

¿CÓMO ESTÁ EL MERCADO?

Septiembre 2022

El Inventario de Vivienda Nueva esta en mínimos en la Costa del Sol



Por Alfonso Lacruz

Agente Asociado

(+34) 609 408 400

alfonso.lacruz@kwspain.es

www.alfonsolacruz.com

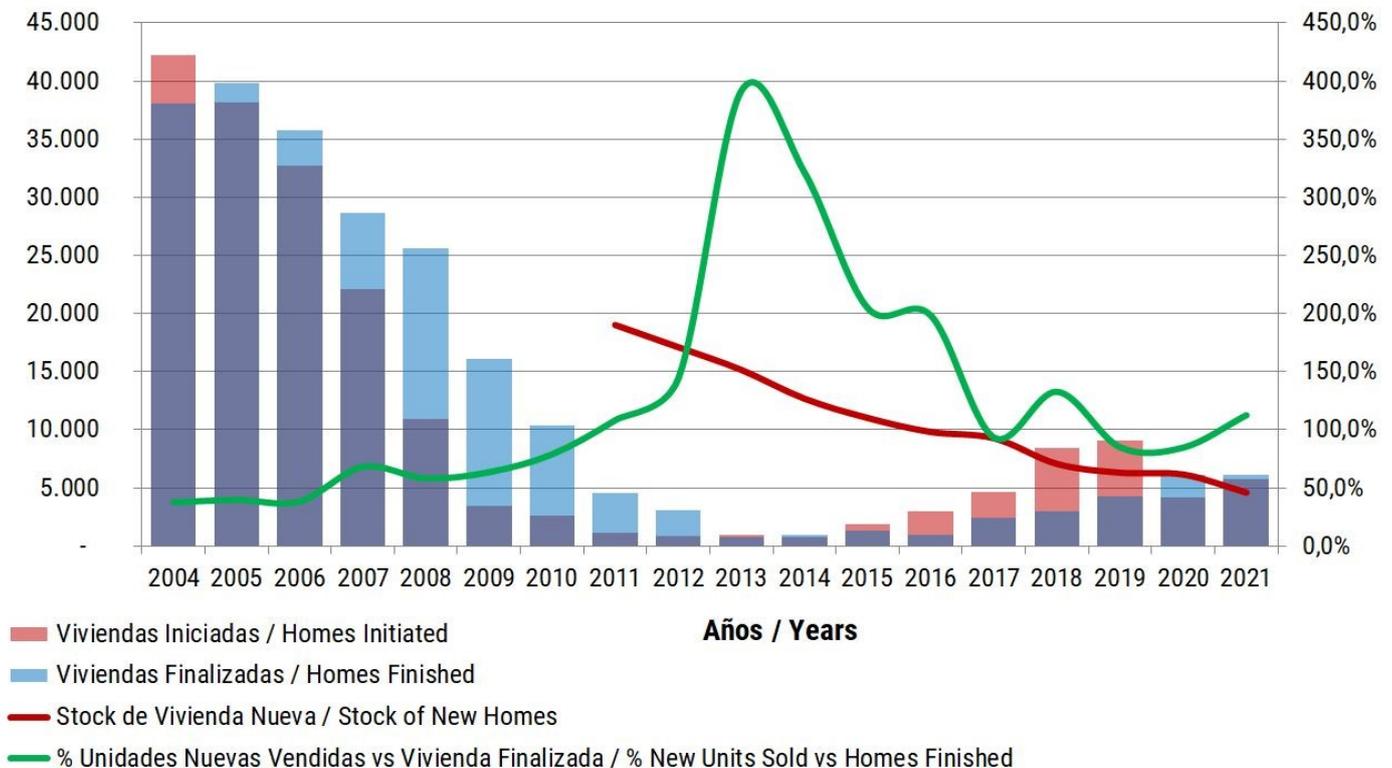
La combinación de distintas series de datos publicados por el Ministerio de Fomento ha posibilitado construir el gráfico 1 que se muestra a continuación y del que se pueden extraer interesantes conclusiones sobre el mercado de la vivienda de obra nueva en la provincia de Málaga. En dicho gráfico se pueden ver las viviendas iniciadas (en el año en el que se inicio su construcción), las viviendas finalizadas, el stock de vivienda nueva (sin vender) y el porcentaje de ventas de obra nueva frente a las viviendas que se terminan. Los datos de viviendas iniciadas y finalizadas están superpuestos de forma que se puede ver en la barra de cada año si se iniciaron más de las que se terminaron (la parte alta de la barra será roja) o viceversa (en cuyo caso la parte alta de la barra será azul). Analizando el gráfico lo primero que se ve es algo evidente, el stock de vivienda nueva está en su mínimo histórico y que los números de este ciclo alcista, de 2015 a 2021, son, en cuanto a construcción de obra nueva, al menos, cuatro veces inferiores a los del otro ciclo, de 2000 a 2008. Esta falta de stock y el aumento de la demanda de este producto que en términos de diseño y calidades difiere mucho respecto a lo que se acabo en el anterior ciclo alcista es lo que esta haciendo que los precios de la vivienda de obra nueva estén muy por encima de los precios de las unidades de segunda mano.

Finalmente, es muy interesante observar la evolución de la curva representada en verde que muestra el porcentaje de vivienda nueva que se vende respecto a la que se termina. Entre 2004 y 2010 se observa que el mercado no era capaz de absorber la cantidad de vivienda que se estaba terminando (menos del 50% de lo que se terminaba se vendía) y que, en cierta medida, llevo a la situación que todos conocemos. Sin embargo, entre 2015 y 2021 y con algún leve desfase, se vende más obra nueva de la que se termina lo que favorece la promoción inmobiliaria y que los precios se mantengan elevados para este tipo de producto.

Número de Viviendas
Number of Units

GRÁFICO 1 - DATOS PARA LA PROVINCIA DE MÁLAGA

% Ventas
% Sales



Fuente: Registradores, Ministerio de Fomento, Idealista y páginas web inmobiliarias

WE ARE
LOOKING FOR

REAL
ESTATE
AGENTS

Interested?

+34 609 408 400
alfonso.lacruz@kwspain.es

WWW.ALFONSOLACRUZ.COM

ALFONSO LACRUZ
Real Estate in Marbella & Benahavis

kw MARBELLA
KELLERWILLIAMS

¿CÓMO ESTÁ EL MERCADO?

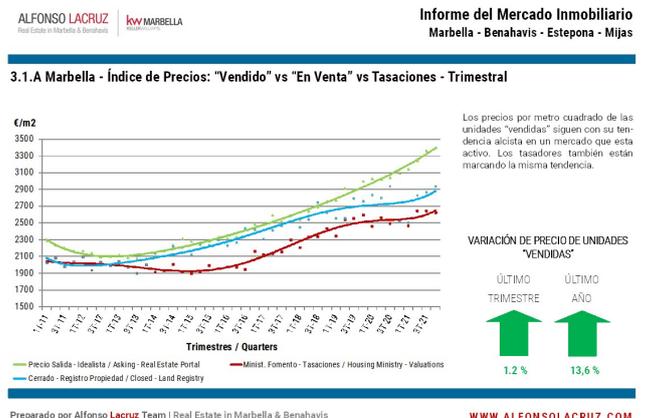
Septiembre 2022

¿Por qué fijar el Precio de Mercado de una vivienda usando un Análisis Comparativo de Mercado realizado por un agente profesional?

Un análisis preciso del precio de mercado es esencial a la hora de vender una vivienda. Ahorrará ansiedad, tiempo y, por tanto, dinero al propietario. Estos estudios se denominan Análisis Comparativos de Mercado ya que compararán los precios de la vivienda que se quiere vender con los precios de las que se han vendido recientemente, con las que están en el mercado ahora mismo y con las que están en el mercado pero no se venden.

Este análisis comparativo, si está bien hecho, dará una estimación mucho más precisa del precio de mercado de la vivienda que va a salir al mercado por lo que la vivienda se venderá con menos problemas, más rápido y, probablemente, por más precio. Un inmueble sobrevalorado se quema, permanecerá en el mercado mucho más tiempo y como todo producto caducado necesitará una rebaja adicional del precio para venderse. ¿Es lo mismo negociar el precio de una vivienda que acaba de salir al mercado o una que lleva un año en él y está quemada? La experiencia demuestra que las propiedades quemadas se negocian por menos precio. La pregunta típica de un comprador es ¿Cuánto tiempo ha estado en el mercado? porque eso les dice cómo es de fuerte su poder de negociación.

Volviendo al análisis comparativo del mercado, ¿cuáles son los factores que influyen en el precio? Los principales son la ubicación, el precio de las propiedades comparables, el estado de la vivienda, el tamaño de la misma y el mercado inmobiliario. El mercado inmobiliario también se ve afectado por la economía general, los tipos de interés, las políticas gubernamentales y la disponibilidad de viviendas en venta. Por lo tanto, la preparación de un análisis comparativo del mercado preciso requiere un conocimiento completo de las zonas, las propiedades en esas zonas y las condiciones del mercado, por lo que sólo agentes profesionales con dichos conocimientos están preparados para realizar análisis comparativos de mercado realmente precisos. Si esta pensando en vender una vivienda, contrate uno de esos agentes profesionales.



Opinión del Propietario



"Alfonso y su equipo son unos excelentes profesionales, con su experiencia y su conocimiento han conseguido, en un breve espacio de tiempo, encontrar el comprador, manteniendo un excelente nivel de información, soporte y ayuda y culminando con éxito la venta. Es una garantía confiar en sus servicios."



¿Pensando en vender o cansado de esperar a que se venda? No busque más. ¡¡Nosotros cumplimos!! Llámeme para una consulta.