MERCADO INMOBILIARIO TERCER TRIMESTRE 2018

En este trimestre se han consolidado las tendencias que el mercado inmobiliario de Málaga que estaba siguiendo en los últimos meses, por una parte un aumento importante de precios (19,22% interanual en la ciudad de Málaga) y por otra la tendencia a volver a utilizar la vivienda más como activo financiero de inversión rentable que como a vivienda habitual de la población de la ciudad.

Y ello se produce tanto a nivel de compraventa de viviendas (donde la vivienda de obra nueva constituye el indicador del sector aunque suponga menos del 25% de las transacciones, ya que las compraventas de vivienda de segunda mano son mayoría) como de alquiler, con la consecuencia de aumentar los problemas de acceso a la vivienda por parte de familias y jóvenes que se esta convirtiendo en algo más que una pesadilla.

Si el Banco de España estima que solo se debe destinar un máximo de un 30% de la renta familiar a la adquisición o alquiler de una vivienda, el esfuerzo que actualmente se realiza es mucho mayor, y no tanto en la compra de vivienda donde la falta de capacidad económica ya retrae simplemente a gran parte de la posible demanda, sino en el alquiler donde a nivel estatal supone el 36% y porcentajes mayores en ciudades costeras y turísticas.

La oferta de viviendas no se dirige a un mercado compuesto por lo que históricamente era la vivienda habitual de Málaga, si no solo a una pequeña parte de la población que dispone de recursos económicos y a inversores empresariales e individuales, con lo que el adjetivo “mercado” es inoperativo por su rigidez, y ha dejado de cumplir las funciones características de lo que hemos conocido como la economía del bienestar, sin que desde los poderes públicos se muestre interés en modificar esta situación que deja al margen del acceso a un hogar a una gran parte de la población, principalmente jóvenes y también personas ya de mediana edad. Resulta a estas alturas redundante señalar que el art. 47 de la Constitución señala que “los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada”. Remarca que “los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general”.

La consolidación de una sociedad dual desde el punto de vista social y económico se manifiesta a nivel territorial. Los elevados aumentos de precios en el Litoral Este (21,05%) y el Centro Histórico (26,%25), y en menor nivel en Teatinos (18,02&) y Litoral Oeste (18,84%) aumentan la segregación urbana que ya ha existido históricamente en la ciudad. Únicamente en algunas promociones de Puerto de la Torre o Churriana es posible por ejemplo encontrar una vivienda de 3 dormitorios por menos de 250.000 €.

Los 27,4 años que hacían falta para comprar una vivienda con el renta familiar media disponible en 2006 (el año de mayor nivel de este indicador que bajo a 16,7 en 2013) se van a volver a alcanzar en poco tiempo, aunque a diferencia de los años previos a la recesión económica el esfuerzo familiar se diferencia muy claramente por áreas urbanas, en el Litoral Este supondrían 35 años, mientras en Rosaleda serian 15,3 años.

La situación de accesibilidad a la vivienda es diferente en zonas de ensanche como Teatinos, Litoral Oeste hacia la Térmica y El Pato, o el Litoral Este, principalmente en Colinas de Limonar, o en el Centro Histórico donde la renovación urbana supone unos precios prohibitivos para la mayoría de la población. En una importante promoción inmobiliaria en la Ciudad Antigua, con precios entre los 310.000 € (un dormitorios) y los 750.000 € (tres dormitorios), el 80% de las viviendas vendidas las han comprado personas o empresas residentes fuera de Málaga, y el restante 20%, principalmente viviendas de un dormitorio se van a destinar a alquiler turístico. En otras promociones situadas en la Goleta, en los antiguos Arrabales hay viviendas asequibles por menos de 210.000 € (tres dormitorios) y 150.000 € (un dormitorio), aunque la oferta es muy pequeña y también la demanda de vivienda turística es alta.

En el Centro Histórico los trabajos iniciados hace ahora 25 años con fondos europeos Urban para renovar la degradación urbana, tanto física de calles, plazas o edificios, como social y económica, han cambiado totalmente la imagen de la ciudad, pero ha supuesto un cambio sustancial en la morfología urbana y en las condiciones de vida de los cada vez menos residentes. Como en otras ciudades, los procesos de renovación urbana han obtenido situaciones totalmente diferentes a las previsiones iniciales, algo que en Málaga es más apreciable por la reducida superficie de su Centro Histórico.

También en la principales áreas de oferta de viviendas, Litorales Este, Oeste y Teatinos, las compras de familias residentes en Málaga apenas superan el 50%, siendo la otra mitad de la oferta destinada a empresas o personas interesadas en invertir en Málaga o en tener una segunda residencia para verano o fines de semana.

Esta última opción tiene cada vez más adeptos como forma de tener una inversión en una ciudad emergente en la que se pueda pasar cortos periodos de tiempo, pudiendo dedicar el resto del año al alquiler turístico.

Sin embargo hay que matizar la influencia de la vivienda turística en el aumento de los precios de la vivienda, principalmente de alquiler. Es cierto que en los ámbitos donde tiene una mayor presencia como el Centro Histórico, el aumento de precios de alquiler en los tres últimos años ha sido del 38,6% (fuente: Idealista), muy superior al de otras áreas municipales.

Igualmente en el periodo 2015-2017 la oferta de alquiler residencial en Málaga ha disminuido un 27,1%, pero ha alcanzado un disminución mayor, el 37% en el Centro Histórico. De ello se infiere que la proliferación de viviendas turísticas esta afectando claramente a la oferta habitual de vivienda en mayor medida en el área central de la ciudad, pero la tendencia alcista de precios es más general y obedece a criterios más amplios.

También en áreas o barrios no especialmente turísticos los aumentos de precios son notables y obedece principalmente a la rentabilidad que los activos inmobiliarios ofrecen (variando mucho de una zona a otra, pero fácilmente por encima del 6% anual) muy superior a los depósitos bancarios o a los bonos a 10 años.

La flexibilidad introducida por el gobierno de 2013 a la LAU para disminuir el tiempo de los contratos y otras cuestiones favorables a los propietarios, o las facilidades dadas a las Somici (que solo tributan al 18% en el impuesto de sociedades, 0% para los socios personas físicas, con una bonificación extra

del 20% si la mitad de sus activos son viviendas de alquiler o la exención de los impuestos municipales o de plusvalía entre otras ventajas) han posibilitado el interés inversor en la vivienda.

También grupos de inversión extranjeros han visto oportunidades importantes de negocio que empezaron con las fuertes depreciaciones del precio de la vivienda posterior a 2008 y que en algunas promociones supusieron "descuentos" superiores al 50% del precio.

Sin embargo, tanto Somici como todo tipo de fondos de inversión suponen una parte muy pequeña del mercado inmobiliario, más del 90% de los inversores son personas, familias o pequeñas empresas que han comprado una o varias viviendas y se afanan en sacarle la mayor renta posible. Por ello no hay que estigmatizar los problemas de la vivienda buscando culpables sin rostro, quienes se benefician del aumento irracional de los precios de la vivienda.

Como en muchos otros ámbitos del estado español, las políticas de vivienda se han realizado a corto plazo en función de adhesiones políticas, se han compuesto de parches circunstanciales preferentemente para desregular más el mercado con el amparo de políticas neoliberales con la consecuencia de aumentar la vulnerabilidad de personas y familias que tienen muy pocas posibilidades de acceder a una vivienda digna. Y no se trata de una minoría de la población, sino que alcanza a una gran parte de la clase media actual, y a una gran mayoría de jóvenes.

Cierta desidia, falta de dedicación y carencia de planteamientos innovadores de los gobiernos ha provocado que en los últimos diez años se hayan construido muy pocas viviendas de VPO o viviendas sociales, o que los suelos destinados por el planeamiento a VPO (un 30%) permanezcan baldíos (en 2017 se vendieron en toda España 22.315 viviendas protegidas, lo que supone un 4,2% del total).

El propio Plan de Vivienda 2018-2021 (R.D. 106/2016, BOE de 9 de marzo de 2017) señalaba que su "éxito dependerá en buena medida, de su capacidad para generar actividad y empleo". Su dotación de 1.442 millones de euros, focalizado en su mayor parte al apoyo a la vivienda de alquiler no tiene previsto publicar periódicamente los resultados, como señala Julio Rodríguez (Observatorio Inmobiliario, Ciudad y Territorio 196), lo que nos impide conocer la aplicación practica de las nuevas propuestas.

Es evidente de la necesidad de realizar reformas fiscales para acotar la ventajas abusivas que tienen sociedades de inversión, el propio tratamiento de rendimientos de capital en el IRPF o la necesidad de regular la vivienda turística, pero solo un plan global a medio y largo plazo puede crear las condiciones estratégicas para fomentar una estructura consolidada del suelo y la vivienda que se libre de las oscilaciones periódicas de un mercado inoperante.

No se trata de eliminar al mercado, no existe un instrumento mas eficiente para la distribución de bienes y servicios, sino de regularlo en profundidad.

Tampoco sirven con carácter general otras medidas por si solas como aumentar el IBI a las viviendas vacías, ya que su efecto es muy limitado dentro de la capacidad tributaria local, por una sobrecarga de 200 o 300 € la gente que no alquila su vivienda, no va a dejar de hacerlo. Se trata de un parche, que posiblemente haya que desarrollar, pero sin perder de vista la estrategia global, que no es solo llevar al limite el porcentaje máximo aplicable al IBI, sino modificar en profundidad la ley de bases de régimen local.

Los planes de vivienda que periódicamente se anuncian a nivel estatal, autonómico o local, pero que nadie visualiza de forma material no pueden seguir siendo un enigma burocrático de imposible solución, que además requieren varios años para ser tangibles, mientras se desarrolla un plan verificable, habrá que establecer en coordinación con él medidas urgentes sobre acceso a la vivienda, sobre limitación de precios o delimitación de ámbitos de vivienda a precio tasado, impulsando las labores de inspección administrativa y tributaria para evitar la ampliación del mercado negro del sector, que ya en la actualidad es muy amplio.

Evidentemente se requerirán nuevas inversiones públicas tanto para las acciones a medio plazo como para las puntuales, y en la labor de establecer prioridades habrá que elegir entre destinar fondos públicos a políticas de suelo y vivienda en menoscabo de otros gastos que ahora se realizan pero que pueden considerarse prescindibles, al tiempo que se impulsa la atracción inversora privada a proyectos prioritarios de la ciudad, la autonomía o el estado como colectividad.

Después de tres años de crecimiento sostenido del PIB (por encima del 3% anual) y del empleo, en el que el consumo privado creció ligeramente, aunque con una reducción de la tasa de ahorro de los hogares) parece que en 2018 se va a limitar la expansión económica, al tiempo que se produce un repunte en el aumento de precios.

Esta contracción económica, que tiene también sombras internacionales puede influir en la creación de empleo, y con la creciente disociación entre aumentos de precios y de salarios (0,5% en 2017), el esfuerzo para la compra o el alquiler de una vivienda se va a seguir ampliando, pese a unos tipos de interés financieros cercanos al 2%

Los fuertes aumentos del precio de la vivienda no solo se dan en Málaga, sino en la mayor parte de grandes ciudades costeras. Aquí también se produce un elemento dual respecto a las zonas del interior de España donde los precios prácticamente no han subido desde 2000.

Sin embargo según los datos de Eurostat el aumento de precios en España durante 2017 fue un 50% más alto que en el conjunto de la Unión Europea.

Por otra parte, cada vez es más necesario tener datos reales de la situación y evolución de los precios de venta (de obra nueva y de segunda mano) y de alquiler de la vivienda que nos permitan conocer la realidad del mercado inmobiliario. El aparato estadístico del INE, de IEA, Colegio de Registradores, del Ministerio o de la Consejería de Fomento son muy escasos y poco descriptivos, y en este sector solo aportan datos los portales de internet como Fotocasa o Idealista o algunas empresas tasadoras.

Igualmente también habría que replantearse la diferenciación que desde los años noventa establecimos entre vivienda habitual y vivienda turística o segunda residencia, ya que en la actualidad apenas hay diferencia entre estos modelos residenciales.

Los datos de producción de viviendas medidos a través de los datos facilitados por el Colegio de Arquitectos de Málaga suponen 4.154 viviendas en el primer semestre de 2018, lo que supone un aumento del 70,11% respecto al año anterior 2017. Málaga, que duplica el número de viviendas, Torremolinos, Mijas, Marbella y Estepona son los municipios que tienen mayor nivel de producción.

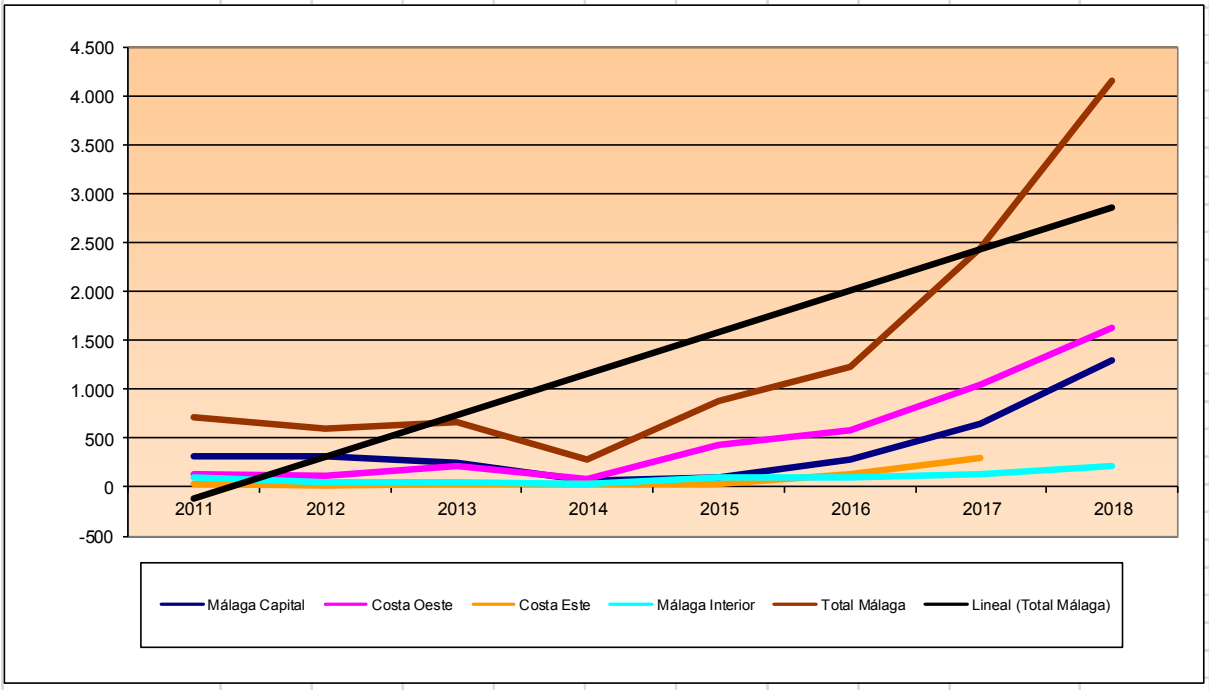
Durante el segundo trimestre se han visado 290 viviendas de VPO, un 115 del total cifra insólita para los bajísimos niveles que estamos acostumbrados. Destacan 2 promociones en Málaga capital con 224 viviendas de VPO, y otra promoción en Vélez Málaga de 66 viviendas.

Finalmente, la inmensa mayoría de las ofertas de vivienda de obra nueva ignoran en sus folletos informativos y paginas web el nivel de eficiencia energética que deben mostrar de acuerdo a la normativa vigente. Únicamente una promoción de Málaga en el Litoral Oeste muestra su nivel C, y otra en Marbella su nivel B, lo que evidencia la lejanía del mercado inmobiliario con la idea de sostenibilidad, las Agendas Urbanas y los ODS de Naciones Unidas para 2030.

VIVIENDAS VISADAS EN MALAGA 2011-2018
SEGUNDO TRIMESTRE

Municipio	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2018/2017	2018/2011
Málaga Capital	311	306	250	64	106	277	644	1.300	101,86	318,01
Torremolinos	31	40	2	4	1	65	23	110	378,26	254,84
Benalmádena	4	27	61	15	58	22	143	44	-69,23	1.000,00
Fuengirola	7	9	77	1	67	3	140	273	95,00	3.800,00
Mijas	16	9	9	9	86	266	289	469	62,28	2.831,25
Marbella	34	22	55	51	193	77	134	256	91,04	652,94
Estepona	35	7	4	3	17	138	246	429	74,39	1.125,71
Manilva	1	3	0	0	0	2	70	51	-27,14	5.000,00
Costa Oeste	127	117	208	83	422	573	1.045	1.632	56,17	1.185,04
Rincón de la Victoria	2	1	7	13	52	32	244	67	-72,54	3.250,00
Vélez-Málaga	14	9	22	11	10	67	24	201	737,50	1.335,71
Torrox	2	5	0	1	0	5	7	59	742,86	2.850,00
Nerja	9	4	3	3	48	27	22	89	304,55	888,89
Costa Este	27	19	32	28	28	131	297	416	40,07	1.440,74
Antequera	26	6	7	8	45	5	15	27	80,00	3,85
Campillos	0	1	3	0	1	2	1	2	100,00	--
Cártama	9	2	4	6	1	1	7	24	242,86	166,67
Pizarra	3	3	1	1	1	1	3	2	-33,33	-33,33
Alora	3	1	1	0	0	2	3	4	33,33	33,33
Coín	7	6	4	0	6	5	8	10	25,00	42,86
Ronda	12	21	4	1	6	27	16	15	-6,25	25,00
Alhaurin de la Torre	18	7	6	9	25	41	59	127	115,25	605,56
Alhaurin el Grande	9	2	4	5	2	2	13	5	-61,54	-44,44
Archidona	8	0	6	3	5	8	4	5	25,00	-37,50
Málaga Interior	95	50	40	33	92	94	129	221	71,32	132,63
Resto de Málaga	153	111	128	76	145	146	327	585	78,90	282,35
Total Málaga	713	603	658	284	875	1.223	2.442	4.154	70,11	482,61

Fuente: Colegio de Arquitectos de Málaga.



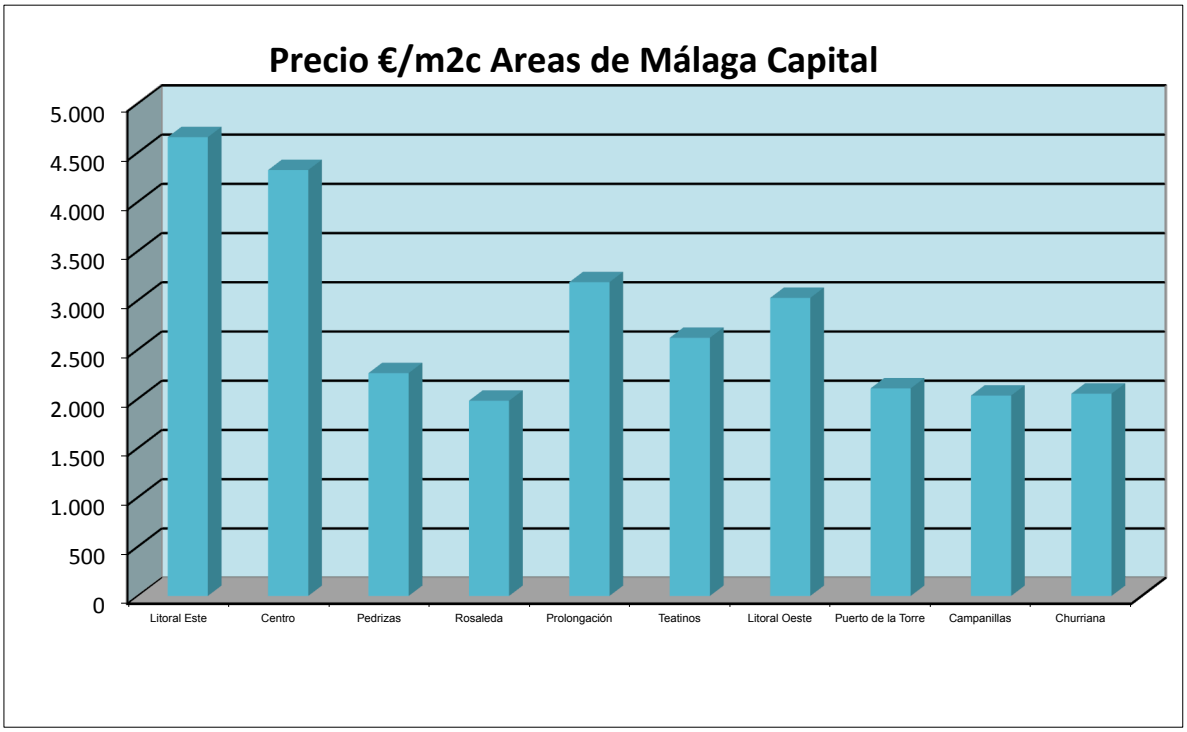
CARACTERISTICAS DEL MERCADO INMOBILIARIO. VIVIENDA HABITUAL
Septiembre 2018 €/M2 CONSTRUIDO

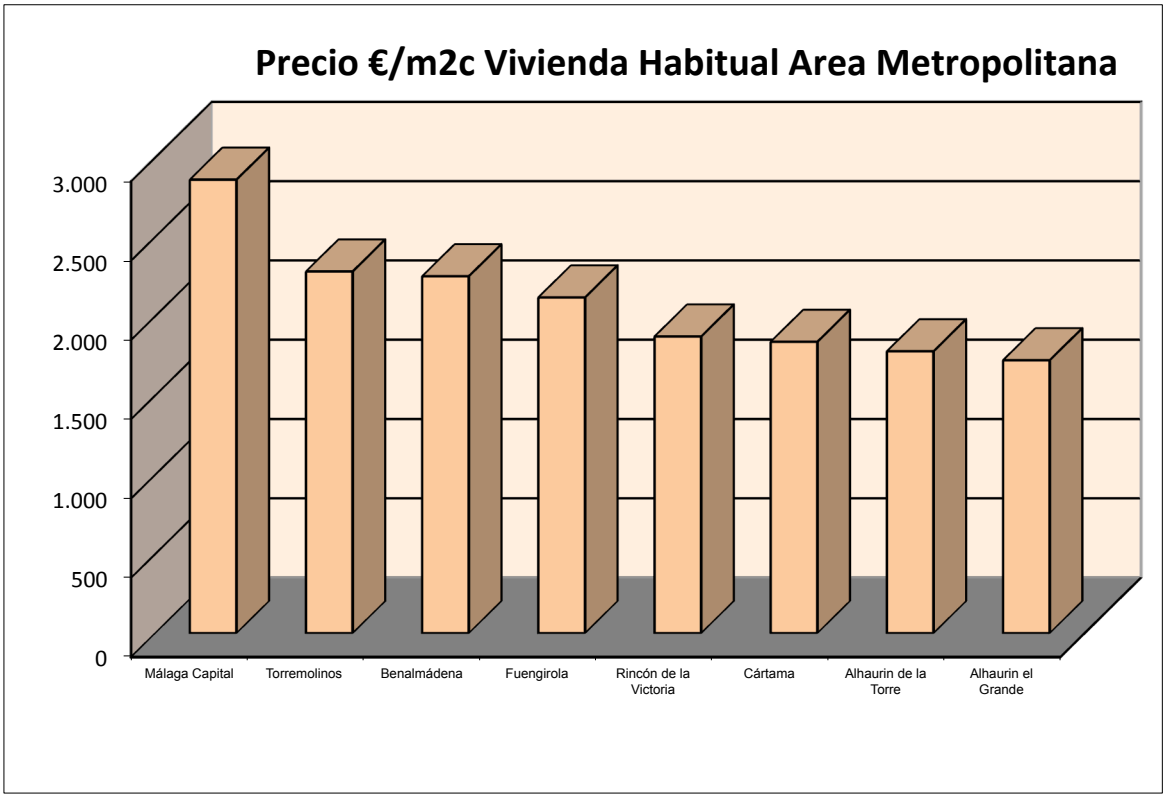
Municipio	2017/º TRI	Variación 1 Año	2018/2º TRI	2018/3º TRI	Variación 3 Meses
Málaga Capital	**2,399**	**19.22**	**2,667**	**2,860**	**7.24**
Torremolinos	2,088	9.23	2,236	2,281	2.02
Benalmádena	1,965	14.55	2,234	2,251	0.76
Fuengirola	2,037	3.97	2,067	2,117	2.44
Mijas	1,984	24.53	2,408	2,471	2.62
Marbella	2,892	17.29	3,229	3,392	5.03
Estepona	1,829	19.80	2,051	2,191	6.81
Manilva	1,662	10.29	1,807	1,833	1.44
Costa Oeste	**2,227**	**17.60**	**2,523**	**2,619**	**3.80**
Rincón de la Victoria	1,711	9.35	1,834	1,871	2.02
Vélez-Málaga	1,691	7.99	1,776	1,826	2.82
Costa Este	**1,707**	**8.73**	**1,814**	**1,856**	**2.32**
Antequera	1,629	10.51	1,711	1,801	5.24
Campillos	1,432	2.94	1,453	1,474	1.42
Cártama	1,642	11.93	1,816	1,838	1.19
Pizarra	1,467	5.30	1,500	1,544	2.96
Alora	1,573	3.58	1,621	1,629	0.52
Coín	1,360	6.59	1,426	1,450	1.68
Ronda	2,072	4.95	2,123	2,174	2.41
Alhaurin de la Torre	1,479	20.19	1,707	1,778	4.14
Alhaurin el Grande	1,491	15.42	1,646	1,721	4.58
Archidona	1,460	4.11	1,505	1,520	1.00
Málaga Interior	**1,598**	**11.78**	**1,717**	**1,786**	**4.04**
Media Provincial	**2,115**	**18.53**	**2,373**	**2,507**	**5.65**

Con un grado de confianza del 95%, el error de muestreo es de 1,85

CARACTERISTICAS DEL MERCADO INMOBILIARIO. VIVIENDA HABITUAL
Septiembre 2018 €/M2 CONSTRUIDO MALAGA CAPITAL

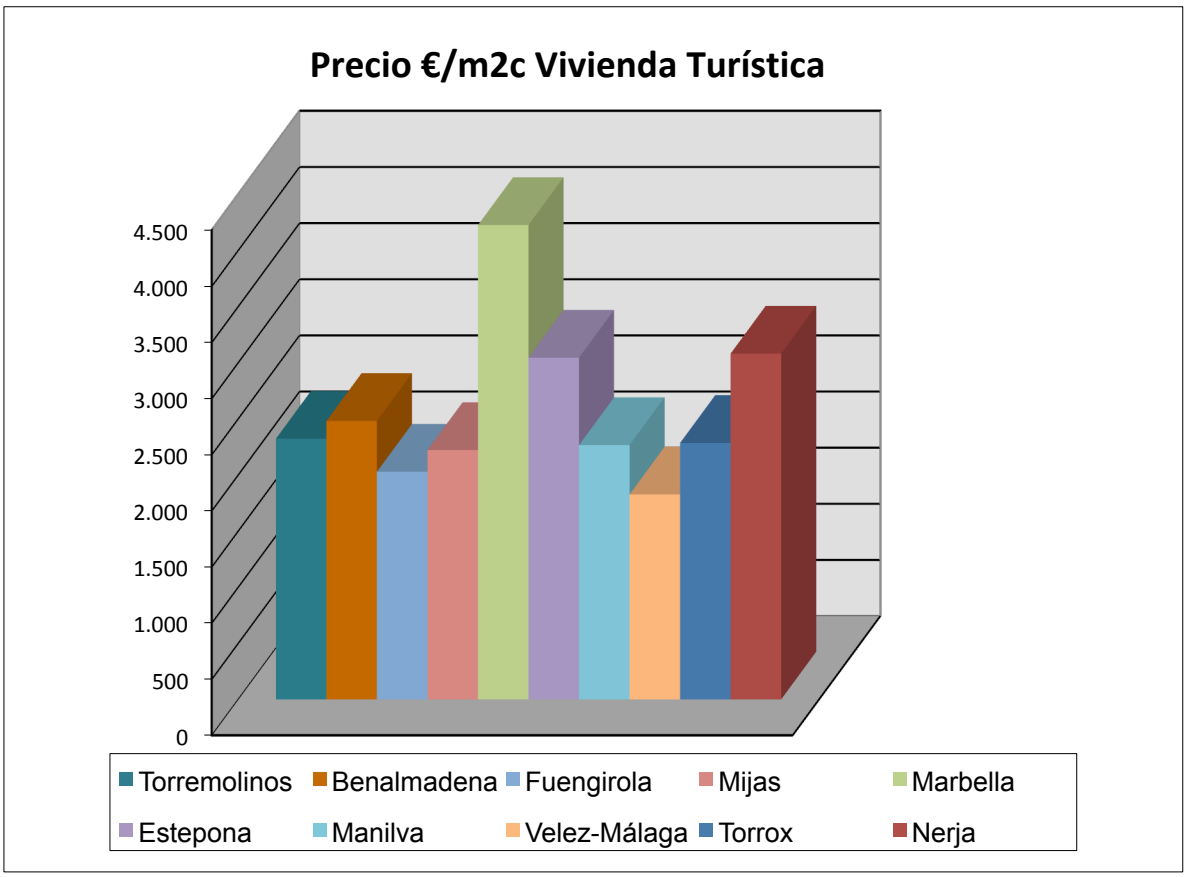
Areas	2017/3º TRI	Variación 1 Año	2018/2º TRI	2018/3º TRI	Variación 3 Meses
Litoral Este	3,848	21.05	4,073	4,658	14.36
Centro	3,418	26.52	4,033	4,324	7.23
Pedrizas	2,124	6.51	2,207	2,263	2.53
Rosaleda	1,631	21.55	1,938	1,982	2.27
Prolongación	3,030	5.15	3,074	3,186	3.65
Teatinos	2,221	18.02	2,460	2,621	6.55
Litoral Oeste	2,546	18.84	2,704	3,026	11.91
Puerto de la Torre	1,953	7.90	2,057	2,107	2.45
Campanillas	1,909	6.56	1,983	2,034	2.59
Churriana	1,888	8.80	1,958	2,054	4.90
Bahía					


Precio €/m2c Areas de Málaga Capital
5.000
4.500
4.000
3.500
3.000
2.500
2.000
1.500
1.000
500
0
Litoral Este
Centro
Pedrizas
Rosaleda
Prolongación
Teatinos
Litoral Oeste
Puerto de la Torre
Campanillas
Churriana


Precio €/m2c Vivienda Habitual Area Metropolitana
3.000
2.500
2.000
1.500
1.000
500
0
Málaga Capital
Torremolinos
Benalmádena
Fuengirola
Rincón de la Victoria
Cártama
Alhaurin de la Torre
Alhaurin el Grande

CARACTERISTICAS DEL MERCADO INMOBILIARIO. VIVIENDA TURISTICA
Septiembre 2018 €/M2 CONSTRUIDO

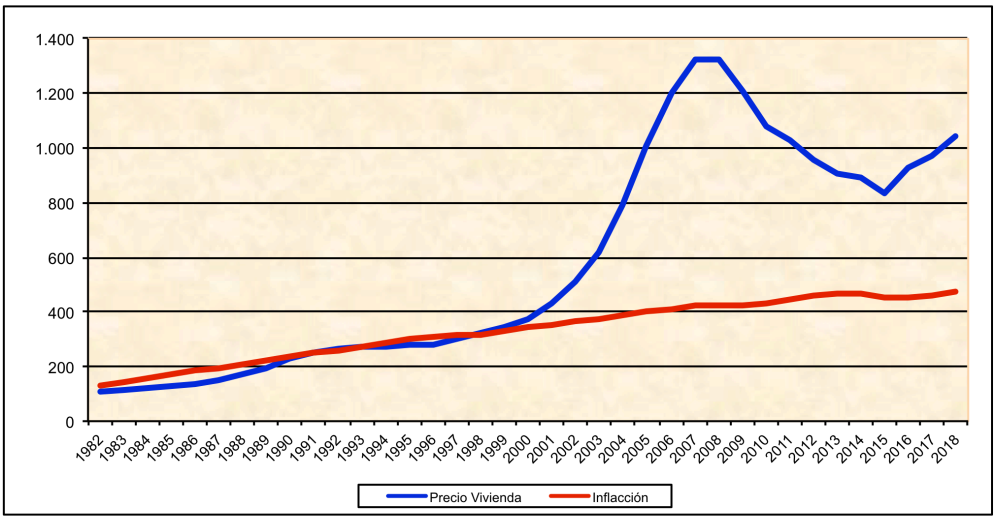
Municipio	2017/3º TRI	Variación 1 Año	2018/2º TRI	2018/3º TRI	Variación 3 Meses
Torremolinos	2,044	13.66	2,207	2,323	5.26
Benalmadena	2,375	4.44	2,420	2,481	2.51
Fuengirola	1,855	9.33	1,949	2,028	4.08
Mijas	1,960	13.35	2,140	2,222	3.83
Marbella	3,744	12.87	4,063	4,226	4.01
Estepona	2,855	6.65	3,038	3,045	0.22
Manilva	2,031	11.54	2,188	2,266	3.55
Costa Oeste	**2,541**	**10.67**	**2,714**	**2,812**	**3.61**
Velez-Málaga	1,691	7.99	1,776	1,826	2.82
Torrox	2,131	7.23	2,251	2,285	1.51
Nerja	2,560	20.35	2,980	3,081	3.38
Costa Este	**1,890**	**11.25**	**2,043**	**2,102**	**2.90**
Media Provincial	**2,356**	**10.80**	**2,524**	**2,611**	**3.44**



Málaga Capital: Evolución del precio de la vivienda y del IPC 1980-2018

Años	€/m2c	€/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	2,229	927	-0.3	451
2016	2,332	970	0.7	455
2017	2,505	1042	1.6	462
2018	2,860	1189	2.2	472

OMAU a 30 de Septiembre de 2018



VARIACION DE PRECIOS DESDE DICIEMBRE 2007

MALAGA CAPITAL

126 meses

Areas	Diciembre 2007	Septiembre 2018	**Variación Dic 07-Sep 18**
Litoral Este	3,996	4,658	**16.6**
Centro	4,088	4,324	**5.8**
Pedrizas	2,732	2,263	**-17.2**
Rosaleda	3,341	1,982	**-40.7**
Prolongación	4,131	3,186	**-22.9**
Teatinos	2,734	2,621	**-4.1**
Litoral Oeste	3,759	3,026	**-19.5**
Puerto de la Torre	2,861	2,107	**-26.3**
Campanillas	2,444	2,034	**-16.8**
Churriana	2,183	2,054	**-5.9**

PROVINCIA

126 meses

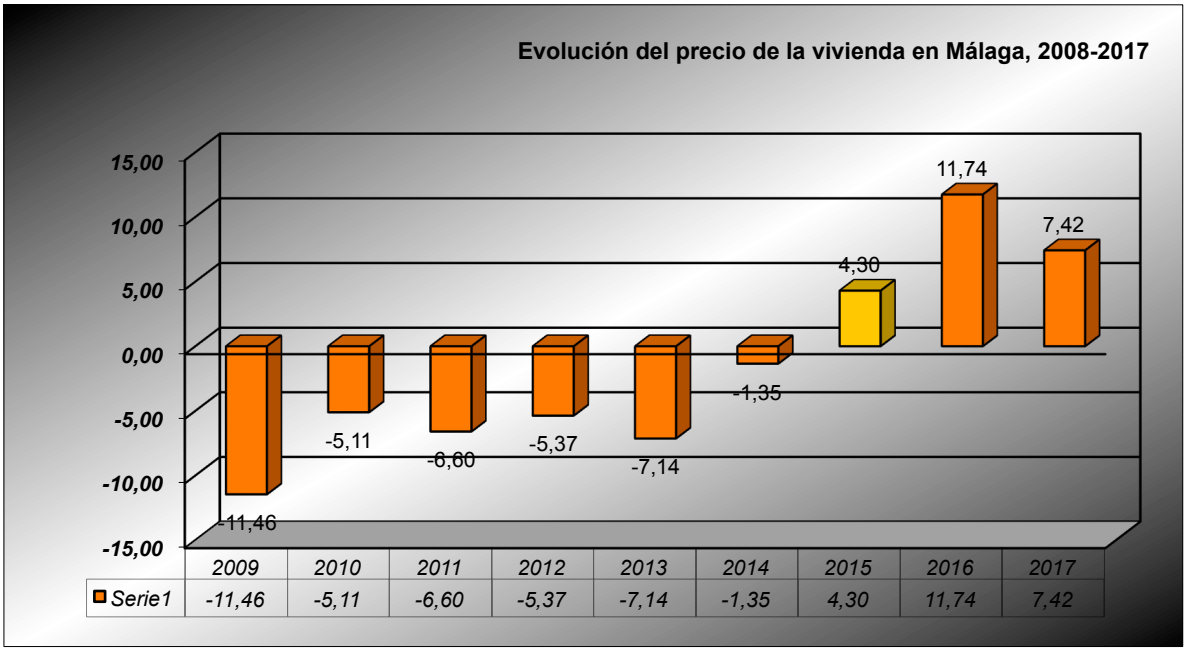
Areas	Diciembre 2007	Septiembre 2018	**Variación Dic 07-Sep 18**
Málaga Capital	3,190	2,860	**-10.3**
Torremolinos	2,945	2,281	**-22.5**
Benalmádena	3,229	2,251	**-30.3**
Fuengirola	2,653	2,117	**-20.2**
Mijas	2,752	2,471	**-10.2**
Marbella	3,315	3,392	**2.3**
Estepona	2,868	2,191	**-23.6**
Manilva	2,357	1,833	**-22.2**
Costa Oeste	2,898	2,619	**-9.6**
Rincón de la Victoria	2,341	1,871	**-20.1**
Vélez-Málaga	2,600	1,826	**-29.8**
Costa Este	2,437	1,856	**-23.8**
Antequera	2,020	1,801	**-10.9**
Campillos	1,889	1,474	**-22.0**
Cártama	3,560	1,838	**-48.4**
Pizarra	2,498	1,544	**-38.2**
Álora	1,931	1,629	**-15.6**
Coín	1,818	1,450	**-20.2**
Ronda	2,312	2,174	**-6.0**
Alhaurin de la Torre	2,338	1,778	**-24.0**
Alhaurin el Grande	2,103	1,721	**-18.1**
Archidona	1,862	1,520	**-18.4**
Málaga Interior	2,430	1,786	**-26.5**
Media Provincial	2,798	2,507	**-10.4**

VARIACION DE PRECIOS DESDE DICIEMBRE 2007

PROVINCIA VIVIENDA SEGUNDA RESIDENCIA

126 meses

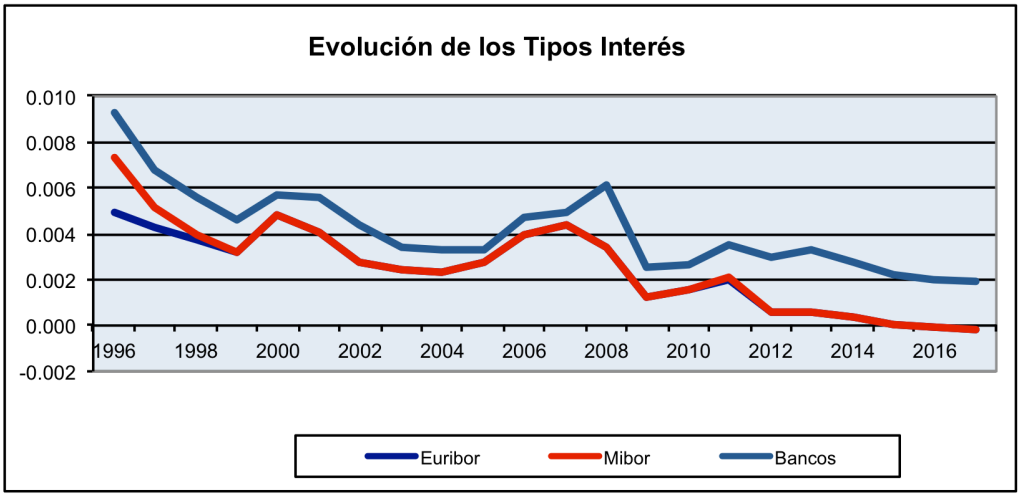
Areas	Diciembre 2007	Septiembre 2018	**Variación Dic 07-Sep 18**
Torremolinos	3,587	2,323	**-35.2**
Benalmadena	4,199	2,481	**-40.9**
Fuengirola	2,855	2,028	**-28.9**
Mijas	3,109	2,222	**-28.5**
Marbella	4,432	4,226	**-4.6**
Estepona	4,166	3,045	**-26.9**
Manilva	3,431	2,266	**-34.0**
Costa Oeste	3,760	**2,812**	**-25.2**
Velez-Málaga	2,671	1,826	**-31.6**
Torrox	3,254	2,285	**-29.8**
Nerja	3,724	3,081	**-17.3**
Costa Este	2,933	**3,138**	**7.0**
Media Provincial	3,547	**3,795**	**7.0**



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	-0.169	-0.169	1.865

Fuente: Banco de España, 31 de agosto de 2018



TIPOS DE INTERES POR CREDITOS HIPOTECARIOS

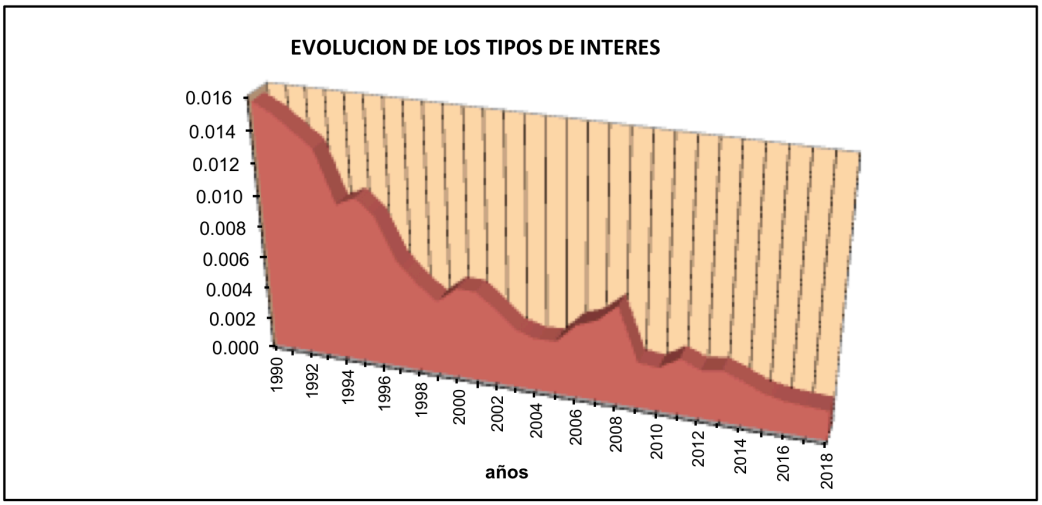
31/8/18

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

Fuente: Banco de España, IRPH Tipo Hipoecario Conjunto de Entidades

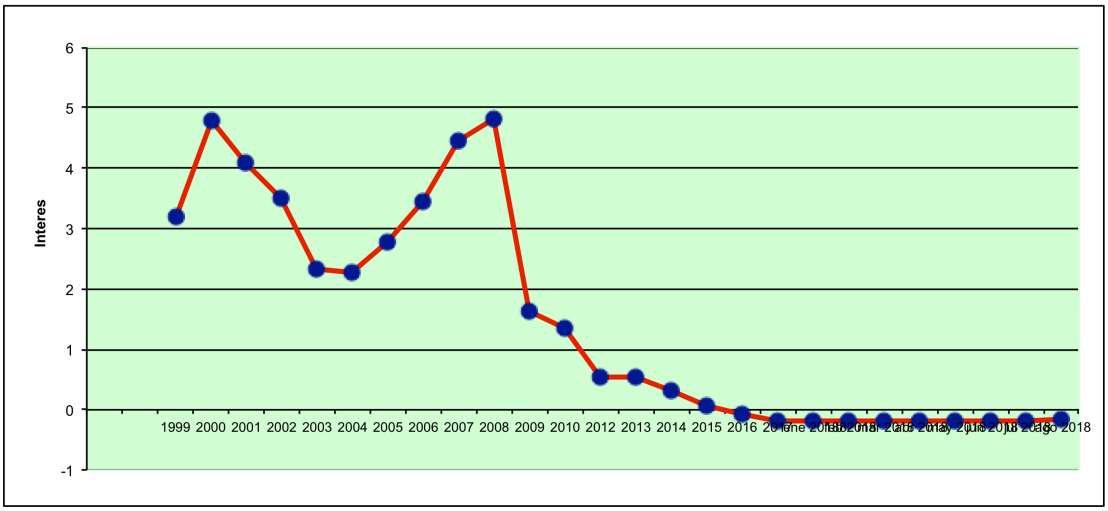
La cuota por 6.010,12 (€) incluye capital e intereses de un préstamo

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
ene 20188	-0.189
feb 2018	-0.191
mar 2018	-0.191
abr 2018	-0.190
may 2018	-0.188
jun 2018	-0.181
jul 2018	-0.180
ago 2018	-0.169



Notas: