lo generado en ese mismo periodo de tiempo en el año 2004, que ascendió a 5.496 millones de euros.

El 65% de las empresas inmobiliarias existentes en España se encuentran domiciliadas en comunidades ribereñas, lo que demuestra que la segunda residencia, o lo que es lo mismo, la vivienda para usos turísticos, constituye el segundo producto de la cartera residencial.

Actualmente, estamos contemplando también un auge en el producto residencial para la tercera edad. Hace años que la expectativa de este sector resulta notablemente positiva. A esto hay que añadir la complementariedad de este sector con el negocio inmobiliario.

En Málaga / Costa del Sol, de enero a octubre del 2005, las inversiones por no residentes en producto inmobiliario alcanzaron los 1.800 millones de euros en adquisición de 10.800 viviendas, un 6% menos que en el 2004, aunque se vieron compensadas por la compra de viviendas por nacionales no residentes en nuestra provincia, cuya aportación con 7.000 viviendas adquiridas, se cuantifica en unos 1.280 millones de euros; el 12% más que en el 2004.

Según las estimaciones de nuestra Asociación Provincial de Constructores y Promotores de Málaga, el 40% de la actividad del sector de la construcción residencial en nuestra provincia, corresponde al vacacional, es decir, que la inversión directa en vivienda turística por nacionales y no residentes genera aproximadamente el 3,7% de nuestro PIB.

Asimismo, según las estimaciones que se derivan de la Cuenta Satélite del Turismo, el peso del sector turístico a nivel nacional, se situó en el 11,4% del Producto Interior Bruto en el 2004. Y según los últimos datos de la Contabilidad Nacional publicados por el INE., la inversión en vivienda en España representa el 9% también del PIB nacional.

Málaga ha sido una de las provincias andaluzas que mayor tirón tuvo en su economía, con una de las tasas de crecimiento más importante, un 4,6% entre Julio y Septiembre del pasado año, superando a la media andaluza, correspondiendo el 4,1% al turismo y la construcción. Como comparativo valga decir que Córdoba subió un 2,3% y Jaén un 2,8%.

Málaga, mayo de 2006.



VIVIENDAS VISADAS POR ZONAS EN LA PROVINCIA DE MÁLAGA - AÑO 2005

	<u>UNIFAMIL.</u>	<u>V.P.O. PLURIFAMIL.</u>	<u>TOTAL</u>	<u>UNIFAMIL.</u>	<u>LIBRES PLURIFAMIL.</u>	<u>TOTAL</u>	<u>TOTAL VIVIENDAS</u>
<u>MÁLAGA CAPITAL</u>	0	422	422	830	4.141	4.971	5.393
<u>ZONA OCCIDENTAL</u>							
Casares	0	0	0	62	2.176	2.238	2.238
Manilva	0	81	81	213	2.380	2.593	2.674
Estepona	0	94	94	540	1.696	2.236	2.330
Benahavís	0	0	0	211	945	1.156	1.156
Marbella	0	0	0	465	1.240	1.705	1.705
Mijas	1	120	121	578	3.397	3.975	4.096
Fuengirola	0	0	0	182	1.417	1.599	1.599
Benalmádena	0	31	31	352	2.646	2.998	3.029
Torremolinos	0	0	0	101	1.214	1.315	1.315
Totales	1	326	327	2.704	17.111	19.815	20.142
<u>ZONA ORIENTAL</u>							
Rincón de la Victoria	0	0	0	136	1.769	1.905	1.905
Vélez Málaga	0	0	0	930	1.523	2.453	2.453
Torrox	0	0	0	117	904	1.021	1.021
Nejía	0	0	0	113	285	398	398
Totales	0	0	0	1.296	4.481	5.777	5.777
<u>INTERIOR</u>							
Antequera	16	0	16	280	409	689	705
Ronda	10	0	10	700	262	962	972
Totales	26	0	26	980	671	1.651	1.677
<u>OTRAS</u>							
Alh. el Grande	0	47	47	124	274	398	445
Alh. de la Torre	0	140	140	605	227	832	972
Cártama	0	22	22	347	617	964	986
Totales	0	209	209	1.076	1.118	2.194	2.403



RESUMEN VIVIENDAS VISADAS 2005

<u>V.P.O.</u>		<u>LIBRES</u>	
<u>UNIFAMIL.</u>	<u>PLURIFAMIL.</u>	<u>UNIFAMIL.</u>	<u>PLURIFAMIL.</u>
432	1.157	10.243	29.908
1.589		40.151	

TOTAL VIVIENDAS VISADAS: 41.740

VIVIENDAS VISADAS 1996-2005

	<u>1996</u>	<u>1997</u>	<u>1998</u>	<u>1999</u>	<u>2000</u>	<u>2001</u>	<u>2002</u>	<u>2003</u>	<u>2004</u>	<u>2005</u>	<u>Totales</u>
MÁLAGA CAPITAL	2.285	3.509	4.220	5.337	6.119	6.217	6.123	5.063	6.987	5.393	48.968
TOTAL PROVINCIA	9.208	13.279	21.922	32.993	34.462	39.781	39.245	44.731	44.958	41.740	313.111

Datos facilitados por el Colegio de Arquitectos de Málaga