

MERCADO INMOBILIARIO DE MÁLAGA, TERCER TRIMESTRE DE 2017

El mercado inmobiliario está dando muestras de recuperación pero de una forma muy particular, más de un 80% de las ventas que se realizan son de viviendas de segunda mano, y la demanda de viviendas de obra nueva no termina de despegar, y en el caso de Málaga tiene un porcentaje muy alto de empresas o personas inversoras en lugar de clientes habituales que era la tónica habitual del negocio hasta 2008.

Ciertamente, cada vez que se ha producido una crisis económica que ha llevado aparejada una inmobiliaria, se han producido cambios sustanciales, básicamente en la oferta de viviendas y en la estructura de las empresas inmobiliarias. Ello ocurrió en las tres principales crisis de los ochenta y los noventa. El empresariado local fue desapareciendo paulatinamente, y el nivel nacional con un mayor tamaño lo substituyó en gran parte. A finales de los noventa comenzaron a aparecer las empresas multinacionales y los primeros fondos de inversión, que en la actualidad tienen una gran presencia.

La diferencia en el actual mercado inmobiliario no es solo los cambios sufridos en la estructura de las empresas que lideran la oferta, sino la estructura de la demanda, constituida en periodos anteriores en familias en más de un 90%, y de la que ahora forman parte una mayor diversidad de intereses.

La derivada más sencilla de obtener de esta situación es la falta de vivienda asumible económica y financieramente por una gran parte de la población que no tiene, ni aproximadamente, los recursos necesarios para comprar las viviendas que el mercado oferta, tanto de obra nueva como de segunda mano.

Los fuertes aumentos de precios interanuales que se están registrando, la limitadísima oferta de viviendas de protección oficial que se realizan, sumado a los bajos niveles de renta de la mayor parte de la población (básico el estudio sobre la precariedad laboral de los jóvenes y su relación con el mercado inmobiliario de alquiler y compra realizado por el Observatorio de Emancipación de Andalucía y que se puede consultar en la página web del OMAU).

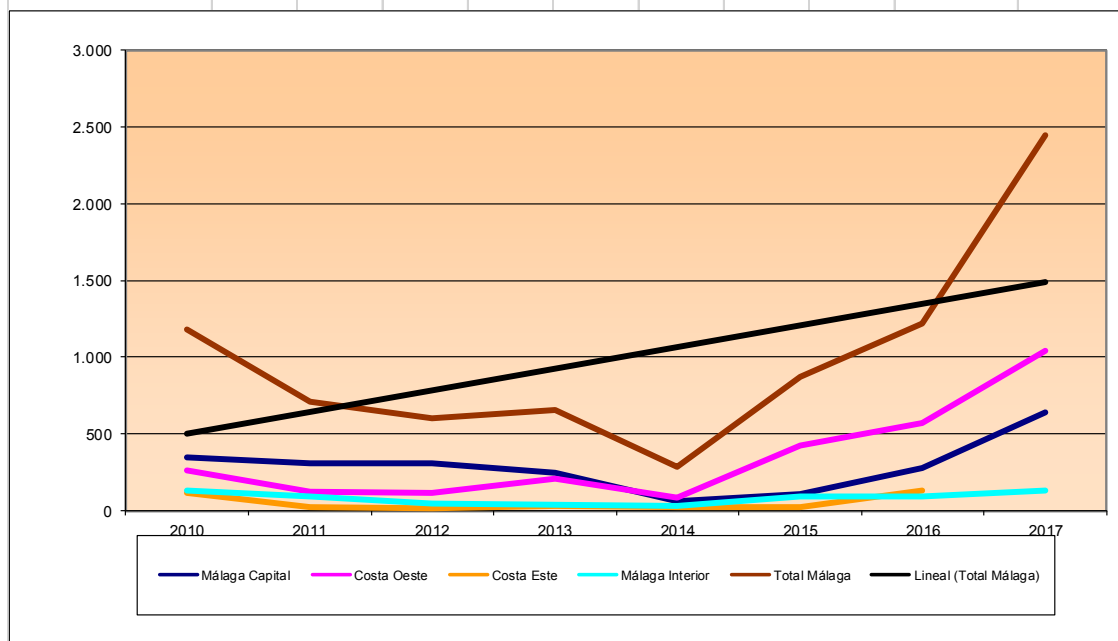
Mientras no hay una política de vivienda contundente por parte de las administraciones públicas, difícilmente tendrán visos de solución un problema que cada vez afecta a mayor cantidad de personas y familias, y que define el modelo paralelo de la recuperación económica para solo una parte de la sociedad.

En el caso de Málaga capital el considerable aumento de los precios, en el Litoral Este ya se han recuperado prácticamente los niveles de 2008, no tienen un reflejo en la producción de viviendas, que apenas supera el 20% de las producidas antes de la recesión. Ciertamente hay un número importante de viviendas de segunda mano, algunas prácticamente nuevas, pero de acuerdo con los datos ofrecidos por los portales inmobiliarios con unos precios muy altos, posiblemente derivados de las rigideces heredadas del nivel de precios de aquella época.

La escasa oferta real de viviendas en venta y la saturación del mercado de alquiler, donde influye fuertemente el mercado de viviendas turísticas, va a provocar posiblemente un cuello de botella problemático en una ciudad como Málaga que vive momentos de expansión económica.

VIVIENDAS VISADAS EN MÁLAGA 2010-2017										
SEGUNDO TRIMESTRE										
Municipio	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2017/2016	2017/2010
Málaga Capital	351	311	306	250	64	106	277	644	132,49	83,48
Torremolinos	85	31	40	2	4	1	65	23	-64,62	-72,94
Benalmádena	6	4	27	61	15	58	22	143	550,00	2.283,33
Fuengirola	49	7	9	77	1	67	3	140	4.566,67	185,71
Mijas	131	16	9	9	9	86	266	289	8,65	120,61
Marbella	89	34	22	55	51	193	77	134	74,03	50,56
Estepona	3	35	7	4	3	17	138	246	78,26	8.100,00
Manilva	3	1	3	0	0	0	2	70	3.400,00	2.233,33
Costa Oeste	266	127	117	208	83	422	573	1.045	82,37	292,86
Rincón de la Victoria	78	2	1	7	13	52	32	244	662,50	212,82
Vélez-Málaga	28	14	9	22	11	10	67	24	-64,18	-14,29
Torrox	4	2	5	0	1	0	5	7	40,00	75,00
Nerja	6	9	4	3	3	48	27	22	-18,52	266,67
Costa Este	116	27	19	32	28	28	131	297	126,72	156,03
Antequera	14	26	6	7	8	45	5	15	200,00	7,14
Campillos	3	0	1	3	0	1	2	1	-50,00	-66,67
Cártama	13	9	2	4	6	1	1	7	600,00	-46,15
Pizarra	1	3	3	1	1	1	1	3	200,00	200,00
Alora	5	3	1	1	0	0	2	3	50,00	-40,00
Coín	13	7	6	4	0	6	5	8	60,00	-38,46
Ronda	41	12	21	4	1	6	27	16	-40,74	-60,98
Alhaurin de la Torre	20	18	7	6	9	25	41	59	43,90	195,00
Alhaurin el Grande	13	9	2	4	5	2	2	13	550,00	0,00
Archidona	9	8	0	6	3	5	8	4	-50,00	-55,56
Málaga Interior	132	95	50	40	33	92	94	129	37,23	-2,27
Resto de Málaga	218	153	111	128	76	145	146	327	123,97	50,00
Total Málaga	1.183	713	603	658	284	875	1.223	2.442	99,67	106,42

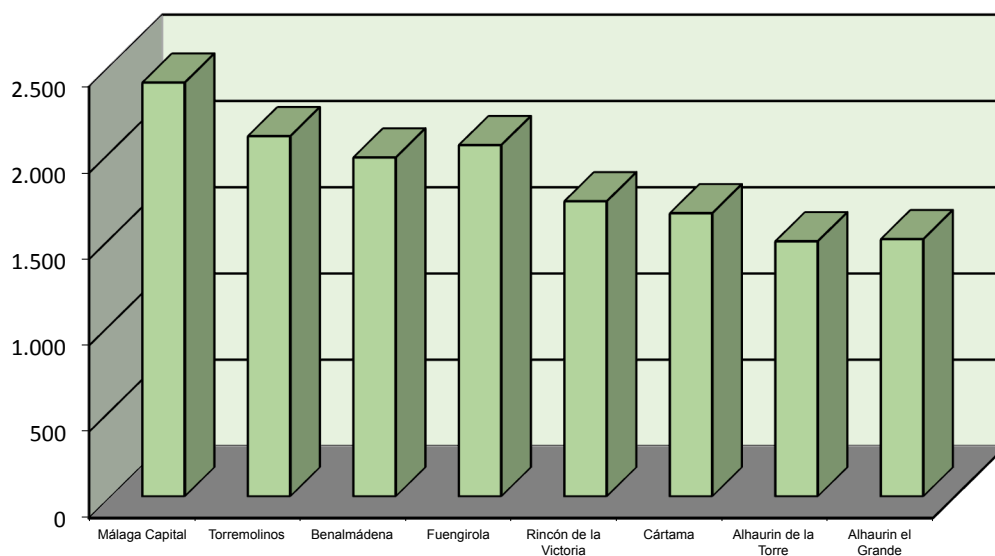
Fuente: Colegio de Arquitectos de Málaga.



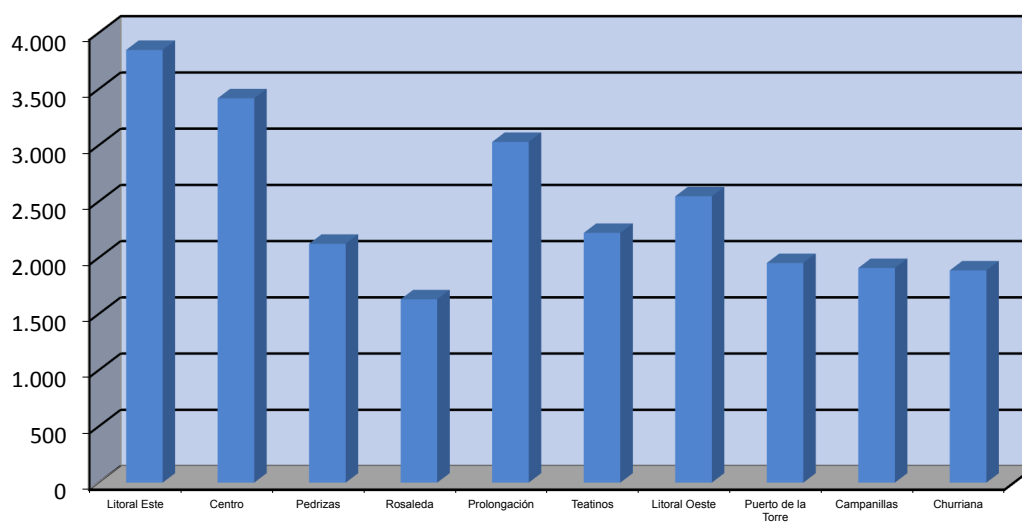
CARACTERISTICAS DEL MERCADO INMOBILIARIO. VIVIENDA HABITUAL					
Septiembre 2017 €/M2 CONSTRUIDO					
Municipio	2016/3º TRI	Variación 1 Año	2017/2º TRI	2017/3º TRI	Variación 3 Meses
Málaga Capital	2.229	7,63	2.368	2.399	1,31
Torremolinos	1.777	17,54	2.088	2.088	0,04
Benalmádena	1.886	4,17	1.963	1.965	0,13
Fuengirola	1.826	11,53	2.007	2.037	1,48
Mijas	1.889	5,08	1.963	1.984	1,09
Marbella	2.654	8,96	2.854	2.892	1,32
Estepona	1.768	3,43	1.854	1.829	-1,35
Manilva	1.538	8,03	1.654	1.662	0,49
Costa Oeste	2.015	10,52	2.218	2.227	0,41
Rincón de la Victoria	1.666	2,72	1.709	1.711	0,11
Vélez-Málaga	1.647	2,70	1.674	1.691	1,02
Costa Este	1.661	2,77	1.701	1.707	0,35
Antequera	1.502	8,48	1.595	1.629	2,15
Campillos	1.389	3,03	1.421	1.432	0,74
Cártama	1.588	3,41	1.635	1.642	0,42
Pizarra	1.444	1,54	1.478	1.467	-0,75
Alora	1.478	6,42	1.564	1.573	0,61
Coín	1.287	5,70	1.355	1.360	0,42
Ronda	1.962	5,60	2.050	2.072	1,07
Alhaurin de la Torre	1.387	6,66	1.475	1.479	0,27
Alhaurin el Grande	1.439	3,65	1.486	1.491	0,34
Archidona	1.440	1,39	1.450	1.460	0,69
Málaga Interior	1.516	5,44	1.586	1.598	0,79
Media Provincial	1.994	6,07	2.115	2.115	0,00
Con un grado de confianza del 95%, el error de muestreo es de 1,84					

CARACTERISTICAS DEL MERCADO INMOBILIARIO. VIVIENDA HABITUAL					
Septiembre 2017 €/M2 CONSTRUIDO MALAGA CAPITAL					
Areas	2016/3º TRI	Variación 1 Año	2017/2º TRI	2017/3º TRI	Variación 3 Meses
Litoral Este	2.891	33,09	3.790	3.848	1,51
Centro	3.024	13,03	3.390	3.418	0,83
Pedrizas	2.213	-3,98	2.120	2.124	0,21
Rosaleda	1.723	-5,39	1.596	1.631	2,17
Prolongación	2.782	8,92	2.869	3.030	5,60
Teatinos	2.088	6,35	2.198	2.221	1,03
Litoral Oeste	2.304	10,53	2.545	2.546	0,04
Puerto de la Torre	1.946	0,34	1.960	1.953	-0,37
Campanillas	1.826	4,55	1.900	1.909	0,49
Churriana	1.990	-5,16	1.884	1.888	0,20
Bahía					

Precio €/m²c Vivienda Habitual Area Metropolitana



Precio €/m²c Areas de Málaga Capital





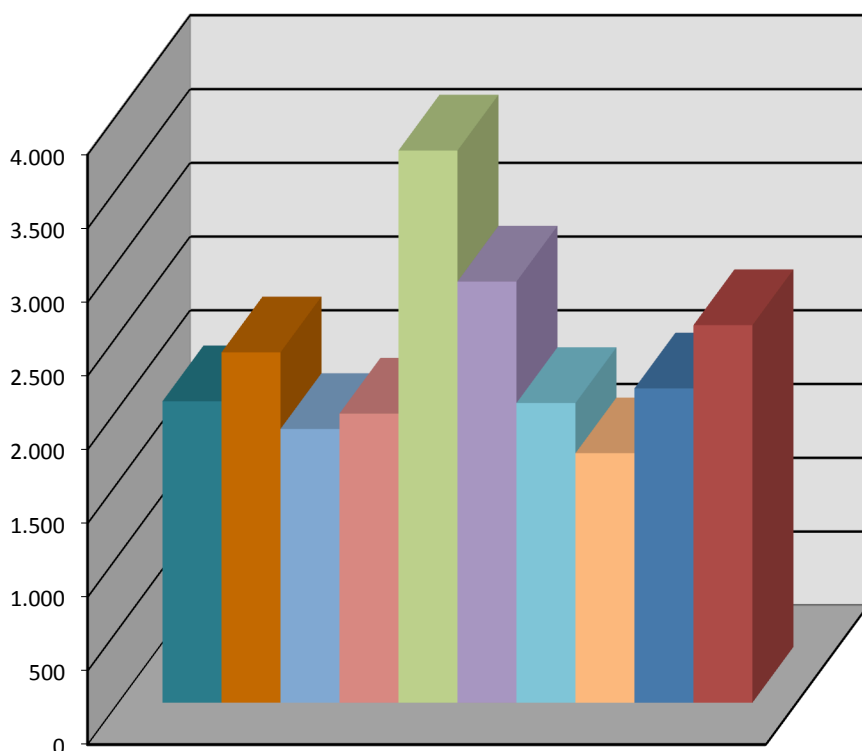
primeras promociones en Colinas del Limonar



promoción en Armengual de la Mota, donde se enclavaban los cines Alexander

CARACTERISTICAS DEL MERCADO INMOBILIARIO. VIVIENDA TURISTICA					
Septiembre 2017 €/M2 CONSTRUIDO					
Municipio	2016/3º TRI	Variación 1 Año	2017/2º TRI	2017/3º TRI	Variación 3 Meses
Torremolinos	1.919	6,48	2.039	2.044	0,22
Benalmadena	2.199	8,01	2.365	2.375	0,42
Fuengirola	1.715	8,20	1.850	1.855	0,31
Mijas	1.878	4,36	1.958	1.960	0,14
Marbella	3.374	10,97	3.716	3.744	0,75
Estepona	2.635	8,37	2.749	2.855	3,85
Manilva	1.842	10,27	1.969	2.031	3,17
Costa Oeste	2.339	8,64	2.519	2.541	0,87
Velez-Málaga	1.647	2,70	1.674	1.691	1,02
Torrox	2.090	1,94	2.137	2.131	-0,27
Nerja	2.421	5,71	2.547	2.560	0,49
Costa Este	1.827	3,43	1.875	1.890	0,79
Media Provincial	2.194	7,41	2.336	2.356	0,86

Precio €/m2c Vivienda Turística

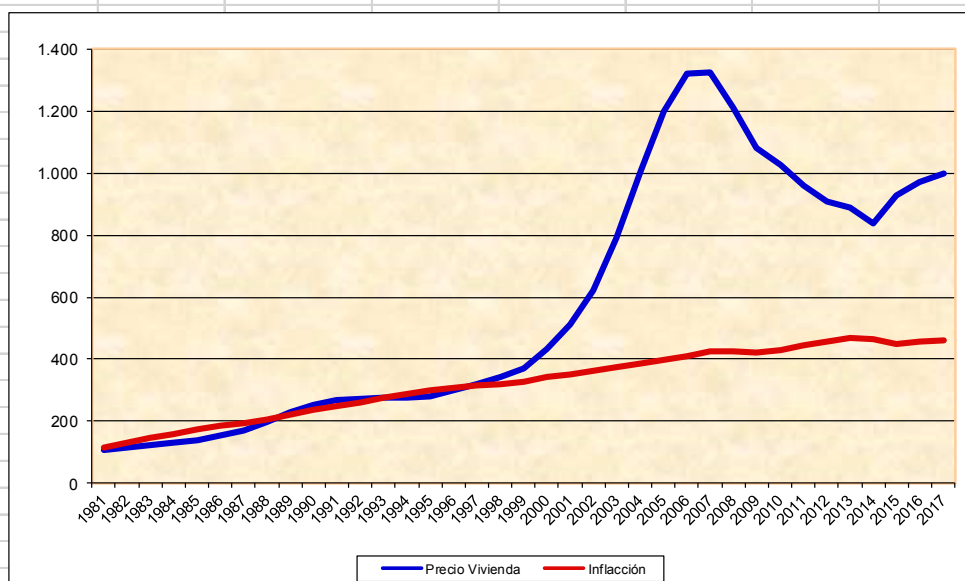


■ Torremolinos
 ■ Benalmadena
 ■ Fuengirola
 ■ Mijas
 ■ Marbella
■ Estepona
 ■ Manilva
 ■ Velez-Málaga
 ■ Torrox
 ■ Nerja

Málaga Capital: Evolución del precio de la vivienda y del IPC 1980-2017

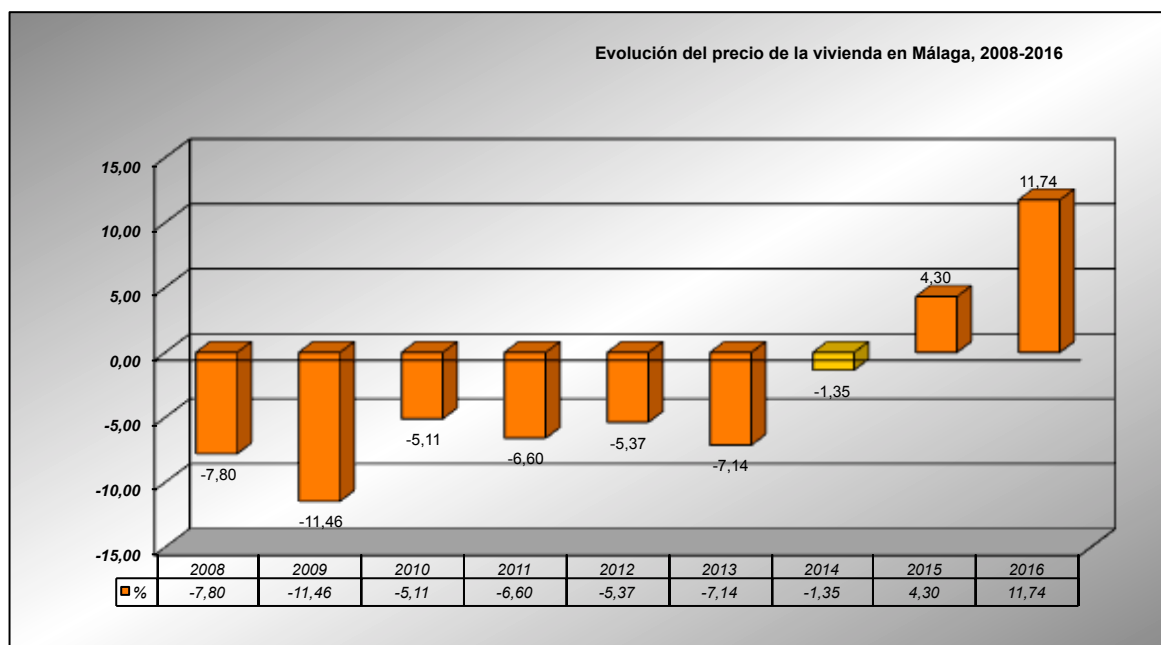
Años	€/m2c	€/m2c Base=100	Inflación	Inflación Base=100
1980	240	100	15,2	100
1981	260	108	14,4	114
1982	278	116	14,0	130
1983	295	123	12,2	146
1984	312	130	9,0	159
1985	334	139	8,2	173
1986	368	153	8,3	187
1987	412	171	4,6	195
1988	473	197	5,8	207
1989	549	228	6,9	221
1990	604	251	6,5	235
1991	645	268	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	2.229	927	-0,3	451
2016	2.332	970	0,7	455
2017	2.399	998	1,6	462

OMAU a 30 de Septiembre 2017



VARIACION DE PRECIOS DESDE DICIEMBRE 2007			
MÁLAGA CAPITAL			
			114 meses
Áreas	Diciembre 2007	Septiembre 2017	Variación Dic 07-Sep 17
Litoral Este	3.996	3.848	-3,7
Centro	4.088	3.418	-16,4
Pedrizas	2.732	2.124	-22,2
Rosaleda	3.341	1.631	-51,2
Prolongación	4.131	3.030	-26,7
Teatinos	2.734	2.221	-18,8
Litoral Oeste	3.759	2.546	-32,3
Puerto de la Torre	2.861	1.953	-31,7
Campanillas	2.444	1.909	-21,9
Churriana	2.183	1.888	-13,5
PROVINCIA			
			114 meses
Áreas	Diciembre 2007	Septiembre 2017	Variación Dic 07-Sep 17
Málaga Capital	3.190	2.399	-24,8
Torremolinos	2.945	2.088	-29,1
Benalmádena	3.229	1.965	-39,1
Fuengirola	2.653	2.037	-23,2
Mijas	2.752	1.984	-27,9
Marbella	3.315	2.892	-12,8
Estepona	2.868	1.829	-36,2
Manilva	2.357	1.662	-29,5
Costa Oeste	2.898	2.227	-23,2
Rincón de la Victoria	2.341	1.711	-26,9
Vélez-Málaga	2.600	1.691	-35,0
Costa Este	2.437	1.707	-30,0
Antequera	2.020	1.629	-19,3
Campillos	1.889	1.432	-24,2
Cártama	3.560	1.642	-53,9
Pízarra	2.498	1.467	-41,3
Álora	1.931	1.573	-18,5
Coín	1.818	1.360	-25,2
Ronda	2.312	2.072	-10,4
Alhaurín de la Torre	2.338	1.479	-36,7
Alhaurín el Grande	2.103	1.491	-29,1
Archidona	1.862	1.460	-21,6
Málaga Interior	2.430	1.598	-34,2
Media Provincial	2.798	2.115	-24,4

VARIACION DE PRECIOS DESDE DICIEMBRE 2007			
PROVINCIA VIVIENDA SEGUNDA RESIDENCIA			
			114 meses
Areas	Diciembre 2007	Septiembre 2017	Variación Dic 07-Sep 17
Torremolinos	3.587	2.044	-43,0
Benalmadena	4.199	2.375	-43,4
Fuengirola	2.855	1.855	-35,0
Mijas	3.109	1.960	-36,9
Marbella	4.432	3.744	-15,5
Estepona	4.166	2.855	-31,5
Manilva	3.431	2.031	-40,8
Costa Oeste	3.760	2.541	-32,4
Velez-Málaga	2.671	1.691	-36,7
Torrox	3.254	2.131	-34,5
Nerja	3.724	2.560	-31,3
Costa Este	2.933	1.890	-35,6
Media Provincial	3.547	2.356	-33,6





promoción en el paseo marítimo de poniente frente a Tabacalera



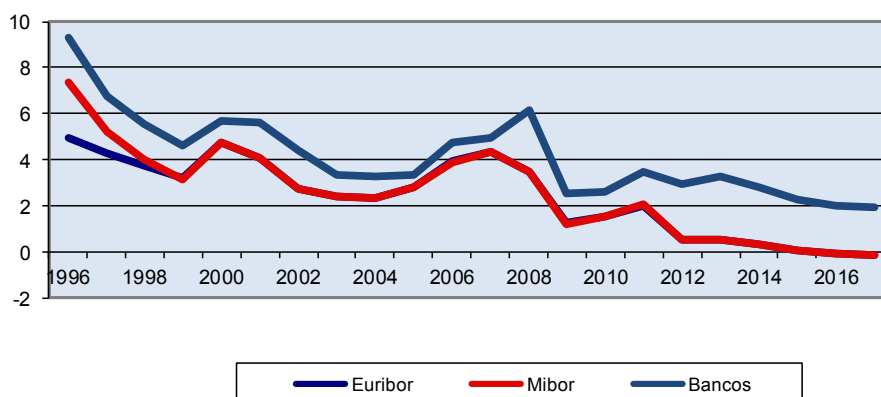
promoción de viviendas en Perchel Sur

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	4,7773	5,708
2001	4,084	4,077	5,597
2002	2,74	2,77	4,408
2003	2,381	2,383	3,374
2004	2,377	2,377	3,286
2005	2,783	2,78	3,33
2006	3,921	3,915	4,738
2007	4,373	4,37	4,95
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	-0,156	-0,156	1,928

Fuente: Banco de España, 31 de Agosto de 2017

Evolución de los Tipos Interés



TIPOS DE INTERES POR CREDITOS HIPOTECARIOS

31/08/2017

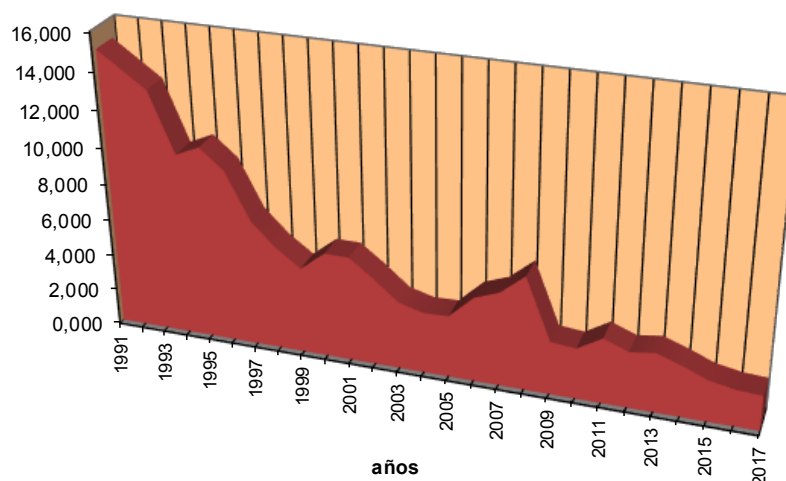
Años	TAE	Tipo nominal	Cuota mes	Variación %
1990	15,902	15,560	81,21	
1991	15,299	14,970	78,37	-3,6
1992	14,380	14,070	74,10	-5,7
1993	13,460	13,170	69,87	-6,0
1994	10,169	9,950	55,33	-26,3
1995	10,751	10,520	57,83	4,5
1996	9,662	9,454	53,19	-8,7
1997	7,063	6,911	42,72	-24,5
1998	5,775	5,651	37,90	-12,7
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

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.

EVOLUCION DE LOS TIPOS DE INTERES



Notas