

Mercado Residencial Turístico

Costa del Sol

20
ANIVERSARIO
1988-2008



ONE STEP AHEAD.

La escasa demanda y el endurecimiento del crédito obligan al promotor a disminuir el nivel de actividad

El objeto del informe elaborado por el Departamento de Análisis e Investigación de Mercados de Aguirre Newman, y del que le ofrecemos los rasgos más relevantes a continuación, consiste en analizar las características principales de la evolución del mercado residencial de Costa del Sol durante el periodo comprendido entre marzo del 2007 y marzo del 2008. Durante el último año se ha podido observar un gran interés por el comportamiento de la economía española y especialmente por el efecto que las turbulencias del mercado financiero internacional pueden tener en los distintos tipos de activos inmobiliarios.

El informe está organizado en 4 grupos de contenidos: coyuntura general del mercado, conclusiones del análisis, perspectivas para el 2008, y análisis del mercado residencial de Costa del Sol. Igualmente se incluye información cuantitativa y cualitativa que da respuesta a las siguientes preguntas:

- **¿Qué volumen de nuevos proyectos han salido al mercado a lo largo de los últimos 12 meses?**
- **¿Cómo se han comportado las ventas durante el periodo estudiado y que zonas han sido las más activas?**
- **¿Qué ha ocurrido con los precios en un escenario de demanda en desaceleración como en el que nos encontramos?**
- **¿Cuál es el stock total de producto en venta existente en este momento?**
- **¿Cuáles son las zonas que han presentado una mayor actividad desde marzo del 2007?**
- **¿Cuál ha sido es la tipología de producto más demandada?**



Contacto Aguirre Newman

Javier García-Mateo

Director de Análisis e Investigación de Mercados

(+34) 91 319 13 14

jgm@aguirrenewman.es

Resumen del Estudio del Mercado Residencial Turístico Costa del Sol

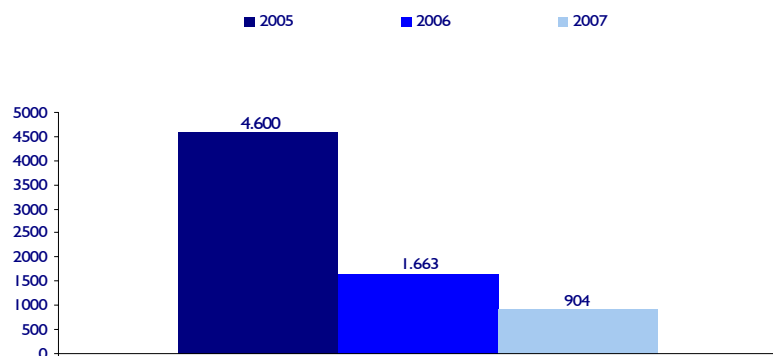
SITUACIÓN DEL MERCADO RESIDENCIAL TURÍSTICO EN COSTA DEL SOL

La actividad en el mercado residencial de Costa del Sol durante el periodo analizado (marzo 2007-marzo 2008) se ha caracterizado por un importante incremento en los plazos de comercialización que hace que en este momento sean necesarios de media más de 50 meses para finalizar la venta completa de una promoción.

Consecuencia de estas dificultades para dar salida al producto es el importante volumen del mismo en situación de llave en mano (en disposición de entrega) que se encuentra a la venta. En viviendas plurifamiliares, casi el 45% del producto en stock (sin vender) está en esta situación, esto supone un incremento de más de un 20% respecto al año 2007. En el caso de las viviendas unifamiliares es más del 37% del producto en stock el que se está en situación de llave en mano frente al 17,5% del año 2007.

Se ha observado una doble respuesta por parte del promotor ante esta situación. Por un lado, una disminución de la actividad promotora con el objeto de dar solución a la situación de sobreoferta en el mercado; y por otro lado se ha procedido a realizar una disminución en el precio medio de las viviendas plurifamiliares con el fin de reactivar la demanda.

Nueva Oferta Inicial por Año (Viviendas Plurifamiliares)



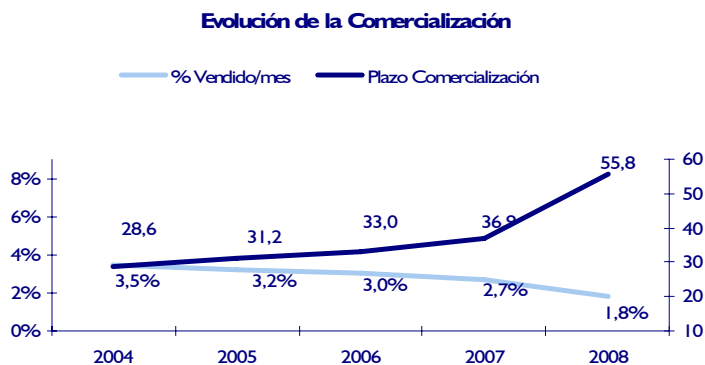
Si nos centramos en los precios registrados en el periodo objeto de estudio, se ha observado una disminución de casi el 2,5% en el precio medio (€/m²) de las viviendas plurifamiliares. Son especialmente relevantes los descensos de precios en algunas áreas como Mijas Costa o Sotogrande donde estos han superado 12% y el 15% respectivamente. Fuengirola es el único municipio en el que se ha registrado un ligero incremento del 4,5% en el precio del m². En el caso de viviendas unifamiliares se ha producido una subida en los precios m² que acompañado de un aumento en la superficie media ha supuesto un mayor precio de la vivienda media unifamiliar en comercialización.

SITUACIÓN DE LA DEMANDA

Se ha detectado durante el 2007 una escasez de compradores tanto nacionales como extranjeros, por los altos precios alcanzados en las viviendas y por la incertidumbre derivada de las condiciones actuales del mercado crediticio internacional.

En cuanto a la demanda extranjera, se prevé una reactivación en el último trimestre del año en la medida que se recupere la confianza en los mercados. La demanda nacional también tendrá un mejor comportamiento que en el año 2007 como consecuencia de la reducción de precios, lo que permitirá una disminución en el stock de viviendas en venta.

Existe un interés creciente por parte de inversores institucionales (nacionales y extranjeros) por la compra de promociones enteras (o porcentajes importantes de promociones), siempre y cuando puedan negociar significativos descuentos sobre los precios oficiales de venta.



PERSPECTIVAS

Las perspectivas de cara al próximo ejercicio son de una disminución de la oferta inicial de viviendas en comercialización tanto en promociones de viviendas plurifamiliares como de viviendas unifamiliares; mantenimiento de los plazos de comercialización en niveles muy similares a los presentados este año, situándose entorno a los 55 meses; y un ajuste de precios en todos los municipios que podrán llegar a ser de 2 dígitos en aquellas zonas donde los plazos de comercialización sean más elevados.

Si desea ampliar esta información, o está interesado en el *Estudio del Mercado Residencial Turístico Costa del Sol*, póngase en contacto con nosotros a través del contacto que le facilitamos.

Le recordamos que el Departamento de Análisis e Investigación de Mercados de Aguirre Newman realiza Estudios de Mercado por encargo a la medida de sus necesidades. Si desea más información acerca de este servicio, puede contactar con:

Javier García-Mateo
 Director de Análisis e Investigación de Mercados
 T. (+34) 91 319 13 14
 E. jgm@aguirrenewman.es