

Mercado inmobiliario segundo trimestre 2016

En el otoño de 2015 se produjo el primer repunte del mercado inmobiliario desde 2007, o quizá sería mejor hablar de un cambio de tendencia, quizá paralelo al repunte del PIB. En el verano de 2016 no podemos afirmar que esa leve mejoría en la producción de viviendas (medida a través del visado del Colegio de Arquitectos) haya tenido la continuidad esperada, bien al contrario en los últimos meses se han visto paralizadas las tendencias.

Con todo ello el visado de viviendas durante el primer trimestre mejoro de forma notable, los precios suben muy ligeramente después de años de descensos históricos. En Málaga Capital el aumento de precios interanual es del 2,78% de junio de 2015 a junio de 2016, aunque todavía está un 33,9% por debajo de diciembre de 2007.

Es evidente que aquellos niveles de precios desorbitados que produjo la burbuja inmobiliaria no se van a volver a alcanzar en muchos años. El peso de la compraventa de viviendas sigue teniendo en la segunda mano su parte más importante, aunque desde el punto de vista metodológico es difícil determinar lo que es una segunda mano, sobre todo si procede de las reservas en manos de los bancos, que nunca han sido habitadas, pero tienen más de dos años desde que fueron terminadas.

En todo caso el nivel de viviendas con préstamos hipotecarios aumento el 17% en el primer trimestre del año, lo que supone otro indicador positivo la reactivación del sector inmobiliario.

Algunas promociones que se han llamado “durmientes” llevan desde 2015 un proceso de relanzamiento. Llegaron a bajar los precios de forma notable, y las inmobiliarias o empresas constructoras prefirieron esperar a mejores tiempos, ya que posiblemente seguir bajando los precios suponía pérdidas patrimoniales importantes, y aun así la demanda estaba plana.

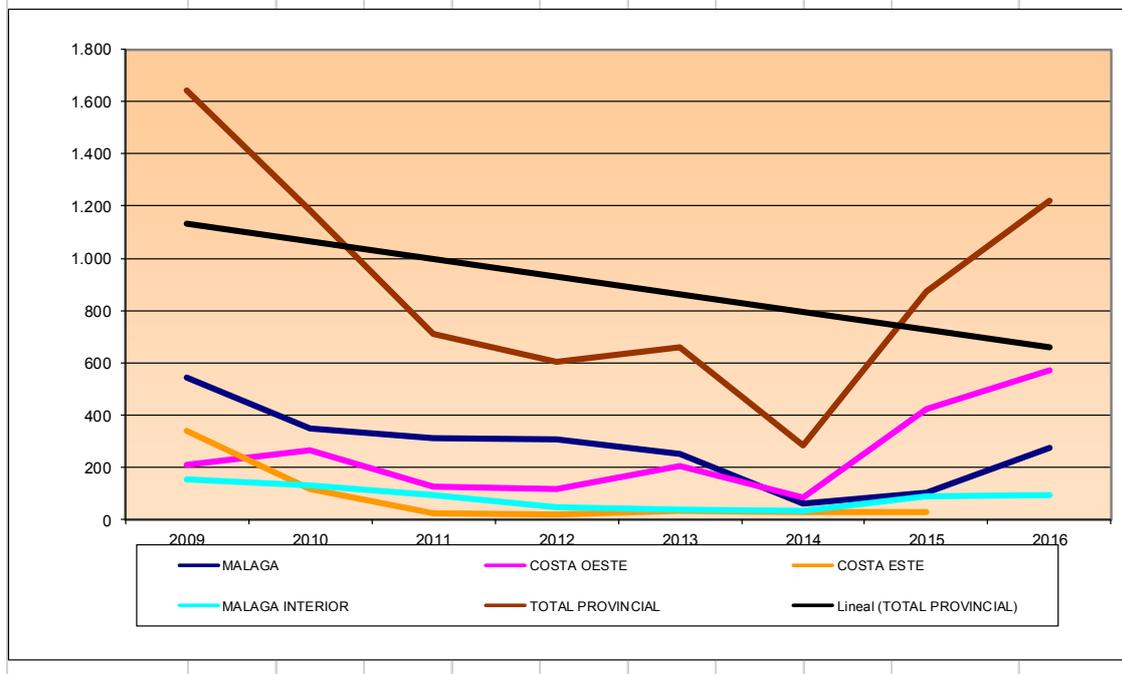
En el amplia área de Teatinos, el ensanche natural de la ciudad, el plan parcial Universidad (PAM T3 (97), junto al Cónsul comienza a desarrollarse con una promoción de nueva planta, al igual que en Bizcochero-Capitán, eje principal del bulevard Universidad-Teatinos.

En el Litoral Oeste, la segunda zona de Málaga con una oferta más numerosa, también varias promociones en el eje del Paseo Marítimo se han puesto en marcha. Los niveles de comercialización que se produzcan en los próximos meses darán una idea del nivel de la recuperación del mercado. En este momento los precios ofertados son relativamente comedidos, aunque ante los altos niveles de desempleo y por tanto de renta disponible para la adquisición de viviendas van a condicionar una recuperación que se presume lenta.

De la vivienda de oferta pública, centrada básicamente en el régimen de alquiler, pocas noticias se conocen, tanto por parte de la Junta de Andalucía, como por el propio Ayuntamiento, y sería importante que se activase esa oferta para el gran segmento de personas y familias vulnerables que la recesión económica ha generado.

VIVIENDAS VISADAS EN MALAGA 2009-2016										
SEGUNDO TRIMESTRE										
Municipio	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2016/2015	2016/2009
MALAGA	544	351	311	306	250	64	106	277	161,32	-49,08
TORREMOLINOS	6	85	31	40	2	4	1	65	6.400,00	983,33
BENALMADENA	19	6	4	27	61	15	58	22	-62,07	15,79
FUENGIROLA	71	49	7	9	77	1	67	3	-95,52	-95,77
MIJAS	51	131	16	9	9	9	86	266	209,30	421,57
MARBELLA	60	89	34	22	55	51	193	77	-60,10	28,33
ESTEPONA	4	3	35	7	4	3	17	138	-	3.350,00
MANILVA	1	3	1	3	0	0	0	2	-	100,00
COSTA OESTE	212	266	127	117	208	83	422	573	35,78	170,28
RINCON VICTORIA	132	78	2	1	7	13	52	32	-38,46	-75,76
VELEZ MALAGA	158	28	14	9	22	11	10	67	-	-57,59
TORROX	6	4	2	5	0	1	0	5	-	-16,67
NERJA	43	6	9	4	3	3	48	27	-43,75	-37,21
COSTA ESTE	339	116	27	19	32	28	28	131	367,86	-61,36
ANTEQUERA	11	14	26	6	7	8	45	5	-88,89	-54,55
CAMPILLOS	0	3	0	1	3	0	1	2	-	-
CARTAMA	13	13	9	2	4	6	1	1	-	-92,31
PIZARRA	4	1	3	3	1	1	1	1	-	-75,00
ALORA	9	5	3	1	1	0	0	2	-	-77,78
COIN	5	13	7	6	4	0	6	5	-	0,00
RONDA	28	41	12	21	4	1	6	27	350,00	-3,57
ALHAURIN TORRE	70	20	18	7	6	9	25	41	64,00	-41,43
ALHAURIN GRANDE	10	13	9	2	4	5	2	2	-	-80,00
ARCHIDONA	3	9	8	0	6	3	5	8	60,00	166,67
MALAGA INTERIOR	153	132	95	50	40	33	92	94	2,17	-38,56
RESTO DE MALAGA	393	218	153	111	128	76	145	146	0,69	-62,85
TOTAL PROVINCIAL	1.641	1.183	713	603	658	284	875	1.223	39,77	-25,47

*Fuente: Colegio de Arquitectos de Málaga.



CARACTERISTICAS DEL MERCADO INMOBILIARIO. VIVIENDA HABITUAL
Junio 2016 €/M2 CONSTRUIDO

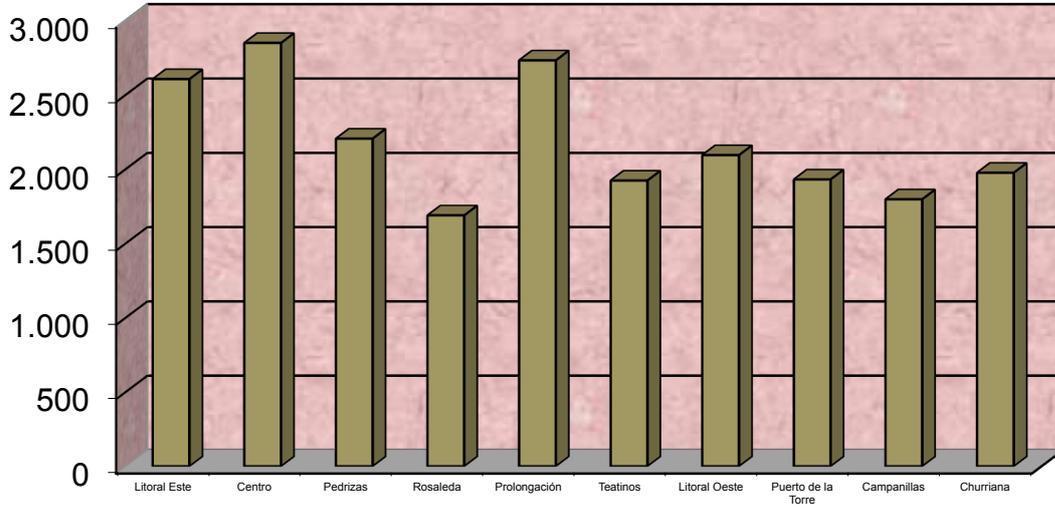
Municipio	2015/2º TRI	Variación 1 Año	2016/1º TRI	2016/2º TRI	Variación 3 Meses
Málaga Capital	2.053	2,78	2.096	2.110	0,67
Torremolinos	1.733	0,84	1.744	1.748	0,20
Benalmádena	1.822	2,05	1.857	1.859	0,13
Fuengirola	1.747	2,54	1.761	1.791	1,73
Mijas	1.820	2,38	1.848	1.863	0,81
Marbella	2.359	8,47	2.537	2.559	0,88
Estepona	1.699	2,02	1.734	1.734	-0,03
Manilva	1.394	7,59	1.459	1.500	2,81
Costa Oeste	1.887	4,19	1.956	1.966	0,51
Rincón de la Victoria	1.626	0,94	1.631	1.642	0,65
Vélez-Málaga	1.641	-2,23	1.697	1.604	-5,45
Costa Este	1.630	1,25	1.646	1.650	0,24
Antequera	1.422	3,82	1.469	1.477	0,52
Campillos	1.316	4,00	1.368	1.368	0,03
Cártama	1.570	0,66	1.577	1.581	0,24
Pizarra	1.389	2,40	1.422	1.422	0,02
Álora	1.383	4,82	1.440	1.450	0,68
Coín	1.238	2,69	1.263	1.271	0,61
Ronda	1.837	5,18	1.896	1.933	1,93
Alhaurin de la Torre	1.329	2,82	1.365	1.366	0,11
Alhaurin el Grande	1.357	3,82	1.392	1.408	1,19
Archidona	1.400	2,50	1.430	1.435	0,35
Málaga Interior	1.447	3,29	1.485	1.495	0,66
Media Provincial	1.862	2,85	1.904	1.915	0,58

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

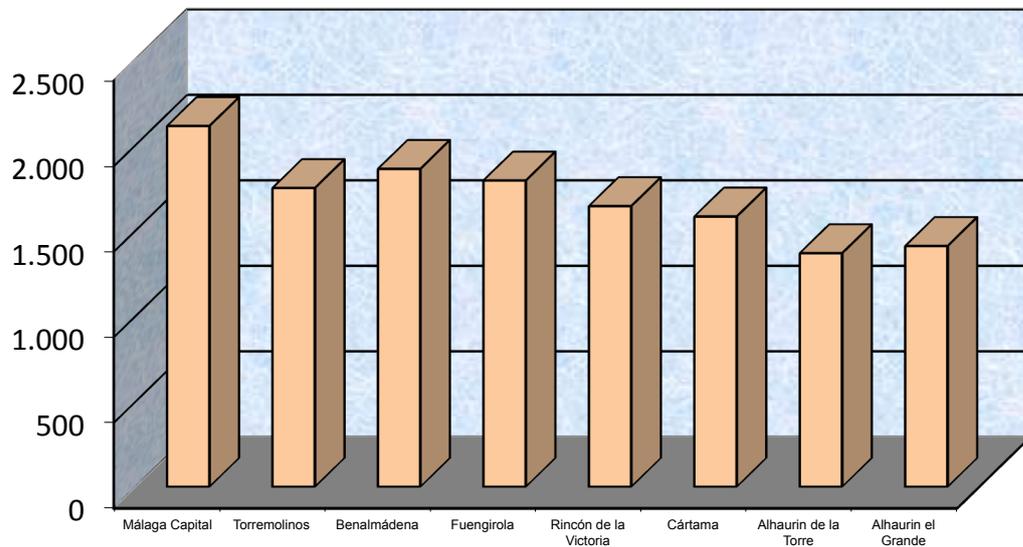
CARACTERISTICAS DEL MERCADO INMOBILIARIO. VIVIENDA HABITUAL
Junio 2016 €/M2 CONSTRUIDO MALAGA CAPITAL

Areas	2015/2º TRI	Variación 1 Año	2016/1º TRI	2016/2º TRI	Variación 3 Meses
Litoral Este	2.341	11,38	2.580	2.607	1,06
Centro	2.675	6,56	2.797	2.850	1,92
Pedrizas	2.167	1,81	2.200	2.206	0,28
Rosaleda	1.701	-0,64	1.686	1.690	0,27
Prolongación	2.639	3,56	2.731	2.733	0,08
Teatinos	1.956	-1,61	1.902	1.925	1,20
Litoral Oeste	1.997	4,91	2.080	2.095	0,77
Puerto de la Torre	1.731	11,65	1.913	1.932	1,01
Campanillas	1.734	3,73	1.780	1.798	1,04
Churriana	1.946	1,63	1.963	1.977	0,72

Precio €/m2c Areas de Málaga Capital

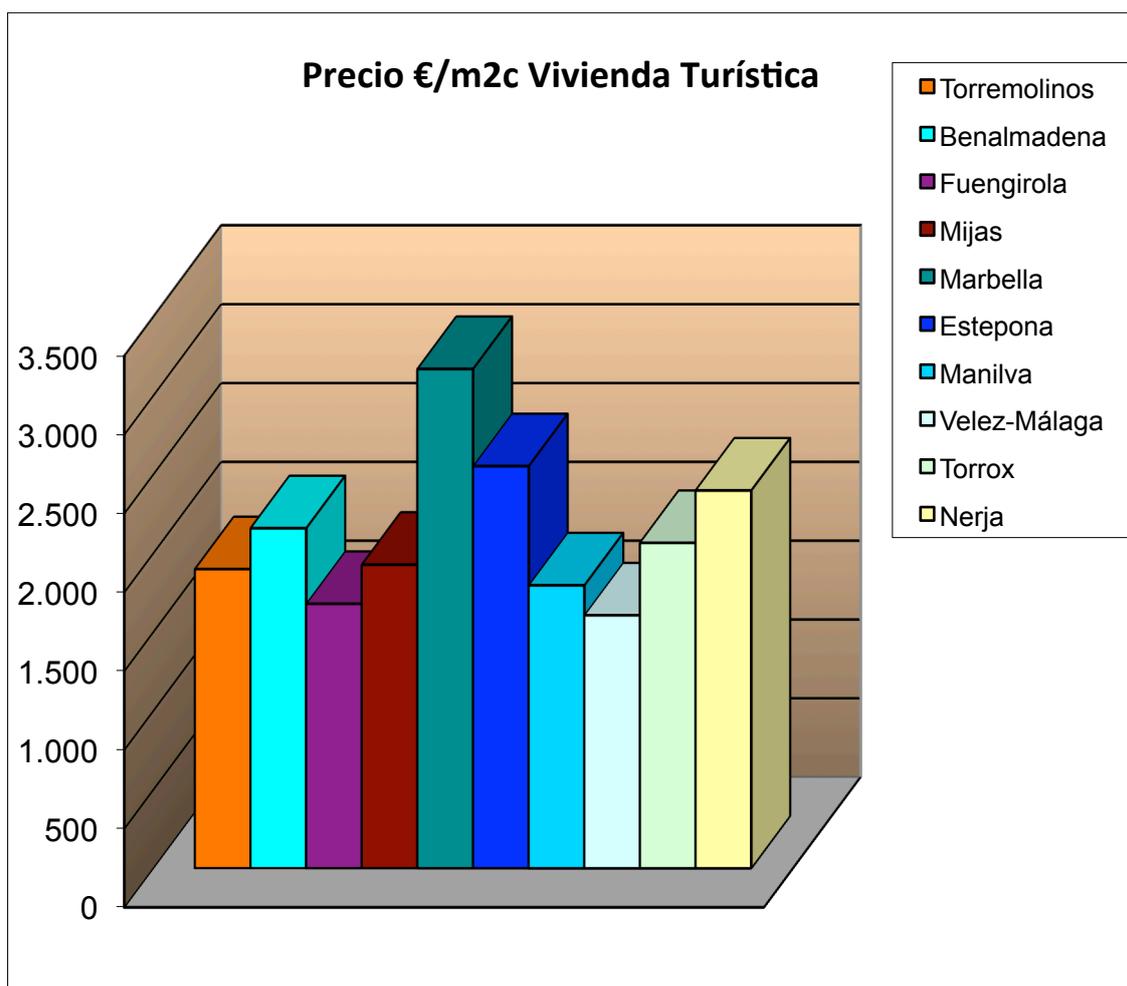


Precio €/m2c Vivienda Habitual Area Metropolitana



CARACTERISTICAS DEL MERCADO INMOBILIARIO. VIVIENDA TURISTICA
Junio 2016 €/M2 CONSTRUIDO

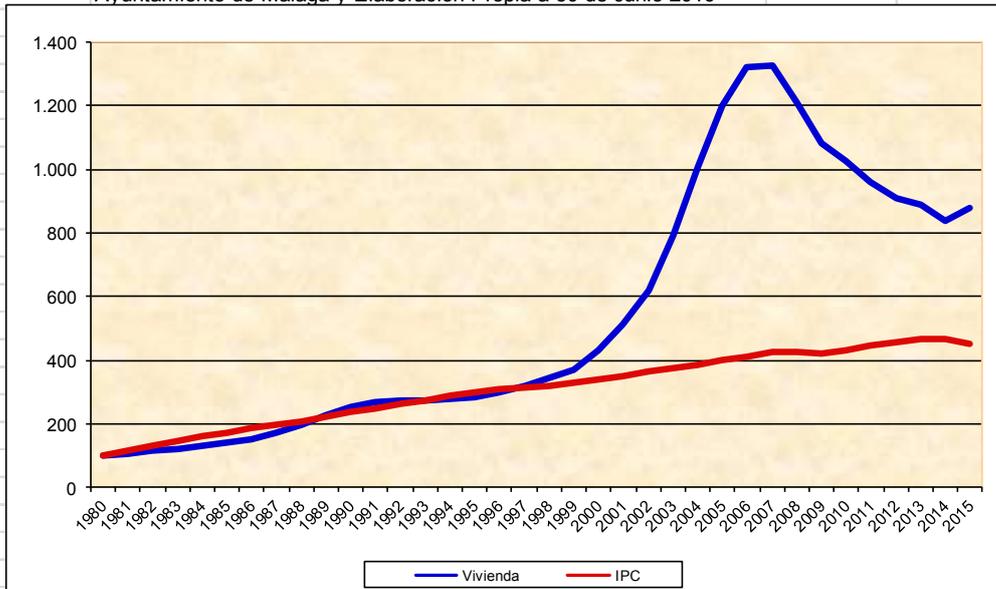
Municipio	2015/2º TRI	Variación 1 Año	2016/1º TRI	2016/1º TRI	Variación 3 Meses
Torremolinos	1.904	-0,35	1.892	1.898	0,30
Benalmadena	2.168	-0,53	2.148	2.157	0,41
Fuengirola	1.662	0,94	1.674	1.677	0,20
Mijas	1.873	2,79	1.910	1.926	0,81
Marbella	2.998	5,64	3.128	3.167	1,26
Estepona	2.510	1,60	2.530	2.551	0,81
Manilva	1.736	3,38	1.776	1.795	1,05
Costa Oeste	2.214	2,33	2.250	2.266	0,71
Velez-Málaga	1.358	18,18	1.576	1.604	1,81
Torrox	2.054	0,52	2.058	2.064	0,30
Nerja	2.354	1,80	2.390	2.396	0,26
Costa Este	1.597	12,01	1.767	1.789	1,28
Media Provincial	2.040	4,48	2.113	2.131	0,87



Málaga Capital: Evolución del precio de la vivienda y del IPC 1980-2016

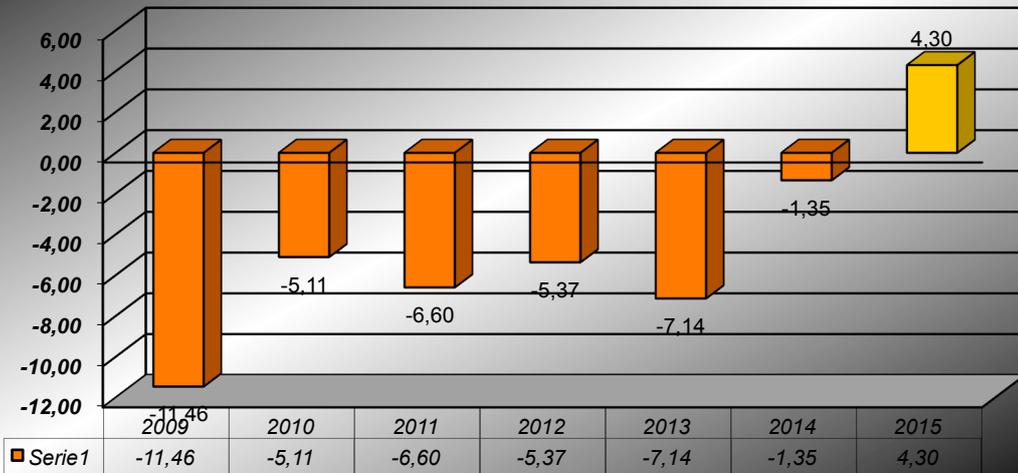
Años	Pts/m2c	Pts/m2c Base=100	Inflación	Inflación Base=100
1980	240	100	15,2	100
1981	260	108	14,4	114
1982	278	116	14,0	130
1983	295	123	12,2	146
1984	312	130	9,0	159
1985	334	139	8,2	173
1986	368	153	8,3	187
1987	412	171	4,6	195
1988	473	197	5,8	207
1989	549	228	6,9	221
1990	604	251	6,5	235
1991	645	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	2.110	877	-1,0	451

Ayuntamiento de Málaga y Elaboración Propia a 30 de Junio 2016



VARIACION DE PRECIOS DESDE DICIEMBRE 2007			
MALAGA CAPITAL			
			102 meses
Areas	Diciembre 2007	Junio 2016	Variación Dic 07-Jun 16
Litoral Este	3.996	2.607	-34,8
Centro	4.088	2.850	-30,3
Pedrizas	2.732	2.206	-19,2
Rosaleda	3.341	1.690	-49,4
Prolongación	4.131	2.733	-33,8
Teatinos	2.734	1.925	-29,6
Litoral Oeste	3.759	2.095	-44,3
Puerto de la Torre	2.861	1.932	-32,5
Campanillas	2.444	1.798	-26,4
Churriana	2.183	1.977	-9,4
PROVINCIA			
			102 meses
Areas	Diciembre 2007	Junio 2016	Variación Dic 07-Jun 16
Málaga Capital	3.190	2.110	-33,9
Torremolinos	2.945	1.748	-40,7
Benalmádena	3.229	1.859	-42,4
Fuengirola	2.653	1.791	-32,5
Mijas	2.752	1.863	-32,3
Marbella	3.315	2.559	-22,8
Estepona	2.868	1.734	-39,6
Manilva	2.357	1.500	-36,4
Costa Oeste	2.898	1.966	-32,2
Rincón de la Victoria	2.341	1.642	-29,9
Vélez-Málaga	2.600	1.604	-38,3
Costa Este	2.437	1.650	-32,3
Antequera	2.020	1.477	-26,9
Campillos	1.889	1.368	-27,6
Cártama	3.560	1.581	-55,6
Pizarra	2.498	1.422	-43,1
Álora	1.931	1.450	-24,9
Coín	1.818	1.271	-30,1
Ronda	2.312	1.933	-16,4
Alhaurin de la Torre	2.338	1.366	-41,6
Alhaurin el Grande	2.103	1.408	-33,0
Archidona	1.862	1.435	-22,9
Málaga Interior	2.430	1.495	-38,5
Media Provincial	2.798	1.915	-31,6

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



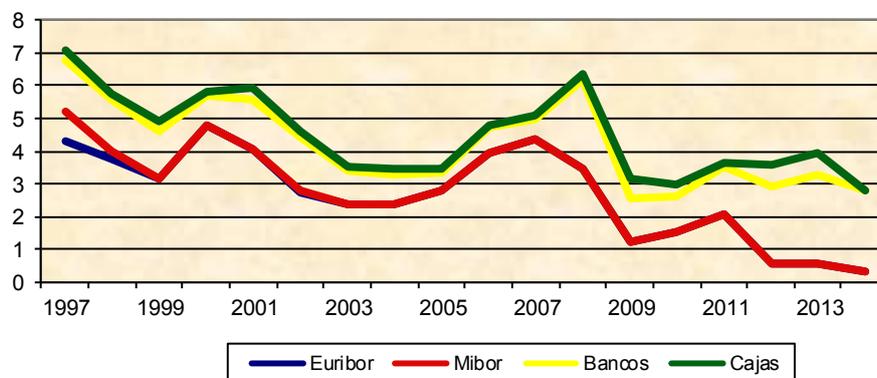
VARIACION DE PRECIOS DESDE DICIEMBRE 2007			
PROVINCIA VIVIENDA SEGUNDA RESIDENCIA			
			<i>102 meses</i>
Areas	Diciembre 2007	Junio 2016	Variación
			Dic 07-Jun 16
Torremolinos	3.587	1.898	-47,1
Benalmadena	4.199	2.157	-48,6
Fuengirola	2.855	1.677	-41,2
Mijas	3.109	1.926	-38,1
Marbella	4.432	3.167	-28,5
Estepona	4.166	2.551	-38,8
Manilva	3.431	1.795	-47,7
Costa Oeste	3.760	2.266	-39,7
Velez-Málaga	2.671	1.604	-39,9
Torrox	3.254	2.064	-36,6
Nerja	3.724	2.396	-35,7
Costa Este	2.933	1.789	-39,0
Media Provincial	3.547	2.131	-39,9

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	-0,013	-0,013	2,255	2,255

Fuente: Banco de España, 15 de Junio de 2016

Evolución de los Tipos Interés



TIPOS DE INTERES POR CREDITOS HIPOTECARIOS

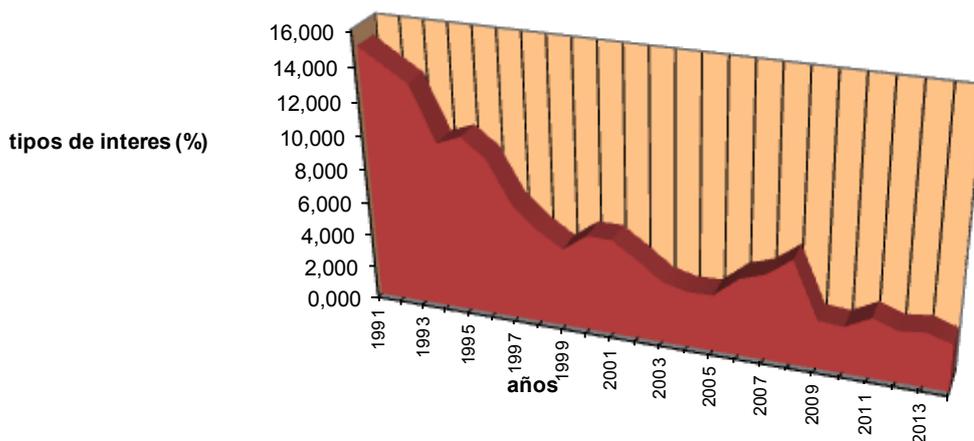
15/06/2016

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	0,059
2016 Ene	0,042
2016 Feb	-0,008
2016 Mar	-0,012
2016 Abr	-0,010
2016 May	-0,013

