

Últimas tendencias en el precio de la vivienda en la ciudad de Málaga (1981-1994)

María Luisa DE LAZARO Y TORRES
Profesora Asociada del Departamento de Geografía Humana
Universidad Complutense (Madrid)

La importancia de los fenómenos inmobiliarios y del uso del suelo en el espacio geográfico, en este caso urbano, nos hace reflexionar sobre la evolución y distribución espacial de los precios de la vivienda, ya que no se demanda suelo en sí, sino el uso y la utilización de ese suelo, que refleja en parte el precio del suelo, y en el caso de uso residencial, una serie de elementos cualitativos que componen la vivienda.

Vamos a aproximarnos a las últimas tendencias del mercado inmobiliario para la vivienda en la ciudad de Málaga, analizaremos lo sucedido en el año 1993 respecto a años anteriores y qué se puede prever en un futuro. Utilizaremos los anuncios inmobiliarios del diario *Sur* de Málaga, cuya validez para este tipo de estudios ya justificábamos (M. L. Lázaro, 1991). Otros autores también utilizan los anuncios inmobiliarios como fuente en este tipo de estudios (G. Leonard, 1983; Ch. Vandermotten, 1971).

Dentro de la vivienda estableceremos dos modalidades que consideramos esencial diferenciar, vivienda unifamiliar y vivienda plurifamiliar. Como vivienda unifamiliar incluimos tanto la denominada casamata como el chalet con parcela —en las modalidades de adosado, unifamiliar independiente y de lujo—. Como vivienda plurifamiliar incluimos las viviendas situadas en bloques de casas; como piso, apartamento, estudio, duplex, ático, etc. Se trata de una agrupación a partir del lenguaje que utiliza la prensa con la finalidad de

evitar una excesiva dispersión fruto de la gran segmentación del mercado inmobiliario que nos permite realizar algunas generalizaciones, aunque nos encontramos con la limitación de que el lenguaje periodístico no es tan preciso como el científico.

El peso de cada una de las modalidades de vivienda no es el mismo, ya que en el caso de la vivienda unifamiliar se han manejado casi cuatro veces menos número de anuncios inmobiliarios, que en el caso de la vivienda plurifamiliar (70 anuncios de un total de 318 corresponden a la vivienda unifamiliar, lo que supone un 22 por 100 del total de anuncios inmobiliarios) (Gráfico 1). Lo que hace que los datos referidos a la vivienda plurifamiliar tengan más peso e importancia.

LA EVOLUCIÓN DEL PRECIO DE LA VIVIENDA DE 1981 A 1984

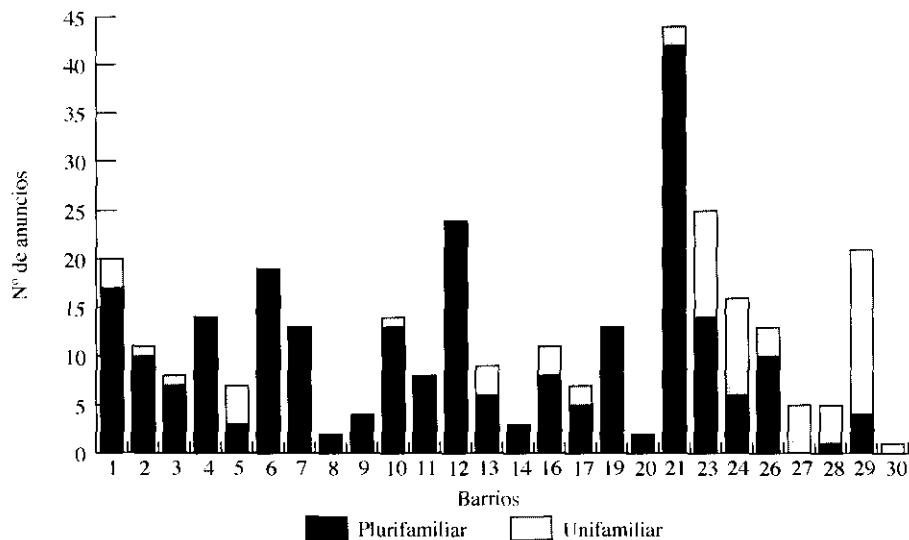
El Gráfico 2 muestra la evolución del precio medio de la vivienda desde 1981 a 1994, para vivienda unifamiliar y plurifamiliar, en pesetas corrientes y constantes del 94 (estas últimas denominadas en la gráfica plurif-94 y unif-94). En términos generales es proporcionalmente más cara la vivienda unifamiliar que la plurifamiliar. Existe una dificultad añadida al tomar en cuenta los precios de la vivienda unifamiliar, que reafirma aún más el hecho de que sea más cara, y es que el precio que manejamos incluye edificación y jardín, ya que no siempre los anuncios especifican qué porcentaje del precio corresponde a qué. Mientras el tamaño medio de la vivienda unifamiliar, englobando casa y jardín, es de 354,6 m², el de la vivienda plurifamiliar es de 121,7 para el período que nos ocupa, a pesar de que esta última consume suelo de forma más intensiva, dando más rentabilidad al mismo, en términos generales resulta más bajo su precio que el dedicado a vivienda unifamiliar.

Estos tamaños medios de la vivienda, que podemos considerar elevados teniendo en cuenta que son valores medios, nos ratifican que la prensa se ocupa de un segmento del mercado inmobiliario que promete mayores ganancias y permite financiar la publicidad. Los precios que la prensa ofrece, están sobrevalorados, ya que reflejan los precios de mercado de la oferta, y que por tanto son susceptibles de una última modificación en el momento de realizar la transacción definitiva de la vivienda.

En la evolución del precio medio de la vivienda por años, la tendencia al alza en los precios en pesetas corrientes de los últimos años se va a ralentizar desde 1989 y a estacionar hacia el año 1993, observándose una pequeña recuperación en el 1994. Esto se explica porque tras la crisis económica del final de los setenta se da a partir del año 1984, una lenta recuperación económica y por tanto de los precios del suelo. La entrada de España en la CEE,

Gráfico 1

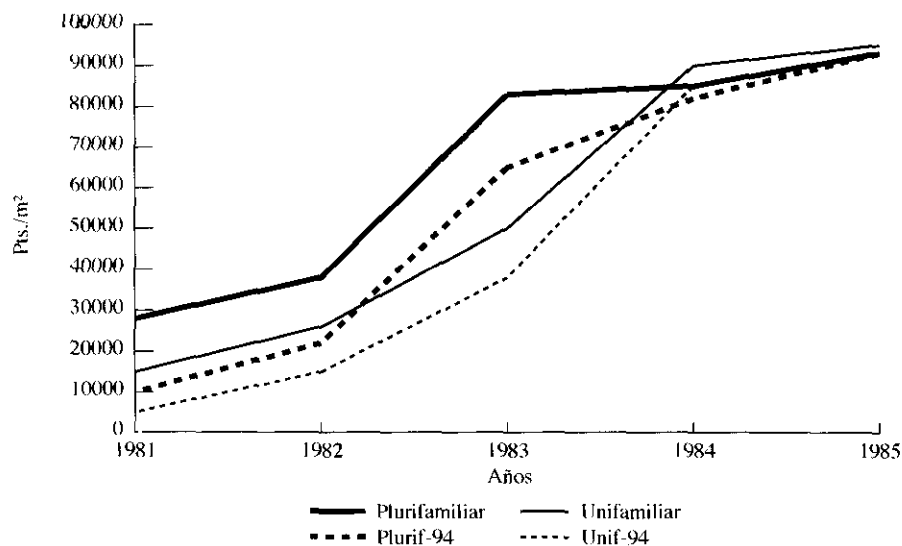
Nº de anuncios por barrios (1981-1994), (Según tipologías edificatorias)



Fuente: Elaboración propia a partir de los anuncios inmobiliarios del diario *Sur*.

Gráfico 2

Precio medio por vivienda (1981-1994). (En pesetas corrientes y constantes).



Fuente: Elaboración propia a partir de los anuncios inmobiliarios del diario *Sur*.

hoy UE, aumenta la demanda de bienes inmobiliarios en España de forma que por muy disparatados que parecieran los precios de los bienes inmobiliarios, éstos se han vendido sin dificultad hasta la entrada en vigor de la Ley de Tasas (1989), que con su adicional cuarta frenó drásticamente y repentinamente las ventas y con ellas los precios de los bienes inmobiliarios en general y las viviendas en particular. Las inundaciones del año 1989 en Málaga, también influyeron en la moderación de los precios, que la crisis del 1993 continúa frenando, con una ligera recuperación en el 1994. También influye en todo esto el agotamiento del suelo urbanizable disponible según el Plan General de Ordenación Urbana de 1983, especialmente en algunas áreas de la ciudad. La vivienda unifamiliar tipo chalet se revaloriza con constancia en los años ochenta, y hasta los 1990, para frenar su precio en el año 1994. El estancamiento tardío de los precios en la vivienda unifamiliar puede ser debido a que se trata de áreas en las que se está edificando actualmente, a la influencia extranjera en Málaga —que demanda vivienda de este tipo— y a considerar este tipo de vivienda como de mayor calidad. La vivienda plurifamiliar sufre un máximo en el año 1989, y desde ahí se mantiene. Esto muestra que el precio de esta modalidad de vivienda es sensible a la ley del mercado (ley de la oferta y la demanda), y por tanto a la reciente disminución de la demanda que está condicionando los precios. Esta disminución de la demanda se explica por la coyuntura económica general caracterizada por la crisis económica de los noventa. Todo ello marca el factor general más importante que influye en el precio del suelo y que vamos a analizar con más detenimiento.

Todos estos datos cuantitativos reflejan claramente una crisis en el mundo inmobiliario en 1993, así como algunos de los hechos que se reflejan en las noticias cotidianas de la ciudad que el diario *Sur* publica, haciéndose eco de la crisis económica predominante, que se manifiesta en el plano institucional con la mala situación económica de la Junta de Andalucía, la superación del límite legal de endeudamiento del Ayuntamiento de Málaga y de la Diputación, las paralizaciones de obras por suspensión de pagos en las empresas adjudicatarias, etc. En el ámbito industrial, con empresas que sufren las consecuencias de la mala situación con diferente grado de gravedad (Siemens, Fuyitsu, Félix Sáenz, La Casera, etc.); destaca la cifra del pasivo de las empresas en quiebra que en los cuatro primeros meses del 1993 alcanzó los 25.641 millones de pesetas frente a 13.213 millones de pesetas del mismo período el año anterior, lo que supone un incremento interanual del 94 por 100 según INE. Aumenta de forma destacada el paro en el segundo trimestre del año respecto al 1992 con más de trescientos mil empleos destruidos en la provincia desde el último año, según la Encuesta de Población Activa (EPA). En los últimos dos años se han invertido 800 millones menos en instalaciones industriales, según un informe del Instituto de Estadística de Andalucía. Los tres primeros meses del 1991 se llevaron a cabo inversiones en los distintos sectores productivos de la provincia por valor de 2.521 millones de

pesetas; un año después se contabilizan en el registro de industrias 1.790, y en 1993 1.684 millones de pesetas. Además el consumo eléctrico de las industrias en el semestre descendió según la Compañía Sevillana de Electricidad. La energía en alta tensión facturada en la provincia entre enero y junio ha supuesto un descenso del 14 por 100 respecto al mismo período del año anterior; sin embargo, el consumo de baja tensión aumentó, lo que supone un 1,3 por 100 de incremento global. El tráfico de mercancías descendió en casi 45.000 toneladas respecto a julio, a pesar de haber recibido en agosto cuatro barcos más que en julio.

Esta paralización de la actividad industrial se refleja también en otros sectores de la economía como es el mercado inmobiliario. La prensa afirma que el mercado inmobiliario está paralizado (febrero), lo que hemos podido constatar al ver que los anuncios inmobiliarios se repiten con el consiguiente aumento del número de páginas dedicadas a ventas de pisos. Baja en un 50 por 100 el valor de los terrenos urbanizables en los últimos años. Esto se debe a que la única demanda existente en 1993 es la de VPO. La falta de suelo urbanizable frena la expansión del sector inmobiliario malagueño. El parón en las ventas de bienes inmobiliarios, ha supuesto la pérdida de 50.000 puestos de trabajo en Andalucía.

Algunas otras cifras aportadas por la prensa son también significativas, como por ejemplo los 14.700 profesionales con licencias fiscales que se dan de baja en el primer trimestre del año —según el presidente de la Cámara de Comercio de Málaga.

La crisis también se refleja en que el año termina con 116.155 parados en Málaga en 1993, frente a los 115.514 del año anterior, leve mejoría respecto al inicio del año en que llegaron a estar parados 118.636. Esta bajada dentro del mismo 1993 se debió a la bonanza de la temporada turística desde abril, pero aumentó en 4.000 personas en octubre (por el cierre de empresas fundamentalmente), para luego seguir descendiendo.

Otros hechos sucedidos en el año 1993 aparecen en la prensa en el año 1994, como por ejemplo, los 10.000 millones de pesetas que costaron los despidos a las empresas malagueñas o las 10.000 demandas que resolvieron el CMAC y la Magistratura, o las veinte grandes empresas malagueñas que suspendieron pagos, según confirmó el presidente del Colegio Oficial de Titulados Mercantiles y Empresariales de Málaga, Alejandro Bengio, en 1993.

A partir de 1994 se observan también, a través de la prensa, algunos cambios favorables a la reactivación del mercado inmobiliario. Desde mayo de 1994 los constructores aprecian una reactivación del sector en Málaga y el descenso de los tipos de interés reanima las ventas. Los urbanizadores confían en que al final del año no haya viviendas turísticas sin vender. Urbanismo ofrece en Teatinos suelo urbanizable a constructores para hacer 800 viviendas VPO para impulsar la zona de Teatinos y evitar la especulación en la zona.

El paro bajó en Málaga en 2.044 personas en mayo sobre el global de parados. Se atribuye a la buena acogida de la reforma laboral. En mayo eran 113.000 personas inscritas en las oficinas del INEM, casi 1.500 menos que el año pasado en las mismas fechas.

Parece que con todo esto la actividad inmobiliaria se reanuda en 1994, que es lo que se reflejaba ya en el gráfico comentado. No quiere decir que se haya superado la crisis en todos sus niveles, habría que analizar la accesibilidad media de la población a esas viviendas.

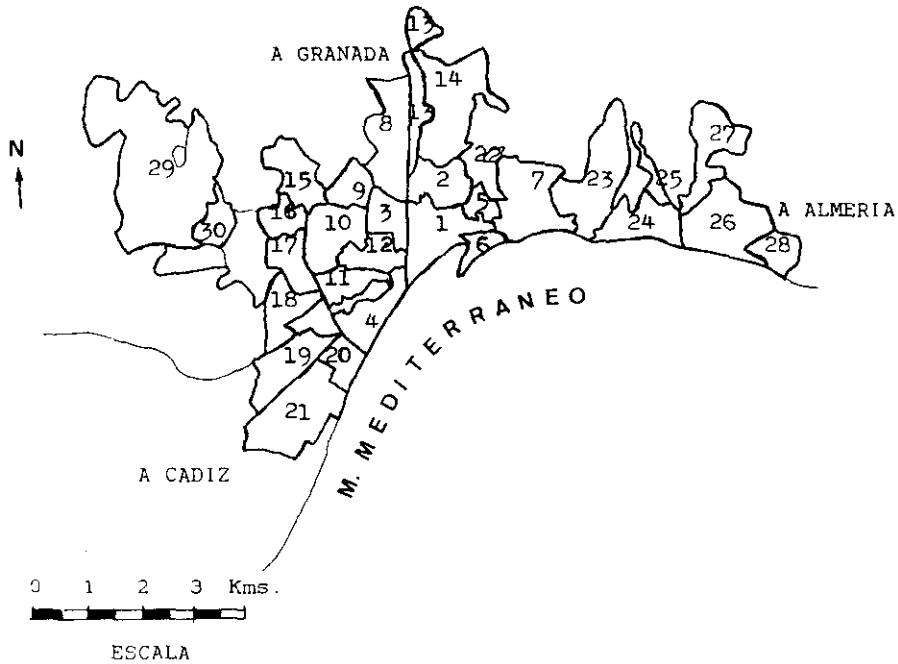
A pesar de las variaciones económicas que se reflejan en las fluctuaciones del precio de la vivienda en pesetas corrientes, podemos mantener la hipótesis de que el precio de la vivienda sube con el simple transcurrir del tiempo, ya que en pesetas constantes de 1994 los precios suponen una subida progresiva y continuada, aunque sin duda algo más moderada desde 1989.

DIFERENCIAS ESPACIALES DEL PRECIO MEDIO DE LA VIVIENDA

Hasta aquí hemos analizado el precio de la vivienda en los últimos años y hemos enumerado algunos de los factores generales que explican esta evolución, fundamentalmente la economía. Vamos a analizar a continuación las diferencias espaciales en estos precios, lo que estará condicionado por los factores de macrolocalización (A. García Ballesteros, 1986), tales como la centralidad —generalmente cuanto mayor es la distancia al centro menor es el precio de la vivienda y mayor es el tamaño de las viviendas, hecha la excepción en 1994 del casco urbano correspondiente a la Málaga preindustrial—, y las externalidades urbanísticas que ofrecen ciertos barrios y ciertos edificios cuyas características muchas veces se plasman en los anuncios inmobiliarios, lo que marca la competencia por ciertas localizaciones o espacios.

Para ello, mientras el nuevo Plan General no salga a la luz y aporte otra, utilizaremos la división por barrios de la ciudad de Málaga establecida por el PGOU 83 realizada por D. López Cano (Mapa 1).

En la vivienda plurifamiliar (mapa 2 y Gráficos 3 y 4), las áreas más caras de la ciudad son las áreas residenciales de calidad tradicional (Caleta-Limonar, El Morlaco, Pedregalejo, Malagueta) o de renovación (la reciente edificación ha revalorizado zonas como Huelin-Perchel —a lo que se añade la construcción del nuevo paseo marítimo—, Camino de Antequera) o las de localización más céntrica en el centro histórico de la misma (Polígono Alameda, Cruz de Humilladero). Observamos subidas en pesetas corrientes en todos los barrios salvo el Centro, Caleta-Limonar, Arroyo del Cuarto, Tabacalera y El Palo. Sin embargo, esta subida de precios en el año 1993 no se mantiene en 1994 en los barrios de Huelin-Perchel, Palma-Martiricos, Cruz de Humilladero, Polígono de la Alameda y Camino de Antequera. Por ser

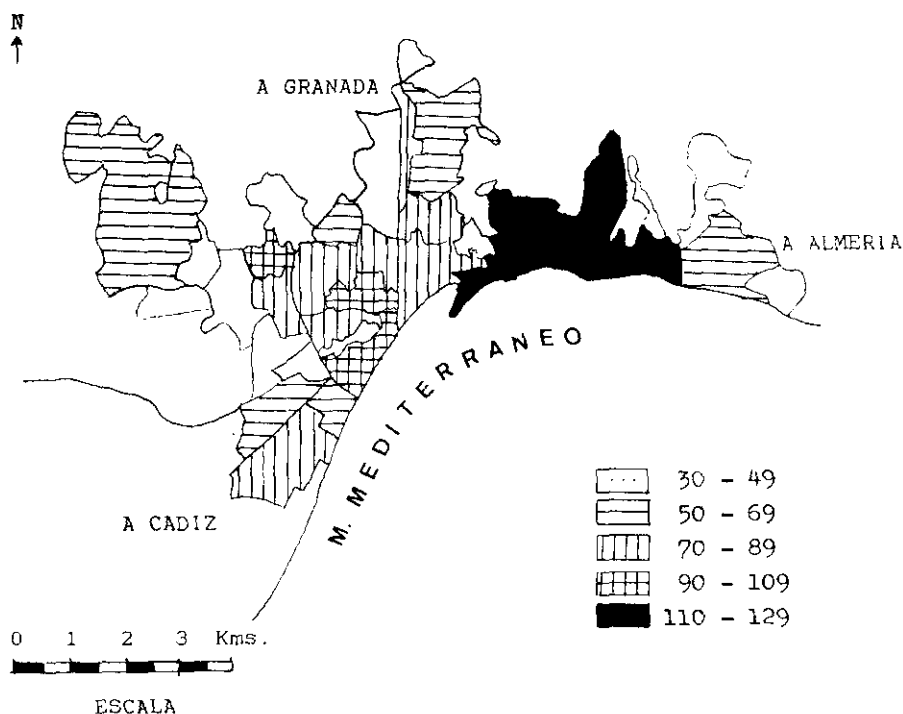


Fuente: D. López Cano y PGOU-83.

Mapa 1.—Precio de la vivienda plurifamiliar Pts/m² en miles.

- | | |
|----------------------|---------------------------|
| 1. Centro | 16. Camino Antequera |
| 2. Capuchinos | 17. Calle de Cártama |
| 3. Trinidad | 18. San Rafael |
| 4. Huelin-Perchel | 19. Camino Churrriana |
| 5. Camino Nuevo | 20. Tabacalera |
| 6. Malagucta | 21. Parque Oeste |
| 7. Caleta-Limonar | 22. Sierra Blanquilla |
| 8. Palma-Martiricos | 23. El Molarco |
| 9. Suárez | 24. Pedregalejo |
| 10. Arroyo Cuarto | 25. La Mosca |
| 11. Cruz Humilladero | 26. El Palo |
| 12. Polígono Alameda | 27. Pinares de San Antón |
| 13. Ciudad Jardín | 28. El Candado |
| 14. Mangas Verdes | 29. Puerto Torre |
| 15. Carlinda-Suárez | 30. Colonia de Santa Inés |

mínimas, no resultan representativas las fluctuaciones de precios en el Puerto de la Torre y barrio de la Trinidad.



Fuente: Elaboración propia a partir de los anuncios inmobiliarios del diario *Sur*.

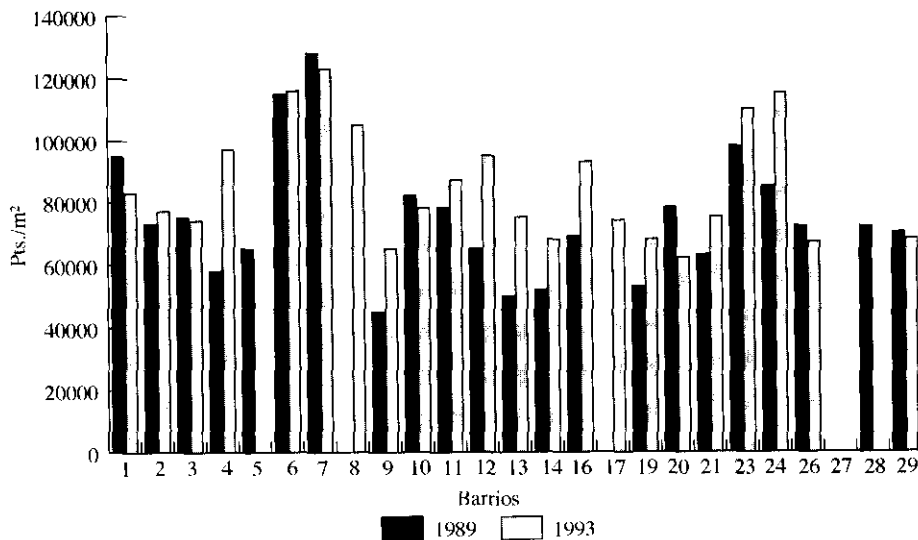
Mapa 2.-Precio de la vivienda plurifamiliar Pts/m² en miles.

Los barrios más baratos de los que se dispone de precios son Camino de Churriana, Tabacalera, El Palo y Suárez. Quizás esto se deba a la ausencia de inversiones en los últimos años, en que la edificación se ha producido en otras áreas de la ciudad.

Hay barrios que se anuncian poco en la prensa, como son los barrios con autoconstrucción, o predominio de viviendas sociales como Palma-Martiricos, carretera de Cártama, San Rafael, Sierra Blanquilla, La Mosca, etc.; de ahí que en estos gráficos no dispongamos de datos para ellos. La vivienda de protección oficial, y dentro de ésta la modalidad de vivienda social no puede competir con el precio del suelo de las mejores localizaciones de la ciudad y ha de conformarse con áreas más periféricas, que verán revalorizar su suelo en el proceso de urbanización de las mismas.

Gráfico 3

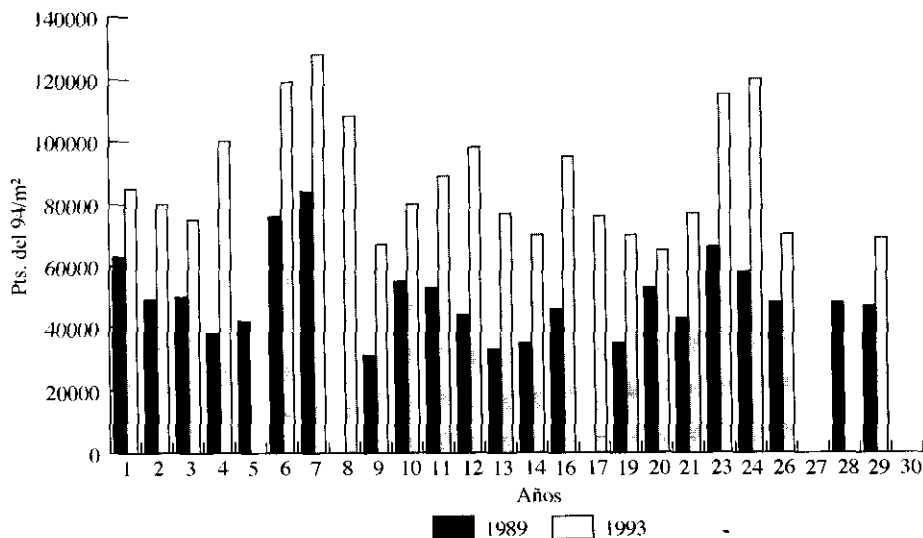
Precio de la vivienda plurifamiliar. (Por barrios en Pts. corrientes/m²).



Fuente: Elaboración propia a partir de los anuncios inmobiliarios del diario *Sur*.

Gráfico 4

Precio de la vivienda plurifamiliar (Por barrios en Pts. constantes de 1994).

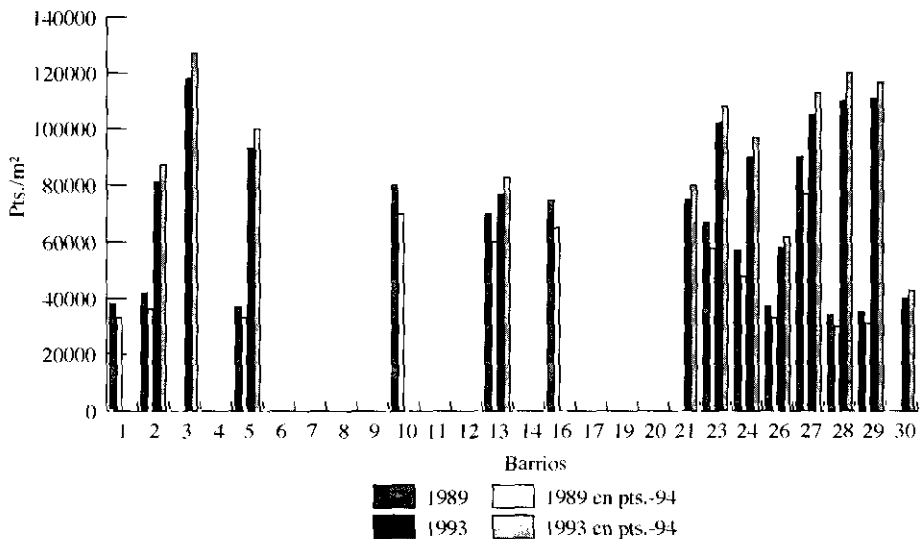


Fuente: Elaboración propia a partir de los anuncios inmobiliarios del diario *Sur*.

Existen mayores contrastes en la vivienda unifamiliar (mapa 3), encontrando barrios más baratos y también más caros que en la plurifamiliar, aunque globalmente sea más cara la primera. Las subidas no son iguales en todos los barrios con este tipo de vivienda; conviene destacar que se observa una subida constante en los barrios con vivienda unifamiliar, tanto en pesetas constantes como en corrientes (Camino Nuevo, Camino de Antequera, Ciudad Jardín, El Morlaco, Pedregalejo, El Palo, Pinares de San Antón, El Caddado, Puerto de la Torre y Colonia de Santa Inés), así como algún caso aislado en otras áreas de la ciudad, tal y como se ve en el Gráfico 5, donde aparecen sin datos los barrios en que no hay vivienda unifamiliar, o ésta es minoritaria en ellos.

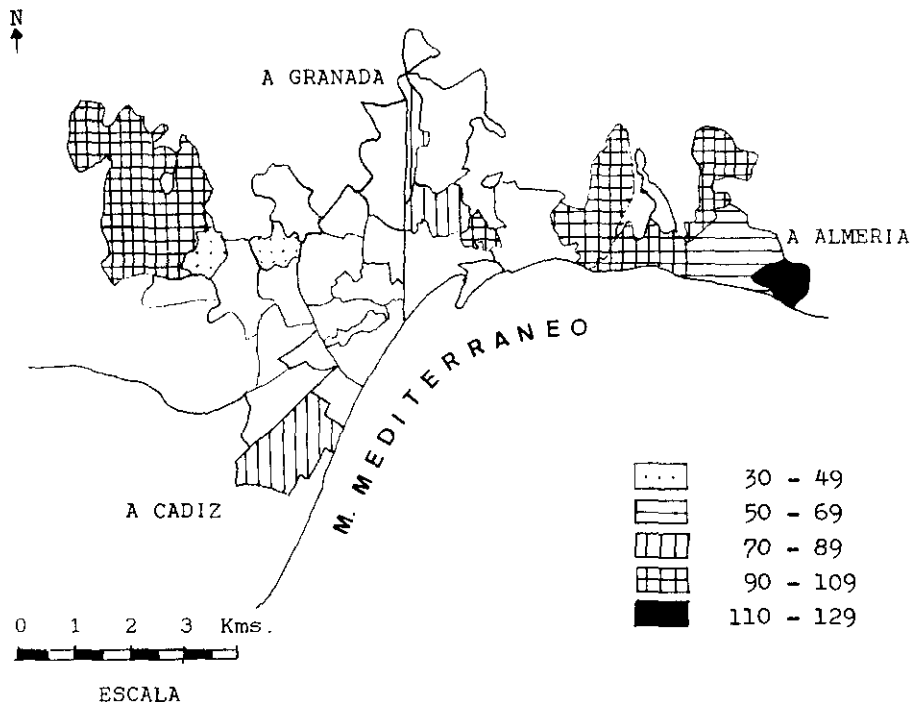
Gráfico 5

Precio de la vivienda unifamiliar. (En Pts. corrientes y constantes de 1994).



Fuente: Elaboración propia a partir de los anuncios inmobiliarios del diario *Sur*.

Sin embargo, si únicamente tenemos en cuenta los años 1989 y 1993 los precios máximos y mínimos por metro cuadrado en pesetas corrientes para vivienda unifamiliar y por barrios oscilan entre las 30.000 y las 120.000 pesetas metro cuadrado (gráfico 5), y en el año 1994 llegan hasta las 150.000 pesetas metro cuadrado. Mientras que para la vivienda plurifamiliar (gráficos 3 y 4) esta oscilación está entre 45.000 y 130.000 pesetas metro cuadrado llegando en el año 1994 hasta 140.000 pesetas metro cuadrado.



Fuente: Elaboración propia a partir de los anuncios inmobiliarios del diario *Sur*.

Mapa 3.-Precio de la vivienda unifamiliar Pts/m² en miles.

La división tradicional del suelo de la ciudad de Málaga, al este y al oeste del río Guadalmedina, ha sido en parte paliada por las diferentes actuaciones urbanísticas y de planificación realizadas en la ciudad, en que la última (PGOU-83) pretende el crecimiento de la ciudad por el oeste, algo que poco a poco va consiguiendo (Huelin-Perchel, Colonia de Santa Inés, etc.) y planifica la circunvalación recientemente construida que también va a marcar un hito en la ciudad. La actuación anterior: «Polígono de la Alameda», también contribuye a revalorizar la imagen social y los precios del suelo de la Málaga oeste; sin embargo, áreas de calidad residencial como la Malagueta, Limonar, El Morlaco, Pedregalejo, siguen siendo en 1994 las más caras de la ciudad con precios medios en torno a 135.00 pesetas metro cuadrado.

El hecho de que hablemos de precios medios por barrios, hace que los contrastes se dulcifiquen, y si además tenemos en cuenta que el segmento inmobiliario del que nos ocupamos es la vivienda libre que se anuncia en la prensa, podemos explicarnos que esos contrastes entre los distintos barrios no sean más acentuados.

CONSIDERACIONES FINALES

Hemos trabajado con bienes que están a la venta y que por tanto tienen un precio de mercado, aunque éste sea el de la oferta, que es el que ofrece la prensa, por lo que hay que tener en cuenta que:

- a) Estos precios son susceptibles de una última modificación en la transacción definitiva del inmueble, y al contrario que en años anteriores a la Ley de Tasas (1989), ésta se produce a la baja.
- b) Factor explicativo a los precios del suelo en un punto, son los propios precios del suelo en el entorno, lo que algunos autores denominan contagio espacial, como afirman y prueban para Madrid J. Bosque Sendra, A. García Ballesteros y J. Bosque Maurel (1987).
- c) Edificaciones recientes dan precios más altos y una revalorización de los barrios.

En general podemos hablar de una subida de precios más moderada que en épocas anteriores tanto en pesetas constantes como en corrientes.

Los precios del suelo se convierten cada vez más en precios políticos si se van proclamando leyes que tiendan a disminuir las desigualdades. La oferta y la demanda van siendo paulatinamente manejados por el Estado mediante la planificación y las leyes. Esperemos que así la política de vivienda en un futuro favorezca el acceso a la vivienda en un contexto urbano satisfactorio, y se reduzcan las fluctuaciones de los precios, al menos en los sectores de mercado con un carácter más social como es el de la vivienda. Hay que esperar al año 1995 para ver las consecuencias de la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos, se prevé un incremento de la vivienda en propiedad en detrimento de los alquileres, con una pequeña revalorización de este segmento inmobiliario, para el cual ya se vislumbra una subida en los tipos de interés de los préstamos hipotecarios, aunque todo esto habrá que constatarlo con hechos.

Cada punto de la ciudad tiene un precio del suelo en pesetas/metro cuadrado con n dimensiones explicadas por n elementos, como usos del suelo, accesibilidad, centralidad, preferencias residenciales, factores físicos, etc. (M. L. Lázaro, 1990). Se refleja así también lo segmentado que está el mercado inmobiliario, y lo necesario que es tomar al menos dos variables como las más importantes, el tiempo y el espacio, que es la forma en que hemos planteado este trabajo, tomando como espacio los barrios. Si tenemos en cuenta que cada punto en la ciudad es único e irrepetible por las características peculiares de su entorno y de él mismo, y además cambia con el tiempo, notándose gran dinamismo, consideramos que también merecen estudio aparte los factores de microlocalización. Después podríamos hacer extensiva la afirmación de Kain y Quigley (1970) de que son las variables cualitativas las que más importancia tienen en la determinación de los precios de las casas. Aunque las dificultades para sistematizar éstas son enormes, aquí tenemos un nuevo reto.

BIBLIOGRAFÍA

- GARCÍA BALLESTEROS, A. (1986): «El precio del suelo en los estudios de Geografía Urbana», en *Jornadas de Geografía y Urbanismo*, Junta de Castilla y León, Salamanca, pp. 125-142.
- GARCÍA BALLESTEROS, A.; BOSQUE SENDRA, J.; BOSQUE MAUREL, J. (1987): «El desarrollo espacial de Madrid y la dinámica de los precios del suelo a través de los grandes ejes radiales (1940-80)», *Rev. Ciudad y Territorio*, Madrid.
- KAIN Y QUIGLEY (1970): «Evaluating the quality of the residential environment», *Rev. Environment and Plannig*, núm. 2, pp. 23-32.
- LEONARD, G. (1983): «Les annonces immobilières á Angers», *Revista Norois*, núm. 117, Poitiers, enero-marzo 1983, pp. 111-118.
- LÁZARO Y TORRES, M.^a L. de (1990): *Precio del suelo y utilización del espacio en la ciudad de Málaga*, Editorial Universidad Complutense, Madrid.
- (1991): «La validez de los anuncios del diario *Sur* para el estudio del precio de la vivienda en Málaga (1937-1989)», *Estudios Geográficos*, núm. 205, pp. 653-671.
- VANDERMOTTEN, Ch. (1971): *Le marché des terrains à bâtir dans la région bruxelloise (1912-1965)*, Ed. L'Institut de Sociología, Universidad de Bruselas.