

**LA VALIDEZ DE LOS ANUNCIOS  
DEL DIARIO «SUR» PARA EL ESTUDIO  
DEL PRECIO DE LA VIVIENDA EN MÁLAGA (1937-1989)**

POR

**MARÍA LUISA DE LÁZARO Y TORRES**

*Introducción*

Este estudio se propone demostrar cómo los anuncios inmobiliarios de la prensa ofrecen a los geógrafos una fuente excelente para el estudio de los precios de la oferta de vivienda, ya que constituyen una de las vías de publicidad e información más importantes en las transacciones inmobiliarias. En los bienes actualmente en venta, esta información se puede completar con llamadas telefónicas o visitas, este estudio de la oferta actual de vivienda lo consideramos un estudio monográfico aparte del que ahora no nos vamos a ocupar.

Otras fuentes donde se reflejan los precios de las viviendas, son la mayor parte de las veces inaccesibles por distintas razones, como por ejemplo los archivos notariales, que tienen cincuenta años de carencia según la Ley de Archivos (3/1985 del 29 de junio —«B.O.E.» n.º 155)—, además las escrituras no reflejan la realidad, ya que al escriturar generalmente se ponen cifras inferiores al precio real pagado para evitar impuestos. Esto se ha paliado algo con la Ley de Tasas (Ley 8/1989 de 13 de abril, «B.O.E.» núm. 90 del 15 de abril de 1989).

Por todo ello, resulta insustituible el empleo de la prensa para obtener

precios de la vivienda en años pasados. Vamos a realizar un muestreo sobre los anuncios inmobiliarios del diario «Sur» de Málaga. Ante la imposibilidad de tener en cuenta todos los anuncios inmobiliarios —por palabras o no—, publicados en el periódico a lo largo de su andadura, conviene seleccionar una serie de años y de días clave. En principio se tomaron los anuncios en intervalos de diez años desde 1937 (año de la fundación del periódico) hasta 1987. Este intervalo de tiempo se ha elegido considerando que los cambios en el mundo inmobiliario son procesos lentos, además otros autores utilizan este mismo intervalo (C. Vandermottien, en 1971 para Bruselas).

Los años anteriores al Plan de Estabilización resultaron faltos de contenido, debido a la escasez de materiales, ya que no se contruía apenas, el boom inmobiliario se inicia en los años sesenta, y es en estos años en los que se multiplican el número de anuncios inmobiliarios con amplia información.

En cifras supone, que frente a los años de guerra y posguerra en que los anuncios referentes a las ventas de pisos no alcanzan ni el diez por ciento de los anuncios breves —lo que denota el parón constructivo general del país en estos años—, en los años ochenta aumentan de forma que en 1988 aproximadamente las tres cuartas partes de anuncios inmobiliarios están dedicados a ventas y una cuarta parte a alquileres.

Todos estos hechos aconsejaron ampliar el muestreo en los años ochenta hasta 1989 y disminuir el intervalo de tiempo en esta década a cuatro años, tomando así además de 1989, los años 1981 y 1985.

### *Obtención del precio del suelo a partir de los anuncios de la prensa*

Tomaremos de la prensa los anuncios sobre bienes inmobiliarios en venta, y no los anuncios de alquileres de bienes inmobiliarios. Esta opción se debe a que los cálculos matemáticos a partir de los alquileres resultan menos operativos, a pesar de que sabemos que años antes del Plan de Estabilización el porcentaje que sobre el precio total del bien que supone la renta oscila entre el 4 y el 12% al año tal como afirman los propios anuncios, habría que hacer cálculos parecidos para todos los años en cuestión, lo que consideramos que puede constituir otro estudio monográfico.

Agrupamos los datos de los anuncios de la siguiente manera: precio de

venta del bien, metros cuadrados, localización del mismo, naturaleza del bien o uso al que se dedica o pretende dedicar, y otras características que se ofertan en ese bien, sin olvidar la fecha de aparición del anuncio.

Con estos datos realizamos una clasificación de usos del suelo y tipologías edificatorias en función de la información obtenida en: residencial — vivienda—, comercial —locales comerciales— e industrial. Del suelo sin edificar la prensa ofrece pocos datos. El volumen de información para cada uno de los usos citados es diferente, como podemos observar en la figura 1: vemos cómo de un total de 1.016 pequeños anuncios seleccionados, un 9'4% se ocupan del precio del suelo sin edificar y un 90'5% de anuncios inmobiliarios se ocupan de suelo edificado, que va a ser el objeto de este estudio.

Vemos cómo el 70% de los anuncios de la prensa se refieren a las viviendas (suelo residencial), bien sean unifamiliares o plurifamiliares (bloques de viviendas), mientras que al suelo comercial se refieren muchos menos anuncios, el 17% y, por último, al suelo industrial tan sólo un 3%, si hablamos de suelo edificado. En el caso de suelo sin edificar, es el suelo urbano (solares) el que ocupa el mayor número de anuncios inmobiliarios.

Una vez analizada la importancia de cada uso del suelo en los anuncios inmobiliarios vemos cómo efectivamente son las viviendas (uso residencial) el más anunciado en la prensa y, por tanto, al que vamos a dedicar este artículo, ya que el uso comercial ya lo hemos estudiado anteriormente (M. L. Lázaro, 1990).

Utilizaremos la división por barrios de la ciudad de Málaga establecida por el Plan General de Ordenación Urbana de 1983 de D. López Cano (1984) y también utilizada por A. Santiago Ramos (1989), que por otra parte responde a la terminología empleada por la propia población malagueña (comprobada en encuestas de percepción realizadas, M. L. Lázaro, 1990). El hecho de tomar como unidad de observación el barrio, responde a que el anuncio inmobiliario especifica el barrio, y no el punto concreto del bien inmobiliario en venta (calle y número), quizás por evitar problemas hacendísticos y proteger al inversor.

Para poder comparar unos años con otros, normalizamos todos los precios a pesetas de 1989 ponderando los precios con el Índice de Precios al Consumo correspondiente a la provincia de Málaga del mes de la publicación del anuncio.

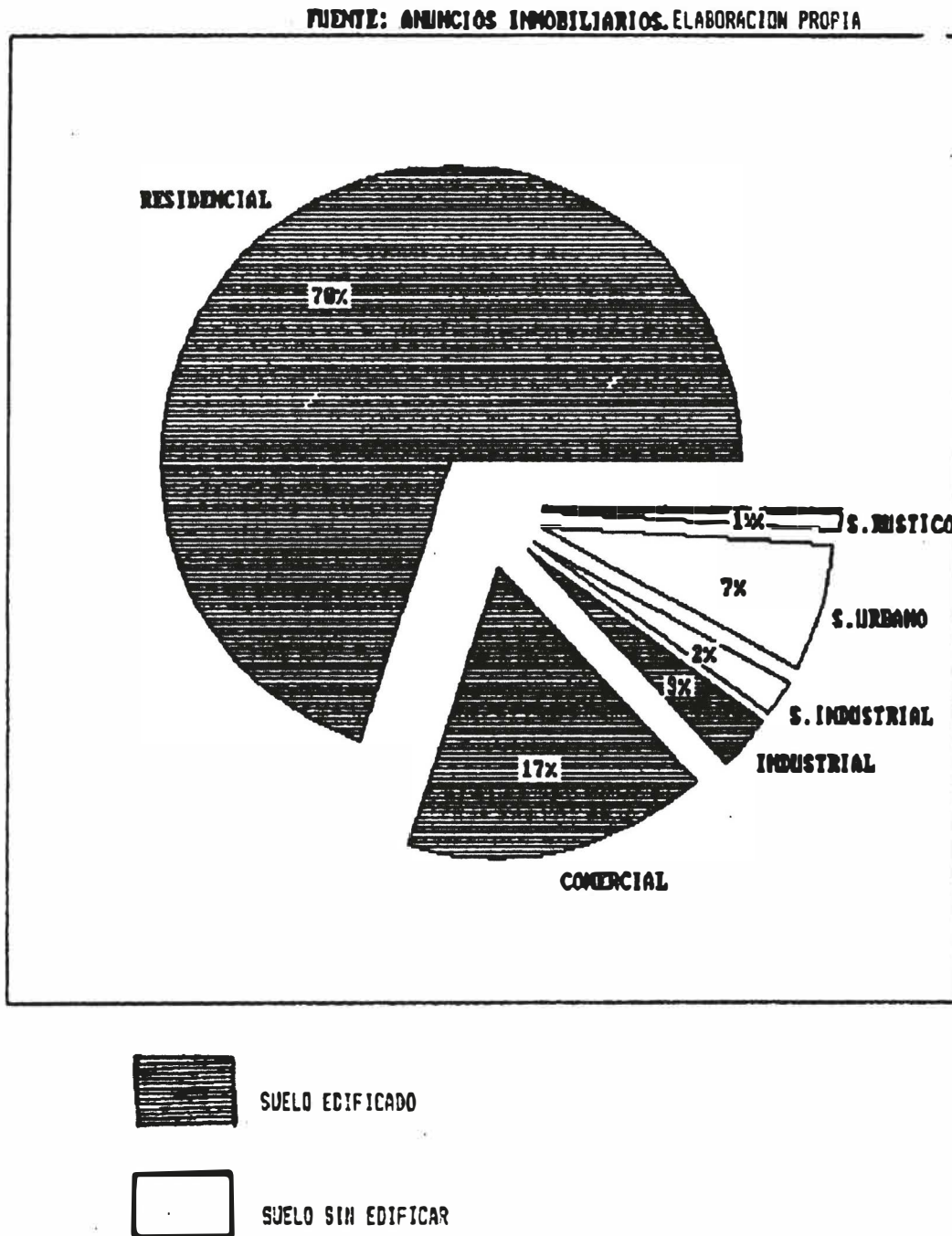


FIGURA 1.—Porcentaje de anuncios inmobiliarios de cada tipo de uso del suelo

### *Precios resultantes*

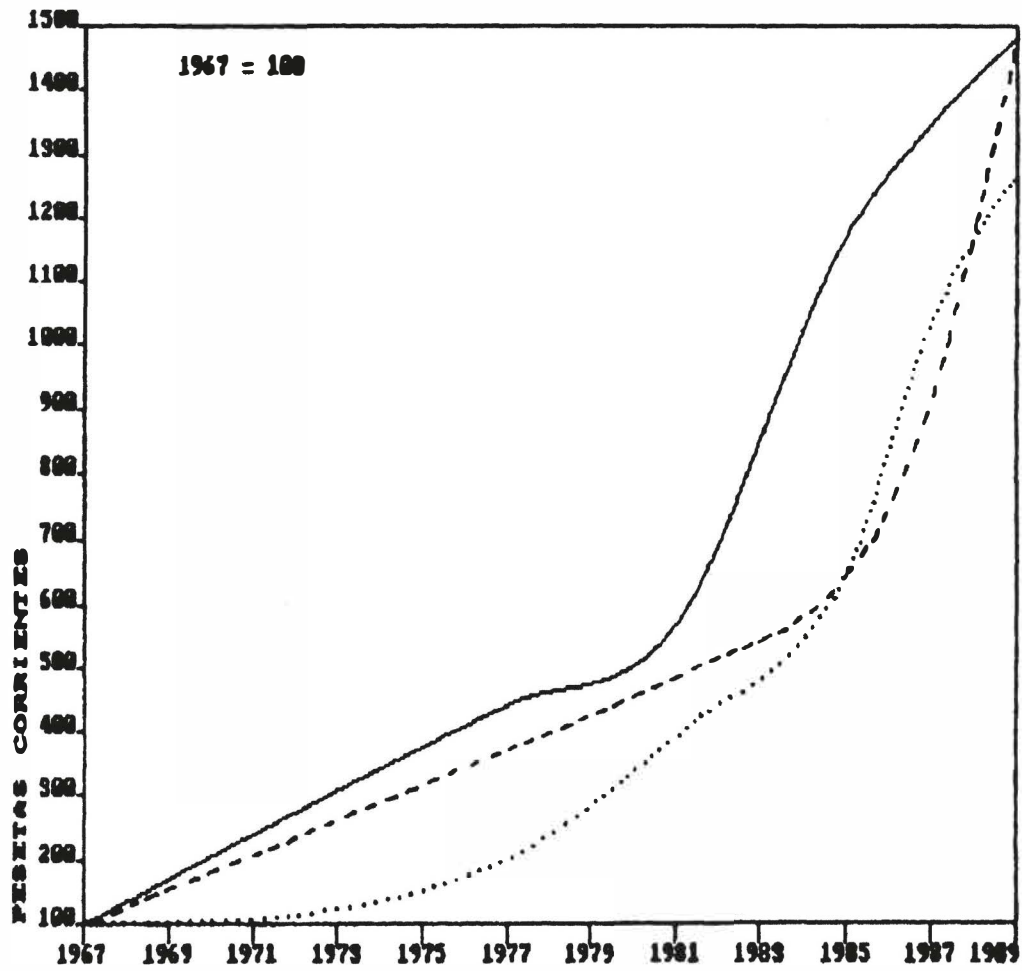
Las figuras 2 y 3 muestran los precios en pesetas constantes y corrientes según años. Observamos cómo dentro del uso residencial, la tipología edificatoria, marca una jerarquía de precios, con la matización de que es la tipología de vivienda plurifamiliar más cara que la unifamiliar.

Agrupamos bajo la rúbrica de vivienda plurifamiliar a los bloques de pisos, apartamentos, áticos, estudios, y algunos dúplex existentes en los bloques de viviendas. Y denominamos viviendas unifamiliares a los chalets, villas, casa-chalets, y las denominadas casamatas o casas-mata, que constituyen una denominación característica de la ciudad de Málaga, y en general suelen ser casas de tipo más popular que el chalet y con menos metros cuadrados de parcela. Estas viviendas resultan siempre con valores inferiores que las plurifamiliares, y además presentan mayores dificultades en su análisis, al incluir en el precio que aparece en los anuncios, tanto el precio de la construcción como el de la parcela, independientemente de los metros cuadrados que ocupen una u otra, puesto que en ningún caso los anuncios especifican los porcentajes del precio que corresponden al suelo construido o a la parcela.

La línea en los gráficos que refleja el Índice sobre el incremento en el valor de los terrenos no especifica ni el índice de edificabilidad, ni el uso del suelo que valora. Esto reafirma que el suelo sin edificar tiene un valor menor, salvo el caso de que exista una edificación en ruinas, pues en igualdad de condiciones, el suelo vale menos que un solar sin edificar. También es cierto que al cambiar de fuente y tratarse en este caso de una fuente oficial, los precios quedan infravalorados en una proporción mínima de 3 a 1.

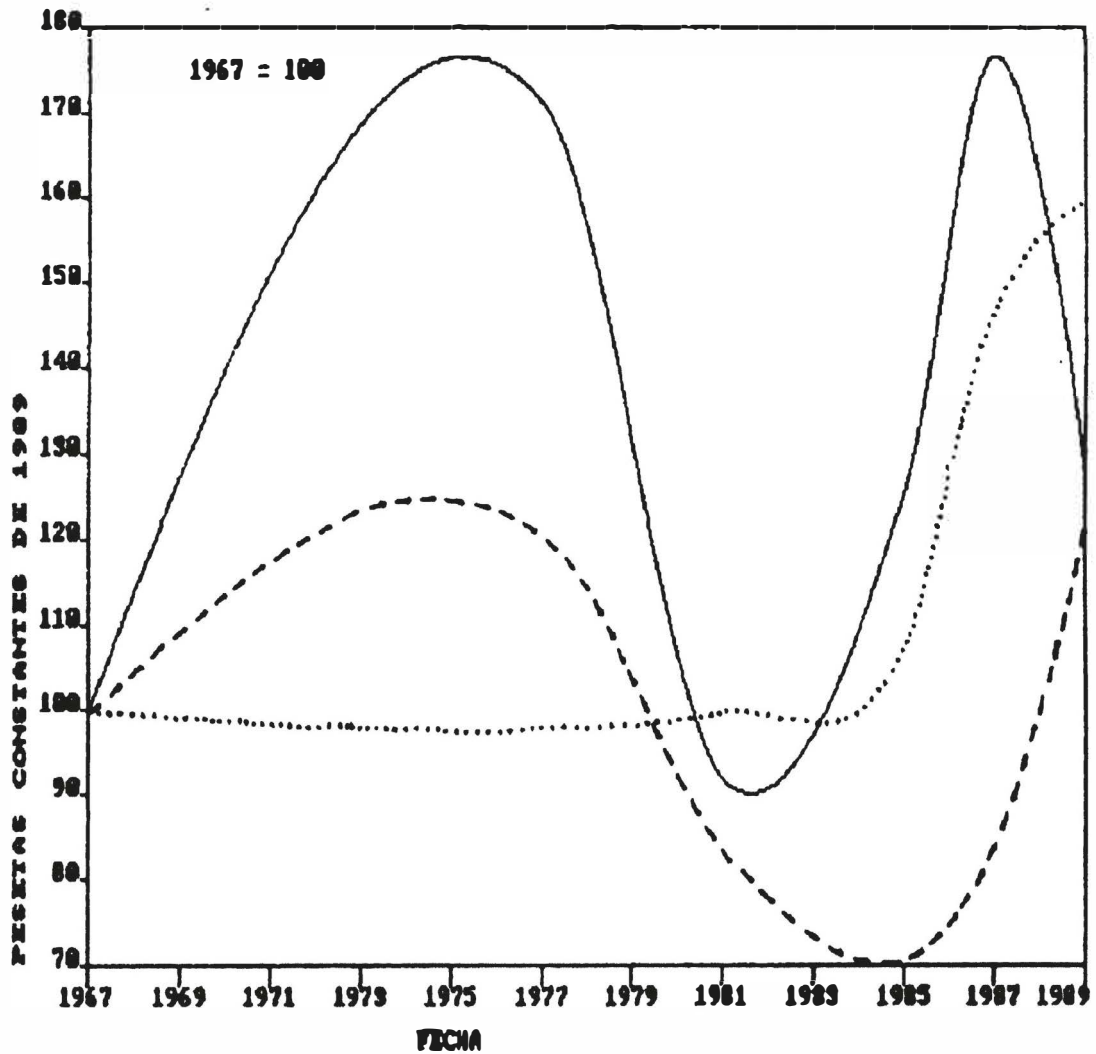
Los precios medios por barrios en miles de pesetas constantes de 1989 son según los anuncios inmobiliarios de la prensa para vivienda plurifamiliar y unifamiliar y según el índice sobre el incremento en el valor de los terrenos que edita el ayuntamiento, los siguientes (cuadro I y figura 4).

Los precios más altos podemos explicarlos en parte por la competencia de los usuarios en potencia por ese espacio casi siempre céntrico y que se haya favorecido por una mayor accesibilidad. La voluntad política mediante la planificación influye en la localización no sólo de los usos del suelo, sino en la tipología edificatoria mediante la calificación del suelo y la



- - - Vivienda plurifamiliar según la prensa.
- ..... Vivienda unifamiliar según la prensa.
- Precios dados por el Índice sobre el Incremento en el valor de los terrenos del Ayuntamiento.

FIGURA 2.—Precios del suelo en pesetas corrientes en Málaga (1967-89)



- - - Vivienda plurifamiliar según la prensa.
- ..... Vivienda unifamiliar según la prensa.
- Precios dados por el Índice sobre el Incremento en el valor de los terrenos del Ayuntamiento.

FIGURA 3.—Precios del suelo en pesetas constantes de 1989 en Málaga. Evolución 1967-1989

adjudicación de un índice de edificabilidad en la ciudad. Ejemplos de esto son las áreas industriales que pasan a vivienda —Polígono de la Alameda— y en un futuro el cambio de uso de los depósitos de CAMPSA a zona verde, como marca el Plan General de Ordenación Urbana de 1983, etc.

Las áreas más caras de la ciudad, como podemos observar en las figuras 5, 6 y 7, suelen deber sus precios a la localización más céntrica

CUADRO I  
PRECIOS MEDIOS EN MILES DE PESETAS CONSTANTES DE 1989  
POR BARRIOS PARA LOS DISTINTOS USOS DEL SUELO

BARRIO	PLURIFAMILIAR		UNIFAMILIAR		PVPAYTO	
	rank	pts/m2	rank	pts/m2	rank	pts/m2
1. Centro	4	74.60	1	72.14	1	28.0
2. Capuchinos	16	51.68	12	37.06	6	6.2
3. Trinidad	12	54.57	13	35.31	7	5.5
4. Huelín-Perchel	20	47.90	—	—	7	5.5
5. Camino Nuevo	14	52.64	15	31.63	8	3.1
6. Malagueta	3	87.26	—	—	2	17.2
7. Caleta-Limonar	2	87.94	2	65.38	3	10.9
8. Palma-Martiricos	—	—	—	—	9	1.6
9. Suárez	21	41.46	7	49.59	8	3.1
10. Arroyo Cuarto	15	52.58	4	59.37	6	6.2
11. Cruz Humilladero	10	56.75	—	—	6	6.2
12. Pgno. Alameda	8	61.11	—	—	5	7.8
13. Ciudad Jardín	22	39.93	8	48.60	8	3.1
14. Mangas Verdes	23	39.60	17	30.58	9	1.6
15. Carlinda-Suárez	—	—	16	31.42	9	1.6
16. Cno. Antequera	18	50.09	9	47.75	9	1.6
17. C. de Cartama	—	—	—	—	9	1.6
18. San Rafael	—	—	—	—	9	1.6
19. Cno. Churriana	17	51.19	—	—	8	3.1
20. Tabacalera	7	63.43	—	—	9	1.6
21. Parque Oeste	19	49.93	14	35.02	8	3.1
22. Sierra Blanquilla	—	—	—	—	9	1.6
23. El Morlaco	5	72.57	3	63.10	8	3.1
24. Pedregalejo	1	113.36	5	58.52	8	3.1
25. La Mosca	—	—	—	—	9	1.6
26. El Palo	6	64.67	6	54.83	5	7.8
27. Pinares S. Antón	—	—	11	42.36	9	1.6
28. El Candado	13	54.02	20	20.90	9	1.6
29. Churriana	—	—	18	28.99	9	1.6
30. Puerto Torre	9	58.41	19	27.94	9	1.6
31. Colonia S. Inés	11	55.84	10	42.87	9	1.6

FUENTE: *Elaboración propia a partir de los anuncios inmobiliarios de la prensa y del índice sobre el incremento de los terrenos del Ayuntamiento de Málaga.*



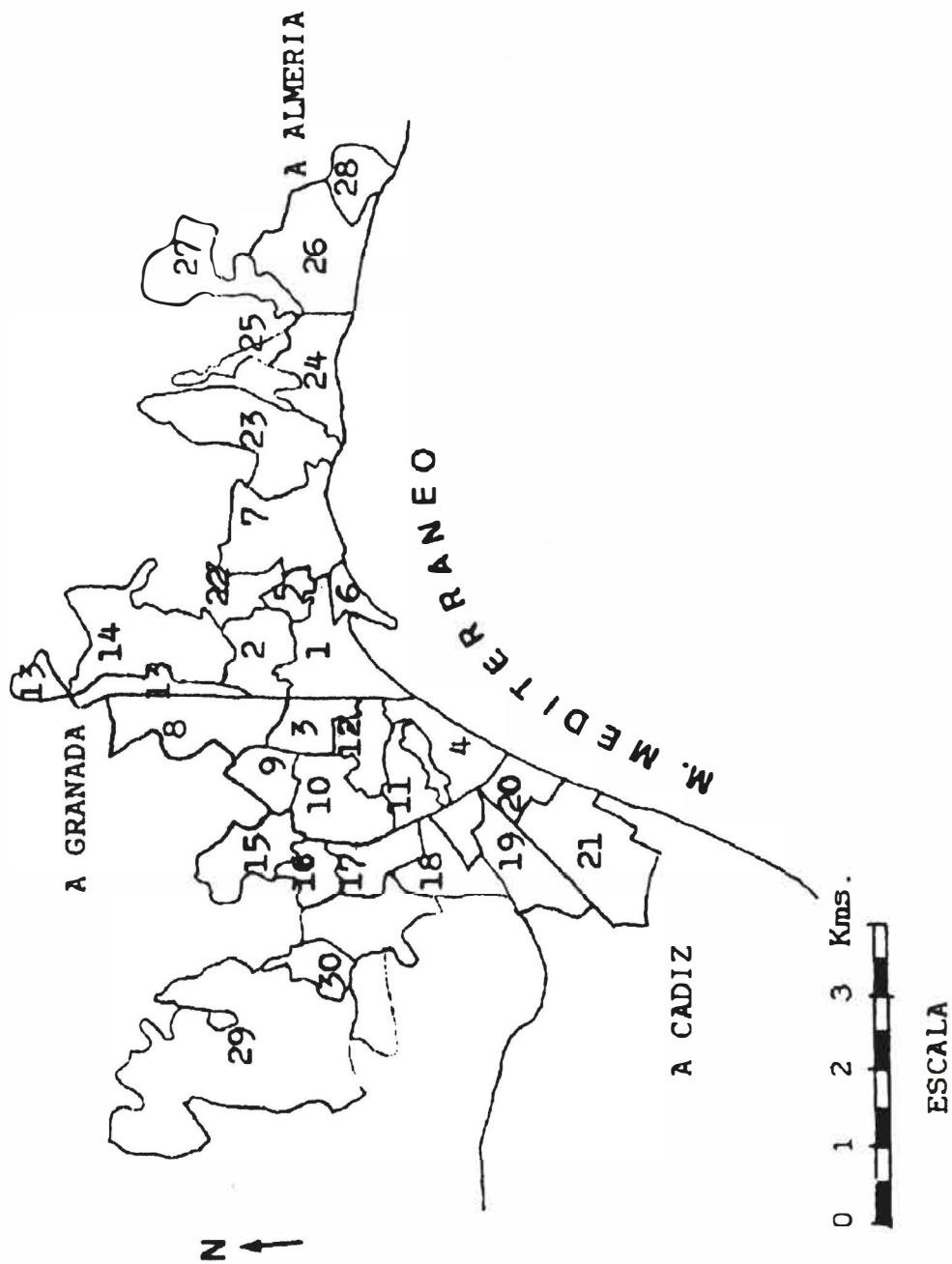


FIGURA 4.—Plano-clave de los barrios de la ciudad de Málaga

dentro de la ciudad (Centro, Malagueta, Polígono Alameda, etc.), y en otros casos (Caleta-Limonar, El Morlaco, Pedregalejo, El Palo...) deben sus altos precios también a elementos de apetencia residencial (M. L. Lázaro, 1990), unido a que son áreas de calidad, en algunos de ellos se unen todas estas características.

En la figura 5, sobre edificaciones plurifamiliares, vemos cómo a las áreas citadas le siguen en precios Cruz de Humilladero, El Candado, Puerto de la Torre y Trinidad, áreas que han visto aumentar más sus precios en la última década, debido a que han sufrido recientemente una intensiva edificación.

Tabacalera queda alto en el ranking por el escaso número de casos encontrados, también hay pocos casos para el barrio cercano al aeropuerto.

Áreas con precios intermedios son Arroyo del Cuarto, Camino de Churriana, Parque Oeste, Capuchinos, Colonia de Santa Inés, Camino de Antequera, Carretera de Cártama, Huelin-Perchel y Camino Nuevo. Y los barrios más baratos son Ciudad Jardín y Suárez.

En general en cada barrio predomina una tipología edificatoria, como podemos ver en el cuadro II, lo que no es óbice para que alternen varias tipologías edificatorias, y varios usos del suelo dentro del mismo barrio.

En la figura 6 podemos observar que las variaciones entre precios del suelo según barrios en vivienda unifamiliar es semejante al anterior, con la diferencia de que antes no habíamos dado un precio para algunos barrios en donde la oferta de vivienda se refiere únicamente a vivienda unifamiliar como Carlinda-Florisol, Pinares de San Antón, etc. También se observa que, por el contrario, hay barrios que no aparecen calificados en este plano, ya que no tienen oferta de vivienda unifamiliar como la Malagueta, etc.

Parecida jerarquización de precios por barrios aparece en la figura 7, aquí destacan algunos barrios que no aparecían en los planos anteriores y que tienen los precios del suelo más bajos como son Mangas Verdes, La Mosca, Sierra Blanquilla, etc., y que responden a áreas donde se han edificado la mayor parte de las distintas modalidades de viviendas sociales, que al no poder competir con los precios del suelo de las mejores localizaciones de la ciudad, han de conformarse con las áreas más periféricas, que verán revalorizar su suelo en el proceso de urbanización de las mismas.

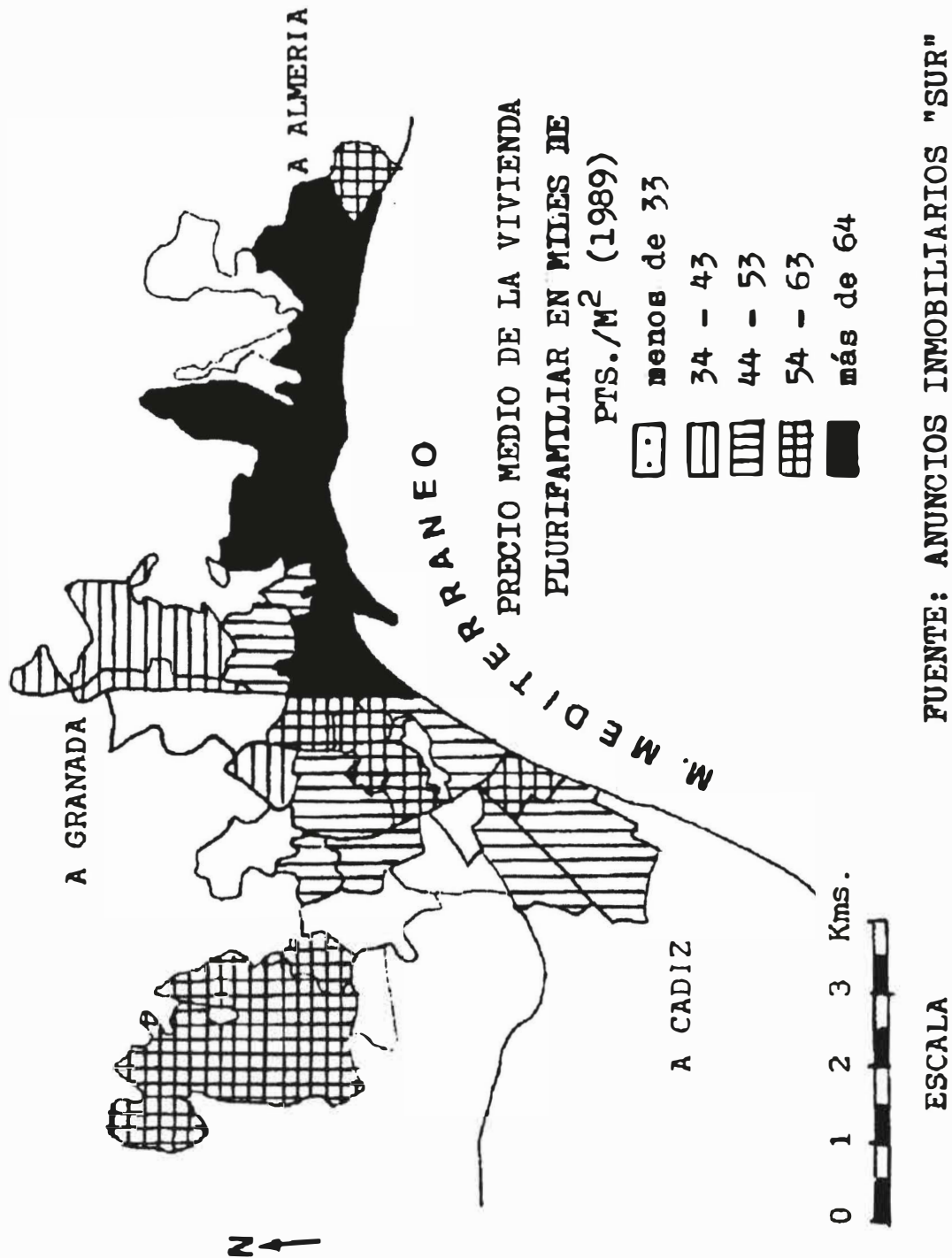


FIGURA 5.—Precio de la vivienda plurifamiliar según barrios en Málaga

Podemos afirmar que la simple producción de suelo urbano genera rentas diferenciales del suelo, y que cada uso atrae al mismo uso a una localización correlativa, esto hace que en la ciudad se creen grandes bolsas con el mismo uso del suelo, y muchas veces también de la misma tipología edificatoria, y más aún de viviendas del mismo standing. Algunos autores califican este hecho como segregación de los usos del suelo urbano y división económica y social del mismo (A. García Ballesteros y otros). Estos cambios de uso suelen ser terreno abonado a la especulación.

Queda patente además en estos planos la división tradicional del suelo de la ciudad de Málaga, en dos, al Este y al Oeste del río Guadalmedina por una clara razón histórica: el origen de la ciudad está en el Este del río

CUADRO II  
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA QUE PREDOMINA EN CADA BARRIO

BARRIO	PLURIFAMILIAR	UNIFAMILIAR	+40 % NO PLURIF.
1. Centro	*	-----	-----
2. Capuchinos	*	-----	-----
3. Trinidad	*	-----	-----
4. Huelin-Perchel	*	-----	-----
5. Camino Nuevo	-----	-----	*
6. Malagueta	*	-----	-----
7. Caleta-Limonar	*	-----	-----
8. Palma-Martíricos	*	-----	-----
9. Suárez	-----	-----	*
10. Arroyo Cuarto	*	-----	-----
11. Cruz Humilladero	*	-----	-----
12. Pgno. Alameda	*	-----	-----
13. Ciudad Jardín	-----	-----	*
14. Mangas Verdes	*	-----	-----
15. Carlinda-Suárez	-----	*	-----
16. Cno. Antequera	-----	-----	*
17. C. de Cartama	-----	-----	-----
18. San Rafael	-----	-----	-----
19. Cno. Churrriana	*	-----	-----
20. Tabacalera	*	-----	-----
21. Parque Oeste	*	-----	-----
22. Sierra Blanquilla	-----	-----	-----
23. El Morlaco	-----	-----	*
24. Pedregalejo	-----	-----	*
25. La Mosca	-----	-----	-----
26. El Palo	*	-----	-----
27. Pinares S. Antón	-----	*	-----
28. El Candado	-----	-----	*
29. Puerto de la Torre	-----	-----	*
30. Colonia S. Inés	-----	-----	*

FUENTE: Elaboración propia.

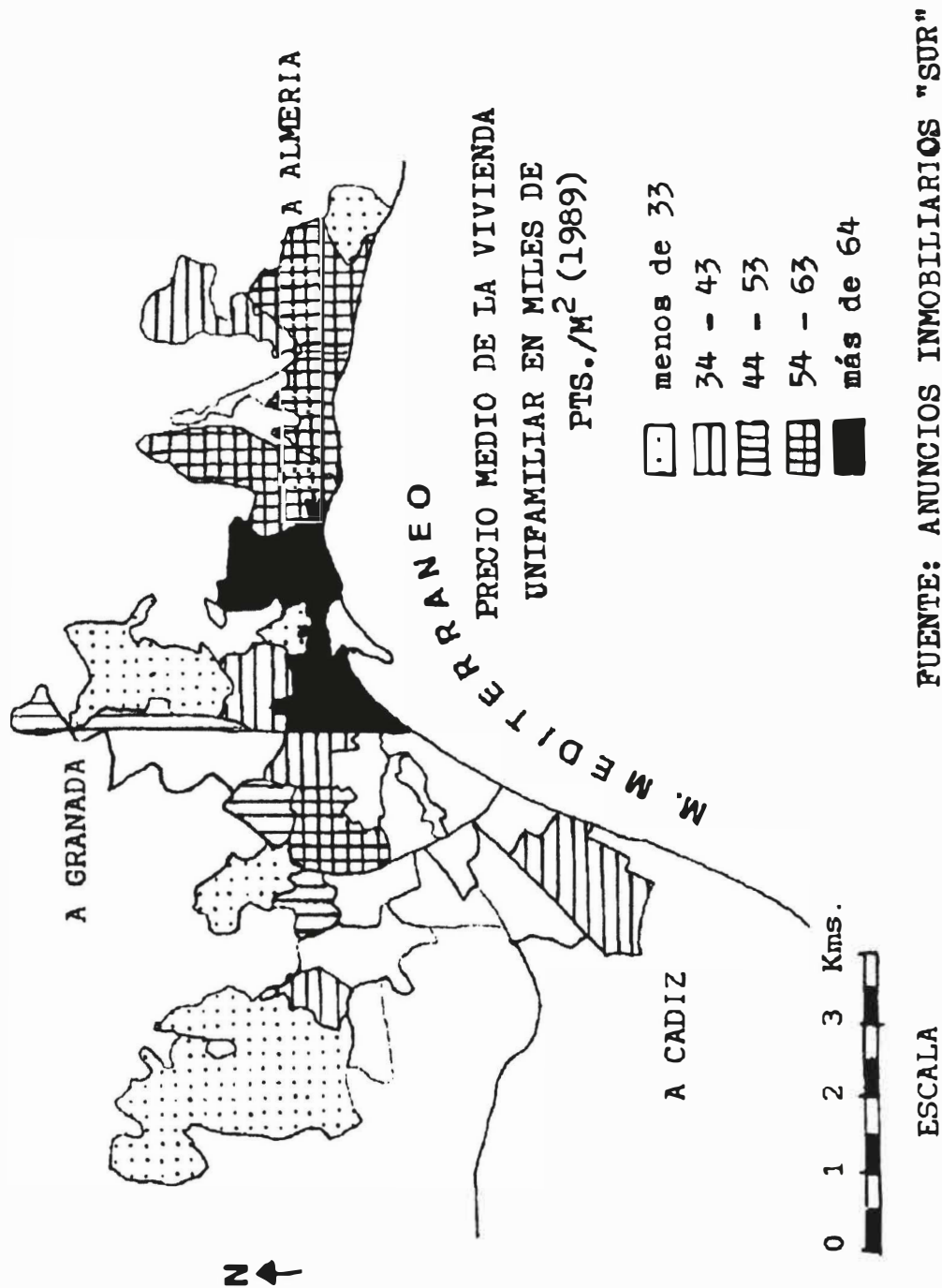


FIGURA 6.—Precio de la vivienda unifamiliar según barrios en Málaga

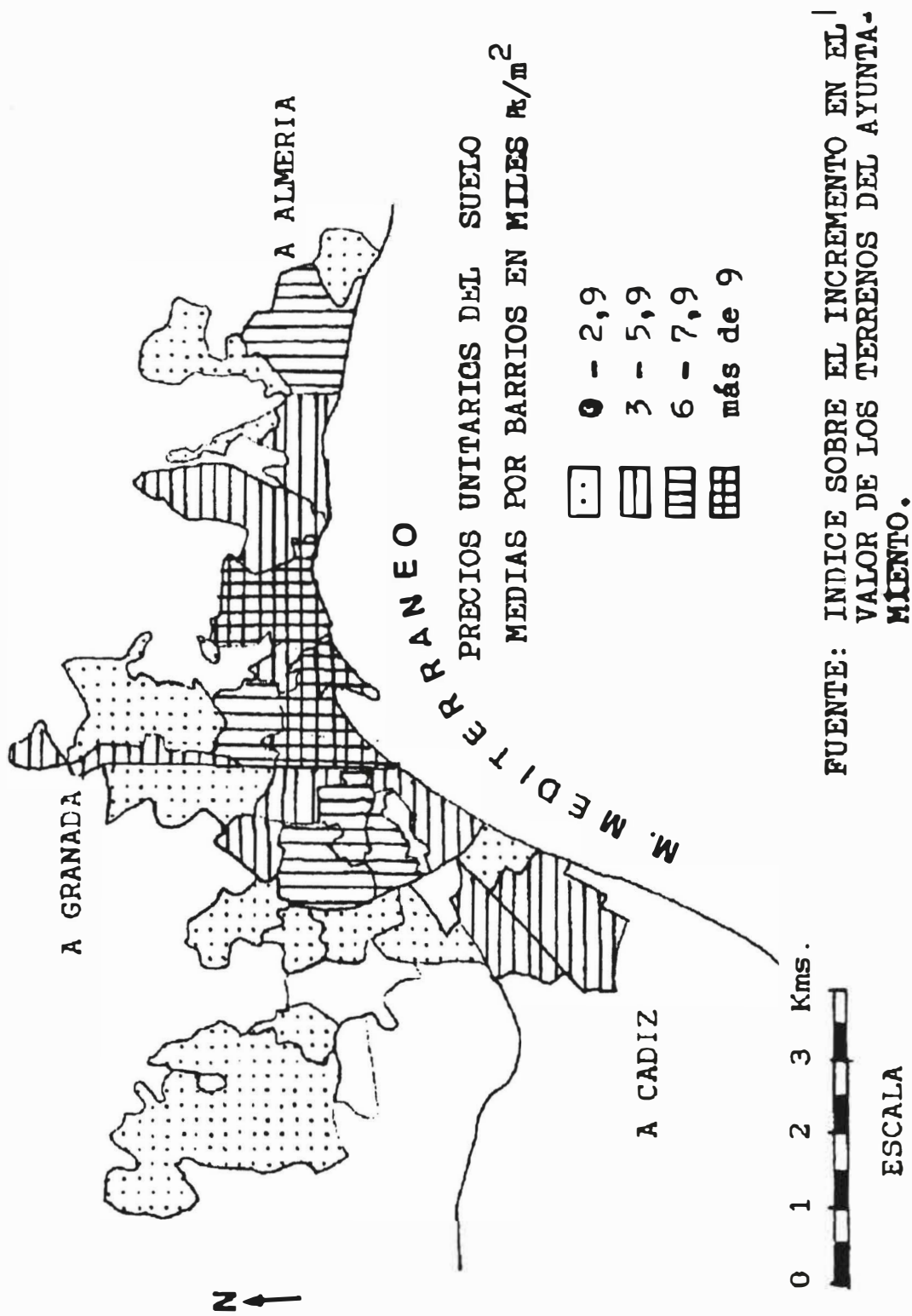


FIGURA 7.—Precios unitarios del suelo por barrios en Málaga

Guadalmedina. La zona Oeste desde la industrialización de la ciudad, era la zona donde se ubicó la industria y las viviendas de los trabajadores en las mismas. Por ello los precios del área Este eran más altos, había más equipamientos para el uso residencial, allí se ubicó la residencia secundaria de calidad. La expansión malagueña ha condicionado el crecimiento de Málaga hacia el Oeste y poco a poco los precios y equipamientos se equiparan a la Málaga Este. Las diferentes actuaciones urbanísticas y de planificación realizadas en la ciudad, entre las que destacamos el Polígono de la Alameda en los años setenta, siempre han tendido a paliar esto. La más reciente es el actual Plan General de Ordenación Urbana del 83, que proyectan el futuro crecimiento de la ciudad hacia la vega del río Guadalhorce y el sector Teatinos, independientemente de que la población esté ahora convencida o no en residir allí (M. L. Lázaro, 1990). A ello van encaminados gran parte de los equipamientos que el citado Plan proyecta (Ronda exterior que enlazaría la carretera de Cádiz con Ciudad Jardín, Construcción del Paseo Marítimo Oeste —ya iniciado—, etc.).

### *Conclusiones*

Los obstáculos y problemas encontrados al utilizar la prensa como fuente para el estudio del precio del suelo, los podemos resumir en:

*El muestreo* debe ser muy amplio para obtener informaciones completas que permitan estudios homogéneos en el espacio y en el tiempo. El muestreo se verá agilizado en un futuro si se pueden utilizar los bancos informatizados de los periódicos.

Hay que puntualizar que el anuncio no tiene por qué pretender ser conciso, claro y completo, sino dar una información inicial y dar un teléfono o razón concretos de donde obtener el resto de la información, no sólo por razón del coste de inserción del anuncio en la prensa, sino porque la claridad de mercado no siempre interesa por múltiples razones (Hacienda, especuladores, intervención de dinero negro en algunas operaciones inmobiliarias, etc.). De ahí el ratificar la necesidad de utilizar muestreos amplios y el que la prensa sea una información inicial para bienes inmobiliarios actualmente en venta, aunque nunca sea una información completa.

Consideramos que *la prensa es la fuente disponible que más se aproxima al precio de mercado* de un bien inmobiliario en los años señalados

(desde los años sesenta a los ochenta). Los precios resultan algo superiores al precio real pagado definitivamente, ya que reflejan los precios de la oferta, y éstos son siempre susceptibles a una última modificación por intervención de la demanda al realizar la transacción definitiva del bien inmueble.

Además, por muy disparatado que en principio parezca el precio de los bienes, éstos se han vendido con facilidad hasta la publicación de la Ley de Tasas, por ello algunas ofertas inmobiliarias casi antes de anunciarse en el periódico ya estaban vendidas. El estado participa de estos beneficios en la revalorización del inmueble por la disposición decimocuarta de la Ley de Tasas. El principal inconveniente de la misma es la poca precisión en las dificultades de la valoración de un bien inmueble. Esta disposición ha provocado la disminución del volumen de compra-venta en el mercado inmobiliario.

*La prensa se ocupa de un segmento del mercado inmobiliario que es el que ofrece mayores ganancias, dependiendo del ritmo de edificación del barrio, y de las plusvalías que se puedan generar, por lo que la información obtenida de ella no es la misma para todos los barrios (cuadro III), aparece más información de los barrios más caros y de más reciente urbanización, ya que agentes inmobiliarios y particulares obtienen una ganancia mayor de cualquier transacción de bienes inmobiliarios, que permite financiar la publicidad de los mismos en la prensa. Los barrios que se anuncian menos son los que tienen su origen en la autoconstrucción (Sierra Blanquilla, La Mosca, Mangas Verdes...); los de viviendas sociales como por ejemplo la Palma-palmilla; etc. Las viviendas sociales son en general los patronatos de la vivienda y ayuntamientos los que tramitan su compra sin que aparezcan reflejados en la prensa en forma de anuncio inmobiliario, ya que los bajos precios y la escasa ganancia, no permiten un sistema publicitario caro, que por otra parte con la gran demanda existente hacen que la oferta y demanda rápidamente lleguen a un acuerdo. Por otra parte algunas áreas de la ciudad, inician la revalorización de su suelo con viviendas sociales y VPO. Así el utilizar como única fuente los anuncios inmobiliarios supone que tenemos en cuenta sólo a algunos pisos VPO y de promoción privada, y algunas viviendas de segunda mano.*

El anuncio inmobiliario no es la única vía de información de las transacciones inmobiliarias, sino que en este mercado también intervienen



CUADRO III  
 INFORMACIÓN SOBRE PRECIOS DEL SUELO  
 SEGÚN LOS BARRIOS DISTINGUIDOS QUE APARECE EN LA PRENSA

BARRIO	PORCENTAJE EN LA PRENSA
1. Centro	10,22
2. Capuchinos	6,71
3. Trinidad	4,24
4. Huelin-Perchel	3,65
5. Camino Nuevo	2,34
6. Malagueta	5,26
7. Caleta-Limonar	5,98
8. Palma-Martiricos	0,29
9. Suárez	2,63
10. Arroyo Cuarto	3,79
11. Cruz Humilladero	2,49
12. Pño. Alameda	7,30
13. Ciudad Jardín	2,63
14. Mangas Verdes	2,19
15. Carlinda-Suárez	2,04
16. Cno. Antequera	3,21
17. C. de Cartama	0,73
18. San Rafael	0,14
19. Cno. Churrriana	1,61
20. Tabacalera	0,29
21. Parque Oeste	8,75
22. Sierra Blanquilla	0,00
23. El Morlaco	5,10
24. Pedregalejo	5,55
25. La Mosca	0,00
26. El Palo	2,52
27. Pinares S. Antón	0,43
28. El Candado	1,61
29. Puerto Torre	7,30
30. Colonia S. Inés	0,29

FUENTE: Elaboración propia.

las inmobiliarias, los propios dueños de los pisos colocando muchas veces el letrero en la calle o los mismos porteros o tenderos cercanos que también tienen la información por si el posible comprador pasea por la zona en que desee realizar su inversión.

Consideramos que los puntos de la ciudad que no están en venta, no tienen un precio de mercado establecido, aunque se pueda calcular un precio hipotético, como reflejaba el Índice sobre el incremento en el valor de

los terrenos que desaparece en virtud de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre («BOE» de 30 de diciembre de 1988) y lo hacen en la actualidad las valoraciones de Hacienda, que intentan hallar un precio del suelo en abstracto con fines impositivos. El hallar estos precios hipotéticos es posible si consideramos que uno de los factores explicativos de los precios del suelo en un punto son los propios precios del suelo en el entorno de este punto, lo que se denomina contagio espacial, como afirman y prueban para Madrid J. Bosque Sendra, A. García Ballesteros y J. Bosque Maurel (1987).

La estabilidad de los precios del suelo que se prevé en algunas ciudades europeas y españolas a causa de la disminución de la población es impen-sable de momento para Málaga, ya que la demanda no va a disminuir, sino a aumentar, pues se prevé un enorme crecimiento de la población para el año 2.000, no sólo por los índices de natalidad, más elevados que en otras áreas del país, sino por la fuerte inmigración de la provincia y la llegada de población procedente de la CEE para vivir y disfrutar del buen clima de la costa, a pesar del parón momentáneo por las recientes y trágicas inundaciones de noviembre de 1989 y sus trágicas consecuencias.

#### BIBLIOGRAFÍA

- BOSQUE MAUREL, J.; CEBRIÁN DE MIGUEL, J. A. y BOSQUE SENDRA, J. (1981): «Precios del suelo en la ciudad de Madrid (1967-1981). Pamplona, *Actas del VII Coloquio de Geografía, Asociación de Geógrafos Españoles*, pp. 323-332.
- BOSQUE SENDRA, J.; GARCÍA BALLESTEROS, A.; BOSQUE MAUREL, J. (1987): «La distribución espacial de los precios del suelo urbano en Madrid (1981). Descripción y modelos explicativos», *Rev. Estudios Geográficos*, n. 187, pp. 121-145.
- GARCÍA ÁLVARO, J. M. y MUÑOZ MUÑOZ, J. (1982): «Tráfico y valor del suelo en Madrid», Madrid, *Anales de Geografía* n. 2, pp. 183-192.
- GARCÍA BALLESTEROS, A.; REDONDO GONZÁLEZ, A. (1983): «El precio del suelo en los estudios de Geografía Urbana: problemática de las fuentes para su estudio en España», Pamplona, *Actas del VII Coloquio de Geografía*, pp. 361-365.
- KAIN, J. F. y QUIGLEY, J. M. (1970): «Evaluation of the quality of the residential environment», *Rev. Environment and planning* n. 2, pp. 23-32.
- LÁZARO Y TORRES, M.ª Luisa de (1990): «La Geografía de la Percepción: Análisis de las preferencias residenciales. Aplicación al municipio de Málaga», *Actas del Congreso de Jóvenes Historiadores y Geógrafos*, Madrid, 12 al 16 de diciembre de 1988, editado por la Univesidad Complutense.
- LÁZARO Y TORRES, M.ª Luisa de (1990): «El estudio del mundo inmobiliario malagueño a través del diario Sur», comunicación presentada al *IX Congreso de profesores-investigadores de Hespérides* celebrado en septiembre de 1990 en El Ejido (Almería).

- *Precio del suelo y utilización del espacio en la ciudad de Málaga*, Colección tesis doctorales, Editorial Universidad Complutense, Madrid.
- «Superficies comerciales de la ciudad de Málaga: localización y precios», en las actas de las *I Jornadas de Geografía y Comercio: Grandes Superficies*, celebradas en Madrid del 24 al 26 de septiembre de 1990.
- LEONARD, Guy (1983): «Les annonces immobilières à Angers», *Revista Norois* n. 117, Poitiers, enero-marzo 1983, pp. 111-118.
- TROTINO VINUESA, M. A. (1982): «Evolución de los precios del suelo en la ciudad de Cuenca durante el franquismo (1940-1978)», *Rev. Anales de Geografía*, n. 2, Universidad Complutense de Madrid, pp. 207-223.
- VANDERMOTTEN, Christian (1971): *Le marché des terrains à bâtir dans la région bruxelloise (1912-1965)*: Ed. de L'Institut de Sociologie, Universidad de Bruselas.
- VINUESA ANGULO, Julio (1988): «El estudio de los procesos inmobiliarios a través de la publicidad en la prensa», *Rev. Estudios Geográficos*, n. 190, enero-marzo 1988, pp. 136-146.
- VINUESA ANGULO, J. y VIDAL DOMÍNGUEZ, M.ª J. (1989): «Factores explicativos del mercado de la vivienda en Madrid», *Actas del XI Congreso Nacional de Geografía (AGE)* celebrado en Madrid.

**RESUMEN.** — *Estudio del precio de la vivienda en Málaga a través del diario «Sur»: posibilidades y dificultades.* Se pretende probar la validez de la prensa como fuente para el estudio del precio de las viviendas. Resulta especialmente útil a partir de los años sesenta. Todo ello a pesar de las limitaciones señaladas. Se compara con otras fuentes oficiales que también arrojan valores del precio del suelo como el índice sobre el incremento en el valor de los terrenos que edita el Ayuntamiento.

**PALABRAS CLAVE.** — Geografía Urbana. Precio de la vivienda. Anuncios inmobiliarios. Málaga.

**ABSTRACT.** — *The study of dwelling prices in Malaga through the real state advertisement of the Sur paper: possibilities and problems.* The aim of the study is to test the validity of the papers real state advertisements for studying dwelling prices from the sixties, and compare the figures with other sources as the Council Index of Málaga.

**KEY WORDS.** — Urbangeography. Dwelling prices. Real state advertisements. Málaga (Andalusia-Spain).

**RÉSUMÉ.** — *L'étude du prix du demeure à Málaga avec journal «Sur»: possibilité et difficulté.* Le objectif est essayer une source (annonces immobilières) pour obtenir la valeur du prix du demeure dans Málaga a partir des années soixante, et comparer avec d'autres sources officielles: Indice sur l'augmentation de la valeur des terrains qui edita l'aide.

**Mots clé.** — Géographie urbaine. Prix demeure. Annonces Immobilières. Málaga (Andalousie-Espagne).