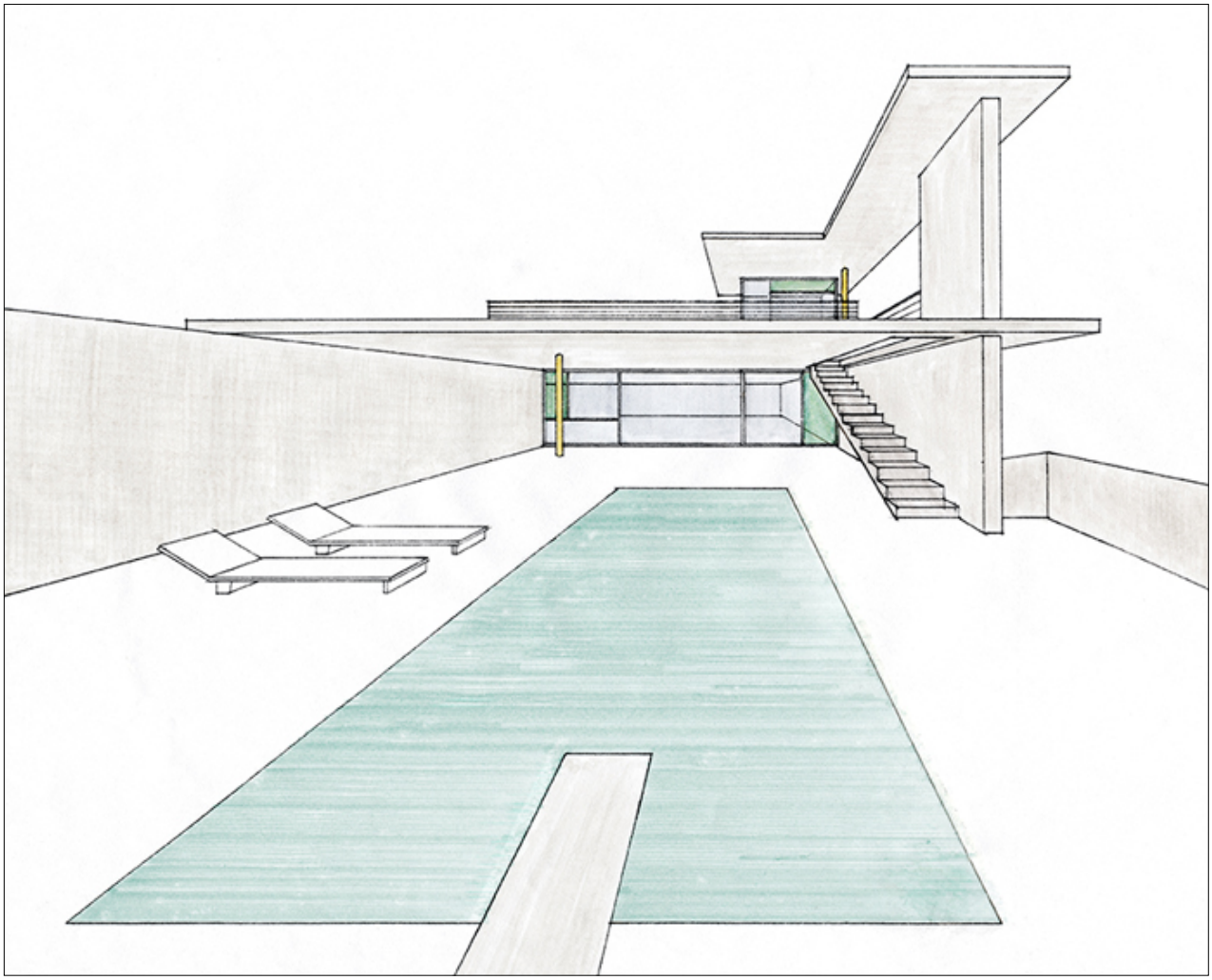


Viviendas de gama alta en el triángulo de oro de la costa del Sol

MADECA
Fundación
Málaga Desarrollo
y Calidad

VIVIENDAS DE GAMA ALTA EN EL TRIÁNGULO DE ORO DE LA COSTA DEL SOL

Descripción del informe

Existe un creciente interés y demanda de datos sobre el mercado inmobiliario en la Costa del Sol, como epicentro de la compra venta de viviendas en la provincia de Málaga.

A través del presente informe se pretende observar bajo qué parámetros económicos, sociales, laborales y/o demográficos) podemos considerar una vivienda es de gama alta. En particular, nos centraremos en la zona denominada Triángulo de Oro de la Costa del Sol, o lo que es lo mismo, la zona comprendida entre Marbella, Estepona y Benahavís.

Concepto de vivienda de lujo o alto standing

Son varios los atributos que deben confluir en torno a una vivienda o una propiedad para poder calificarla como de gama alta, lujo o alto standing. Elementos como el precio, ubicación y metros cuadrados totales son los más significativos, pero no los únicos. Pasamos a detallar los aspectos más importantes a tener en cuenta para determinar una vivienda de lujo o alto standing.

1. La ubicación o situación.

Una vivienda de lujo o alto standing se identifica en primer lugar por donde se encuentra ubicada. El precio del terreno determina en gran medida el precio final de la vivienda, ya sea nueva edificación o vivienda usada.

En este sentido, la demanda más alta se suele concentrar en las zonas más exclusivas de la zona: En lugares de costa esto suele corresponder con las zonas más cercanas mar, las mejores playas. Por el contrario, en las ciudades de interior, las zonas más exclusivas suelen corresponder con zonas céntricas y áreas residenciales y urbanizaciones satélites de la periferia con cachés elevados.

2. La superficie de la vivienda de lujo.

Dependiendo de las las viviendas de lujo o alto standing suelen tener una superficie útil construida netamente superior a la media, superando habitualmente los 300 metros. Esta superficie puede variar en función de la zona si se corresponde con zona residencial, en

cuyo caso se complementa con amplias zonas ajardinadas o el inmueble se encuentra en el centro de las ciudades, donde la metratura total puede ser algo inferior y considerarse igualmente como vivienda de gama alta.

2. El precio más alto

Las propiedades de lujo o alto standing se diferencian habitualmente por tener los precios más altos del resto de las zonas, incluso de las más cercanas. El precio viene determinado por la alta demanda, fuera de cualquier tipo de precio regulado, y suele superar en al menos un 25% los precios medios de la zona.

3. Diseño exterior y calidades exclusivas

Las viviendas de lujo o alto standing suelen caracterizarse externamente por un diseño exterior muy cuidado y/o unas calidades en los materiales de construcción excepcionales, que hacen de la propiedad ya de por sí algo único. Este diseño exterior y/o calidades suele estar reflejado en el precio, y en ocasiones, incrementándolo significativamente aún más.

4. Interiorismo y calidades interiores exclusivas

Uno de los puntos más importantes y características identificativas de las viviendas de alto standing es el diseño y las calidades de los materiales en el interior.

El diseño interior de las viviendas de lujo se identifican gracias a:

- arquitectura y diseño innovador
- psicología ambiental
- decoración tradicional de alta calidad
- Alturas y amplitud de las estancias
- Unidades de baño con amplios espacios
- Equipamiento interior completo
- Domótica
- Equipamiento auxiliar exclusivo:

- Gimnasio
- piscina climatizada
- baños con hidro-masaje

- Calidad de los suelos, cerramientos, y carpintería siempre son de la máxima calidad y exclusivos.

5. La seguridad de la propiedad.

Una propiedad de alto standing tiene que disponer un sistema de seguridad tanto interior como exterior. Seguridad interior con las últimas novedades tecnológicas.

La seguridad exterior se garantiza con activos 24 horas, así como control de visitas en urbanizaciones y zonas residenciales.

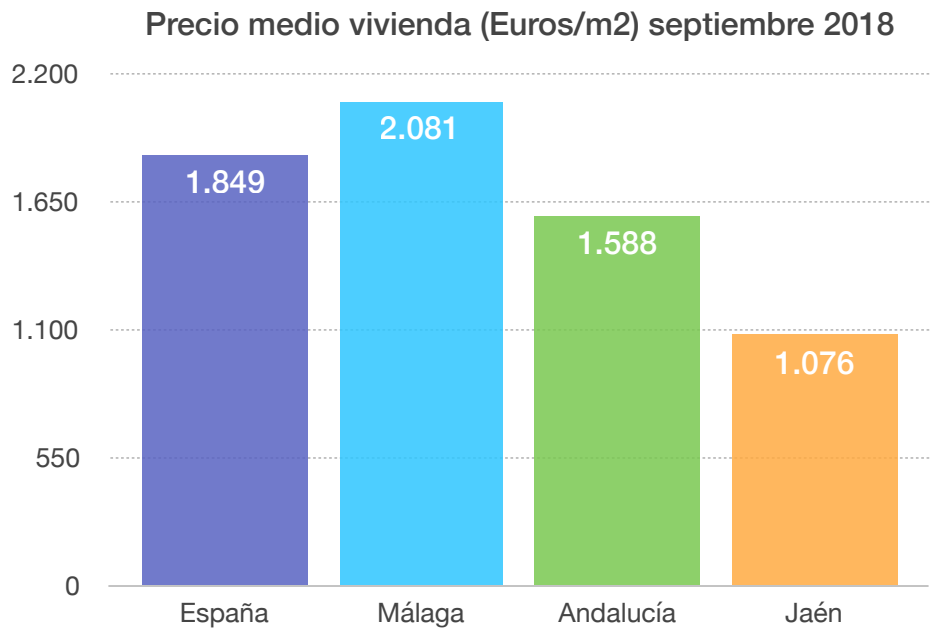
Precio medio de la vivienda en España

En este punto, tendremos en cuenta los datos de referencia de los dos principales portales de referencia en la compra venta de viviendas en España, Fotocasa.es e idealista.com. Tenemos que tener en cuenta que en los portales, estos precios son precios habitualmente de venta de mercado libre que pueden estar expuestos a una posterior negociación. En cualquier caso, los precios entre ambos portales son muy similares con diferencias que no van más allá del 1%.

PRECIO MEDIO VIVIENDA SEPTIEMBRE 2018	€/M2
España	1.849
Málaga	2.081
Andalucía	1.588
Jaén	1.076

Fuente: www.fotocasa.es. Gráfico: elaboración propia.

. En un primer análisis de las medias de los precios por metro cuadrado en las principales zonas de referencia, ya se observa como la provincia de Málaga tiene actualmente un precio por metro cuadrado en la compraventa de viviendas nueva y usada por encima de la media española y de la media de toda Andalucía.



Fuente: www.fotocasa.es. Gráfico: elaboración propia

Así, y siempre atendiendo al portal fotocasa.es, el precio medio de la vivienda en España en septiembre 2018 se sitúa en torno a los 1.849 euros/m2, mientras que la media en Andalucía la media es de 1.588 euros/m2.

Es reseñable que en Andalucía, la provincia de Málaga es la provincia andaluza que tiene un precio por metro cuadrado más alto, llegando a los 2.081 euros/m2, mientras que en el sentido contrario encontramos la provincia de Jaén, donde el precio medio apenas supera los 1000 euros/m2, la mitad que en la provincia de Málaga.

Precio medio de la vivienda en el llamado Triángulo de Oro

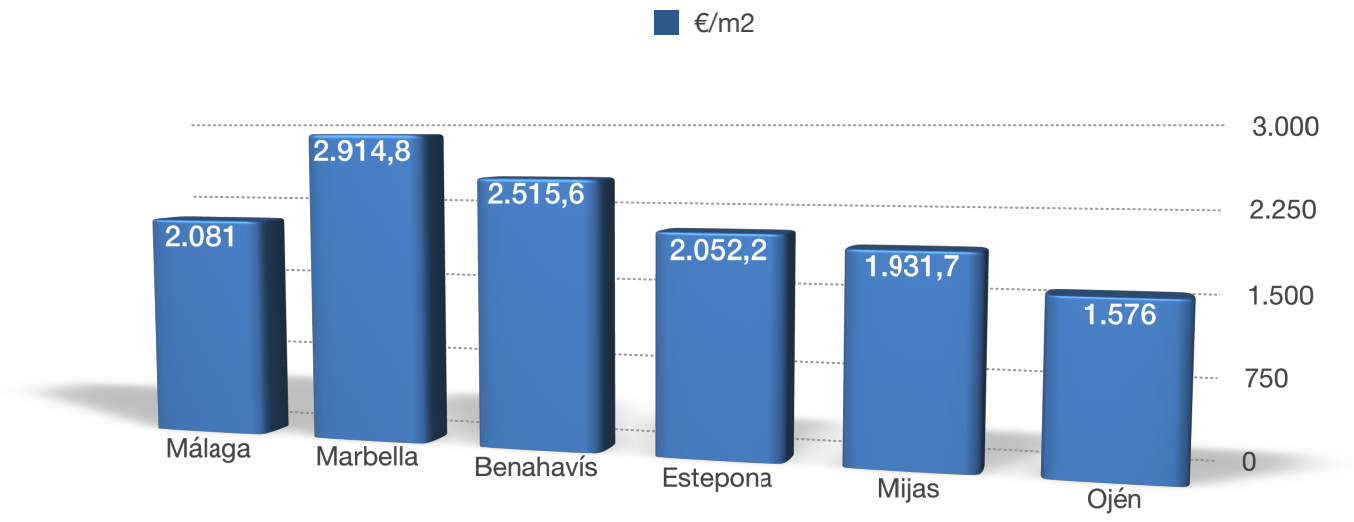
Si atendemos a dentro de la provincia de Málaga a las zonas propias o limítrofes a la zona de estudio, nos encontramos que los precios son o similares a la media de la provincia o muy superiores a ésta.

PRECIO MEDIO VIVIENDA	€/M2	DIFERENCIA RESPECTO A LA MEDIA DE LA PROVINCIA (%)
Málaga	2.081	
Marbella	2.915	40,07 %
Benahavís	2.516	20,88 %
Estepona	2.052	-1,38 %
Mijas	1.932	-7,17 %
Ojén	1.576	-24,27 %

Fuente: www.fotocasa.es. Gráfico: elaboración propia

Así, podemos ver cómo el precio medio del metro cuadrado en Benahavís supera la media de la provincia en más de un 20% y en Marbella llega superar en 40%.

Esto ya es un fuerte indicativo de que existe un fuerte contraste entre el tipo de vivienda y la demanda de éstas en ambas zonas con respecto al resto de zonas analizadas, cuanto menos del entorno cercano, pues en Estepona o Mijas, donde también existen algunas



Fuente: www.fotocasa.es. Gráfico: elaboración propia

zonas con viviendas de gama alta sin embargo, el precio medio de las mismas está entorno a la media de la provincia -Estepona: 2052,2 euros/m2- por debajo de ésta -Mijas: 1931,7 euros/m2).

De acuerdo con los datos del portal idealista.com, se puede observar como estos precios a fecha de septiembre 2018 son el fruto de una constante subida en casi todas las zonas analizadas: Benahavís ha experimentado un crecimiento del 12,3% en el último año, con una tasa de crecimiento trimestral del 0,3%. Por su parte, Marbella, ha visto incrementado el precio de las viviendas en un 7,3%, y un 1,3% en el último trimestre.

Los precios en Estepona han crecido 5 décimas más en el último año, pues ha llegado hasta el 7,8% según la misma fuente; un 1,1% corresponde a la subida experimentada en este último trimestre.

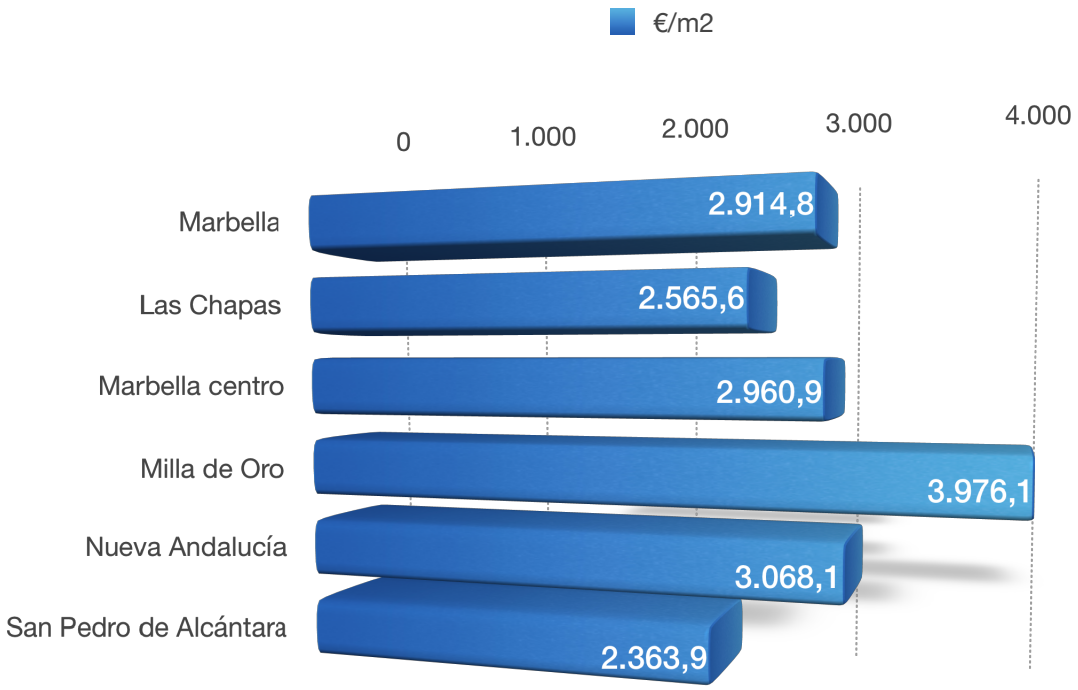
En un análisis más detallado de los precios medios en Marbella, también podemos encontrar diferencias significativas.

PRECIO MEDIO VIVIENDA	€/M2	DIFERENCIA RESPECTO A LA MEDIA DE LA ZONA (%)
Marbella	2.915	
Las Chapas	2.566	-11,98 %
Marbella centro	2.961	1,58 %
Milla de Oro	3.976	36,41 %
Nueva Andalucía	3.068	5,26 %
San Pedro de Alcántara	2.364	-18,90 %

Fuente: www.fotocasa.es. Gráfico: elaboración propia

Así, vemos por ejemplo que, dentro la zona de Marbella, la zona donde de media es más caro el coste del metro cuadrado construido es la de la Milla de Oro, que llega casi hasta los 4.000 euros, lo que supone más de un 36% sobre el importe medio del coste de metro cuadrado en Marbella, mientras que el la zona de San Pedro de Alcántara se quedan en torno a los 2.364 euros/m2, o lo que es lo mismo, un 18,9% menos de la media de Marbella.

En la franja media encontramos a Nueva Andalucia y Marbella centro, con un precio medio del metro cuadrado entorno a los 3.3068 y 2960 euros, respectivamente.



Fuente: www.fotocasa.es. Gráfico: elaboración propia

Aún así, y dentro de estas zonas podemos aún encontrar diferencias entre el valor de diferentes inmuebles. Como hemos indicado anteriormente, en las zonas de costa, encontramos que por lo general las zonas más cercanas a las playas son más caras que las zonas de interior.

En la zona de Marbella en particular, pero también a lo largo de toda la costa del Sol en general, esta delimitación ha estado tradicionalmente marcada por la división física producida inicialmente por la antigua carretera nacional 340 y, posteriormente, por las siguientes carreteras construidas paralelas a la costa, como la A-7/AP7, así como por sus accesos a éstas.

De este modo, las propiedades más cercanas a la playa dentro de cada zona han tenido habitualmente un precio por metro cuadrado superior a las del otro lado de la carretera.

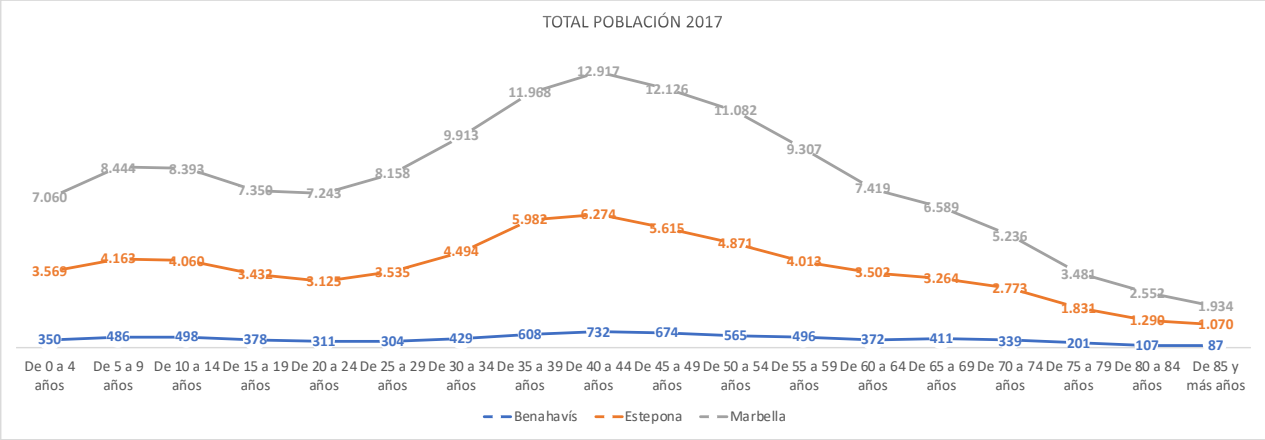
Posteriormente, otro factor tener en cuenta en una zona única como es la del triángulo entre Benahavís, Marbella y Estepona, es la urbanización o zona residencial donde se encuentre el inmueble. Esto es debido a que suelen ser zonas residenciales bien delimitadas, con ciertos servicios exclusivos comunes y ambientes privilegiados que confieren a la zona una exclusividad determinada, que la hacen más o menos atractiva.

En este sentido, caben destacar que, en un principio, este halo de exclusividad recaló por en la zona conocida como Milla de Oro, donde inició verdaderamente y se originó el prestigio y de la exclusividad que ostenta Marbella que conserva en la actualidad.

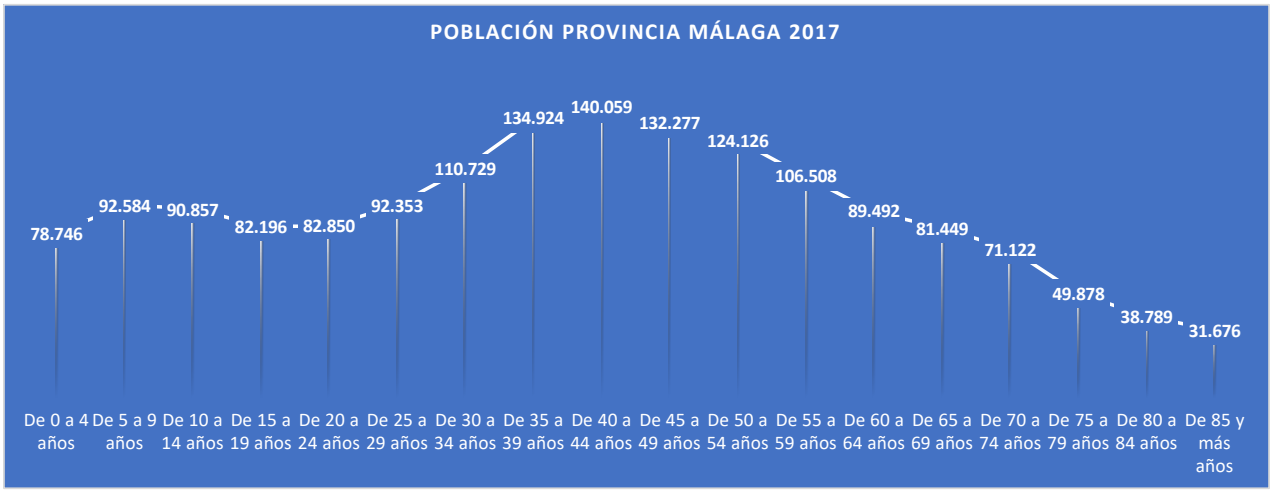
Posteriormente, esta exclusividad se fue extendiendo a otras zonas conforme se fue construyendo, como fue la zona de Guadalmina en San Pedro de Alcántara o mucho más recientemente la zona de Lomas de la Quinta.

PERFIL SOCIO DEMOGRÁFICO DE LA POBLACIÓN RESIDENTE EN EL "TRIÁNGULO DE ORO".

La estructura de las poblaciones de los municipios de Benahavís, Estepona y Marbella son muy similares entre ellas, tal y como podemos observar en el gráfico de población relativo al 2017 según los datos suministrados por el Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía.

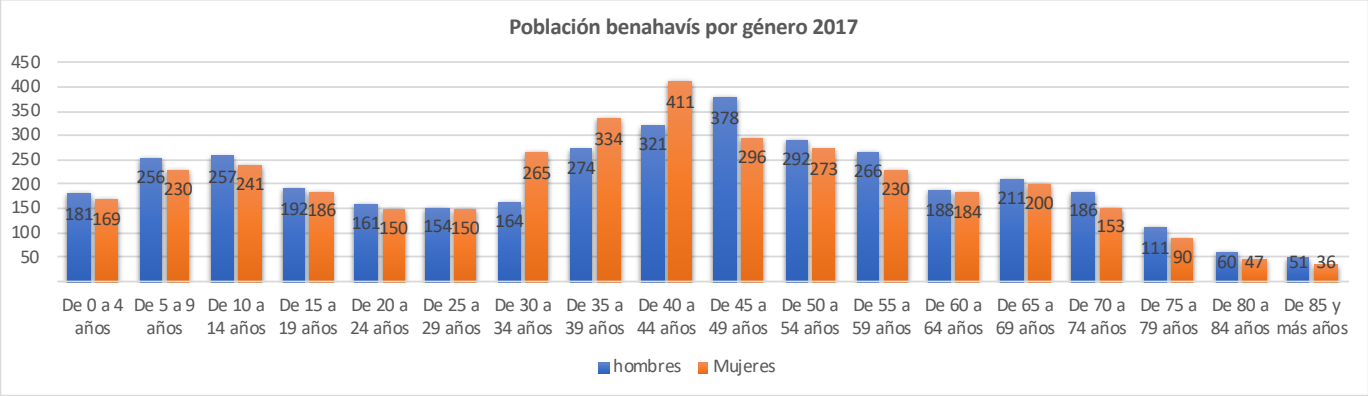


Así, podemos observar que: el grueso de la población se concentran en las franjas de edad que van de entre los 30 a 55 años; que hay un valle de población entre las franjas de edad entre 15 y 25 años y que si bien hay una leve recuperación de la población infantil entre los 5 y 14 años, dicha recuperación no ha sido sostenible y ha vuelto a disminuir la población en la franja de edad entre 0 y 4 años. A partir de 60 años o más se observa el habitual decrecimiento paulatino de la población.



La estructura de las poblaciones de estos tres municipios es muy similar a la estructura de la población de toda la provincia de Málaga, si bien es cierto que mencionábamos que el valle de edad de entre 15 a 25 años es más acusado en en los municipios de Benahavís, Marbella y Estepona que en el conjunto de la provincia.

Un análisis más en detalle de las estructuras de las poblaciones de Benahavís, Estepona y Marbella por género, nos revela algunas particularidades que pueden ser representativas de las características intrínsecas de cada una de ellas:



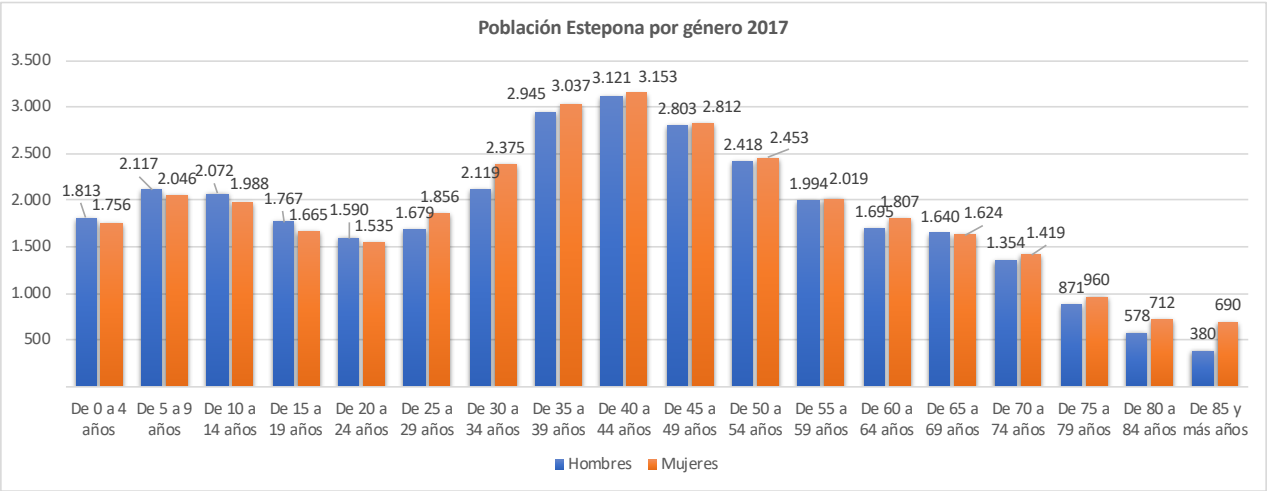
En un análisis detallado por género de la estructura de la población de Benahavís, podemos observar algunas singularidades:

i. En la franja de edad entre 30 a 44 años se da una proporción mucho mayor de mujeres que de hombres respecto al resto de grupos de edad. Esto puede deberse a la demanda de determinadas ocupaciones tradicionalmente más por las mujeres que por los hombres, unido al hecho de que los hombres de esta localidad puedan haber buscado trabajo y por tanto localizarse en otras localidades cercanas.

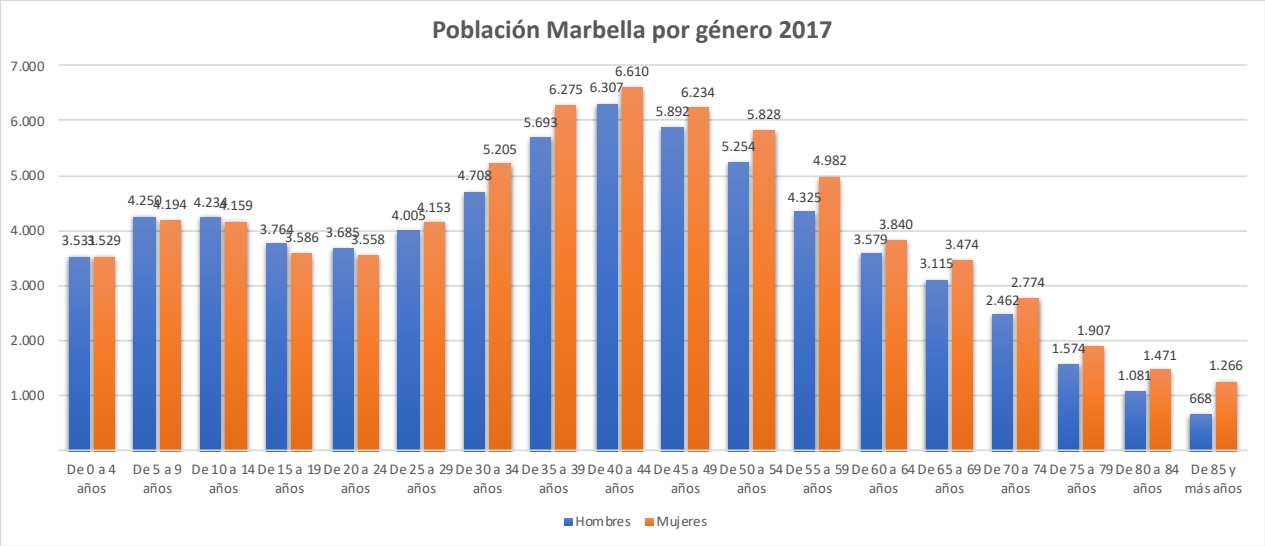
ii. Por el contrario, se observa como en el grupo entre 45 a 49 años se produce una atenuación del número de mujeres y un significativo repunte de los hombres, algo que puede estar ligado a diversos factores, entre los que se puede encontrar la ubicación en la localidad de profesionales liberales y pequeños empresarios.

iii. El último punto reseñable se manifiesta entre los grupos de edad de 65 a 75 años, donde en vez de continuar el declive natural a partír de los 50 años, se produce un segundo repunte de la población en Benahavís, indicativo de que población de esta edad se ha transferido a esta localidad.

Por lo que respecta a la localidad de Estepona, un análisis por género no desprende grandes diferencias respecto del conjunto de la provincia, si bien podemos mencionar el hecho de que habiten más mujeres que hombres desde la franja de 70 años o más, algo que concuerda con el contexto biológico.

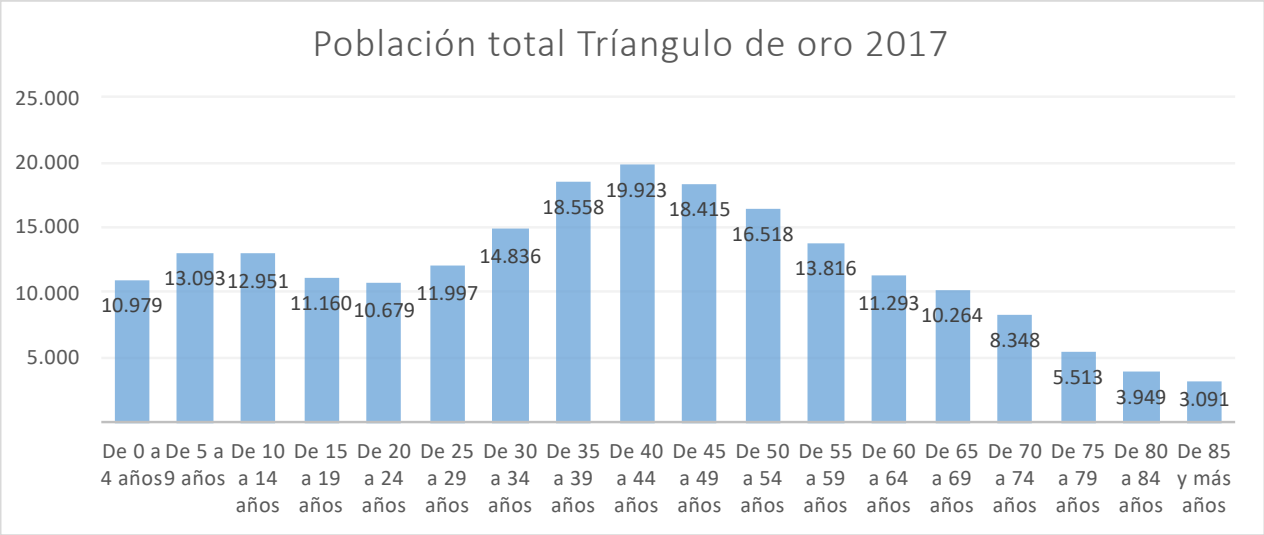


Este hecho se hace mucho más evidente en cambio cuando hacemos una análisis por género de la población de Marbella, nos revela que las mujeres son siempre mayoría respecto a los hombres en todas las franjas de edad desde 25 a 30 años.



Esta mayoría es significativamente evidente a partir de las franjas de edad de 49 a 59 años y en la de 85 años o más. Igualmente, es reseñable que el valle que se produce en las otras poblaciones entre los 15 y los 25 años es menos significativo y está más atenuado.

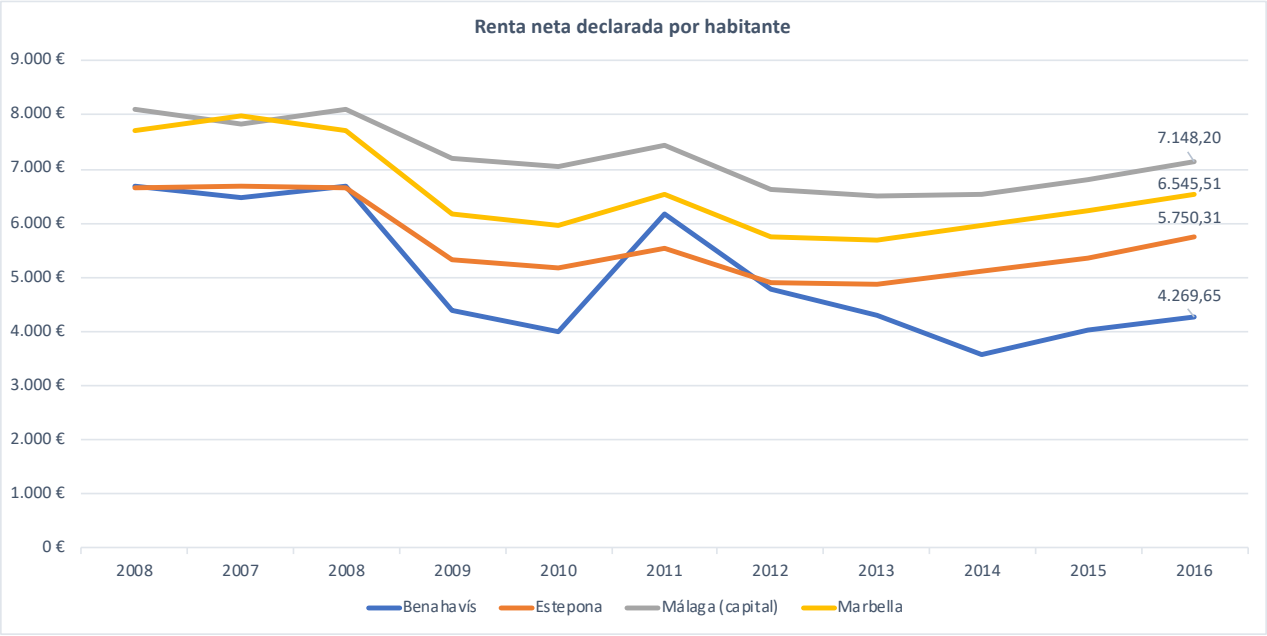
En resumen y valorando el conjunto de los residentes en las localidades que conforman el denominado Triángulo de oro, -Benahavís, Estepona y Marbella- según los datos del Instituto de Cartografía y estadística de Andalucía, la población total asciende a 215.383 habitantes, de los cuales 7.348 corresponden a Benahavís, 66.863 a Estepona y 141.172 a la localidad de Marbella, y que se distribuyen según la siguiente gráfica:



NIVELES DE RENTA: RENTA NETA MEDIA POR HABITANTE

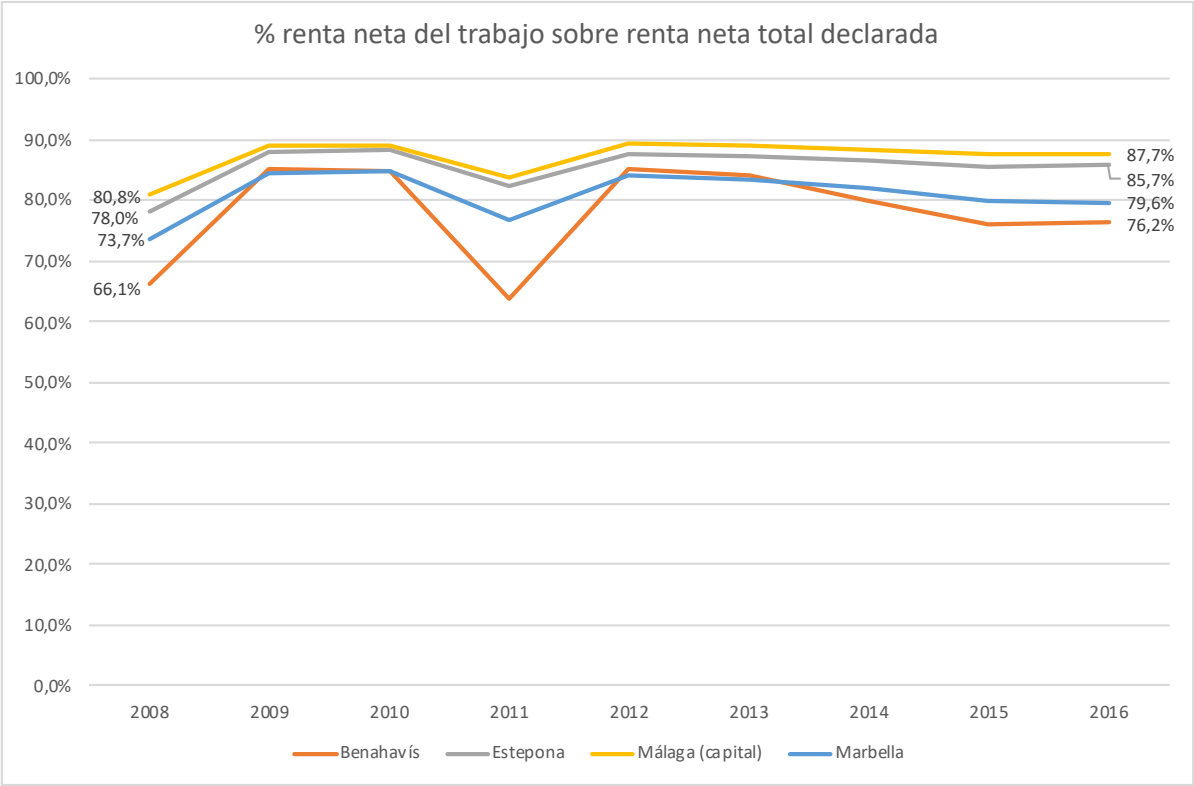
Podemos definir la renta neta como el resultado sustraer a la renta bruta (total de ingresos provenientes tanto de las rentas del trabajo como de las rentas del capital inmobiliario o no) de todos los impuestos, gastos y deducciones que podemos legalmente aplicar.
Analizando pues las rentas netas declaradas medias por habitante en cada una de las localidades analizadas en el periodo comprendido entre entre 2008 y 2016, llama la atención que la renta neta media por habitante ha sido casi siempre la mayor en Málaga capital, seguido de Marbella, Estepona y por último Benahavís. Sólo en el año 2007, Marbella superó levemente a Málaga capital en renta media declarada por habitante.

Del mismo modo, cabe destacar que durante el ejercicio 2011, Benahavís experimentó un fuerte repunte que hizo superara a Estepona en la renta neta declarada por habitante, pero que luego en el 2012 volvió a disminuir para situarse actualmente en 4.269,65 euros/ habitante al año. Si bien esta es la renta neta más baja de las localidades analizadas, es en todo caso superior a la media de toda Andalucía, que se situó en los 4.158,92 euros/ habitante al año en 2016[1].



Como es sabido, las rentas netas declaradas pueden provenir principalmente de las rentas del trabajo o rentas del capital. Cuando analizamos en detalle el porcentaje de la renta del trabajo sobre la renta neta declarada en las localidades del triángulo de oro en 2016, podemos ver que Málaga capital con un 87,7% y Estepona (85,7%) son las localidades que mayor renta neta proveniente de las rentas del trabajo declarada por habitante, mientras que las más bajas declaradas corresponden con las de Marbella (79,6%) y Benahavís (76,2%).

[1] Dato elaborado a partir de los datos existentes en la web del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. http://www.juntadeandalucia.es/institutodeestadisticaycartografia/temas/index-est.htm

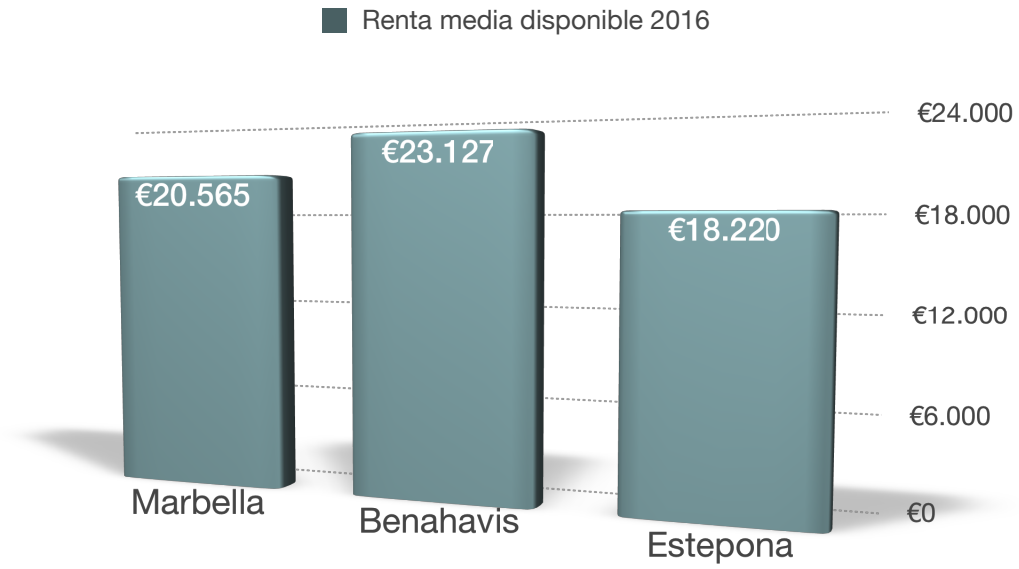


En cualquier caso, estos datos aún esta lejos del 66,1% que declaraban los habitantes de Benahavís de rentas netas del trabajo en 2008 o del 80,8% que declaraban los habitantes de Málaga capital ese mismo año. Estos datos nos revelan que las rentas del trabajo aún pesan entre un 10,1% más en Benahavís y un 5,8% de Marbella más que antes de la crisis económica, si bien la tendencia muestra se está lentamente recuperando.

RENTA MEDIA DISPONIBLE

La renta neta media declarada analizada anteriormente en cada una de las zonas contrasta con la renta media disponible en 2016, que según los datos existentes en la Agencia tributaria[2] para cada localidad son los representados en el siguiente gráfico.

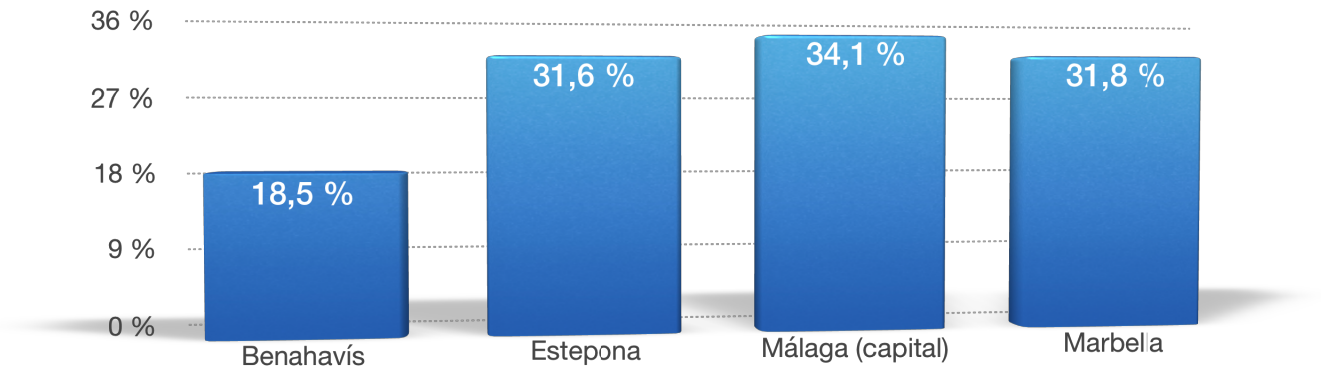
[2] https://www.agenciatributaria.es/AEAT/Contenidos_Comunes/La_Agencia_Tributaria/Estadisticas/Publicaciones/sites/irpfmunicipios/2016/jrubik4c1384dd23673ed9a25ab1df0406d32f3467759f.html



Así, resulta de señalar que la renta disponible de Benahavís es la más alta de las tres localidades del triángulo de oro, concretamente de 23.127 euros, muy por encima de la media de la provincia de Málaga situada en los 19.101 euros.

Este dato de Benahavís contrasta en cambio con que es de las tres la localidad con la menor renta neta media declarada por habitante, esto es, de 4.269,65 euros, lo que supone que la renta media supone sólo el 18,5% de la renta neta por habitante. Del mismo modo, Estepona que vemos es la localidad con menor renta media disponible por habitante con 18.220 euros, declara una media de 6.652,43 euros como renta media neta por habitante, lo que supone un 31,6%. De forma análoga se deduce que Marbella, con una renta disponible en 2016 cifrada por la Agencia Tributaria por habitante en 20.565 euros, declaraba en el mismo año una renta neta media por habitante de 6.545,51 euros, lo que representa un 31,8% de la misma. Estos datos nos indican que las rentas declaradas por los habitantes de Benahavís, además de ser las más altas, son con diferencia las que menor renta neta manifiestan, y además las que menos rentas provenientes del trabajo

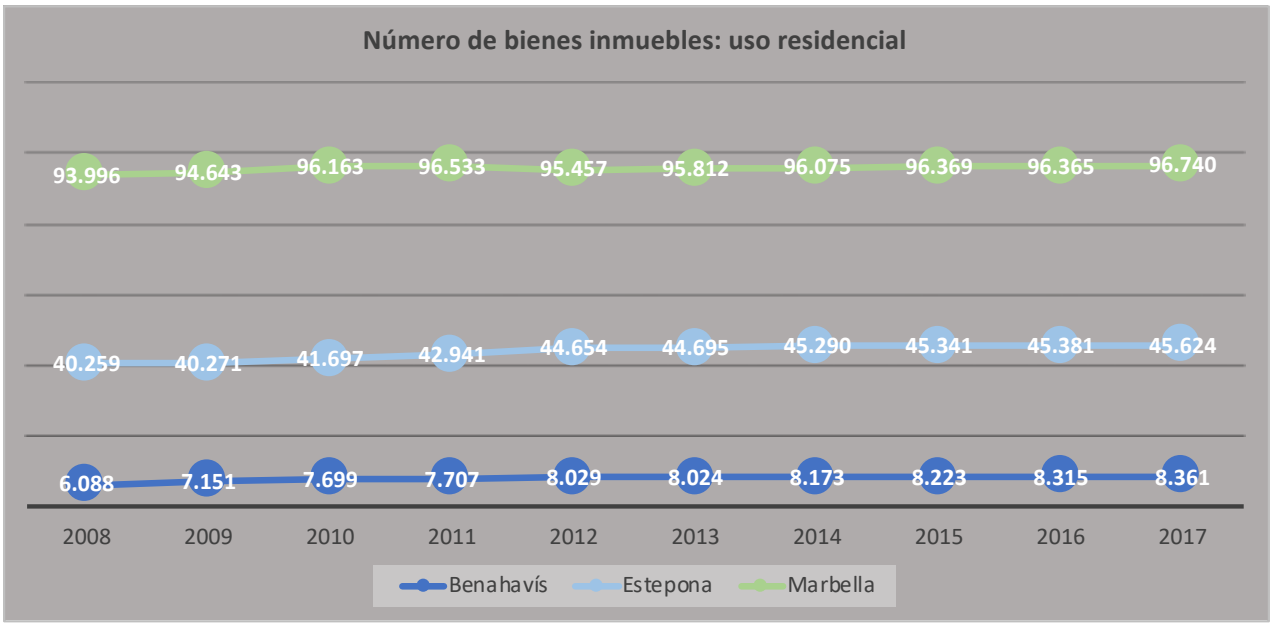
Relación entre renta neta declarada y renta disponible por habitante



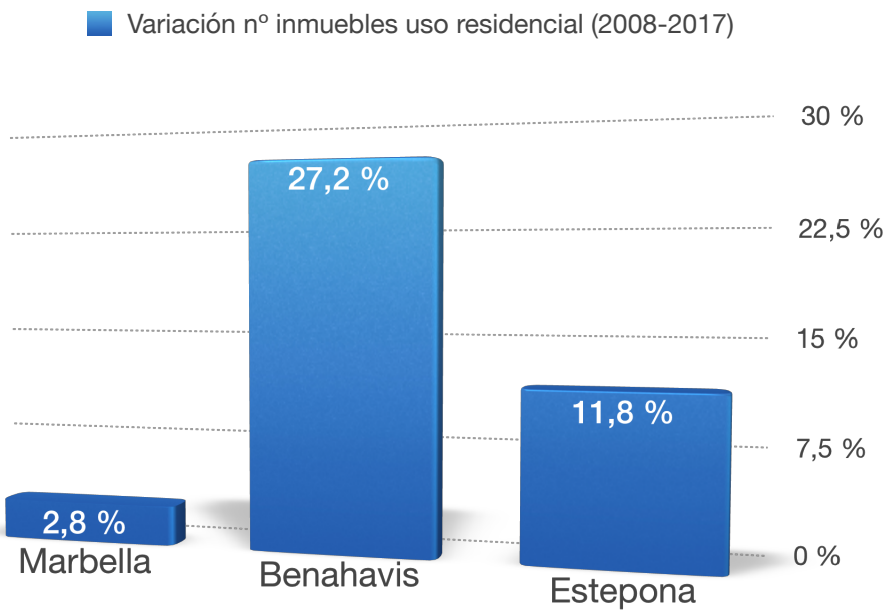
declaran, por lo que se debe entender que, en este caso, hay una relación directa entre renta neta declarada y rentas del trabajo.

NÚMERO DE INMUEBLES

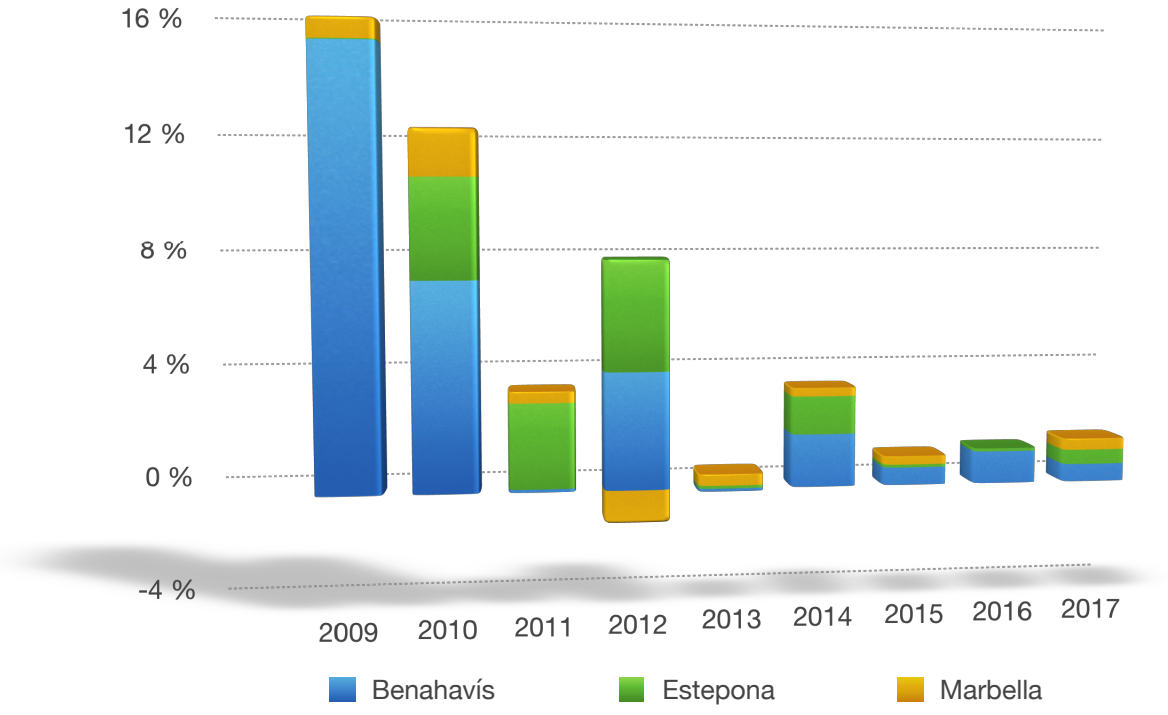
Analizamos a continuación el número de inmuebles de uso residencial que constan desde el mismo periodo, 2008 a 2017 y cuyos datos publica el Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía y que detallamos en la siguientes gráfica.



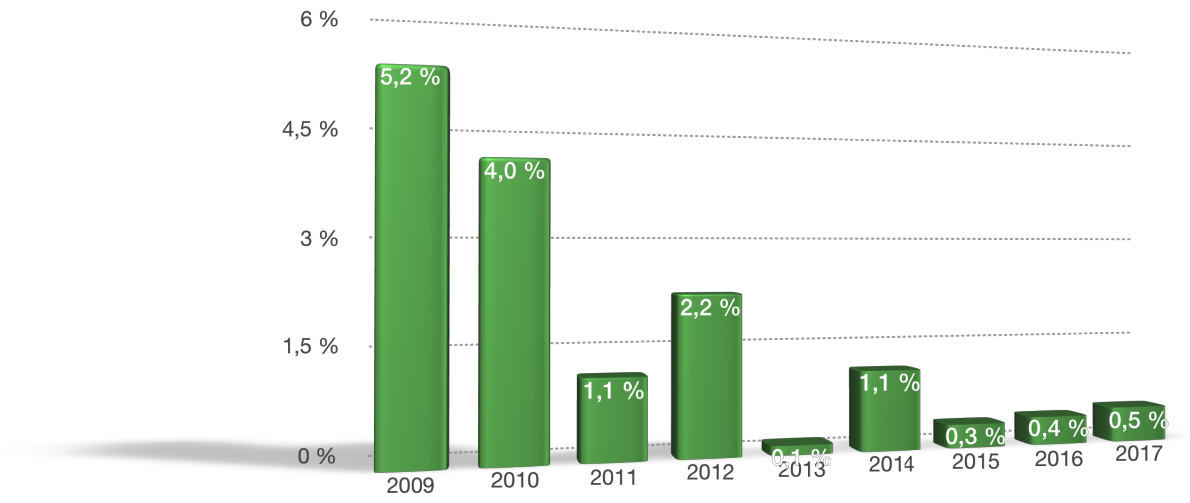
Como podemos observar, el número de inmuebles catalogados de uso residencial en el triángulo de oro son proporcionalmente muchos más en Marbella (un 64%) que en Estepona (un 30%) o que en Benahavís, que representa sólo un 6% del total. En todas las localidades se ha incrementado el número de inmuebles en los últimos años.
Podemos ver como en Benahavís es dónde mayor ha sido el crecimiento de la construcción de inmuebles con fines residenciales, llegando a una variación en el período analizado del 27,2%, seguido de Estepona, donde ha habido un aumento del 11,8% y de Marbella, con sólo un 2,8%. Esto se debe lógicamente con la disponibilidad de suelo nuevo para edificación de este tipo de inmuebles, mucho más limitada en zonas como Marbella que en Estepona o Benahavís.



Un análisis más detallado de este crecimiento nos revela que este aumento proviene de los años anteriores a la crisis económica, por lo que se produjo un fuerte descenso de la actividad desde los años 2011 a 2012 hasta ir recuperando paulatinamente niveles de crecimiento en torno al 0,5%.



MEDIA TOTAL VARIACIÓN INTERANUAL TRIÁNGULO DE ORO DE INMUEBLES USO RESIDENCIAL



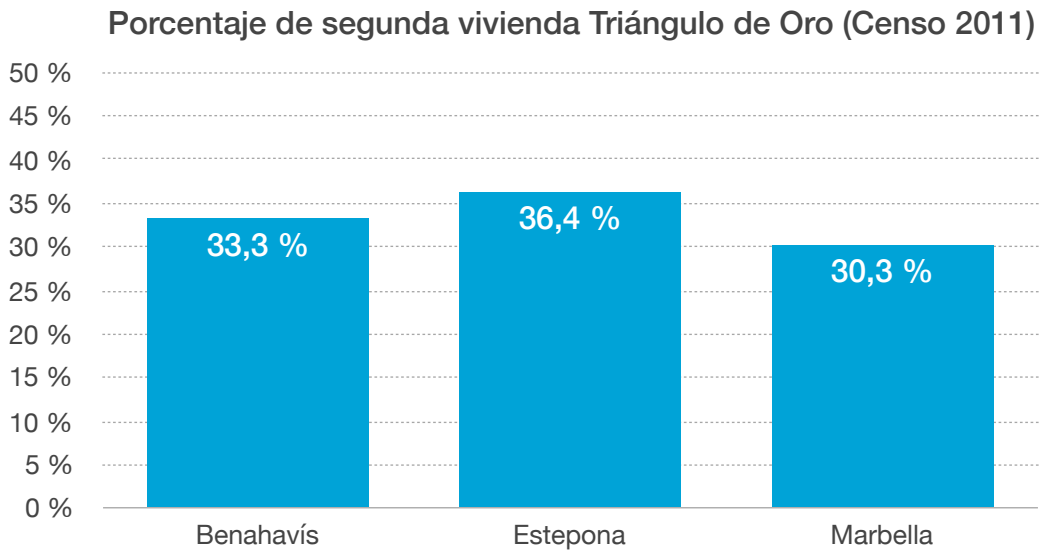
El la gráfica anterior se puede observar como el año 2012 respecto al 2011 fue cuando se produjo un incremento de inmuebles en uso residencial. Posteriormente, en 2014 frente al 2013 hubo un fuerte repunte, para volver a bajar en 2015 respecto al 2014 y mantener una subida media anual en los tres últimos años del 0,1% hasta el 0,5% indicado anteriormente y que se puede ver en detalle en la tabla de abajo del 0,5%.

Variación de Inmuebles uso residencial

Territorio	Benahavís	Estepona	Marbella	TOTAL	MEDIA TOTAL
2009	14,9 %	0,0 %	0,7 %	15,6 %	**5,2 %**
2010	7,1 %	3,4 %	1,6 %	12,1 %	**4,0 %**
2011	0,1 %	2,9 %	0,4 %	3,4 %	**1,1 %**
2012	4,0 %	3,8 %	-1,1 %	6,7 %	**2,2 %**
2013	-0,1 %	0,1 %	0,4 %	0,4 %	**0,1 %**
2014	1,8 %	1,3 %	0,3 %	3,4 %	**1,1 %**
2015	0,6 %	0,1 %	0,3 %	1 %	**0,3 %**
2016	1,1 %	0,1 %	0,0 %	1,2 %	**0,4 %**
2017	0,6 %	0,5 %	0,4 %	1,5 %	**0,5 %**

VIVIENDA USO PRINCIPAL Y SEGUNDA VIVIENDA

El último censo de población realizado en 2011 -este tipo de estadísticas se realiza cada 10 años- recogía también datos sobre el uso de cada una de las viviendas. Según dichos datos recogidos en el Instituto Nacional de Estadística, en el triángulo de oro formadas por las tres localidades analizadas, sobre el total de viviendas existentes, entre el 30,3% y el 36,4% están destinadas a segunda vivienda. Este dato es muy superior a lo habitual en la capital de la provincia de Málaga, donde las segundas viviendas son únicamente el 5,8% y donde la media de la provincia se situaba en el 19%[3].

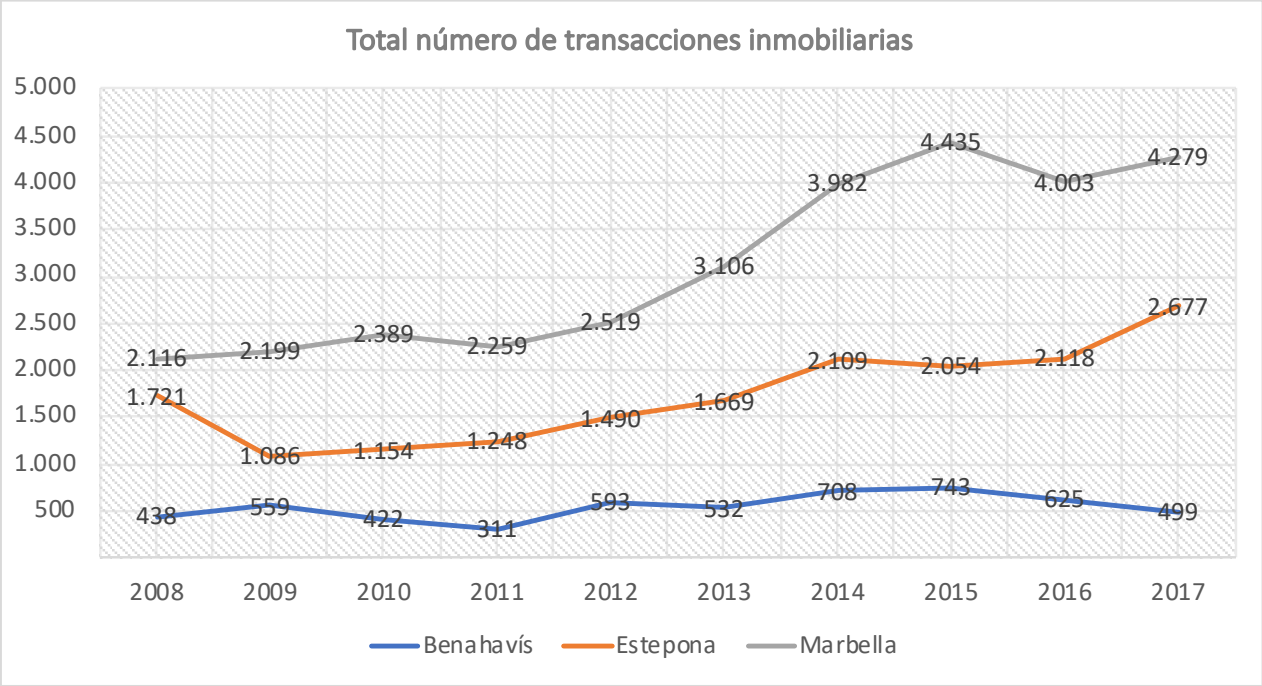


NÚMERO DE TRANSACCIONES INMOBILIARIAS

La alta proporción de segundas viviendas existentes en el denominado triángulo de oro, puede ser un factor determinante que explique el alto número de transacciones inmobiliarias que se contabiliza el Ministerio de Fomento y que recoge el IECA en su base de datos.

[3] INE. Instituto Nacional de Estadística. www.ine.es Datos: elaboración propia

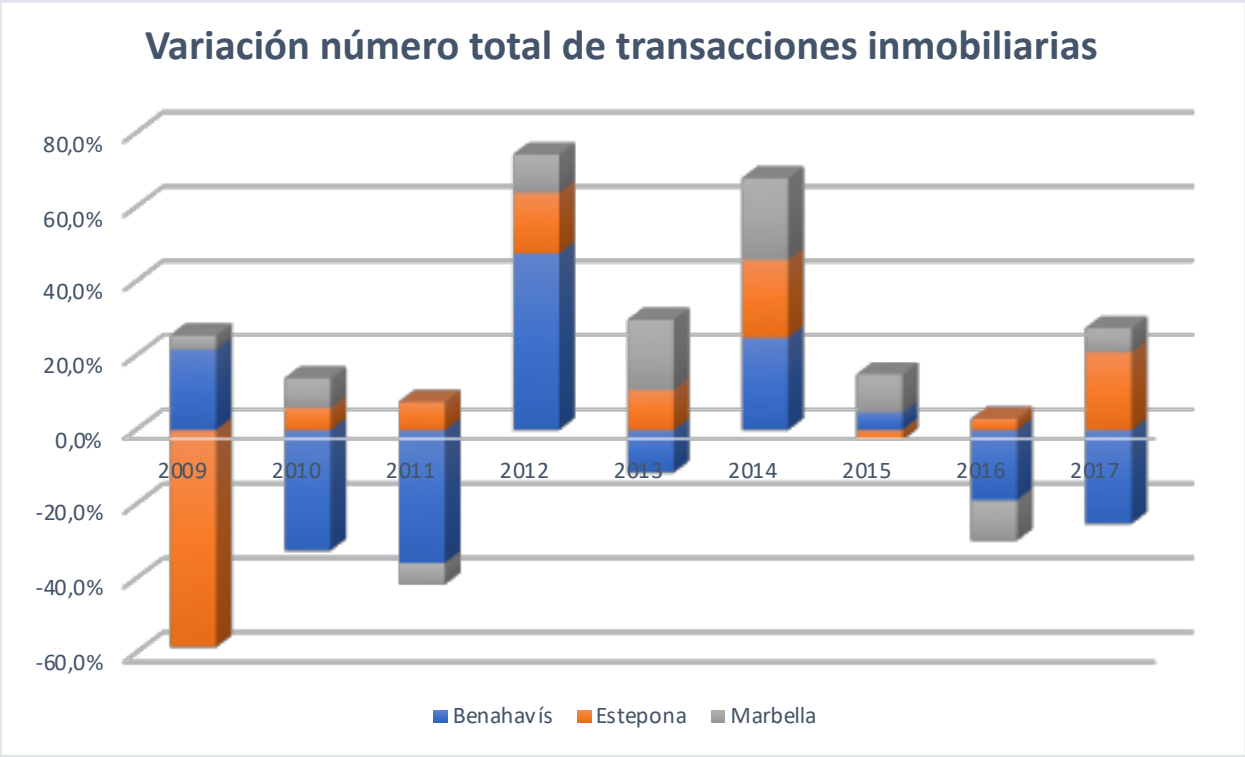
El análisis de estos datos en el periodo 2008 a 2017 en en Triángulo de oro, nos hace ver como, sobre todo a partir del 2013, se produce un fuerte repunte de las transacciones inmobiliarias en Marbella y en Estepona. En el 2017 en estas localidades el total de transacciones inmobiliarias se ha incrementado más del 100% en Marbella y del 55% en Estepona desde 2008.



En Benahavís también se produjo un repunte durante el 2014 y 2015 para bajar en 2017 hasta niveles similares al 2008, si bien obviamente el número de transacciones es netamente menor debido al menor tamaño del municipio y del número total de inmuebles.

Pero para determinar si estos datos son representativos del triángulo de oro o no, debemos en primer lugar analizar si las variaciones de un año al otro del número de transacciones, así como ponerlas en relación al número total de inmuebles de cada localidad, para posteriormente comparar dichos comportamientos con la capital de la provincia como exponente del comportamiento típicamente urbano así como de la provincia de Málaga.

Analizando pues en primer lugar las variaciones del número de transacciones inmobiliarias en las localidades del triangulo de oro, se observa que no hay una homogeneidad general

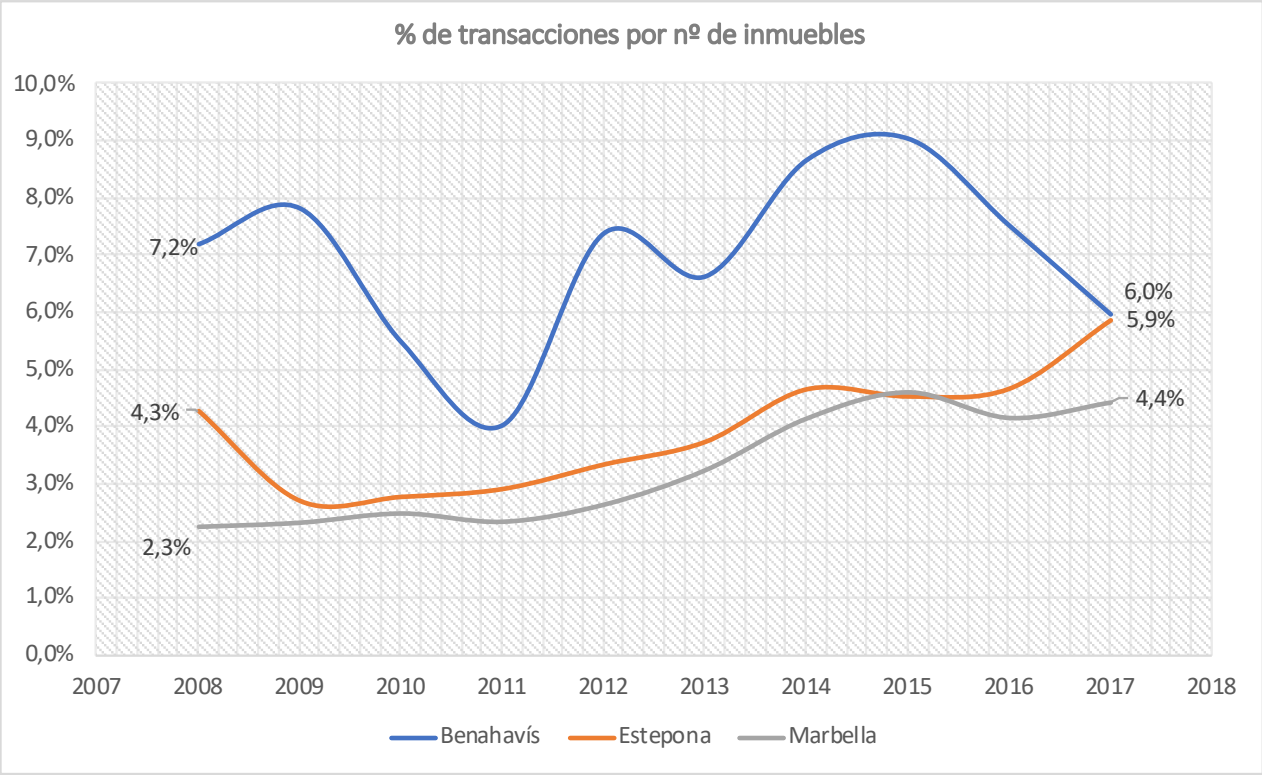


en las tendencias de las variaciones interanuales. Así, en base a los últimos datos de 2017 se puede señalar como en Benahavís se está bajando progresivamente desde el 2015 y que desde 2008 tiene un crecimiento irregular. Por el contrario, tanto Estepona como Marbella se encuentran en periodos de variaciones interanuales positivas en 2017, pero con diferencias significativas. Así, en Estepona las transacciones respecto el 2016 crecieron un 20,9% mientras que en Marbella lo hicieron un 6,5%.

	total transacciones			Variación interanual de transacciones		
Año/ territorio	Benahavís	Estepona	Marbella	Benahavís	Estepona	Marbella
2008	438	1.721	2.116			
2009	559	1.086	2.199	21,6 %	-58,5 %	3,8 %
2010	422	1.154	2.389	-32,5 %	5,9 %	8,0 %
2011	311	1.248	2.259	-35,7 %	7,5 %	-5,8 %
2012	593	1.490	2.519	47,6 %	16,2 %	10,3 %
2013	532	1.669	3.106	-11,5 %	10,7 %	18,9 %
2014	708	2.109	3.982	24,9 %	20,9 %	22,0 %
2015	743	2.054	4.435	4,7 %	-2,7 %	10,2 %
2016	625	2.118	4.003	-18,9 %	3,0 %	-10,8 %
2017	499	2.677	4.279	-25,3 %	20,9 %	6,5 %

Tabla. elaboración propia. Datos: Ministerio de Fomento.

Por otro lado, y como habíamos comentado anteriormente, a continuación analizaremos el tanto por cierto de transacciones en relación al número de inmuebles de uso residencial existentes en el triangulo de oro.

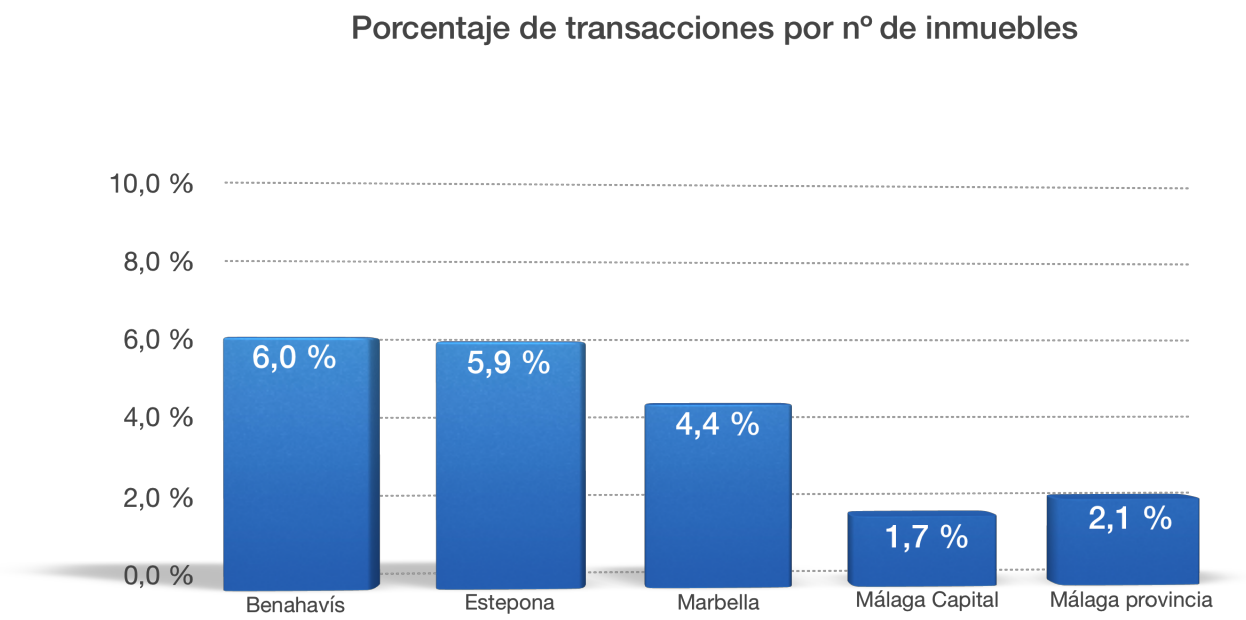


En la gráfica superior podemos ver como los porcentajes de transacciones de Marbella y Estepona son tendencialmente positivos, sobre todo desde el 2009, y que se situó para el año 2017 en el 5,9% para Estepona y en el 4,4% para Marbella.

En el caso particular de Benahavís, en el año 2017 la proporción de transacciones por número de inmuebles de uso residencial llegó al 6%, pero al contrario que en Marbella y Estepona, tiene una tendencia negativa desde el 2015 donde llegó hasta el 9%, el máximo porcentaje de las tres localidades entre el periodo 2008 y 2017.

Llegados a este punto, la cuestión que tenemos que plantearnos es si estos datos son significativos o no, o sea, si estos datos hacen del triangulo de oro un hecho diferencial y particular en su entorno.

En este sentido, y analizando los datos de 2017, observamos que en Málaga capital el porcentaje de transacciones por número de inmuebles de uso residencial fue del 1,7%, mientras que la media de la provincia llegó al 2,1%, datos muy inferiores a las del denominado triángulo de oro.



Por tanto, se puede inferir que hay una importante proporción de transacciones de inmuebles en el triangulo de oro respecto de la media provincial, proporción mucho mayor tanto del incremento del número de inmuebles en la zona, que recordemos que crecía una media del 0,5% y también va en consonancia con la superior proporción de segunda vivienda existente en el triángulo de oro, que recordemos era superior al 30% mientras que la media provincial era del 19%).

PRINCIPALES CONCLUSIONES.

Por tanto, y como hemos analizado en el apartado anterior, el porcentaje de transacciones por número de inmuebles es netamente superior al número tanto al crecimiento del número de inmuebles en Benahavís, Marbella y Estepona, como a la proporción de segunda vivienda existente en estas zonas.

De esto se puede deducir que existe una mayor presión en el mercado inmobiliario, lo que lógicamente tensiona los precios de las viviendas en estas localidades al alza, tal y como analizamos en la primera parte de este estudio sobre el mercado inmobiliario en el denominado triángulo de oro.
Lo anterior tiene, en el hecho de que como hemos ya visto, a pesar de tener las localidades analizadas declaran rentas medias disponibles por lo general superiores a la media de la provincia, sin embargo, el porcentaje de la renta neta declarada por habitante sobre la renta media disponible es inferior a la de, por ejemplo, Málaga capital, debido a que los habitantes que tienen en el triangulo de oro su residencia habitual deben destinar más renta a sufragar los gastos y/o compra de la vivienda.
A pesar de esto, el precio medio del metro cuadro que analizamos en la primera parte del estudio en en triángulo de oro, en Marbella por ejemplo el precio del m2 era de más de un 40% superior a la media provincial, y como hemos visto claramente en esta parte, tanto las rentas medias disponibles como las rentas netas declaradas no son ni mucho menos tan superiores que justifiquen esta presión sobre el mercado inmobiliario observado en el nivel de transacciones.
De todo lo anterior se puede deducir que es el mercado de la segunda vivienda en el triángulo de oro el que empuja los precios en el triángulo de oro hacia estos niveles muy superiores a la media de la provincia, que pueden justificar en gran medida, y como determinábamos en la primera parte del estudio, un nivel de exclusividad o alto standing de la muchas de las viviendas existentes sobre todo en determinadas áreas, como era por ejemplo el caso de la milla de oro en Marbella.

Para terminar, indicar que sería interesante disponer y analizar datos sobre la población que suele disponer y disfrutar de estas segundas residencias, pues salvo cierta particularidad que hemos recogido en los primeros apartados de esta segunda parte relativos a la estructura demográfica de las zonas objeto de estudio, hemos evidenciado que deben tener características sociodemográficas representativas propias y diferenciadas.
Lamentablemente, al no ser población habitualmente residente en estas localidades, su estudio debe ser realizado ad hoc, utilizado técnicas de investigación tanto cuantitativas como cualitativas sobre directamente sobre esta población.