

MERCADO INMOBILIARIO DE MÁLAGA SEGUNDO TRIMESTRE 2015

Después de casi 8 años de una recesión sin precedentes históricos en el mercado inmobiliario, los últimos datos de entidades públicas y privadas apuntan con prudencia al inicio de una recuperación. Por un lado el índice de precios, aún con descensos en algunos lugares, parece haber tocado suelo, e incluso en el indicador interanual de Málaga ya es positivo.

Hay que recordar que llegar al suelo ha supuesto depreciaciones medias del 38-42% del precio de 2007, y en algunas promociones costeras hasta el 70%, y pasar en Málaga de una producción de más de 47.000 viviendas a menos del millar al año.

La producción de viviendas, medida a través de los visados realizados por el Colegio de Arquitectos, siguen estando en niveles ínfimos, pero sin embargo el mercado inmobiliario de primera mano, y sobre todo de segunda esta teniendo niveles de recuperación desconocidos desde 2007. El Ministerio de Fomento señala que el primer trimestre de 2015 se vendieron en Málaga 5.523 viviendas, un 10,7% más que el año anterior (la cifra más aproximada a las 7.500 ventas de 2008).

La actividad más relevante se da en Málaga Capital en un aumento de las compraventas del 31%, y los municipios costeros de la Costa del Sol Occidental. Más de un tercio de las viviendas vendidas son adquiridas por no residentes que están aprovechando las diferencias de precios tan significativas respecto a hace pocos años, y además en el caso de los británicos las diferencias positivas para ellos del cambio libra-euro.

El stock de viviendas, sobre cuyo número existen diferentes valoraciones, debe tener aproximadamente unas 20.000 viviendas, de las que una parte son muy difíciles de comercializar por sus condiciones de ubicación. Es obvio que hace ocho años era posible vender ubicaciones y calidades muy dudosas, que hoy tienen una dificultad muy grande.

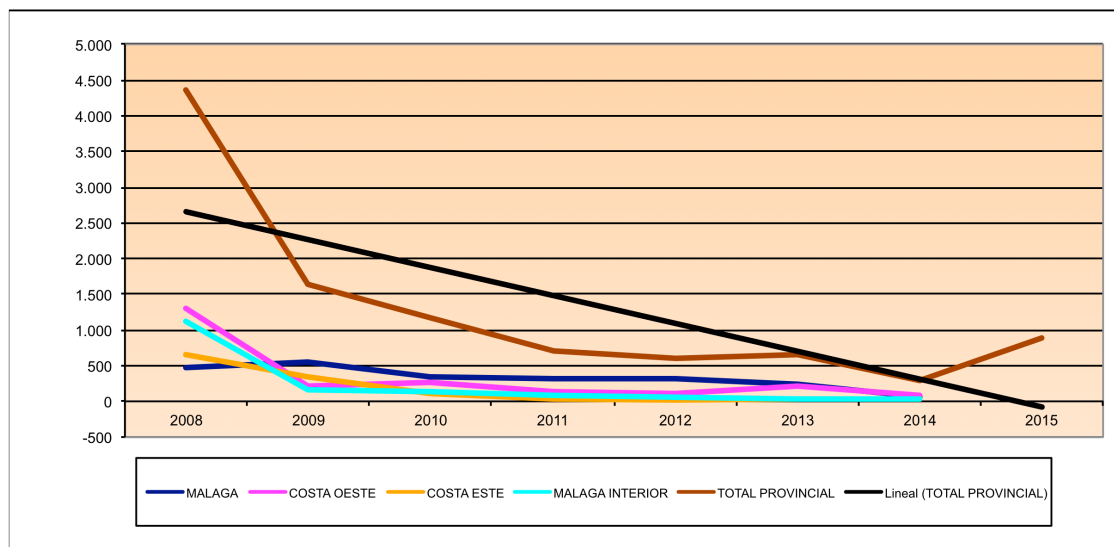
La actividad económica es fundamental para la creación de empleos y por tanto de la generación de rentas para hacer frente a la compra o al alquiler de una vivienda. Especialmente la gente joven con capacidad de emancipación es la que sufre con mayor dureza las consecuencias de la recesión, y difícilmente se podrá movilizar el mercado inmobiliario hacia niveles de equilibrio, sin resolver las cuestiones del desempleo o la precariedad laboral.

Por otra parte, solo con sombras o siluetas, algunas corporaciones bancarias han creído volver a la senda anterior a 2007, ofreciendo de nuevo jugosas financiaciones. Esperemos que la racionalidad se pueda recuperar y no repetir el cumulo de errores que nos condujo a la situación actual.

VIVIENDAS VISADAS EN MÁLAGA 2008-2015 SEGUNDO TRIMESTRE

Municipio	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2015/2014	2015/2008
MÁLAGA	484	544	351	311	306	250	64	106	65,63	-78,10
TORREMOLINOS	65	6	85	31	40	2	4	1	-75,00	-98,46
BENALMADENA	125	19	6	4	27	61	15	58	286,67	-53,60
FUENGIROLA	192	71	49	7	9	77	1	67	6.600,00	-65,10
MIJAS	205	51	131	16	9	9	9	86	855,56	-58,05
MARBELLA	264	60	89	34	22	55	51	193	278,43	-26,89
ESTEPONA	338	4	3	35	7	4	3	17	-	-94,97
MANILVA	124	1	3	1	3	0	0	0	-	-100,00
COSTA OESTE	1.313	212	266	127	117	208	83	422	408,43	-67,86
RINCON VICTORIA	142	132	78	2	1	7	13	52	300,00	-63,38
VELEZ MÁLAGA	390	158	28	14	9	22	11	10	-9,09	-97,44
TORROX	100	6	4	2	5	0	1	0	-100,00	-100,00
NERJA	19	43	6	9	4	3	3	48	1.500,00	152,63
COSTA ESTE	651	339	116	27	19	32	28	110	292,86	-83,10
ANTEQUERA	49	11	14	26	6	7	8	45	462,50	-8,16
CAMPILLOS	5	0	3	0	1	3	0	1	-	-80,00
CARTAMA	83	13	13	9	2	4	6	1	-83,33	-98,80
PIZARRA	47	4	1	3	3	1	1	1	0,00	-97,87
ALORA	172	9	5	3	1	1	0	0	-	-100,00
COIN	143	5	13	7	6	4	0	0	-	-100,00
RONDA	358	28	41	12	21	4	1	6	500,00	-98,32
ALHAURIN TORRE	197	70	20	18	7	6	9	25	177,78	-87,31
ALHAURIN GRANDE	43	10	13	9	2	4	5	2	-60,00	-95,35
ARCHIDONA	17	3	9	8	0	6	3	5	66,67	-70,59
MÁLAGA INTERIOR	1.114	153	132	95	50	40	33	86	160,61	-92,28
RESTO DE MÁLAGA	793	393	218	153	111	128	76	151	98,68	-80,96
TOTAL PROVINCIAL	4.355	1.641	1.183	713	603	658	284	875	208,10	-79,91

Fuente: Colegio de Arquitectos de Málaga. 2014.



CARACTERISTICAS DEL MERCADO INMOBILIARIO. VIVIENDA HABITUAL
Junio 2015 €/M2 CONSTRUIDO

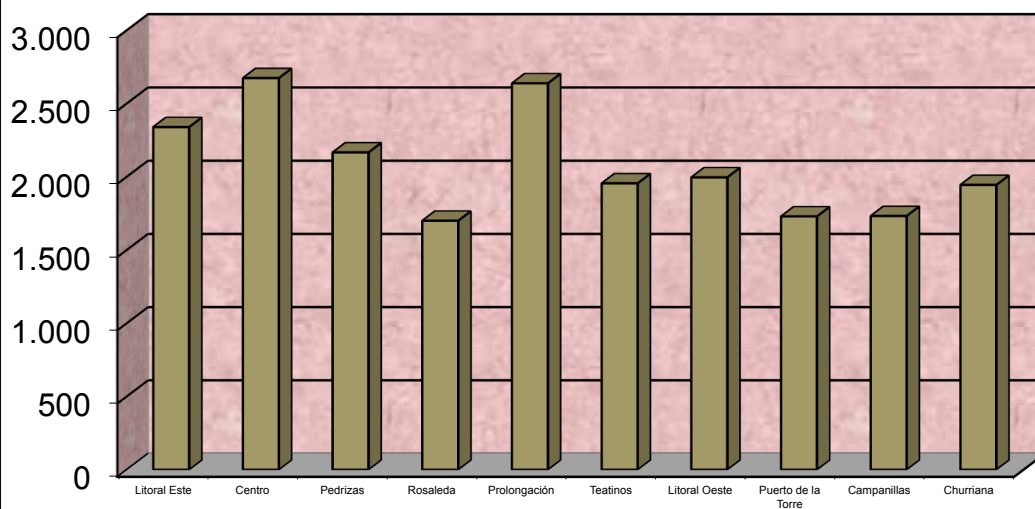
Municipio	2014/2º TRI	Variación 1 Año	2015/1º TRI	2015/2º TRI	Variación 3 Meses
Málaga Capital	2.015	1,90	2.012	2.053	2,04
Torremolinos	1.789	-3,15	1.800	1.733	-3,73
Benalmádena	1.837	-0,80	1.829	1.822	-0,39
Fuengirola	1.820	-4,03	1.804	1.747	-3,15
Mijas	1.814	0,31	1.825	1.820	-0,28
Marbella	2.335	1,06	2.318	2.359	1,79
Estepona	1.666	1,97	1.683	1.699	0,98
Manilva	1.437	-2,97	1.447	1.394	-3,62
Costa Oeste	1.902	-0,81	1.905	1.887	-0,94
Rincón de la Victoria	1.648	-1,32	1.649	1.626	-1,38
Vélez-Málaga	1.684	-2,54	1.657	1.641	-0,97
Costa Este	1.656	-1,59	1.651	1.630	-1,29
Antequera	1.280	11,15	1.360	1.422	4,56
Campillos	1.263	4,17	1.274	1.316	3,31
Cártama	1.575	-0,26	1.562	1.570	0,53
Pízarra	1.444	-3,85	1.411	1.389	-1,57
Álora	1.344	2,93	1.406	1.383	-1,65
Coín	1.200	3,13	1.190	1.238	3,99
Ronda	1.732	6,08	1.741	1.837	5,54
Alhaurín de la Torre	1.254	5,97	1.252	1.329	6,11
Alhaurín el Grande	1.319	2,87	1.322	1.357	2,60
Archidona	1.400	0,00	1.390	1.400	0,72
Málaga Interior	1.383	4,66	1.397	1.447	3,61
Media Provincial	1.831	1,72	1.831	1.862	1,69

Con un grado de confianza del 95%, el error de muestreo es de 1,84

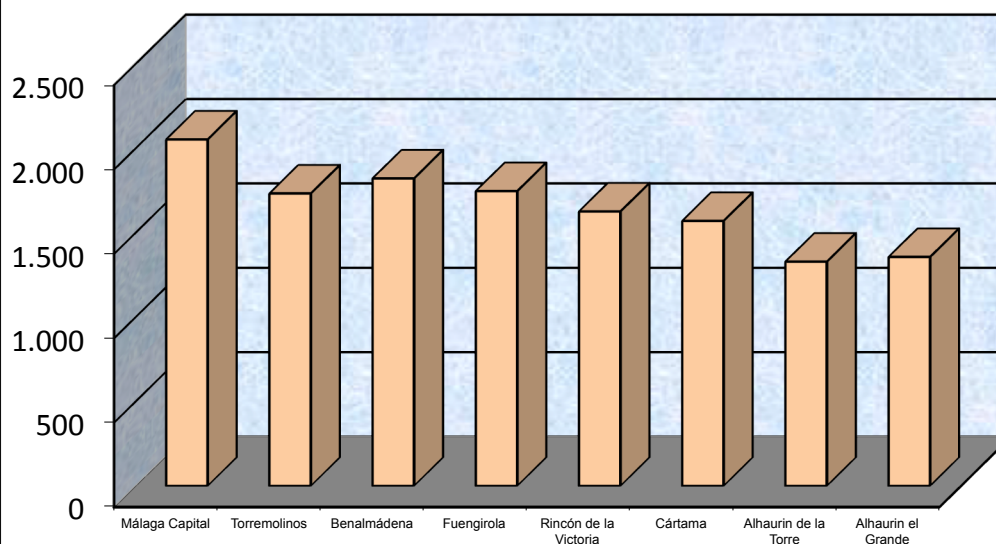
CARACTERISTICAS DEL MERCADO INMOBILIARIO. VIVIENDA HABITUAL
Junio 2015 €/M2 CONSTRUIDO MÁLAGA CAPITAL

Areas	2014/2º TRI	Variación 1 Año	2015/1º TRI	2015/2º TRI	Variación 3 Meses
Litoral Este	2.313	1,20	2.287	2.341	2,33
Centro	2.587	3,42	2.608	2.675	2,56
Pedrizas	2.161	0,32	2.154	2.167	0,60
Rosaleda	1.812	-6,13	1.686	1.701	0,91
Prolongación	2.502	5,48	2.420	2.639	9,08
Teatinos	1.831	6,82	1.886	1.956	3,72
Litoral Oeste	2.175	-8,16	2.126	1.997	-6,06
Puerto de la Torre	1.885	-8,20	1.742	1.731	-0,68
Campanillas	1.703	1,78	1.706	1.734	1,62
Churriana	1.603	21,40	1.835	1.946	6,03

Precio €/m²c Areas de Málaga Capital

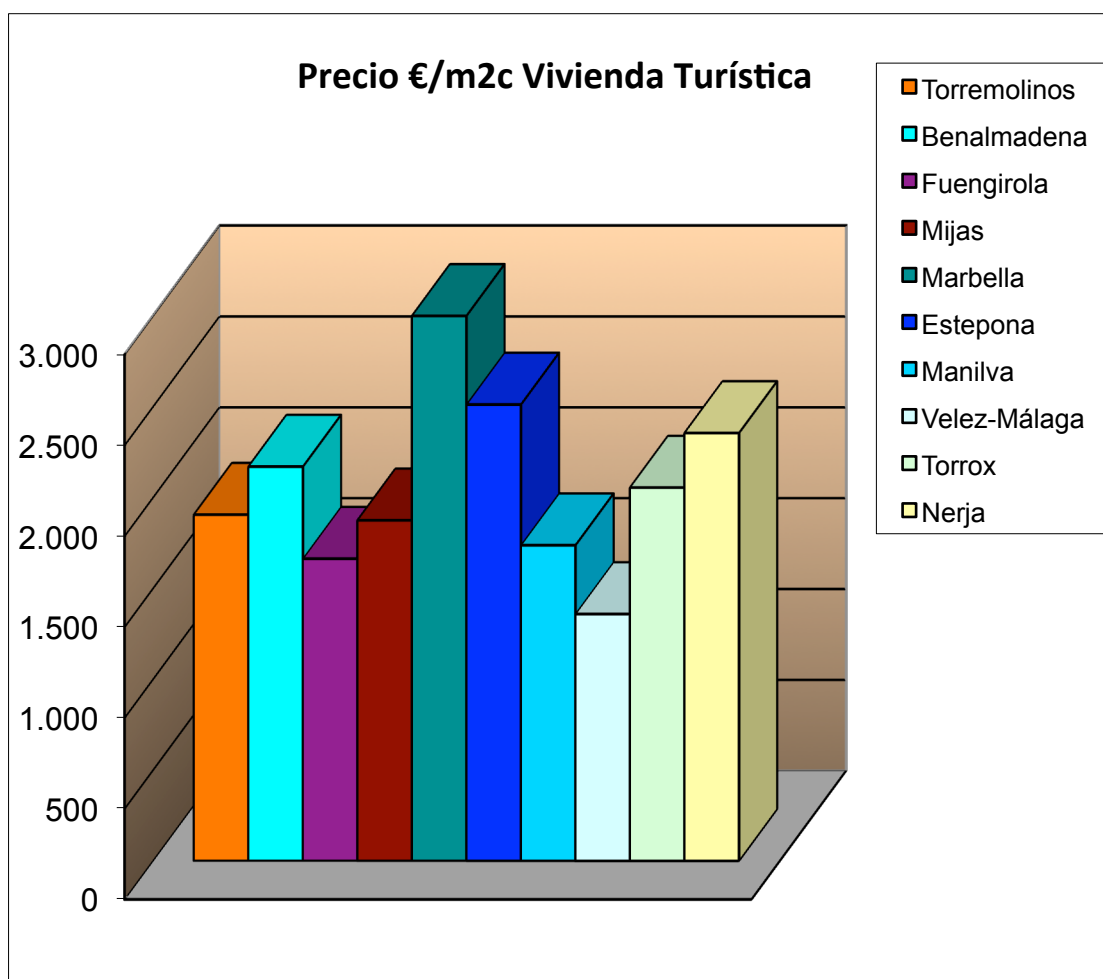


Precio €/m²c Vivienda Habitual Area Metropolitana



CARACTERISTICAS DEL MERCADO INMOBILIARIO. VIVIENDA TURISTICA
Junio 2015 €/M2 CONSTRUIDO

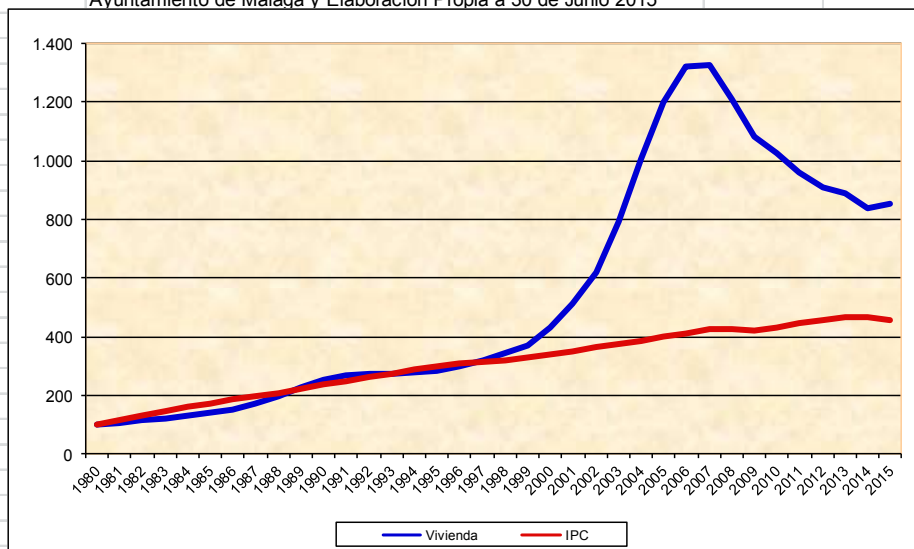
Municipio	2014/2º TRI	Variación 1 Año	2015/1º TRI	2015/2º TRI	Variación 3 Meses
Torremolinos	1.711	11,28	1.688	1.904	12,82
Benalmadena	2.180	-0,52	2.124	2.168	2,08
Fuengirola	1.574	5,55	1.580	1.662	5,19
Mijas	1.865	0,43	1.883	1.873	-0,52
Marbella	3.124	-4,03	3.136	2.998	-4,38
Estepona	2.608	-3,76	2.566	2.510	-2,18
Manilva	1.779	-2,42	1.759	1.736	-1,32
Costa Oeste	2.202	0,57	2.190	2.214	1,10
Velez-Málaga	1.336	1,62	1.334	1.358	1,74
Torrox	1.968	4,33	1.930	2.054	6,41
Nerja	2.285	3,03	2.247	2.354	4,74
Costa Este	1.562	2,24	1.551	1.597	2,96
Media Provincial	2.021	0,93	2.009	2.040	1,51



Málaga Capital: Evolución del precio de la vivienda y del IPC 1980-2015

Años	Pts/m2c	Pts/m2c Base=100	Inflación	Inflación Base=100
1980	240	100	15,2	100
1981	260	108	14,4	114
1982	278	116	14,0	130
1983	295	123	12,2	146
1984	312	130	9,0	159
1985	334	139	8,2	173
1986	368	153	8,3	187
1987	412	171	4,6	195
1988	473	197	5,8	207
1989	549	228	6,9	221
1990	604	251	6,5	235
1991	645	268	5,5	248
1992	653	272	5,3	262
1993	660	274	4,9	274
1994	669	278	4,3	286
1995	677	281	4,3	299
1996	721	300	3,2	308
1997	772	321	2,0	314
1998	826	343	1,4	319
1999	892	371	2,9	328
2000	1.039	432	4,1	341
2001	1.233	513	2,7	350
2002	1.494	621	4,0	364
2003	1.904	792	2,6	373
2004	2.421	1.007	3,3	385
2005	2.885	1.200	3,8	400
2006	3.181	1.323	2,6	410
2007	3.190	1.326	4,1	427
2008	2.912	1.211	1,5	424
2009	2.604	1.083	0,9	421
2010	2.471	1.027	2,3	431
2011	2.308	960	3,0	444
2012	2.184	908	2,9	457
2013	2.142	891	2,1	467
2014	2.014	837	-0,5	466
2015	2.053	854	-0,2	457

Ayuntamiento de Málaga y Elaboración Propia a 30 de Junio 2015



VARIACION DE PRECIOS DESDE DICIEMBRE 2007

MÁLAGA CAPITAL

90 meses

Áreas	Diciembre 2007	Junio 2015	Variación Dic 07-Jun 15
Litoral Este	3.996	2.341	-41,4
Centro	4.088	2.675	-34,6
Pedrizas	2.732	2.167	-20,7
Rosaleda	3.341	1.701	-49,1
Prolongación	4.131	2.639	-36,1
Teatinos	2.734	1.956	-28,5
Litoral Oeste	3.759	1.997	-46,9
Puerto de la Torre	2.861	1.731	-39,5
Campanillas	2.444	1.734	-29,1
Churriana	2.183	1.946	-10,9

PROVINCIA

90 meses

Áreas	Diciembre 2007	Junio 2015	Variación Dic 07-Jun 15
Málaga Capital	3.190	2.053	-35,6
Torremolinos	2.945	1.733	-41,2
Benalmádena	3.229	1.822	-43,6
Fuengirola	2.653	1.747	-34,1
Mijas	2.752	1.820	-33,9
Marbella	3.315	2.359	-28,8
Estepona	2.868	1.699	-40,8
Manilva	2.357	1.394	-40,8
Costa Oeste	2.898	1.887	-34,9
Rincón de la Victoria	2.341	1.626	-30,5
Vélez-Málaga	2.600	1.641	-36,9
Costa Este	2.437	1.630	-33,1
Antequera	2.020	1.422	-29,6
Campillos	1.889	1.316	-30,3
Cártama	3.560	1.570	-55,9
Pízarra	2.498	1.389	-44,4
Álora	1.931	1.383	-28,4
Cóin	1.818	1.238	-31,9
Ronda	2.312	1.837	-20,5
Alhaurín de la Torre	2.338	1.329	-43,2
Alhaurín el Grande	2.103	1.357	-35,5
Archidona	1.862	1.400	-24,8
Málaga Interior	2.430	1.447	-40,4
Media Provincial	2.798	1.862	-33,5

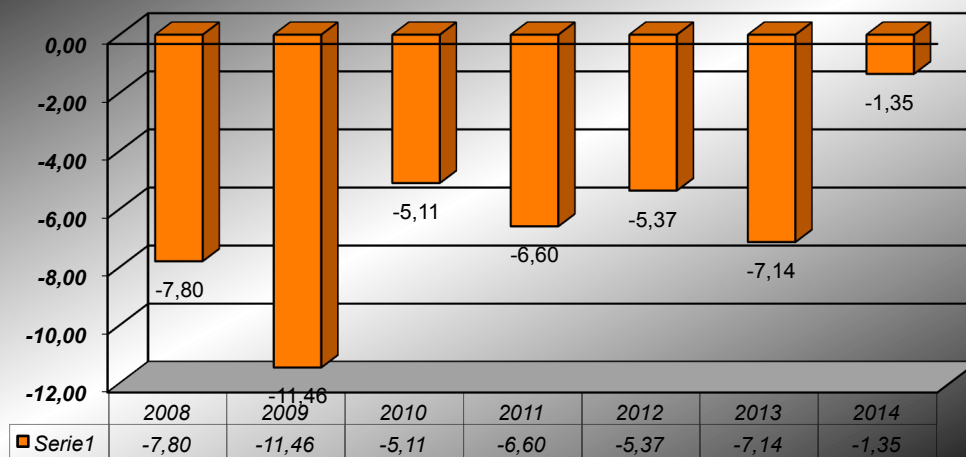
VARIACION DE PRECIOS DESDE DICIEMBRE 2007

PROVINCIA VIVIENDA SEGUNDA RESIDENCIA

90 meses

Areas	Diciembre 2007	Junio 2015	Variación Dic 07-Jun 15
Torremolinos	3.587	1.904	-46,9
Benalmadena	4.199	2.168	-48,4
Fuengirola	2.855	1.662	-41,8
Mijas	3.109	1.873	-39,7
Marbella	4.432	2.998	-32,4
Estepona	4.166	2.510	-39,7
Manilva	3.431	1.736	-49,4
Costa Oeste	3.760	2.214	-41,1
Velez-Málaga	2.671	1.358	-49,2
Torrox	3.254	2.054	-36,9
Nerja	3.724	2.354	-36,8
Costa Este	2.933	1.597	-45,5
Media Provincial	3.547	2.040	-42,5

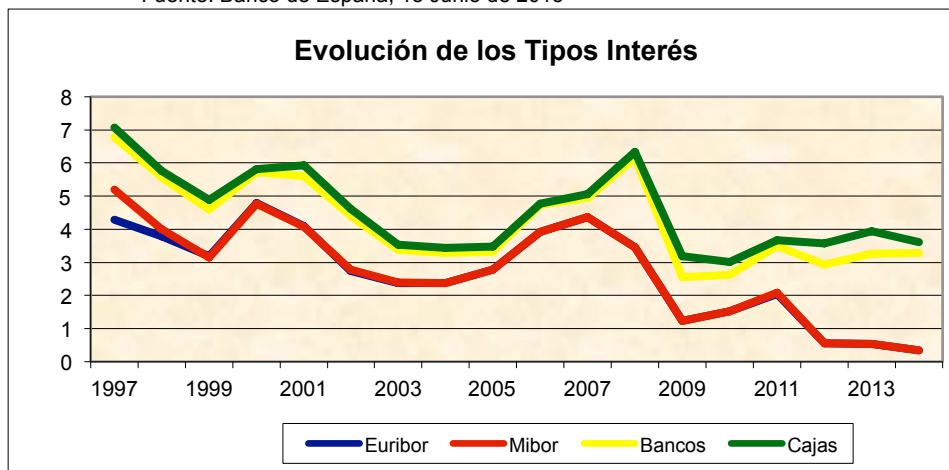
Evolución del precio de la vivienda en Málaga, Diciembre 2007-2014



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	0,335	0,335	3,282	3,613
2015	0,165	0,165	2,912	2,912

Fuente: Banco de España, 15 Junio de 2015



TIPOS DE INTERES POR CREDITOS HIPOTECARIOS

15/06/2015

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	0,9
2014	3,347	3,282	29,62	1,0
2015	2,969	2,912	28,23	0,1

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

