MERCADO INMOBILIARIO DE MALAGA, TERCER TRIMESTRE DE 2015

Las expectativas de recuperación del mercado inmobiliario han rellenado mucho espacio mediático en los últimos meses, ciertamente la concesión de hipotecas en la provincia de Málaga aumento un 32% entre enero y junio respecto a 2014, y también se percibe un aumento de la compraventa de vivienda, un 19,4 % de acuerdo con los datos de los colegios de registradores.

Sin embargo, los precios siguen estando estancados, o con ligeros repuntes positivos, lo que posiblemente indica, después de varios trimestres en una situación similar, que a principios de año se detuvo la caída de precios que en el conjunto de Málaga Capital se acerco al 40% desde 2007.

La producción de viviendas sigue estando a unos niveles muy bajos, aunque también muestra un cierto progreso, en el primer semestre se visaron en el colegio de arquitectos 875 viviendas frente a las 284 de 2014. En Málaga Capital solo lo hicieron en 63 viviendas, y los municipios que más actividad (relativa) mantuvieron fueron los de la Costa del Sol Occidental, Marbella, Fuengirola y Mijas.

Con los datos y las expectativas del sector podríamos señalar algunas características del momento actual del mercado inmobiliario:

- Tendencia a una mayor alegría en la compraventa de viviendas, básicamente en el segmento turístico o de segunda residencia. La primera residencia en los núcleos urbanos se moverá más lentamente y en función de la evolución económica, y por tanto del empleo que posibilita niveles de renta adecuados para la compra de vivienda.

- Las empresas de inversión inmobiliaria, principalmente de capital extranjero se han mostrado en los últimos meses muy interesadas en la adquisición de viviendas, edificios paralizados, o solares. En Málaga capital, el rápido aumento del turismo urbano esta posicionando a inversores ante unos activos con precios muy depreciados desde 2007.

- El sector en su conjunto ha sido reestructurado y lo va a seguir siendo en profundidad. Mientras la demanda interna de la población de Málaga no sea solida, y no parece que lo vaya a ser a corto plazo, el peso del mercado se situara en la demanda externa turística y en los grupos de inversores.

- Por tanto la vivienda en la actualidad se considera en mayor medida incluso que antes de la crisis en una especie de activo financiero, en lugar de ser también una necesidad de las familias, y personas, sobre todo jóvenes que tiene muy difícil su emancipación social en una recuperación económica desigual.

- La actividad actual del mercado en por tanto en mayor medida financiera que productiva, solo el 8,2% del VAB provincial pertenece al sector y solo el 5,8% de la población activa (32.200 personas) se dedicaban a finales de 2014 a la construcción, cuando en 2007 llegaba al 20% (100.000 personas).

- El stock de viviendas, cuyo cantidad es objeto de muy diversas valoraciones, se va a reducir lentamente, e incluso una parte del mismo será prácticamente invendible dada su situación física y su lejanía de las principales infraestructura. Lo que era casi fácil de vender en 2007, es casi imposible en 2015.

Septiembre 2015 €/M2 CONSTRUIDO

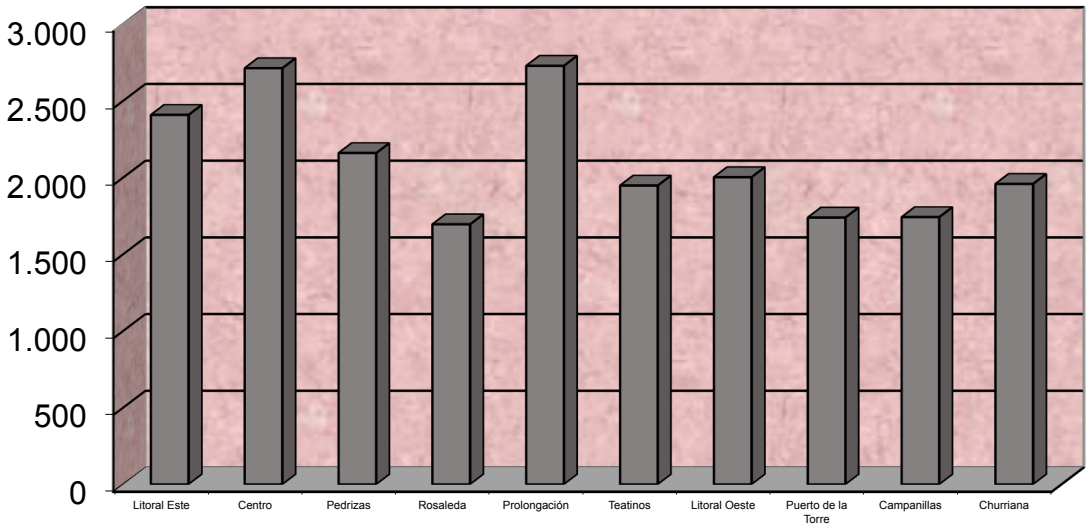
Municipio	2014/3º TRI	Variación 1 Año	2015/2º TRI	2015/3º TRI	Variación 3 Meses
Málaga Capital	**2.014**	**2,63**	**2.053**	**2.067**	**0,68**
Torremolinos	1.783	-3,14	1.733	1.727	-0,33
Benalmádena	1.833	-0,75	1.822	1.819	-0,18
Fuengirola	1.810	-3,30	1.747	1.750	0,17
Mijas	1.824	1,02	1.820	1.843	1,28
Marbella	2.312	4,02	2.359	2.405	1,92
Estepona	1.671	2,44	1.699	1.711	0,72
Manilva	1.447	-3,36	1.394	1.398	0,28
Costa Oeste	**1.895**	**0,42**	**1.887**	**1.903**	**0,85**
Rincón de la Victoria	1.634	-0,82	1.626	1.621	-0,33
Vélez-Málaga	1.657	-1,19	1.641	1.637	-0,22
Costa Este	**1.639**	**-0,91**	**1.630**	**1.625**	**-0,30**
Antequera	1.282	11,86	1.422	1.434	0,82
Campillos	1.263	5,00	1.316	1.326	0,80
Cártama	1.562	0,97	1.570	1.577	0,44
Pizarra	1.444	-3,08	1.389	1.400	0,80
Álora	1.354	2,16	1.383	1.383	0,02
Coín	1.220	2,10	1.238	1.246	0,66
Ronda	1.718	8,22	1.837	1.859	1,20
Alhaurin de la Torre	1.258	6,65	1.329	1.341	0,92
Alhaurin el Grande	1.322	3,06	1.357	1.363	0,45
Archidona	1.400	0,71	1.400	1.410	0,71
Málaga Interior	**1.383**	**5,51**	**1.447**	**1.459**	**0,79**
Media Provincial	**1.827**	**2,53**	**1.862**	**1.874**	**0,62**

Con un grado de confianza del 95%, el error de muestreo es de 1,88

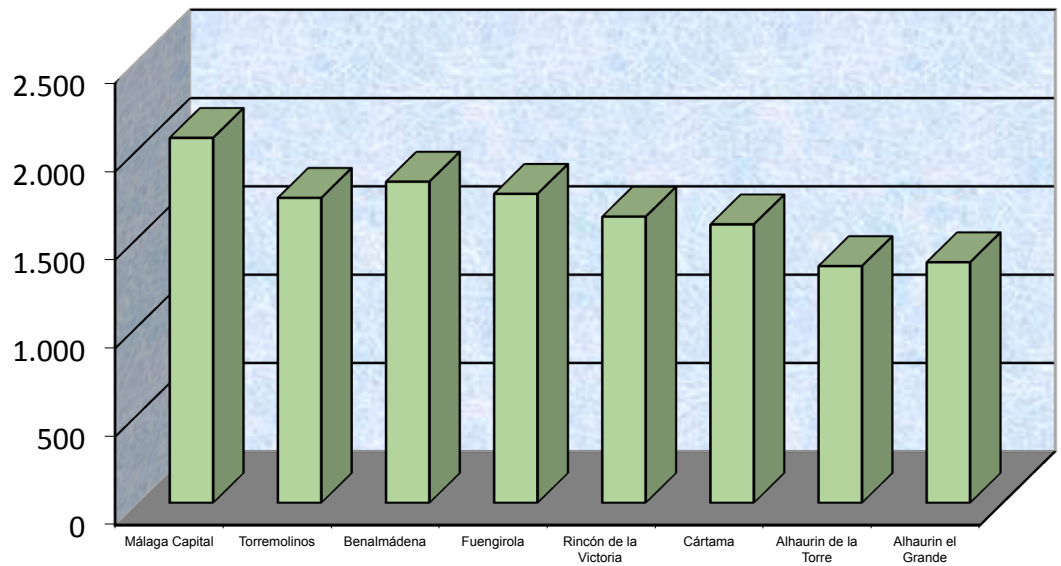
CARACTERISTICAS DEL MERCADO INMOBILIARIO. VIVIENDA HABITUAL
Septiembre 2015 €/M2 CONSTRUIDO MALAGA CAPITAL

Areas	2014/3º TRI	Variación 1 Año	2015/2º TRI	2015/3º TRI	Variación 3 Meses
Litoral Este	2.324	3,69	2.341	2.409	2,93
Centro	2.617	3,71	2.675	2.714	1,46
Pedrizas	2.161	0,01	2.167	2.161	-0,31
Rosaleda	1.811	-6,32	1.701	1.696	-0,29
Prolongación	2.502	9,07	2.639	2.729	3,41
Teatinos	1.831	6,44	1.956	1.949	-0,38
Litoral Oeste	2.155	-7,02	1.997	2.004	0,31
Puerto de la Torre	1.879	-7,41	1.731	1.740	0,56
Campanillas	1.694	2,88	1.734	1.743	0,53
Churriana	1.596	22,80	1.946	1.960	0,72

Precio €/m2c Areas de Málaga Capital

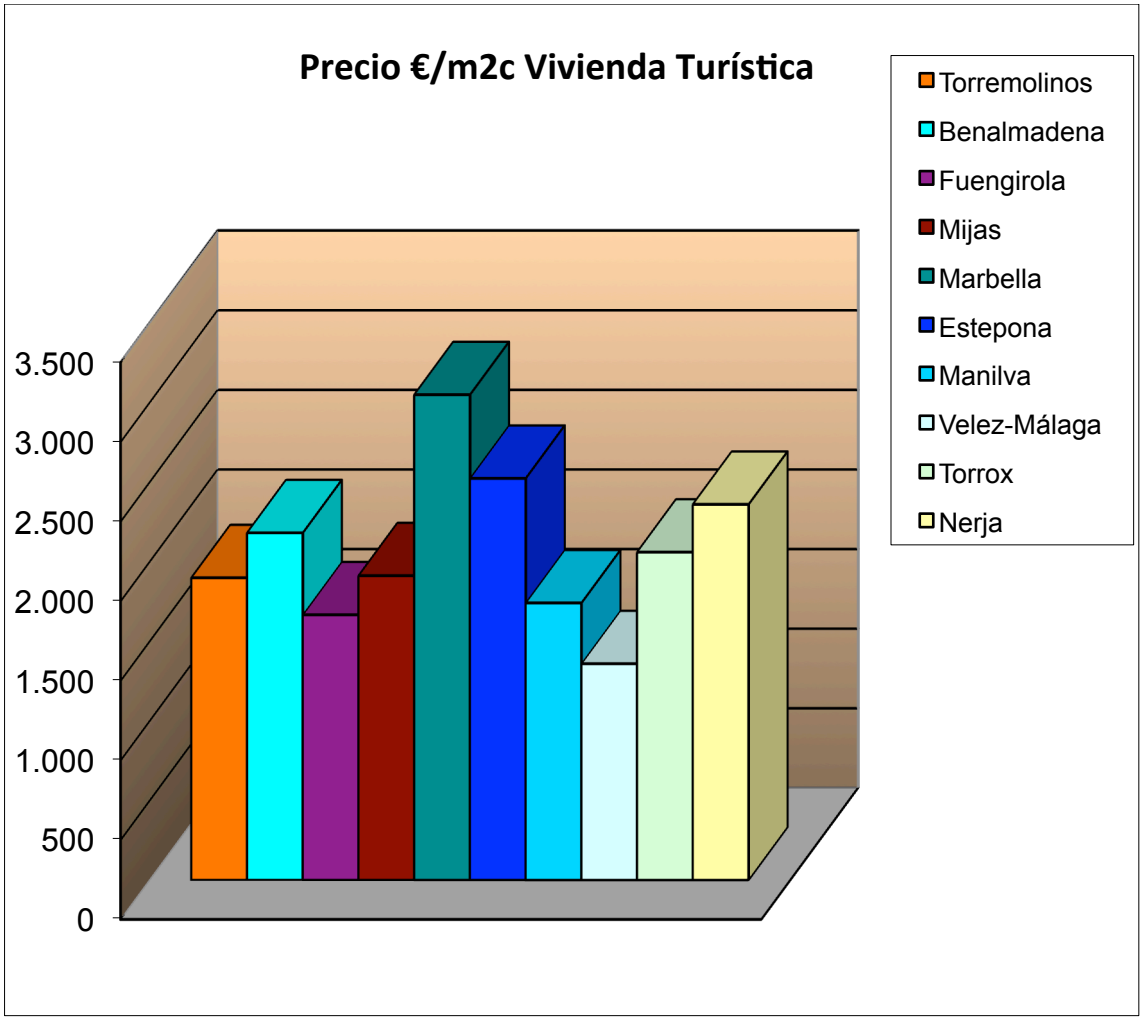


Precio €/m2c Vivienda Habitual Area Metropolitana



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

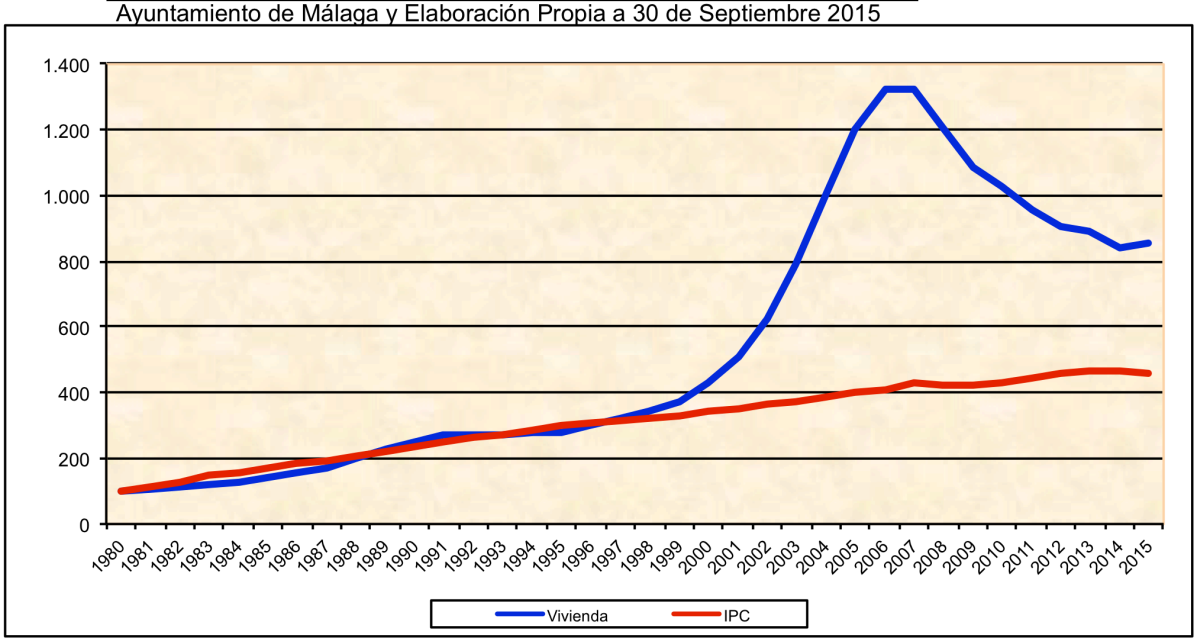
Municipio	2014/3º TRI	Variación 1 Año	2015/2º TRI	2015/3º TRI	Variación 3 Meses
Torremolinos	1.705	11,32	1.904	1.898	-0,35
Benalmadena	2.158	1,02	2.168	2.180	0,52
Fuengirola	1.579	5,42	1.662	1.665	0,17
Mijas	1.862	2,60	1.873	1.910	1,97
Marbella	3.108	-1,96	2.998	3.047	1,63
Estepona	2.592	-2,70	2.510	2.522	0,46
Manilva	1.763	-1,33	1.736	1.739	0,18
Costa Oeste	**2.192**	**1,83**	**2.214**	**2.232**	**0,79**
Velez-Málaga	1.326	2,37	1.358	1.357	-0,03
Torrox	1.958	5,12	2.054	2.058	0,23
Nerja	2.247	4,95	2.354	2.358	0,20
Costa Este	**1.547**	**3,33**	**1.597**	**1.598**	**0,06**
Media Provincial	**2.009**	**2,15**	**2.040**	**2.053**	**0,63**



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

Años	Pts/m2c	Pts/m2c Base=100	Inflacción	Inflacción 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 Septiembre 2015



VARIACION DE PRECIOS DESDE DICIEMBRE 2007

MALAGA CAPITAL

93 meses

Areas	Diciembre 2007	Septiembre 2015	Variación Dic 07-Sep 15
Litoral Este	3.996	2.409	**-39,7**
Centro	4.088	2.714	**-33,6**
Pedrizas	2.732	2.161	**-20,9**
Rosaleda	3.341	1.696	**-49,2**
Prolongación	4.131	2.729	**-33,9**
Teatinos	2.734	1.949	**-28,7**
Litoral Oeste	3.759	2.004	**-46,7**
Puerto de la Torre	2.861	1.740	**-39,2**
Campanillas	2.444	1.743	**-28,7**
Churriana	2.183	1.960	**-10,2**

PROVINCIA

93 meses

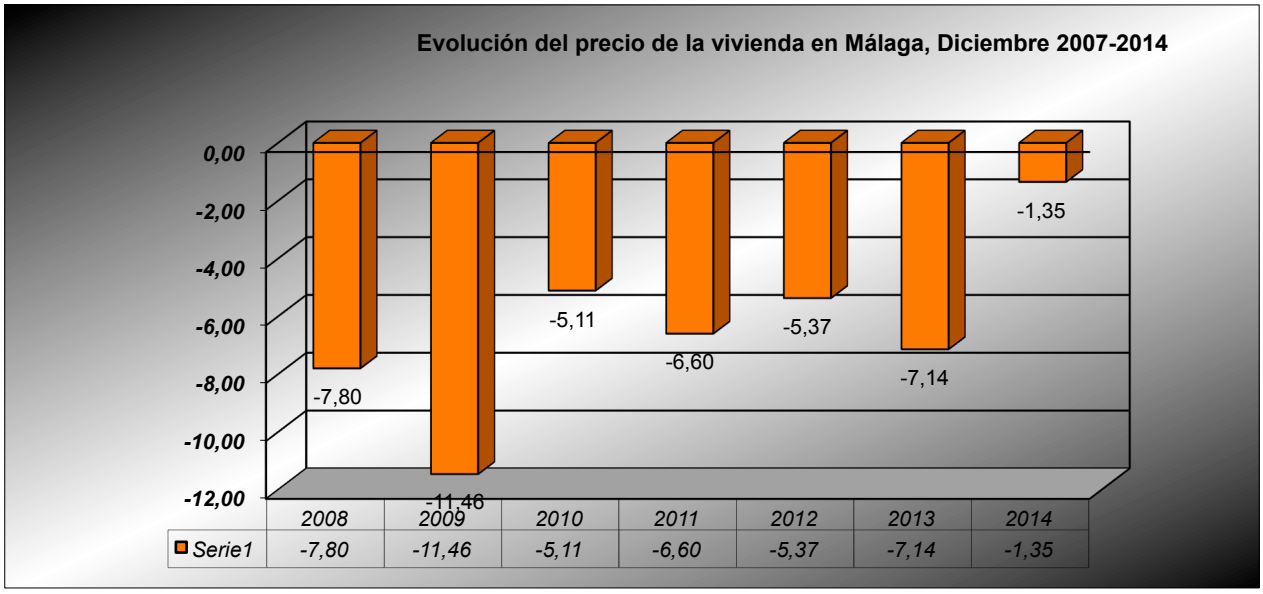
Areas	Diciembre 2007	Septiembre 2015	Variación Dic 07-Sep 15
Málaga Capital	3.190	2.067	**-35,2**
Torremolinos	2.945	1.727	**-41,4**
Benalmádena	3.229	1.819	**-43,7**
Fuengirola	2.653	1.750	**-34,0**
Mijas	2.752	1.843	**-33,0**
Marbella	3.315	2.405	**-27,5**
Estepona	2.868	1.711	**-40,3**
Manilva	2.357	1.398	**-40,7**
Costa Oeste	2.898	1.903	**-34,3**
Rincón de la Victoria	2.341	1.621	**-30,8**
Vélez-Málaga	2.600	1.637	**-37,0**
Costa Este	2.437	1.625	**-33,3**
Antequera	2.020	1.434	**-29,0**
Campillos	1.889	1.326	**-29,8**
Cártama	3.560	1.577	**-55,7**
Pizarra	2.498	1.400	**-44,0**
Álora	1.931	1.383	**-28,4**
Coín	1.818	1.246	**-31,5**
Ronda	2.312	1.859	**-19,6**
Alhaurin de la Torre	2.338	1.341	**-42,6**
Alhaurin el Grande	2.103	1.363	**-35,2**
Archidona	1.862	1.410	**-24,3**
Málaga Interior	2.430	1.459	**-40,0**
Media Provincial	2.798	1.874	**-33,0**

VARIACION DE PRECIOS DESDE DICIEMBRE 2007

PROVINCIA VIVIENDA SEGUNDA RESIDENCIA

93 meses

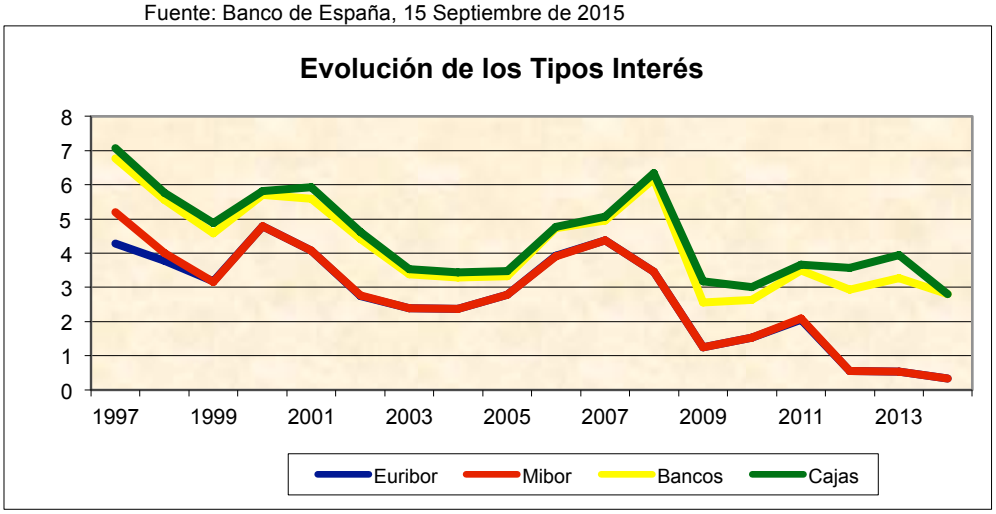
Areas	Diciembre 2007	Septiembre 2015	**Variación Dic 07-Sep 15**
Torremolinos	3.587	1.898	**-47,1**
Benalmadena	4.199	2.180	**-48,1**
Fuengirola	2.855	1.665	**-41,7**
Mijas	3.109	1.910	**-38,6**
Marbella	4.432	3.047	**-31,2**
Estepona	4.166	2.522	**-39,5**
Manilva	3.431	1.739	**-49,3**
Costa Oeste	3.760	2.232	**-40,6**
Velez-Málaga	2.671	1.357	**-49,2**
Torrox	3.254	2.058	**-36,7**
Nerja	3.724	2.358	**-36,7**
Costa Este	2.933	1.598	**-45,5**
Media Provincial	3.547	2.053	**-42,1**



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	2,800	2,800
2015	0,161	0,161	2,255	2,255

Fuente: Banco de España, 15 Septiembre de 2015



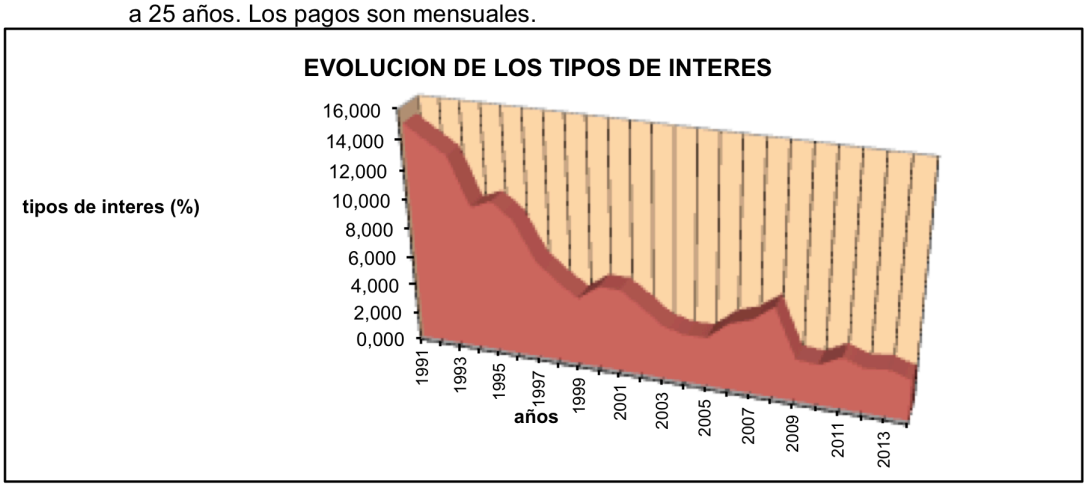
TIPOS DE INTERES POR CREDITOS HIPOTECARIOS

15/9/15

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	2,856	2,800	27,88	-5,4
2015	2,300	2,255	26,23	-6,3

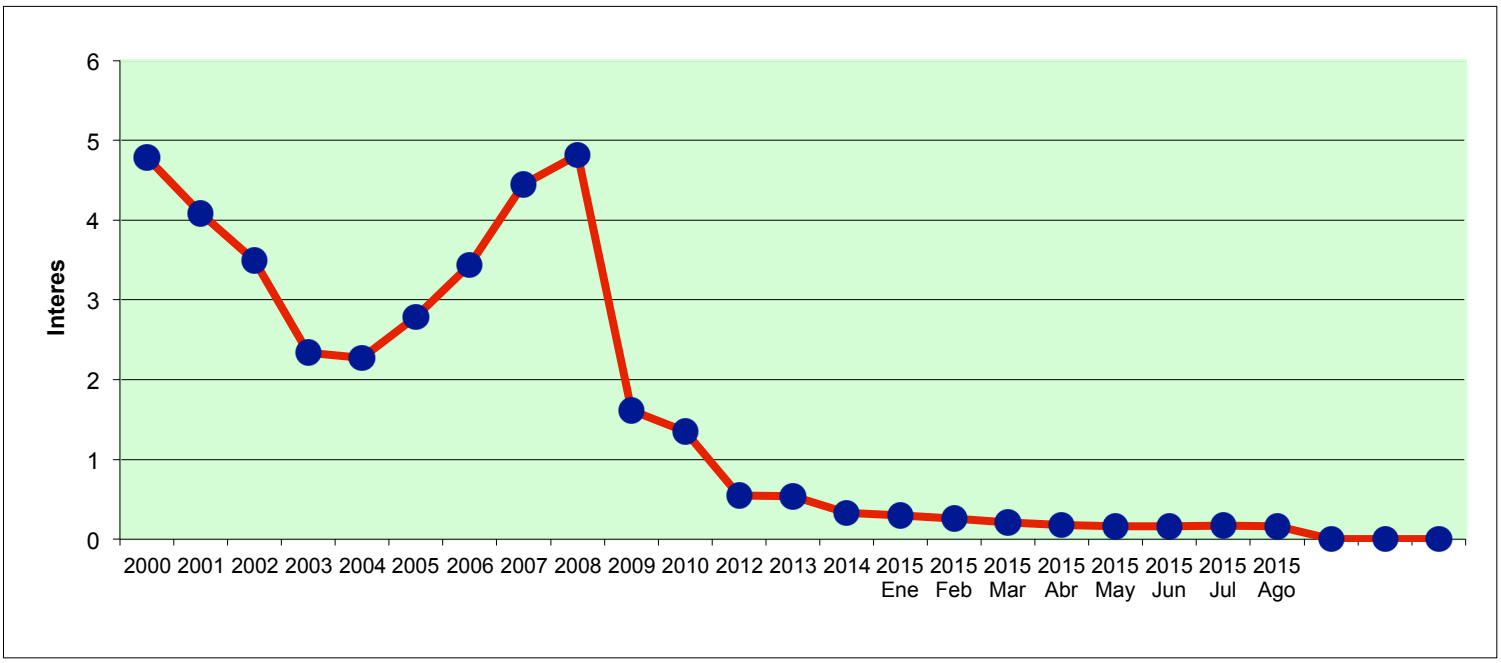
Fuente: Banco de España, Tipos medios de Bancos y Cajas, y elaboración propia

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	0,329
2015 Ene	0,298
2015 Feb	0,255
2015 Mar	0,212
2015 Abr	0,180
2015 May	0,165
2015 Jun	0,163
2015 Jul	0,167
2015 Ago	0,161



Apuntes