

MERCADO INMOBILIARIO, CUARTO TRIMESTRE 2015

El año 2015 ha supuesto un cambio de tendencia importante en el mercado inmobiliario desde que en 2007 se inició de forma evidente una crisis inmobiliaria de unos niveles no conocidos desde la entrada de España en la economía occidental con el Plan de Estabilización de 1959.

Durante este año los precios de la vivienda han vuelto a aumentar de forma moderada, y la producción de vivienda medida por el número de visados de los Colegios de Arquitectos suponen un claro aumento sobre los niveles de 2014, aunque estos en el caso de Málaga (789 viviendas) eran irrelevantes si los comparamos con las 45.000 viviendas de los primeros años 2000, o incluso con lo que debería ser un actividad razonable de unas 10.000 viviendas por año.

En todo caso el mercado inmobiliario se ha seguido moviendo básicamente en el segmento de la segunda mano que ha aumentado de forma considerable las transacciones respecto al año pasado. Aumento que también ha sido visible en el número de hipotecas, aunque en menor cantidad, constancia de que un número significativo de viviendas han sido compradas al contado sin hipoteca. Los descensos de precios de más del 50% en algunas promociones han supuesto auténticas ofertas para inversores.

A otra escala mayor, comienzan también a interesarse grandes corporaciones inmobiliarias que posiblemente vayan substituyendo a las empresas que protagonizaron la burbuja inmobiliaria de 2007, como ellas mismas substituyeron en su día a empresas medias y locales sobre las que giraba la mayor parte de la actividad de la construcción en Málaga.

Hasta que la economía familiar no recupere un cierto ritmo de consumo, y ello depende básicamente de los niveles de desempleo y renta, el mercado inmobiliario estará muy segmentado a oportunidades de negocio concretas, o hacia actividades de tipo hotelero en lugares como Málaga de fuerte crecimiento del turismo urbano.

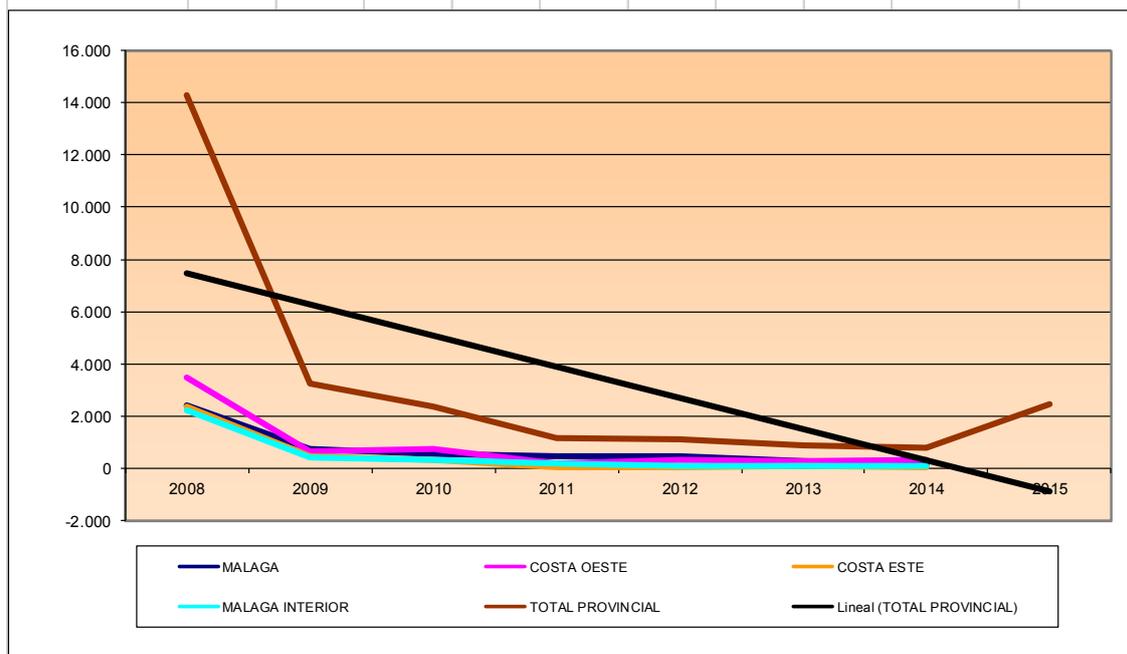
Por tanto hay que ser muy cauto al hablar de recuperación del mercado, ya que la salida efectiva de la recesión va a ser muy larga, y con posibles inestabilidades o recaídas dado que el panorama económico y financiero internacional no es estable.

Curiosamente, los tipos de interés del BCE del 0,05% contribuyen a un Euribor históricamente bajo del 0,079%, aunque los tipos medio de interés TAE de la Banca se sitúen en el 2,3%.

El actual Plan de Vivienda Estatal y el nuevo de la Junta de Andalucía van a seguir incidiendo en la rehabilitación y en la renovación de edificios existentes, y en la mejora de la eficiencia energética del actual parque de la vivienda, lo que supone nuevos nichos y oportunidades de negocio y de creación de empleo. Posiblemente no será tan fácil obtener beneficios tan cuantiosos como durante la época de la burbuja, pero se podrá trabajar más en relación a la economía real, diversificándola y haciéndola más estable.

VIVIENDAS VISADAS EN MALAGA 2008-2015										
CUARTO TRIMESTRE										
Municipio	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2015/2014	2015/2008
MALAGA	2.442	757	576	494	458	303	166	712	328,92	-70,84
TORREMOLINOS	515	14	88	34	40	5	41	203	395,12	-60,58
BENALMADENA	449	120	17	13	9	63	66	158	139,39	-64,81
FUENGIROLA	510	149	130	10	4	81	2	95	4.650,00	-81,37
MIJAS	553	67	156	25	169	12	86	105	22,09	-81,01
MARBELLA	619	73	331	76	94	80	143	492	244,06	-20,52
ESTEPONA	521	89	7	37	11	46	12	24	100,00	-95,39
MANILVA	316	150	3	0	7	1	5	0	-100,00	-100,00
COSTA OESTE	3.483	662	732	195	323	288	355	1.077	203,38	-69,08
RINCON VICTORIA	732	182	85	10	3	14	15	59	293,33	-91,94
VELEZ MALAGA	1.106	252	220	44	14	80	35	73	108,57	-93,40
TORROX	396	11	9	4	23	1	2	5	150,00	-98,74
NERJA	148	43	10	16	20	5	5	92	1.740,00	-37,84
COSTA ESTE	2.382	488	324	74	60	100	57	229	301,75	-90,39
ANTEQUERA	229	18	43	34	18	15	24	53	120,83	-76,86
CAMPILLOS	110	3	10	2	3	4	1	2	100,00	-98,18
CARTAMA	255	121	47	18	9	8	9	1	-88,89	-99,61
PIZARRA	141	9	13	8	6	1	1	2	100,00	-98,58
ALORA	248	16	8	6	4	5	1	1	0,00	-99,60
COIN	228	6	76	8	7	5	1	10	900,00	-95,61
RONDA	281	91	56	25	31	14	19	13	-31,58	-95,37
ALHAURIN TORRE	406	90	39	49	20	11	19	65	242,11	-83,99
ALHAURIN GRANDE	157	35	29	19	3	7	10	6	-40,00	-96,18
ARCHIDONA	202	28	13	17	2	19	3	7	133,33	-96,53
MALAGA INTERIOR	2.257	417	334	186	103	89	88	160	81,82	-92,91
RESTO DE MALAGA	3.740	828	394	237	179	124	132	276	109,09	-92,62
TOTAL PROVINCIAL	14.304	3.267	2.360	1.186	1.134	904	798	2.454	207,52	-82,84

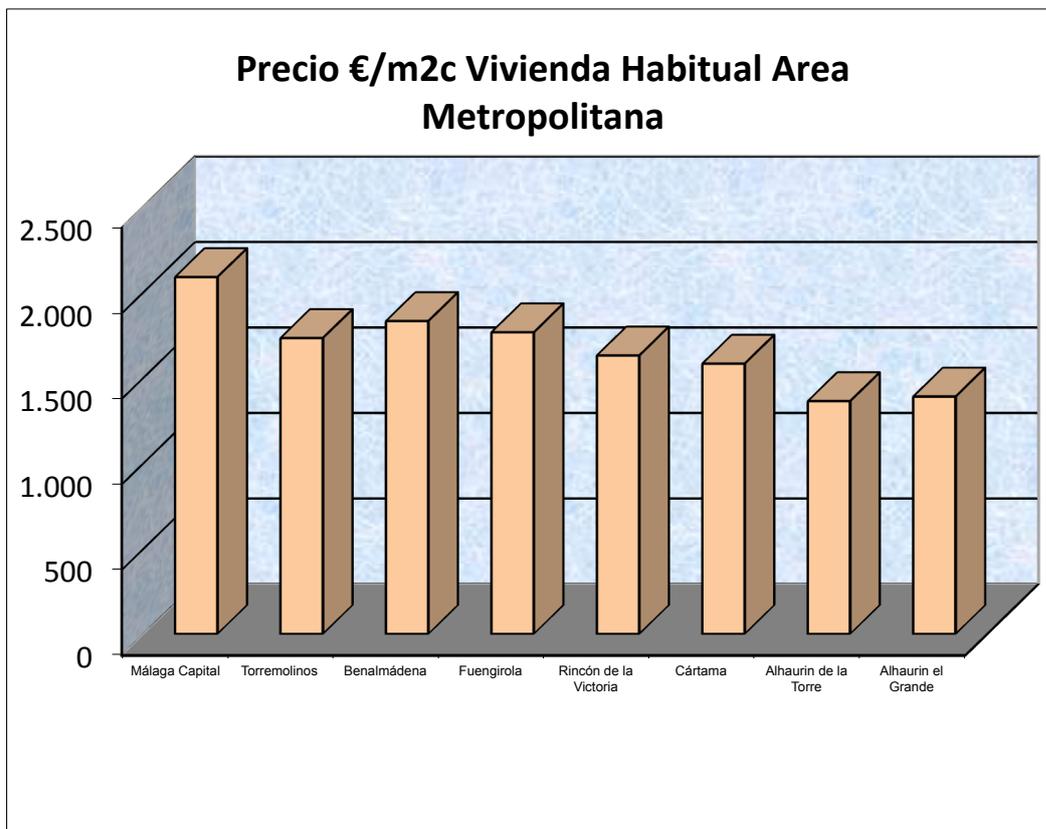
*Fuente: Colegio de Arquitectos de Málaga.

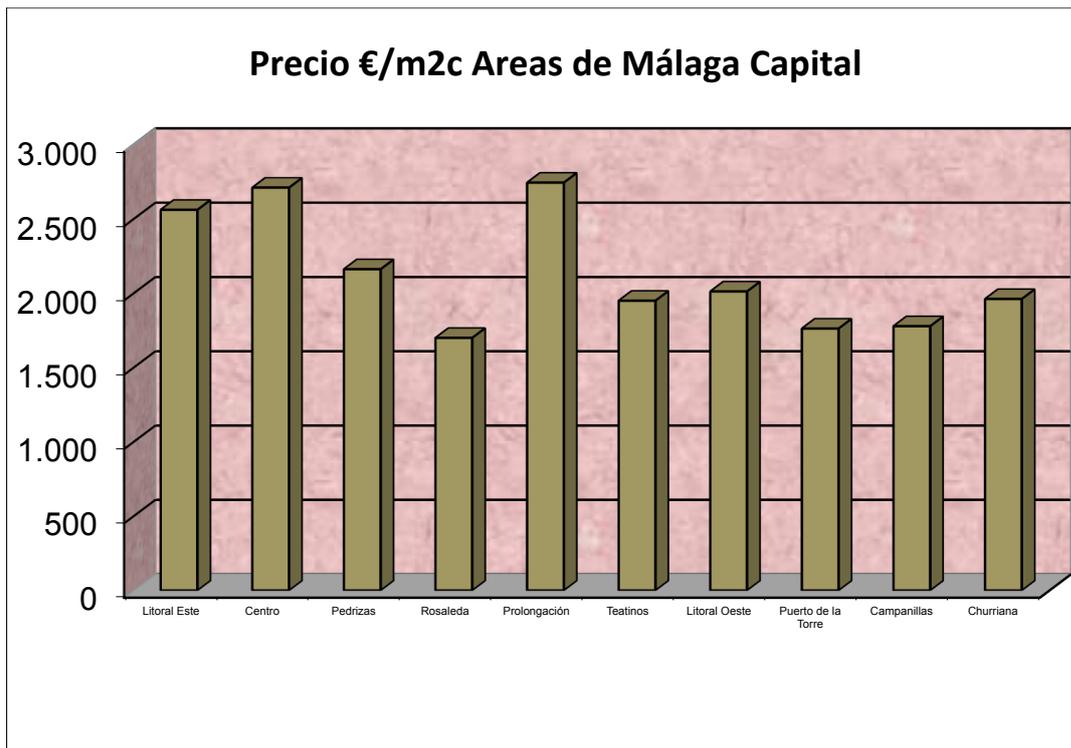


CARACTERISTICAS DEL MERCADO INMOBILIARIO. VIVIENDA HABITUAL					
Diciembre 2015 €/M2 CONSTRUIDO					
Municipio	2014/4º TRI	Variación 1 Año	2015/3º TRI	2015/4º TRI	Variación 3 Meses
Málaga Capital	2.001	4,30	2.067	2.087	0,97
Torremolinos	1.794	-3,54	1.727	1.731	0,19
Benalmádena	1.824	0,31	1.819	1.830	0,59
Fuengirola	1.815	-2,82	1.750	1.764	0,79
Mijas	1.819	1,00	1.843	1.837	-0,30
Marbella	2.317	5,41	2.405	2.442	1,57
Estepona	1.676	2,85	1.711	1.724	0,72
Manilva	1.445	-2,71	1.398	1.406	0,55
Costa Oeste	1.901	0,89	1.903	1.918	0,79
Rincón de la Victoria	1.643	-0,89	1.621	1.628	0,45
Vélez-Málaga	1.652	-0,66	1.637	1.641	0,22
Costa Este	1.645	-0,84	1.625	1.631	0,40
Antequera	1.311	11,45	1.434	1.461	1,89
Campillos	1.263	6,68	1.326	1.347	1,59
Cártama	1.551	1,92	1.577	1.581	0,22
Pizarra	1.422	-0,77	1.400	1.411	0,79
Álora	1.385	3,31	1.383	1.431	3,43
Coín	1.200	4,54	1.246	1.254	0,71
Ronda	1.732	7,78	1.859	1.867	0,39
Alhaurin de la Torre	1.249	9,00	1.341	1.361	1,51
Alhaurin el Grande	1.319	5,25	1.363	1.388	1,86
Archidona	1.400	1,43	1.410	1.420	0,71
Málaga Interior	1.385	6,61	1.459	1.476	1,22
Media Provincial	1.822	3,78	1.874	1.891	0,93

Con un grado de confianza del 95%, el error de muestreo es de 1,82

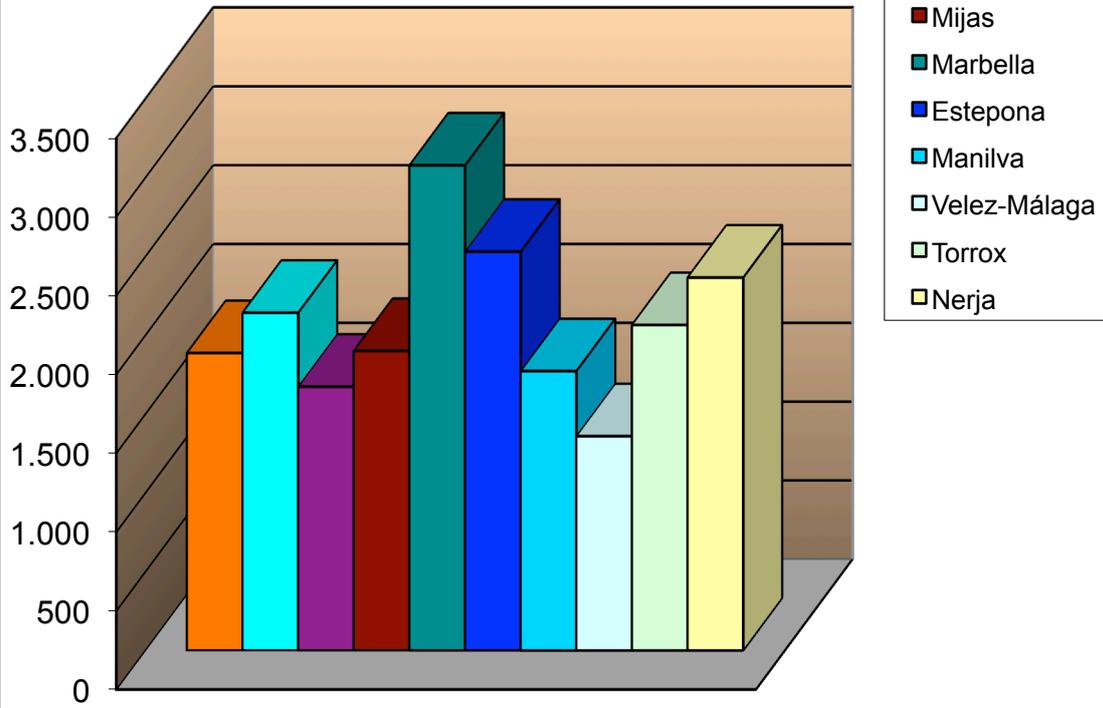
CARACTERISTICAS DEL MERCADO INMOBILIARIO. VIVIENDA HABITUAL					
Diciembre 2015 €/M2 CONSTRUIDO MALAGA CAPITAL					
Areas	2014/4º TRI	Variación 1 Año	2015/3º TRI	2015/4º TRI	Variación 3 Meses
Litoral Este	2.309	11,01	2.409	2.563	6,39
Centro	2.610	3,92	2.714	2.712	-0,06
Pedrizas	2.151	0,57	2.161	2.163	0,12
Rosaleda	1.806	-5,80	1.696	1.701	0,30
Prolongación	2.502	9,74	2.729	2.746	0,61
Teatinos	1.812	7,69	1.949	1.951	0,13
Litoral Oeste	2.122	-5,11	2.004	2.014	0,50
Puerto de la Torre	1.868	-5,56	1.740	1.764	1,37
Campanillas	1.688	5,44	1.743	1.780	2,12
Churriana	1.603	22,46	1.960	1.963	0,18





CARACTERISTICAS DEL MERCADO INMOBILIARIO. VIVIENDA TURISTICA					
Diciembre 2015 €/M2 CONSTRUIDO					
Municipio	2014/4º TRI	Variación 1 Año	2015/3º TRI	2015/4º TRI	Variación 3 Meses
Torremolinos	1.695	11,30	1.898	1.886	-0,59
Benalmadena	2.134	0,37	2.180	2.142	-1,74
Fuengirola	1.574	6,28	1.665	1.673	0,49
Mijas	1.858	2,25	1.910	1.900	-0,54
Marbella	3.128	-1,64	3.047	3.077	0,97
Estepona	2.571	-1,64	2.522	2.529	0,29
Manilva	1.759	0,69	1.739	1.771	1,84
Costa Oeste	2.188	2,09	2.232	2.234	0,07
Velez-Málaga	1.334	1,85	1.357	1.359	0,10
Torrox	1.938	6,51	2.058	2.064	0,28
Nerja	2.332	1,41	2.358	2.365	0,27
Costa Este	1.549	3,36	1.598	1.601	0,17
Media Provincial	2.007	2,36	2.053	2.054	0,09

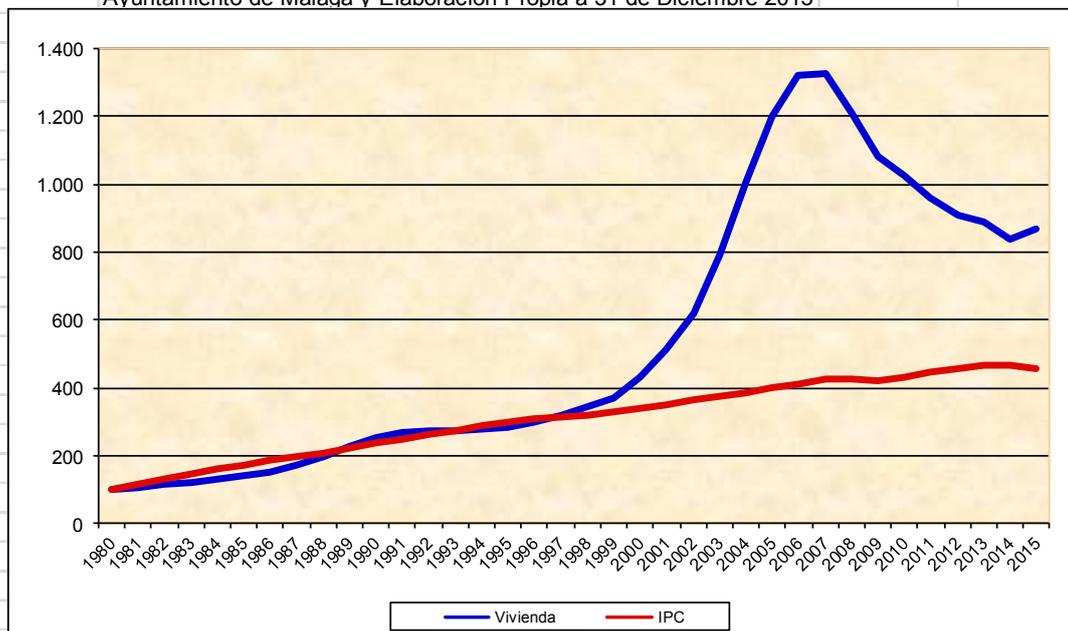
Precio €/m2c Vivienda Turística



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

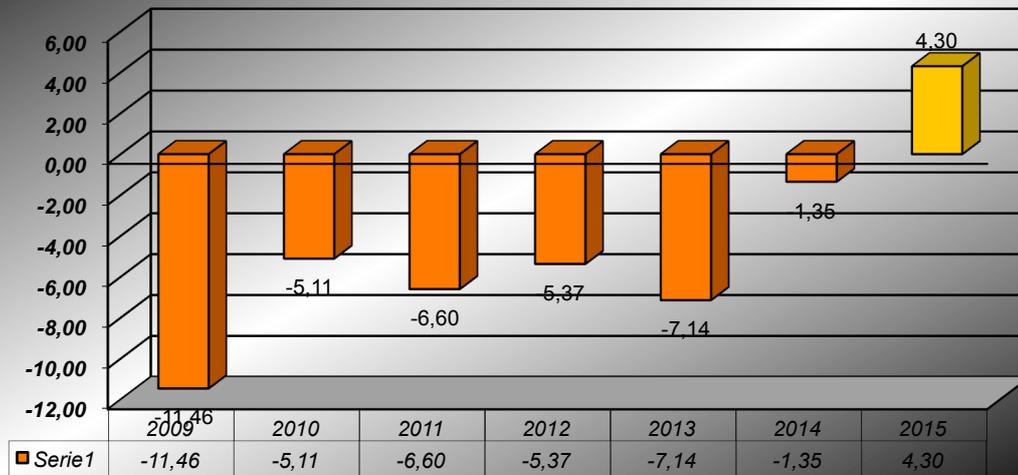
Años	Pts/m2c	Pts/m2c Base=100	Inflación	Inflación Base=100
1980	240	100	15,2	100
1981	260	108	14,4	114
1982	278	116	14,0	130
1983	295	123	12,2	146
1984	312	130	9,0	159
1985	334	139	8,2	173
1986	368	153	8,3	187
1987	412	171	4,6	195
1988	473	197	5,8	207
1989	549	228	6,9	221
1990	604	251	6,5	235
1991	645	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	2.087	868	-0,3	456

Ayuntamiento de Málaga y Elaboración Propia a 31 de Diciembre 2015



VARIACION DE PRECIOS DESDE DICIEMBRE 2007			
MÁLAGA CAPITAL			
			96 meses
Áreas	Diciembre 2007	Diciembre 2015	Variación Dic 07-Dic 15
Litoral Este	3.996	2.563	-35,9
Centro	4.088	2.712	-33,7
Pedrizas	2.732	2.163	-20,8
Rosaleda	3.341	1.701	-49,1
Prolongación	4.131	2.746	-33,5
Teatinos	2.734	1.951	-28,6
Litoral Oeste	3.759	2.014	-46,4
Puerto de la Torre	2.861	1.764	-38,3
Campanillas	2.444	1.780	-27,2
Churriana	2.183	1.963	-10,1
PROVINCIA			
			96 meses
Áreas	Diciembre 2007	Diciembre 2015	Variación Dic 07-Dic 15
Málaga Capital	3.190	2.087	-34,6
Torremolinos	2.945	1.731	-41,2
Benalmádena	3.229	1.830	-43,3
Fuengirola	2.653	1.764	-33,5
Mijas	2.752	1.837	-33,2
Marbella	3.315	2.442	-26,3
Estepona	2.868	1.724	-39,9
Manilva	2.357	1.406	-40,4
Costa Oeste	2.898	1.918	-33,8
Rincón de la Victoria	2.341	1.628	-30,4
Vélez-Málaga	2.600	1.641	-36,9
Costa Este	2.437	1.631	-33,1
Antequera	2.020	1.461	-27,7
Campillos	1.889	1.347	-28,7
Cártama	3.560	1.581	-55,6
Pizarra	2.498	1.411	-43,5
Álora	1.931	1.431	-25,9
Coín	1.818	1.254	-31,0
Ronda	2.312	1.867	-19,3
Alhaurin de la Torre	2.338	1.361	-41,8
Alhaurin el Grande	2.103	1.388	-34,0
Archidona	1.862	1.420	-23,7
Málaga Interior	2.430	1.476	-39,2
Media Provincial	2.798	1.891	-32,4

Evolución del precio de la vivienda en Málaga, Diciembre 2007-2015

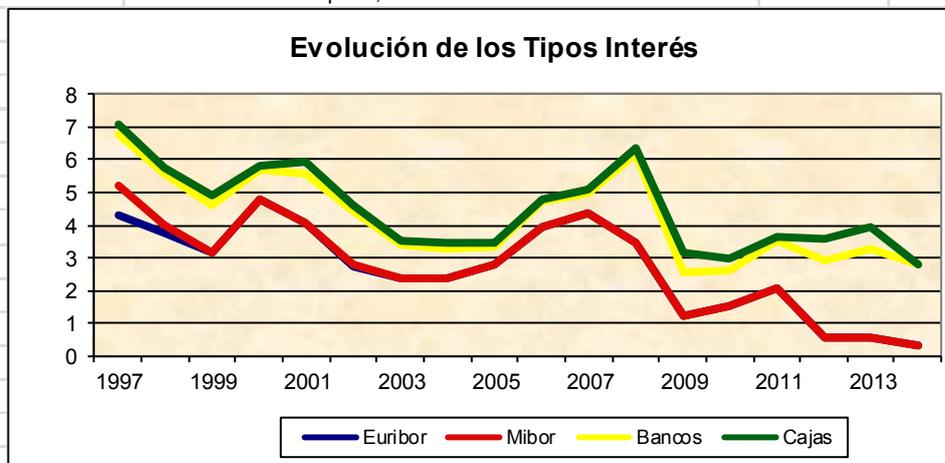


VARIACION DE PRECIOS DESDE DICIEMBRE 2007			
PROVINCIA VIVIENDA SEGUNDA RESIDENCIA			
			96 meses
Areas	Diciembre 2007	Diciembre 2015	Variación Dic 07-Dic 15
Torremolinos	3.587	1.886	-47,4
Benalmadena	4.199	2.142	-49,0
Fuengirola	2.855	1.673	-41,4
Mijas	3.109	1.900	-38,9
Marbella	4.432	3.077	-30,6
Estepona	4.166	2.529	-39,3
Manilva	3.431	1.771	-48,4
Costa Oeste	3.760	2.234	-40,6
Velez-Málaga	2.671	1.359	-49,1
Torrox	3.254	2.064	-36,6
Nerja	3.724	2.365	-36,5
Costa Este	2.933	1.601	-45,4
Media Provincial	3.547	2.054	-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	4,773	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	0,079	0,079	2,255	2,255

Fuente: Banco de España, 15 Diciembre de 2015



TIPOS DE INTERES POR CREDITOS HIPOTECARIOS

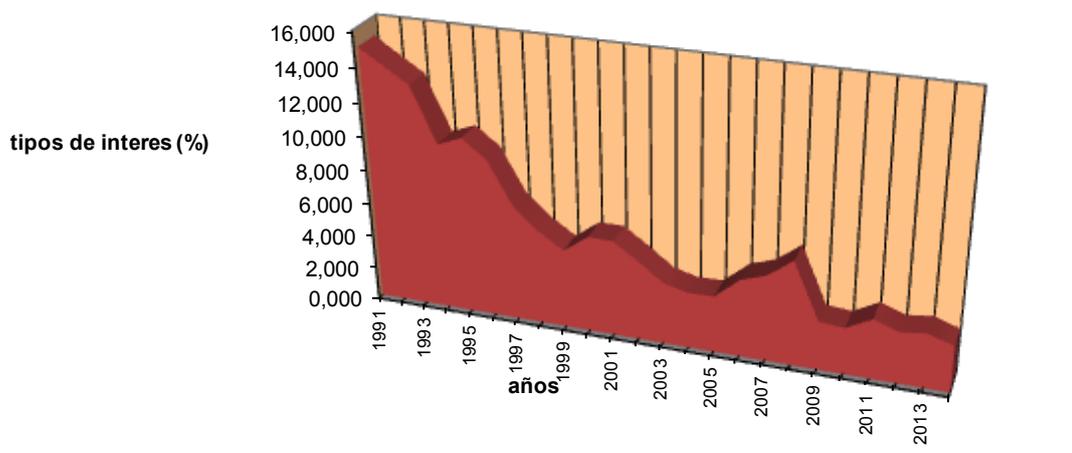
15/12/2015

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	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.

EVOLUCION DE LOS TIPOS DE INTERES



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
2015 Sep	0,154
2015 Oct	0,128
2015 Nov	0,079

