

MERCADO INMOBILIARIO, TERCER TRIMESTE 2014

Los últimos datos sobre la evolución de precios de la vivienda van mostrando que debemos estar cerca del punto final de lo que los expertos llaman punto de ajuste, y que en el caso de la vivienda habitual ha supuesto en Málaga Capital un 36,9% de disminución de precios desde diciembre de 2007. Sin embargo en el último trimestre la evolución negativa solo ha supuesto un 0,04%, y en el último año un 2,42%.

A nivel provincial la disminución ha sido algo menor, un 34,7%. Sin embargo la vivienda que tenía la consideración de turística o de segunda residencia ha perdido el 43,4% de su valor de hace casi siete años, suponiendo en Torremolinos y Velez-Málaga más del 50%. En algunas promociones concretas las disminuciones de precios han llegado incluso a cerca del 70%.

Los datos de oferta de viviendas medidos a través de los visados de los colegios de arquitectos siguen con una atonía general en contraposición con un cierto aumento de venta de viviendas nuevas y sobre todo usadas.

El Instituto Nacional de Estadística señaló recientemente que en los seis primeros meses del año se habían vendido en Málaga un 15% más que en 2013, unas 12.883 operaciones, de las cuales algo más de un tercio son nuevas lo que incide directamente en el stock de viviendas existentes desde el inicio de la crisis.

Como hay diferencias de evaluación del stock entre los analistas del mercado inmobiliario, a este ritmo el stock podría agotarse entre 2016 y 2020. Ello influye en la promoción de nuevas promociones o el diseño de nuevo planeamiento urbanístico. La importancia que debe tener todavía el stock se manifiesta en el bajísimo nivel de visados.

En todo caso la evolución de la oferta y la demanda inmobiliaria no es la misma en todos los municipios, siendo Marbella donde parece que hay una mayor actividad. En la capital los niveles de actividad siguen siendo muy limitados a nivel de demanda de vivienda nueva.

El Euribor, la referencia empleada para fijar el tipo de interés del 90% de las viviendas hipotecadas se encuentra en mínimos históricos, cerca de 0,36 posiblemente también influido por la reciente bajada de tipos del BCE. Sin embargo las disminuciones en los tipos de interés del Euribor no tienen una traslación directa a los tipos de interés bancarios que es considerablemente superior. Las cláusulas suelo son otro factor impiden que las mensualidades hipotecarias sufran disminuciones apreciables.

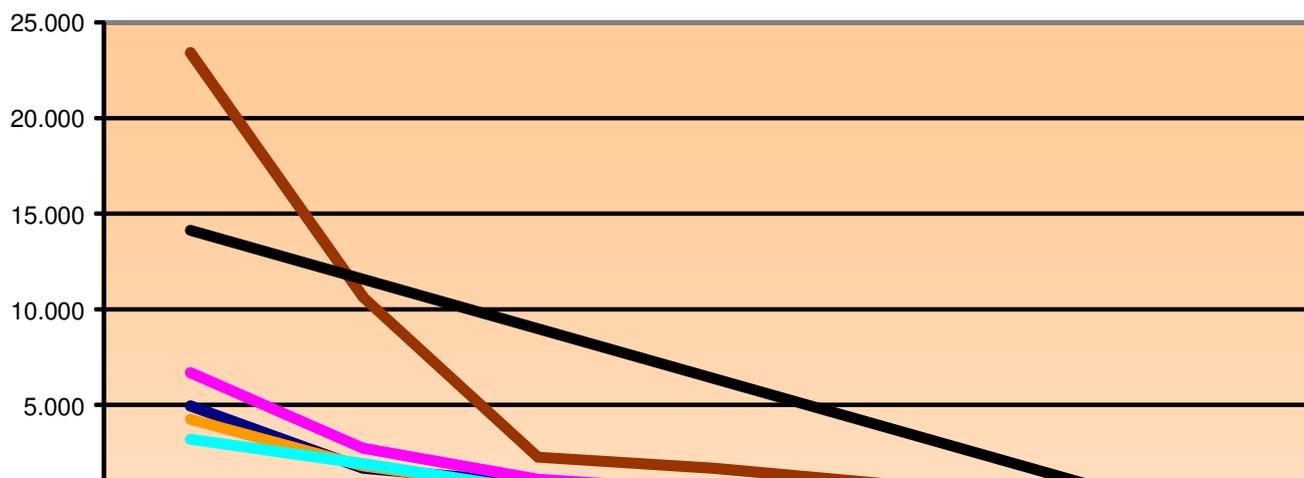
Finalmente la adquisición de una hipoteca suele estar condicionada a la adquisición de seguros de vivienda, domiciliación de nóminas, vinculación a tarjetas de créditos u otro tipo de cuestiones financieras que al final encarecen el producto principal que se pretendía.

La continuadisminución del precio de la vivienda en los últimos años ha supuesto que el porcentaje de renta destinado a pagar una vivienda nueva se estima a nivel nacional en un 27%, cuando en 2007 llegó a superar el 50%. Algo positivo en las continuas sombras que envuelven al mercado inmobiliario.

VIVIENDAS VISADAS EN MALAGA 2007-2014
TERCER TRIMESTRE

Municipio	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2013/2014
MALAGA	4.955	1.720	941	449	324	355	250	98	-60
TORREMOLINOS	305	448	423	87	32	40	2	38	1.800
BENALMADENA	1.353	270	88	12	13	29	61	61	0
FUENGIROLA	907	381	95	126	8	11	77	2	-97
MIJAS	2.127	357	85	140	20	14	9	83	822
MARBELLA	529	517	156	176	59	37	55	95	72
ESTEPONA	1.316	501	115	5	37	11	4	5	25
MANILVA	187	298	162	3	0	4	0	0	#DIV/0
COSTA OESTE	6.724	2.772	1.124	549	169	146	208	284	36
RINCON VICTORIA	1.305	431	189	81	4	1	7	15	
VELEZ MALAGA	1.749	891	260	67	35	11	22	15	-3
TORROX	947	370	34	5	3	6	0	1	#DIV/0
NERJA	256	122	60	7	15	15	3	5	66
COSTA ESTE	4.257	1.814	543	160	57	33	32	36	12
ANTEQUERA	564	192	36	37	32	2	7	12	71
CAMPILLOS	238	85	27	5	2	1	3	1	-66
CARTAMA	533	167	122	41	17	2	4	7	75
PIZARRA	163	103	33	4	5	3	1	1	0
ALORA	358	192	17	7	4	2	1	1	0
COIN	311	217	40	20	8	6	4	1	-75
RONDA	355	511	130	46	22	29	4	4	0
ALHAURIN TORRE	452	305	81	28	47	15	6	14	133
ALHAURIN GRANDE	235	150	53	18	11	3	4	6	50
ARCHIDONA	77	29	32	10	13	0	6	3	-50
MALAGA INTERIOR	3.286	1.951	571	216	161	63	40	50	25
RESTO DE MALAGA	4.170	2.446	1.587	333	197	151	128	116	-9
TOTAL PROVINCIAL	23.392	10.703	2.372	1.707	908	748	658	584	-11

Fuente: Colegio de Arquitectos de Málaga. 2014. Tercer Trimestre: Previsión OMAU

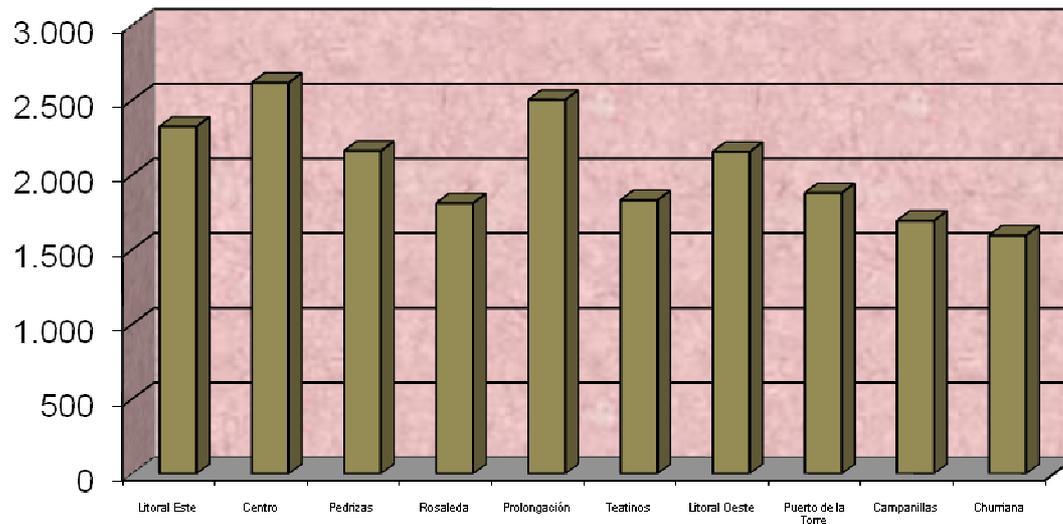


CARACTERISTICAS DEL MERCADO INMOBILIARIO. VIVIENDA HABITUAL					
Septiembre 2014 €/M2 CONSTRUIDO					
Municipio	2013/3º TRI	Variación 1 Año	2014/2º TRI	2014/3º TRI	Variación 3 Meses
Málaga Capital	2.064	-2,42	2.015	2.014	-0,04
Torremolinos	1.845	-3,36	1.789	1.783	-0,35
Benalmádena	1.887	-2,88	1.837	1.833	-0,23
Fuengirola	1.896	-4,55	1.820	1.810	-0,59
Mijas	1.840	-0,84	1.814	1.824	0,57
Marbella	2.351	-1,68	2.335	2.312	-0,98
Estepona	1.694	-1,35	1.666	1.671	0,26
Manilva	1.455	-0,61	1.437	1.447	0,68
Costa Oeste	1.940	-2,32	1.902	1.895	-0,39
Rincón de la Victoria	1.677	-2,53	1.648	1.634	-0,82
Vélez-Málaga	1.711	-3,13	1.684	1.657	-1,59
Costa Este	1.684	-2,67	1.656	1.639	-0,99
Antequera	1.307	-1,89	1.280	1.282	0,18
Campillos	1.263	0,00	1.263	1.263	0,00
Cártama	1.604	-2,60	1.575	1.562	-0,78
Pizarra	1.444	0,00	1.444	1.444	0,00
Álora	1.354	0,00	1.344	1.354	0,78
Coín	1.240	-1,61	1.200	1.220	1,67
Ronda	1.736	-1,03	1.732	1.718	-0,81
Alhaurin de la Torre	1.290	-2,55	1.254	1.258	0,27
Alhaurin el Grande	1.383	-4,39	1.319	1.322	0,26
Archidona	1.400	0,00	1.400	1.400	0,00
Málaga Interior	1.409	-1,89	1.383	1.383	-0,01
Media Provincial	1.872	-2,36	1.831	1.827	-0,18

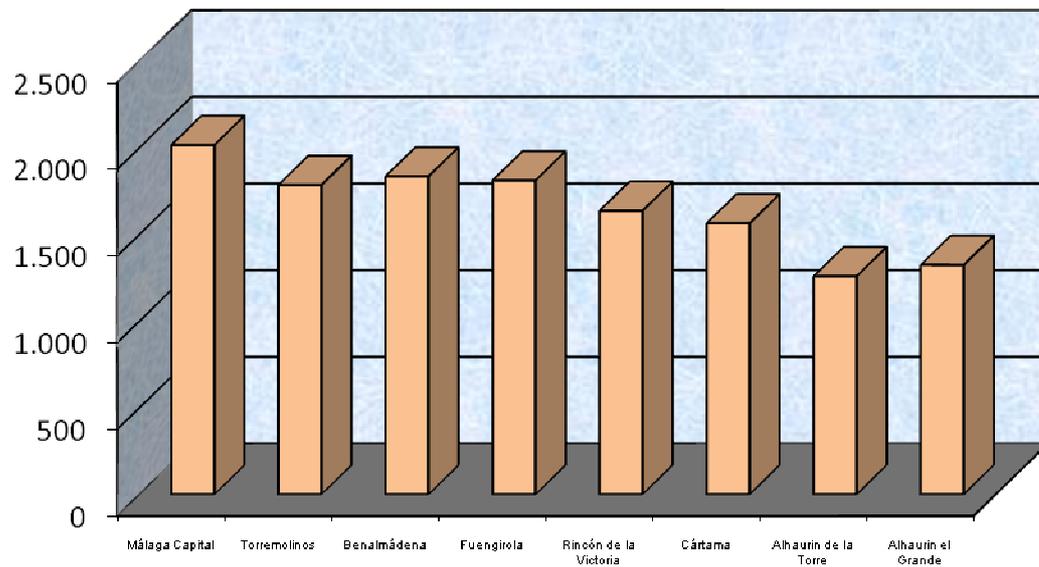
Con un grado de confianza del 95%, el error de muestreo es de 1,93

CARACTERISTICAS DEL MERCADO INMOBILIARIO. VIVIENDA HABITUAL					
Septiembre 2014 €/M2 CONSTRUIDO MALAGA CAPITAL					
Areas	2013/3º TRI	Variación 1 Año	2014/2º TRI	2014/3º TRI	Variación 3 Meses
Litoral Este	2.372	-2,05	2.313	2.324	0,46
Centro	2.467	6,08	2.587	2.617	1,17
Pedrizas	2.191	-1,37	2.161	2.161	0,00
Rosaleda	1.843	-1,77	1.812	1.811	-0,09
Prolongación	2.629	-4,82	2.502	2.502	0,00
Teatinos	1.860	-1,56	1.831	1.831	-0,03
Litoral Oeste	2.293	-6,04	2.175	2.155	-0,91
Puerto de la Torre	1.993	-5,69	1.885	1.879	-0,30
Campanillas	1.786	-5,17	1.703	1.694	-0,54
Churriana	1.659	-3,83	1.603	1.596	-0,42

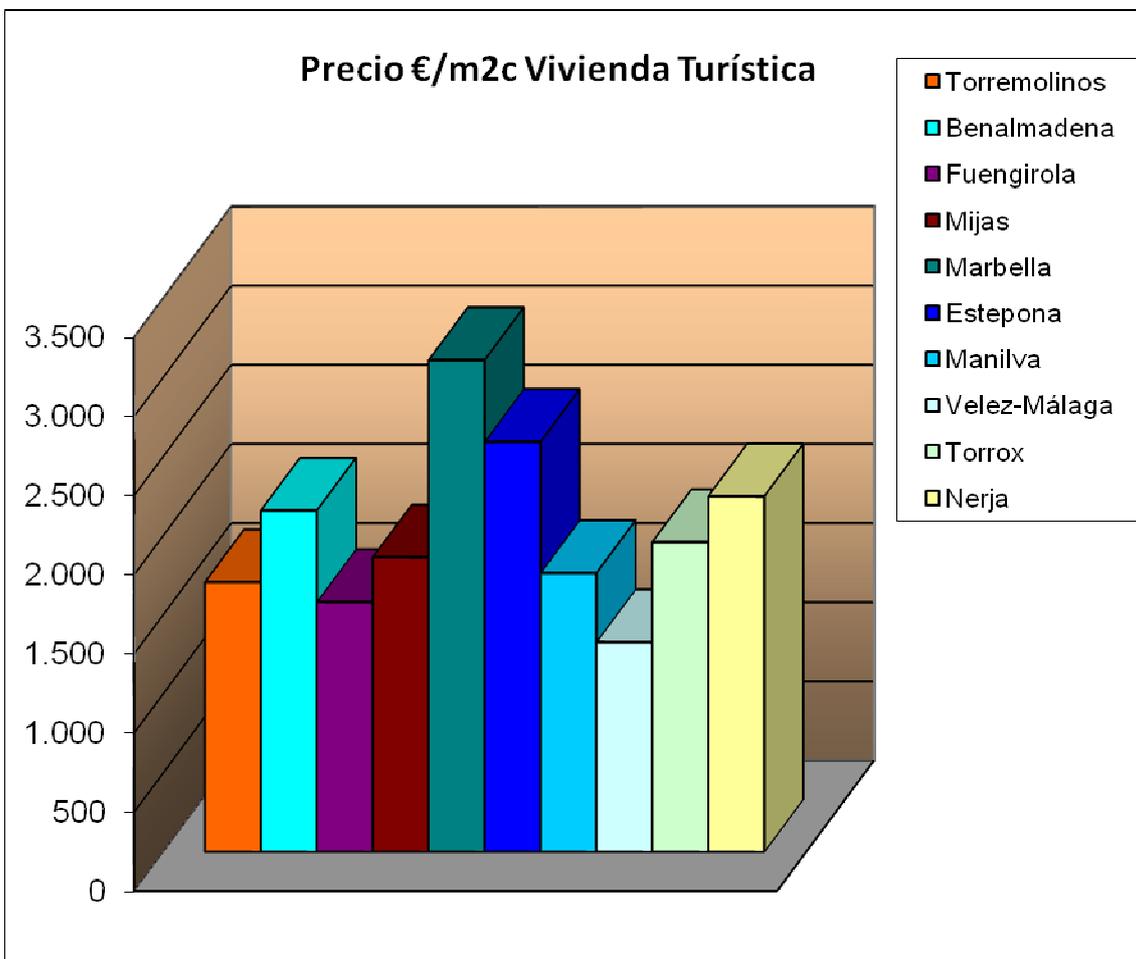
Precio €/m²c Areas de Málaga Capital



Precio €/m²c Vivienda Habitual Area Metropolitana



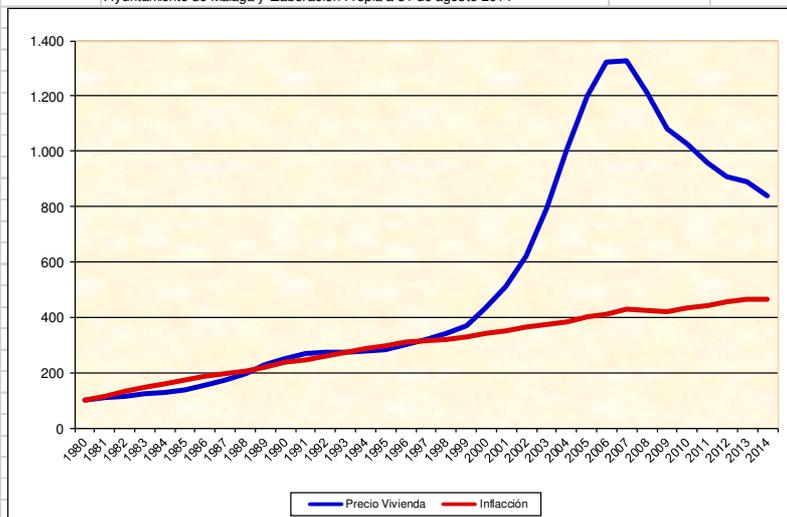
CARACTERISTICAS DEL MERCADO INMOBILIARIO. VIVIENDA TURISTICA					
Septiembre 2014 €/M2 CONSTRUIDO					
Municipio	2013/3º TRI	Variación 1 Año	2014/2º TRI	2014/3º TRI	Variación 3 Meses
Torremolinos	1.745	-2,31	1.711	1.705	-0,39
Benalmadena	2.295	-5,97	2.180	2.158	-1,01
Fuengirola	1.579	0,00	1.574	1.579	0,29
Mijas	1.874	-0,63	1.865	1.862	-0,20
Marbella	3.205	-3,04	3.124	3.108	-0,51
Estepona	2.654	-2,35	2.608	2.592	-0,64
Manilva	1.847	-4,59	1.779	1.763	-0,93
Costa Oeste	2.253	-2,71	2.202	2.192	-0,45
Velez-Málaga	1.381	-4,02	1.336	1.326	-0,76
Torrox	2.059	-4,90	1.968	1.958	-0,51
Nerja	2.397	-6,25	2.285	2.247	-1,64
Costa Este	1.624	-4,74	1.562	1.547	-1,00
Media Provincial	2.075	-3,16	2.021	2.009	-0,57



Málaga Capital: Evolución del precio de la vivienda y del IPC 1980-2014

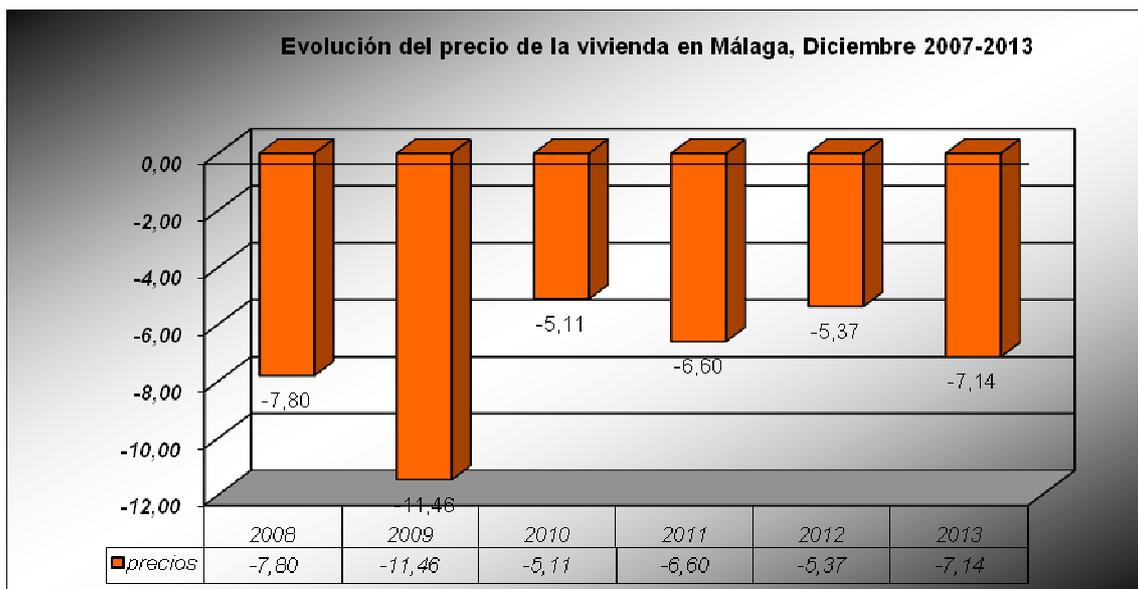
Años	Pts/m ² c	Inflación	
		Pts/m ² c Base=100	Inflación Base=100
1980	240	100	15,2
1981	260	108	14,4
1982	278	116	14,0
1983	295	123	12,2
1984	312	130	9,0
1985	334	139	8,2
1986	368	153	8,3
1987	412	171	4,6
1988	473	197	5,8
1989	549	228	6,9
1990	604	251	6,5
1991	645	268	5,5
1992	653	272	5,3
1993	660	274	4,9
1994	669	278	4,3
1995	677	281	4,3
1996	721	300	3,2
1997	772	321	2,0
1998	826	343	1,4
1999	892	371	2,9
2000	1.039	432	4,1
2001	1.233	513	2,7
2002	1.494	621	4,0
2003	1.904	792	2,6
2004	2.421	1.007	3,3
2005	2.885	1.200	3,8
2006	3.181	1.323	2,6
2007	3.190	1.326	4,1
2008	2.912	1.211	1,5
2009	2.604	1.083	0,9
2010	2.471	1.027	2,3
2011	2.308	960	3,0
2012	2.184	908	2,9
2013	2.142	891	2,1
2014	2.014	837	-0,5

Ayuntamiento de Málaga y Elaboración Propia a 31 de agosto 2014



VARIACION DE PRECIOS DESDE DICIEMBRE 2007			
MALAGA CAPITAL			
			81 meses
Areas	Diciembre 2007	Septiembre 2014	Variación
			Dic 07-Sep 14
Litoral Este	3.996	2.324	-41,9
Centro	4.088	2.617	-36,0
Pedrizas	2.732	2.161	-20,9
Rosaleda	3.341	1.811	-45,8
Prolongación	4.131	2.502	-39,4
Teatinos	2.734	1.831	-33,0
Litoral Oeste	3.759	2.155	-42,7
Puerto de la Torre	2.861	1.879	-34,3
Campanillas	2.444	1.694	-30,7
Churriana	2.183	1.596	-26,9
PROVINCIA			
			81 meses
Areas	Diciembre 2007	Septiembre 2014	Variación
			Dic 07-Sep 14
Málaga Capital	3.190	2.014	-36,9
Torremolinos	2.945	1.783	-39,5
Benalmádena	3.229	1.833	-43,2
Fuengirola	2.653	1.810	-31,8
Mijas	2.752	1.824	-33,7
Marbella	3.315	2.312	-30,3
Estepona	2.868	1.671	-41,7
Manilva	2.357	1.447	-38,6
Costa Oeste	2.898	1.895	-34,6
Rincón de la Victoria	2.341	1.634	-30,2
Vélez-Málaga	2.600	1.657	-36,3
Costa Este	2.437	1.639	-32,7
Antequera	2.020	1.282	-36,5
Campillos	1.889	1.263	-33,1
Cártama	3.560	1.562	-56,1
Pizarra	2.498	1.444	-42,2
Álora	1.931	1.354	-29,9
Coín	1.818	1.220	-32,9
Ronda	2.312	1.718	-25,7
Alhaurín de la Torre	2.338	1.258	-46,2
Alhaurín el Grande	2.103	1.322	-37,1
Archidona	1.862	1.400	-24,8
Málaga Interior	2.430	1.383	-43,1
Media Provincial	2.798	1.827	-34,7

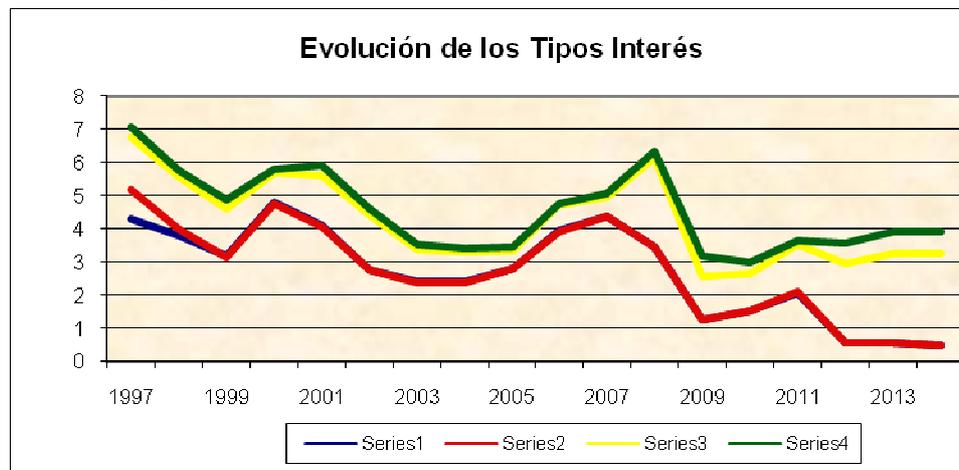
VARIACION DE PRECIOS DESDE DICIEMBRE 2007			
PROVINCIA VIVIENDA SEGUNDA RESIDENCIA			
			81 meses
Areas	Diciembre 2007	Septiembre 2014	Variación Dic 07-Sep 14
Torremolinos	3.587	1.705	-52,5
Benalmadena	4.199	2.158	-48,6
Fuengirola	2.855	1.579	-44,7
Mijas	3.109	1.862	-40,1
Marbella	4.432	3.108	-29,9
Estepona	4.166	2.592	-37,8
Manilva	3.431	1.763	-48,6
Costa Oeste	3.760	2.192	-41,7
Velez-Málaga	2.671	1.326	-50,4
Torrox	3.254	1.958	-39,8
Nerja	3.724	2.247	-39,7
Costa Este	2.933	1.547	-47,3
Media Provincial	3.547	2.009	-43,4



EVOLUCION DE LOS TIPOS DE INTERES A UN AÑO

Años	Euribor	Mibor	Bancos	Cajas
1996	4,938	7,356	9,324	9,572
1997	4,283	5,198	6,774	7,078
1998	3,778	4,005	5,557	5,763
1999	3,182	3,155	4,587	4,881
2000	4,781	4,7773	5,708	5,822
2001	4,084	4,077	5,597	5,926
2002	2,74	2,77	4,408	4,609
2003	2,381	2,383	3,374	3,533
2004	2,377	2,377	3,286	3,436
2005	2,783	2,78	3,33	3,471
2006	3,921	3,915	4,738	4,765
2007	4,373	4,37	4,95	5,06
2008	3,452	3,455	6,166	6,341
2009	1,242	1,241	2,554	3,182
2010	1,526	1,525	2,627	3,002
2011	2,044	2,092	3,504	3,659
2012	0,549	0,549	2,927	3,572
2013	0,543	0,543	3,267	3,940
2014	0,469	0,469	3,267	3,940

Fuente: Banco de España, 31 agosto de 2014

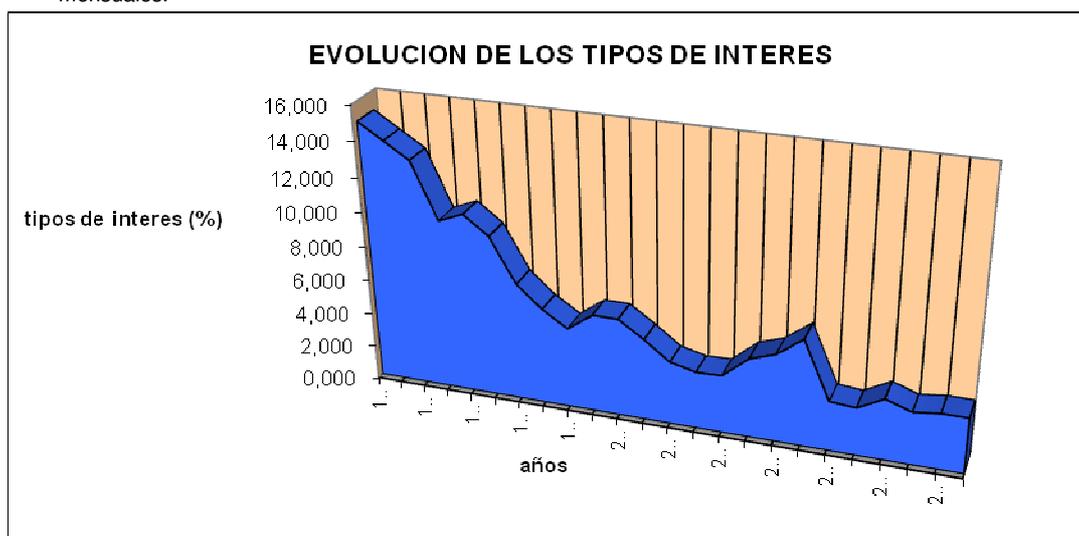


TIPOS DE INTERES POR CREDITOS HIPOTECARIOS

31/08/2014

Años	TAE	Tipo nominal	Cuota mes	Variación %
1990	15,902	15,560	81,21	
1991	15,299	14,970	78,37	-3,6
1992	14,380	14,070	74,10	-5,7
1993	13,460	13,170	69,87	-6,0
1994	10,169	9,950	55,33	-26,3
1995	10,751	10,520	57,83	4,5
1996	9,662	9,454	53,19	-8,7
1997	7,063	6,911	42,72	-24,5
1998	5,775	5,651	37,90	-12,7
1999	4,828	4,724	34,53	-9,7
2000	5,891	5,764	38,32	10,9
2001	5,887	5,760	38,31	0,0
2002	4,900	4,795	34,78	-10,2
2003	3,794	3,713	31,04	-5,5
2004	3,429	3,356	29,86	-3,9
2005	3,474	3,404	30,10	0,1
2006	4,740	4,645	34,23	13,7
2007	5,254	5,149	36,03	5,2
2008	6,380	6,253	39,66	1,1
2009	2,981	2,921	28,44	-27,7
2010	2,852	2,795	27,86	-2,1
2011	3,659	3,586	30,37	9,0
2012	3,140	3,078	28,75	-5,6
2013	3,332	3,267	29,41	0,94
2014	3,332	3,267	29,41	0,94

Fuente: Banco de España, Tipos medios de Bancos y Cajas, y elaboración propia
 La cuota por 6.010,12 (€) incluye capital e intereses de un préstamo a 25 años. Los pagos son mensuales.



TIPO INTERES LEGAL DE EURIBOR A UN AÑO

1999	3,182
2000	4,781
2001	4,084
2002	3,493
2003	2,336
2004	2,274
2005	2,783
2006	3,436
2007	4,450
2008	4,813
2009	1,618
2010	1,350
2012	0,549
2013	0,543
2014 Ene	0,562
2014 Feb	0,549
2014 Mar	0,577
2014 Abr	0,604
2014 May	0,592
2014 Jun	0,513
2014 Jul	0,488
2014 Ago	0,469
2014 Sep	0,000
2014 Oct	0,000
2014 Nov	0,000
2014 Dic	0,000

