

MERCADO INMOBILIARIO PRIMER TRIMESTRE 2019

La ausencia de fuentes estadísticas con una metodología contrastada es uno de los problemas que desde hace años padece el sector inmobiliario español, y que dificulta un mejor conocimiento de sus acciones y de las perspectivas de futuro. Fuentes informativas hay bastantes, pero en ocasiones sus datos son tan diferenciados que parece que estemos hablando de territorios diferentes. Ministerio de Fomento, Colegio de Notarios, INE, portales inmobiliarios, sociedades tasadoras, bancos o algunos Ayuntamientos ofrecen una diversidad de datos frente a la cual es difícil hacerse una idea certera de la evolución de los precios de la vivienda.

La nueva legislación de la vivienda aprobada por segunda vez en un corto espacio de tiempo tiene previsto el desarrollo de indicadores sobre la evolución de los precios de la vivienda, tanto de venta, como de alquiler, lo que sería una referencia importante que viene demorándose desde hace más de dos décadas.

Los problemas metodológicos en la evaluación de los precios de la vivienda no ocultan en todo caso la expansión que el mercado inmobiliario inició hace tres años y que se manifiesta tanto en una considerable mayor oferta de vivienda nueva, como de un aumento de los precios importante.

En el caso de Málaga los datos de viviendas visadas por el colegio de arquitectos en 2018 muestra que duplicaron los datos de 2017. Aunque las 2.206 viviendas visadas sean un tercio de las producidas en la época del boom inmobiliario, no hay que considerar esos años como un modelo a seguir ni mucho menos, entre otras cuestiones porque es necesario aprender de las terribles consecuencias que tuvo aquella espiral enloquecida, y porque nos encontramos en otro momento sensiblemente diferente.

Aunque el INE sostenía para Andalucía en su conjunto un aumento del 8% en los precios para Málaga en 2018, Tinsa los situaba en el 15,4% (la segunda ciudad después de Valencia), o el propio OMAU en el 15,05%. Ciertamente se produjo una contención en la subida de los precios en el último trimestre de 2018, y así ha seguido en el primer trimestre de 2019.

En cualquier caso, el mercado inmobiliario de la nueva época posrecesión económica tiene un fuerte componente de activo financiero como consecuencia de la prácticamente nula rentabilidad que ofrecen los activos financieros y bursátiles. Esta utilización de la vivienda como activo financiero ya se ha producido en otros periodos históricos, pero en la actualidad tiene una carta de naturaleza de carácter estable, en la que influye de manera muy importante la escasez de vivienda habitual (solo en Málaga ciudad se han extraído más de 5.000 viviendas del mercado de alquiler residencial para potenciar el mercado de la vivienda y de apartamentos turísticos).

Otra cuestión en la que venimos insistiendo en los últimos meses, tampoco es que sea nueva, pero se ha agudizado notablemente, el de la dualidad del mercado inmobiliario, similar a la dualidad en la economía en general. Especialmente el Centro Histórico (y con su agotamiento ámbitos próximos) y el

Litoral Este son con diferencia las zonas más demandadas y donde los precios han aumentado hasta llegar y superar los niveles de 2008.

Teatinos y el Litoral Oeste también son zonas fuertemente demandadas (los espacios de ensanche básicos del planeamiento urbanístico), y las que tienen la mayor parte de la oferta de viviendas. El resto de las áreas de Málaga tienen un nivel de aumento de precios, y de oferta de viviendas, sensiblemente más moderado.

Pero la dualidad no solo se manifiesta en la segregación urbana motivada por los precios, sino en que tipo de personas o familias son las que acceden a las viviendas. Como ya hemos señalado en otros informes, una parte muy considerable de los nuevos compradores de viviendas son personas, o grupos de inversión externos a Málaga, lo que refuerza el carácter de activo inmobiliario muy interesante como inversión rentable.

Ciertamente la idea de que Málaga esta de moda es bien cierta, y hay que congratularse con ello por las posibilidades de futuro que suponen si se sabe administrar bien. Pero lo cierto es el nivel de empleo y de la calidad del trabajo es todavía muy bajo en Málaga, donde los niveles de precariedad, no solo ya en los jóvenes, son importantes, y por tanto la posibilidad de acceso a la vivienda de importantes partes de la población son escasas.

Solo en Málaga ciudad hay 18.723 peticiones de personas y familias que demandan una vivienda de VPO entre 2013 y la actualidad (Fuente: IMV). De los posibles compradores un 52% gana menos de 538 € al mes, el 31% entre 538 € y 807 € al mes, y el 17% ganan más de 807 € al mes.

Parece evidente la necesidad urgente de impulsar políticas de vivienda pública, no ya solo para los niveles de población bajos niveles económicos o de precariedad, sino para las clases medias que fueron el sostén de la vivienda de VPO durante décadas hasta bien entrados los años noventa.

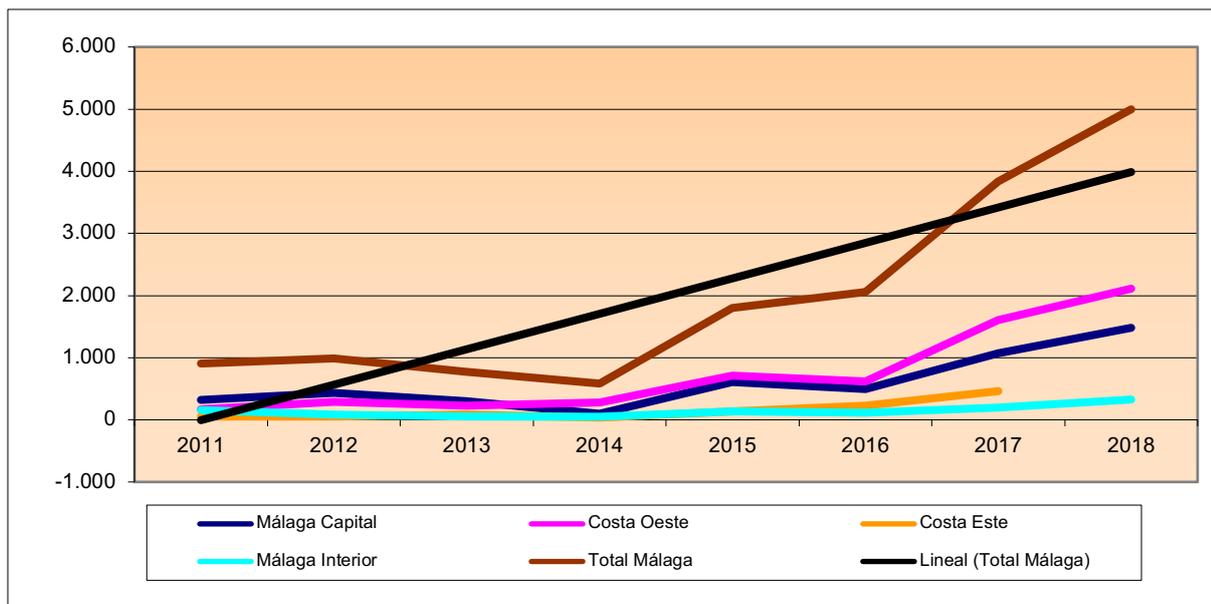
Mientras no nos encaminemos de forma rápida y decidida a políticas de vivienda pública, en alquiler y en venta, la brecha de la dualidad se ira incrementando. Igualmente, la intervención en la limitación de precios de alquiler que va posibilitar la nueva legislación sobre vivienda, en momentos de urgencia como los actuales, debe ser también una prioridad autonómica y municipal. No se trata de algo nuevo, en Berlín o París en un procedimiento de equilibrio y defensa de la residencia habitual que complementa la a veces distraída mano invisible que supuestamente tutela el mercado.

En 2019 los datos de las viviendas de segunda residencia o turísticas se integran con las viviendas que antes eran habituales. Hoy en día cada vez es más complicado diferenciar la vivienda habitual de la segunda vivienda. El mercado ha cambiado muy sensiblemente y en un mismo territorio hay una gran diversidad de tipos de vivienda que hacen aconsejable volver a unificar los datos que fueron separados a finales de los noventa.

Por ello quizá se puedan apreciar algunos saltos en los precios de algunos municipios turísticos, producto de la integración de los campos habitual y turístico.

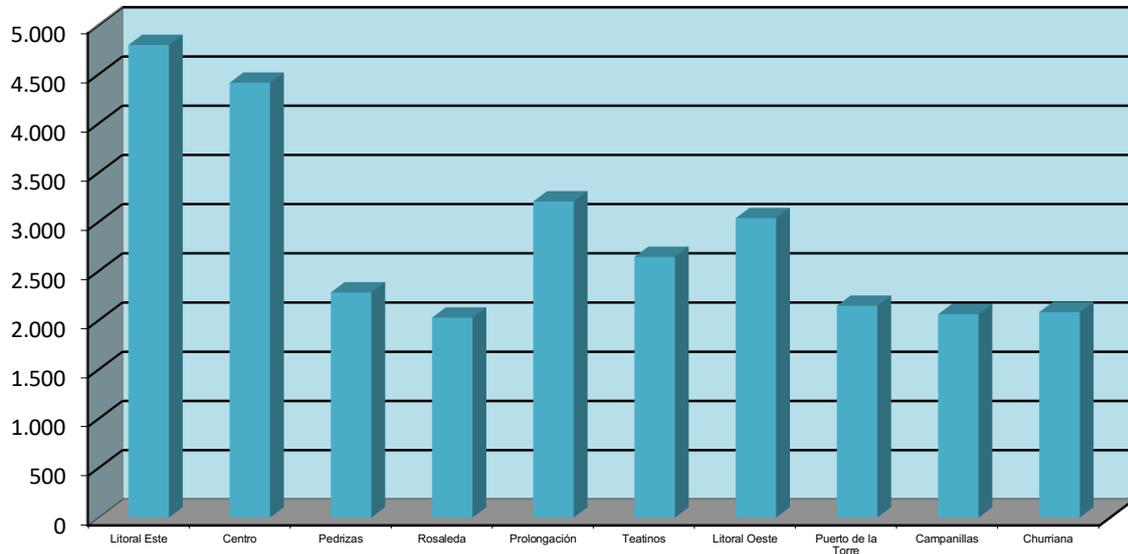
VIVIENDAS VISADAS EN MÁLAGA 2011-2018										
CUARTO TRIMESTRE										
Municipio	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2018/2017	2018/2011
Málaga Capital	494	458	303	166	712	878	1.214	2.206	81,71	346,56
Torremolinos	34	40	5	41	203	102	143	270	88,81	694,12
Benalmádena	13	9	63	66	158	119	159	86	-45,91	561,54
Fuengirola	10	4	81	2	95	141	291	576	97,94	5.660,00
Mijas	25	169	12	86	105	282	516	764	48,06	2.956,00
Marbella	76	94	80	143	492	173	252	587	132,94	672,37
Estepona	37	11	46	12	24	487	800	1.107	38,38	2.891,89
Manilva	0	7	1	5	0	17	73	99	35,62	-
Costa Oeste	195	323	288	355	1.077	1.321	2.234	3.489	56,18	1.689,23
Rincón de la Victoria	10	3	14	15	59	111	276	167	-39,49	1.570,00
Vélez-Málaga	44	14	80	35	73	91	168	285	69,64	547,73
Torrox	4	23	1	2	5	27	18	149	727,78	3.625,00
Nerja	16	20	5	5	92	55	69	154	123,19	862,50
Costa Este	74	60	100	57	229	284	531	755	42,18	920,27
Antequera	34	18	15	24	53	11	21	30	42,86	-11,76
Campillos	2	3	4	1	2	3	1	3	200,00	50,00
Cártama	18	9	8	9	1	4	20	29	45,00	61,11
Pizarra	8	6	1	1	2	4	11	3	-72,73	-62,50
Alora	6	4	5	1	1	3	4	5	25,00	-16,67
Coín	8	7	5	1	10	10	14	20	42,86	150,00
Ronda	25	31	14	19	13	32	21	41	95,24	64,00
Alhaurin de la Torre	49	20	11	19	65	65	139	213	53,24	334,69
Alhaurin el Grande	19	3	7	10	6	10	20	14	-30,00	-26,32
Archidona	17	2	19	3	7	10	9	7	-22,22	-58,82
Málaga Interior	186	103	89	88	160	152	260	365	40,38	96,24
Resto de Málaga	237	179	124	132	276	406	656	863	31,55	264,14
Total Málaga	1.186	1.134	904	798	2.454	3.041	4.895	7.678	56,85	547,39

Fuente: Colegio de Arquitectos de Málaga.

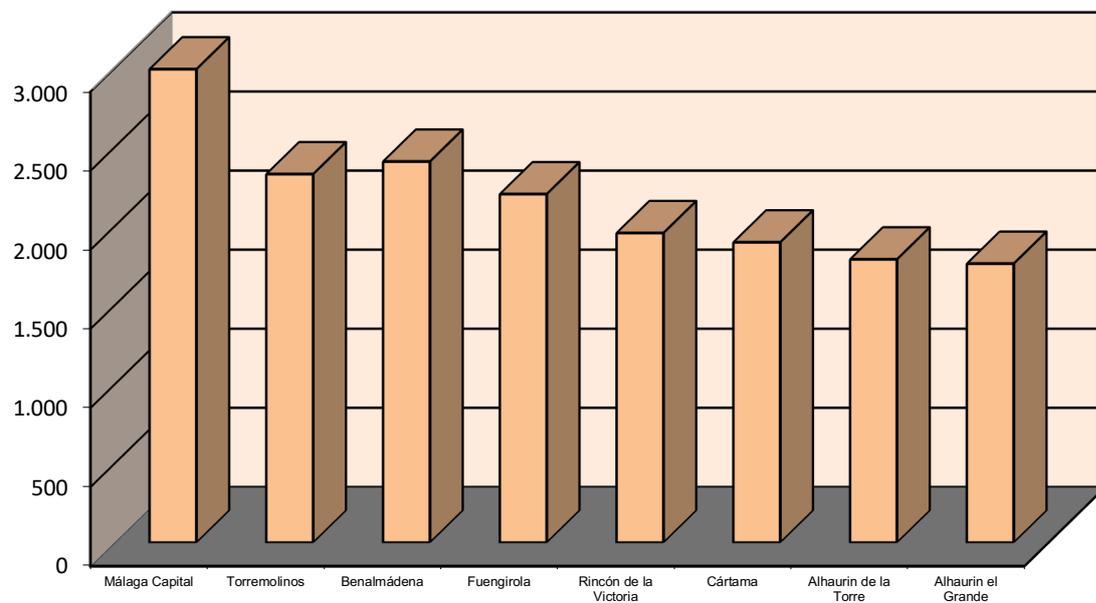


CARACTERÍSTICAS DEL MERCADO INMOBILIARIO					
Marzo 2019 €/M2 CONSTRUIDO					
Municipio	2018/1º TRI	Variación 1 Año	2018/4º TRI	2019/1º TRI	Variación 3 Meses
Málaga Capital	2.505	19,44	2.882	2.992	3,82
Torremolinos	2.222	4,79	2.294	2.329	1,50
Benalmádena	2.225	8,22	2.274	2.408	5,88
Fuengirola	2.047	7,57	2.129	2.202	3,46
Mijas	2.583	-0,73	2.522	2.564	1,68
Marbella	3.187	16,67	3.437	3.718	8,17
Estepona	2.073	16,69	2.209	2.419	9,54
Manilva	1.711	14,92	1.915	1.966	2,68
Costa Oeste	2.290	23,89	2.654	2.837	6,90
Rincón de la Victoria	1.823	7,32	1.882	1.956	3,95
Vélez-Málaga	1.699	11,20	1.848	1.890	2,27
Torrox	2.166	8,49	2.307	2.350	1,86
Nerja	2.970	6,01	3.117	3.148	1,01
Costa Este	1.718	18,16	1.870	2.030	8,56
Antequera	1.658	12,59	1.827	1.867	2,19
Campillos	1.442	4,38	1.484	1.505	1,42
Cártama	1.651	14,92	1.841	1.897	3,04
Pizarra	1.489	5,22	1.556	1.567	0,71
Alora	1.592	5,33	1.648	1.677	1,73
Coín	1.377	8,29	1.458	1.491	2,24
Ronda	2.086	7,72	2.196	2.247	2,33
Alhaurin de la Torre	1.624	10,20	1.783	1.790	0,41
Alhaurin el Grande	1.508	16,85	1.738	1.763	1,42
Archidona	1.500	3,33	1.540	1.550	0,65
Málaga Interior	1.652	9,60	1.805	1.811	0,30
Media Provincial	2.218	24,17	2.531	2.754	8,81
Con un grado de confianza del 95%, el error de muestreo es de 1,85					
CARACTERÍSTICAS DEL MERCADO INMOBILIARIO					
Marzo 2019 €/M2 CONSTRUIDO MALAGA CAPITAL					
Areas	2018/1º TRI	Variación 1 Año	2018/4º TRI	2019/1º TRI	Variación 3 Meses
Litoral Este	3.855	24,55	4.763	4.802	0,81
Centro	3.892	13,50	4.392	4.417	0,58
Pedrizas	2.075	10,19	2.271	2.287	0,70
Rosaleda	1.719	18,14	2.002	2.031	1,44
Prolongación	3.035	5,82	3.190	3.211	0,66
Teatinos	2.453	7,93	2.631	2.648	0,63
Litoral Oeste	2.624	15,91	3.029	3.041	0,41
Puerto de la Torre	1.950	10,30	2.116	2.151	1,63
Campanillas	1.964	5,14	2.050	2.065	0,76
Churrana	1.945	7,29	2.076	2.087	0,55
Bahía					

Precio €/m²c Areas de Málaga Capital



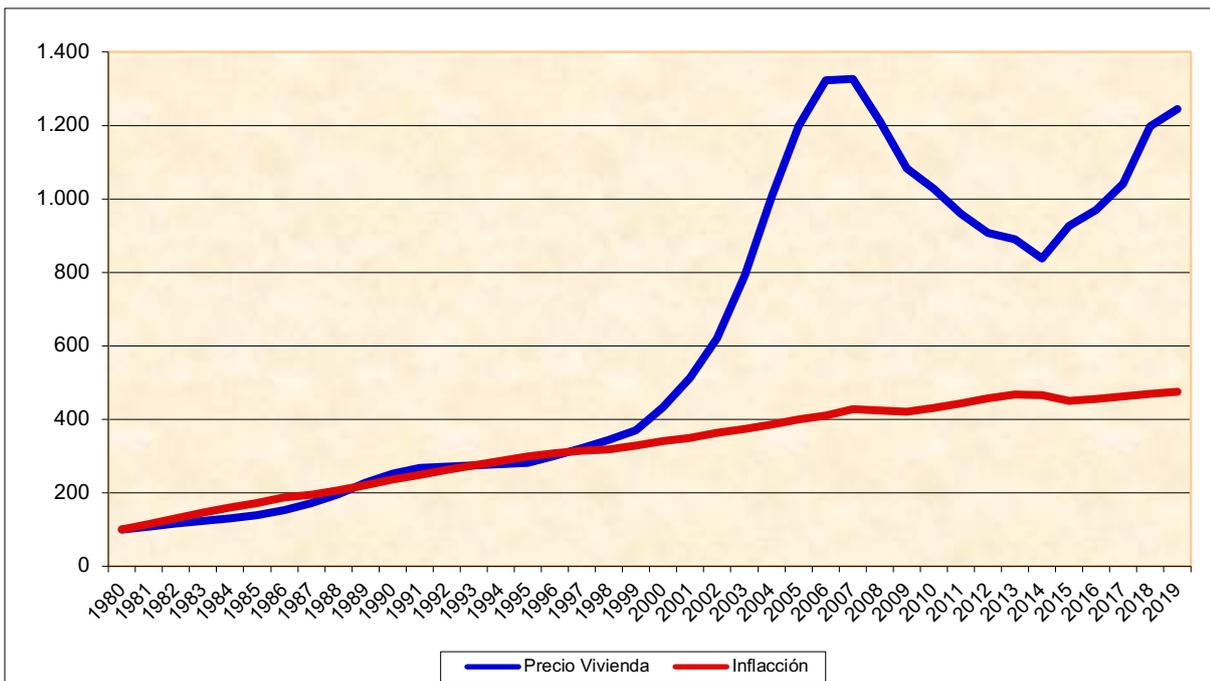
Precio €/m²c Vivienda Habitual Area Metropolitana



Málaga, evolución del precio de la vivienda y del IPC 1980-2019

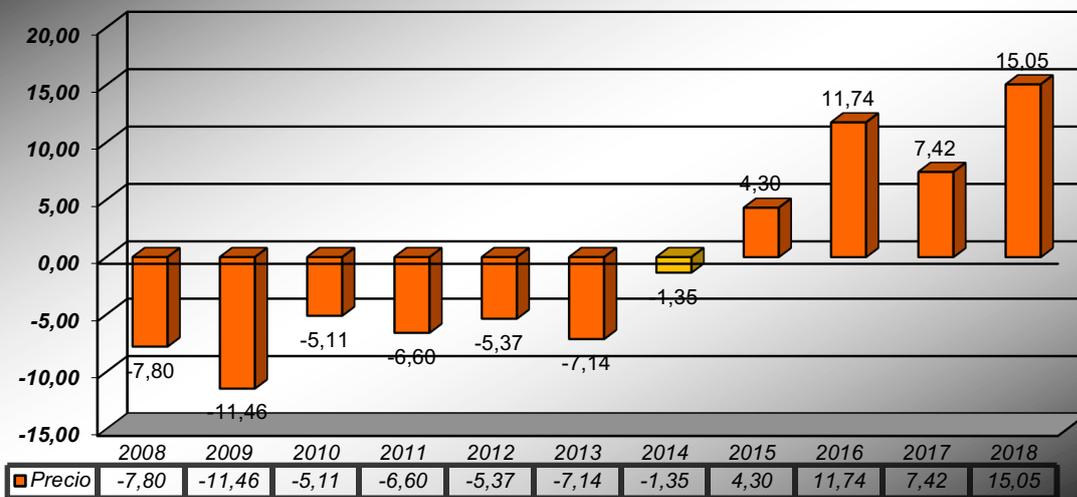
Años	€/m ² c	€/m ² c Base=100	Inflación	Inflación Base=100
1980	240	100	15,2	100
1981	260	108	14,4	114
1982	278	116	14,0	130
1983	295	123	12,2	146
1984	312	130	9,0	159
1985	334	139	8,2	173
1986	368	153	8,3	187
1987	412	171	4,6	195
1988	473	197	5,8	207
1989	549	228	6,9	221
1990	604	251	6,5	235
1991	645	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	2.229	927	-0,3	451
2016	2.332	970	0,7	455
2017	2.505	1042	1,6	462
2018	2.882	1198	1,7	470
2019	2.992	1244	1,1	475

OMAU a 31 de Marzo de 2019



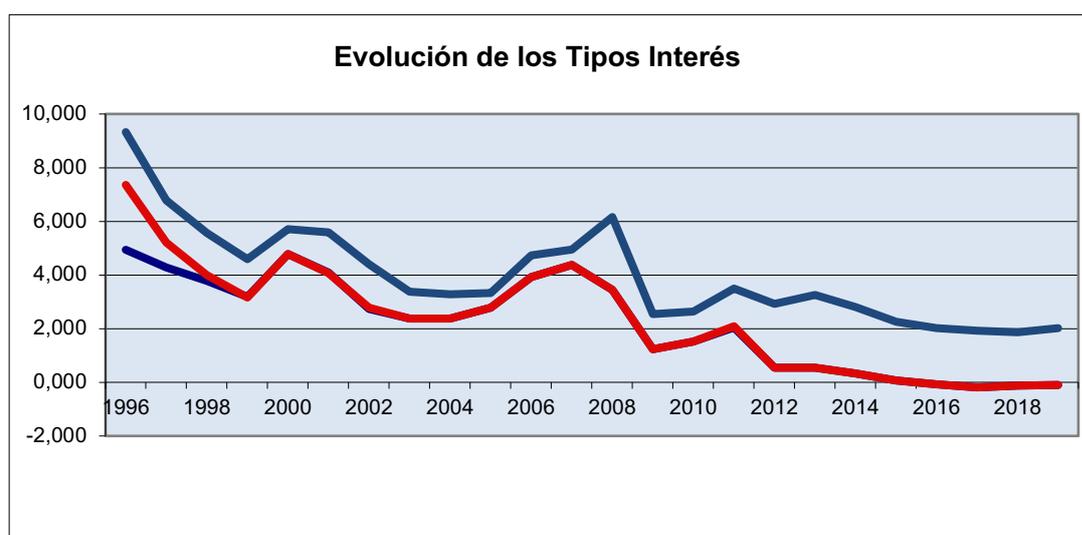
VARIACION DE PRECIOS DESDE DICIEMBRE 2007			
MALAGA CAPITAL			
			132 meses
Areas	Diciembre 2007	Marzo 2019	Variación Dic 07-Mar 19
Litoral Este	3.996	4.802	20,2
Centro	4.088	4.417	8,1
Pedrizas	2.732	2.287	-16,3
Rosaleda	3.341	2.031	-39,2
Prolongación	4.131	3.211	-22,3
Teatinos	2.734	2.648	-3,2
Litoral Oeste	3.759	3.041	-19,1
Puerto de la Torre	2.861	2.151	-24,8
Campanillas	2.444	2.065	-15,5
Churriana	2.183	2.087	-4,4
PROVINCIA			
			132 meses
Areas	Diciembre 2007	Marzo 2019	Variación Dic 07-Mar 19
Málaga Capital	3.190	2.992	-6,2
Torremolinos	2.945	2.329	-20,9
Benalmádena	3.229	2.408	-25,4
Fuengirola	2.653	2.202	-17,0
Mijas	2.752	2.564	-6,8
Marbella	3.315	3.718	12,2
Estepona	2.868	2.419	-15,6
Manilva	2.357	1.966	-16,6
Costa Oeste	2.898	2.837	-2,1
Rincón de la Victoria	2.341	1.956	-16,4
Vélez-Málaga	2.600	1.890	-27,3
Torrox	3.254	2.350	-27,8
Nerja	3.724	3.148	-15,5
Costa Este	2.437	2.030	-16,7
Antequera	2.020	1.867	-7,6
Campillos	1.889	1.505	-20,3
Cártama	3.560	1.897	-46,7
Pizarra	2.498	1.567	-37,3
Álora	1.931	1.677	-13,2
Coín	1.818	1.491	-18,0
Ronda	2.312	2.247	-2,8
Alhaurin de la Torre	2.338	1.790	-23,4
Alhaurin el Grande	2.103	1.763	-16,2
Archidona	1.862	1.550	-16,8
Málaga Interior	2.430	1.811	-25,5
Media Provincial	2.798	2.754	-1,6

Evolución del precio de la vivienda en Málaga, 2008-2018



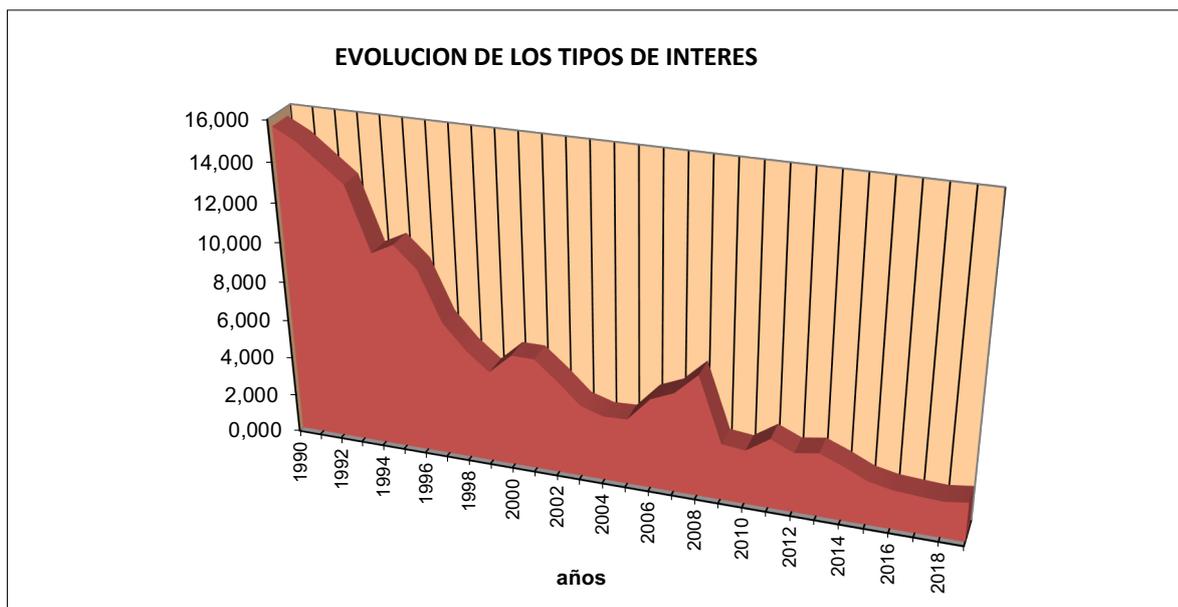
EVOLUCION DE LOS TIPOS DE INTERES A UN AÑO			
Años	Euribor	Mibor	Bancos
1996	4,938	7,356	9,324
1997	4,283	5,198	6,774
1998	3,778	4,005	5,557
1999	3,182	3,155	4,587
2000	4,781	4,777	5,708
2001	4,084	4,077	5,597
2002	2,740	2,770	4,408
2003	2,381	2,383	3,374
2004	2,377	2,377	3,286
2005	2,783	2,780	3,330
2006	3,921	3,915	4,738
2007	4,373	4,370	4,950
2008	3,452	3,455	6,166
2009	1,242	1,241	2,554
2010	1,526	1,525	2,627
2011	2,044	2,092	3,504
2012	0,549	0,549	2,927
2013	0,543	0,543	3,267
2014	0,335	0,335	2,800
2015	0,059	0,059	2,255
2016	-0,080	-0,080	2,007
2017	-0,190	-0,190	1,928
2018	-0,129	-0,129	1,865
2019	-0,108	-0,108	2,022

Fuente: Banco de España, 31 de Marzo de 2019



TIPOS DE INTERES POR CREDITOS HIPOTECARIOS				
				31/3/19
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
2016	2,047	2,007	25,49	-2,9
2017	1,966	1,928	25,26	-0,1
2018	1,902	1,865	24,55	-2,6
2019	2,062	2,022	25,54	4,0

Fuente: Banco de España, IRPH Tipo Hipotecario Conjunto de Entidades
 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	0,059
2016	-0,080
2017	-0,190
2018	-0,129
ene 2019	-0,116
feb 2019	-0,108



Notas