

MERCADO INMOBILIARIO DE MALAGA, PRIMER TRIMESTRE DE 2023

El año 2022 fue en el conjunto de España un año importante en el mercado inmobiliario, pero que sin embargo, de acuerdo con numerosos estudios publicados recientemente, empezaba a perder fuelle debido a las fuertes tensiones inflacionistas, previéndose para 2023 una actividad más contenida, tanto en aumentos de precios como en ventas inmuebles.

Sin embargo, los datos generales es necesario estudiarlos geográficamente porque las condiciones son muy diferentes según el lugar que nos encontremos. Y en este sentido Málaga es un territorio claramente diferenciado en estos momentos de acuerdo con nuestros análisis y los que realizan consultoras inmobiliarias, el MITMA, el INE o el propio Banco de España. Lejos de contenerse, los precios en Málaga capital aumentaron en el primer trimestre el 5,08%, y la media provincial el 4,16%, lo que eleva en ambos casos los precios anuales por encima de las dos cifras.

El litoral este de Málaga, al igual que los ámbitos donde se desarrollan nuevas actividades inmobiliarias de precios altos están empujando al alza al mercado. Incluso una zona como Teatinos que dentro de la tónica general estaba más moderada ha vuelto a empujar los precios de forma notable.

También los municipios metropolitanos de Málaga están aumentando los precios con lo cual el elemento diferenciador que existía hace unos años para adquirir una vivienda a niveles más asequibles se esta limitando notablemente.

Málaga no solo encabeza los niveles de aumentos de precios en obra nueva, sino también en la venta de vivienda de segunda mano, y en la vivienda en alquiler que de acuerdo con algunos portales inmobiliarios habría superado el 20% anual.

Una característica propia de Málaga, más allá de alcanzar casi los niveles de firmas hipotecarias de antes de la recesión económica de 2008, es que el 45% de los compradores pagan la vivienda sin necesidad de préstamo hipotecario, lo que indica claramente que se trata de personas con altos niveles de renta o de grupos inversores. También en el conjunto de la provincia de Málaga el 34% de los compradores son extranjeros con niveles de renta claramente superiores a la renta local.

Los tipos de interés medidos a partir del Euribor a 12 meses se situaron a finales de febrero en el 3,534%, lo que supone un aumento de 3,87 puntos en un año, el crecimiento más elevado producido en los 24 años que funciona este sistema. Ello supone que una hipoteca media un aumento de aproximadamente 3.200 euros al año.

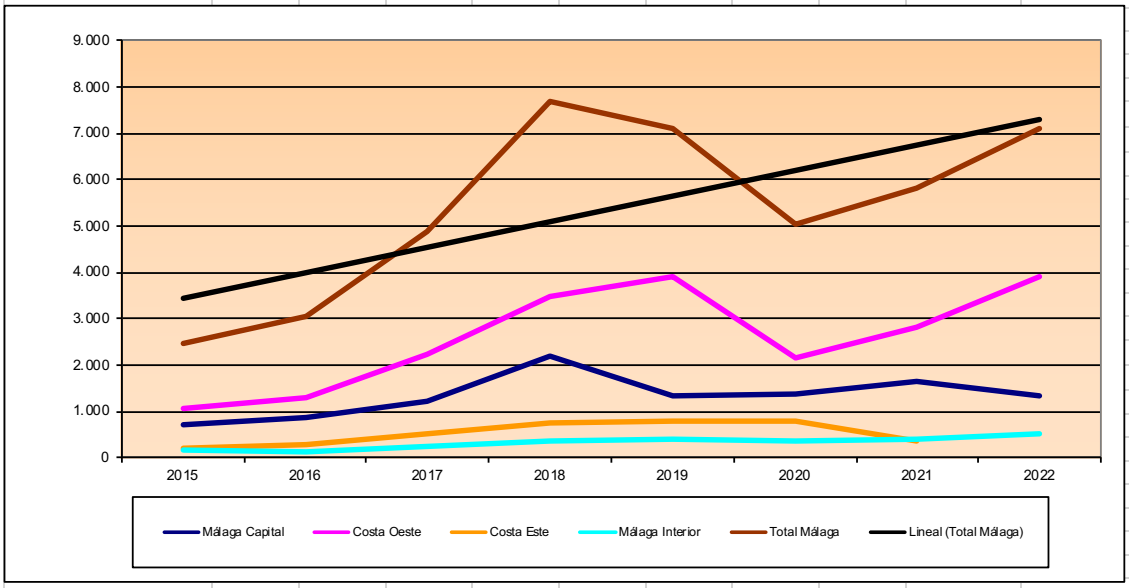
El problema cada vez más evidente de una Málaga dual, con una renta que supone el 84% de la media española (18.112 euros-21.519 euros según datos de la AEAT para 2019), es el aumento continuo de la brecha en relación a los precios de la vivienda y el esfuerzo necesario para su adquisición, que imposibilita al acceso a un inmueble a una gran parte de la población y en especial a las personas jóvenes.

La producción de viviendas, que en 2022 bajo un 17,43% de acuerdo con los visados del Colegio de Arquitectos, tampoco ayuda en un mercado muy rígido y que necesita una mayor oferta de viviendas asequibles. Ciertamente, en lo que la mayor parte de los especialistas están de acuerdo, incluso los portales inmobiliarios, es que el acceso a la vivienda, en venta o en alquiler, se ha convertido en uno de los problemas principales de una sociedad, que de esta manera difícilmente se puede considerar cohesionada socialmente.

VIVIENDAS VISADAS EN MALAGA 2015-2022
CUARTO TRIMESTRE

Municipio	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2022/2021	2022/2015
Málaga Capital	712	878	1.214	2.206	1.353	1.373	1.641	1.355	-17,43	90,31
Torremolinos	203	102	143	270	247	19	341	509	49,27	150,74
Benalmádena	158	119	159	86	433	105	243	181	-25,51	14,56
Fuengirola	95	141	291	576	601	338	810	305	-62,35	221,05
Mijas	105	282	516	764	659	459	553	910	64,56	766,67
Marbella	492	173	252	587	662	550	533	861	61,54	75,00
Estepona	24	487	800	1.107	1.223	510	340	1.067	213,82	4.345,83
Manilva	0	17	73	99	95	163	21	71	238,10	-33,33
Costa Oeste	1.077	1.321	2.234	3.489	3.920	2.144	2.841	3.904	37,42	262,49
Rincón de la Victoria	59	111	276	167	177	219	41	309	653,66	423,73
Vélez-Málaga	73	91	168	285	424	412	205	307	49,76	320,55
Torrox	5	27	18	149	133	141	112	79	-29,46	1.480,00
Nerja	92	55	69	154	51	14	23	98	326,09	6,52
Costa Este	229	284	531	755	785	786	381	793	108,14	246,29
Antequera	53	11	21	30	14	14	16	24	50,00	-54,72
Campillos	2	3	1	3	4	2	3	4	33,33	100,00
Cártama	1	4	20	29	22	24	58	27	-53,45	2.600,00
Pizarra	2	4	11	3	7	9	11	15	36,36	650,00
Alora	1	3	4	5	0	8	3	2	-33,33	-33,33
Coín	10	10	14	20	14	50	83	182	119,28	-33,33
Ronda	13	32	21	41	68	18	52	41	-21,15	215,38
Alhaurin de la Torre	65	65	139	213	239	215	148	201	35,81	209,23
Alhaurin el Grande	6	10	20	14	45	11	14	14	0,00	133,33
Archidona	7	10	9	7	7	2	8	1	-87,50	-85,71
Málaga Interior	160	152	260	365	420	353	396	511	29,04	219,38
Resto de Málaga	276	406	656	863	624	331	561	528	-5,88	91,30
Total Málaga	2.454	3.041	4.895	7.678	7.102	5.039	5.820	7.091	21,84	188,96

Fuente: Colegio de Arquitectos de Málaga.



CARACTERISTICAS DEL MERCADO INMOBILIARIO

Marzo 2023 €/M2 CONSTRUIDO

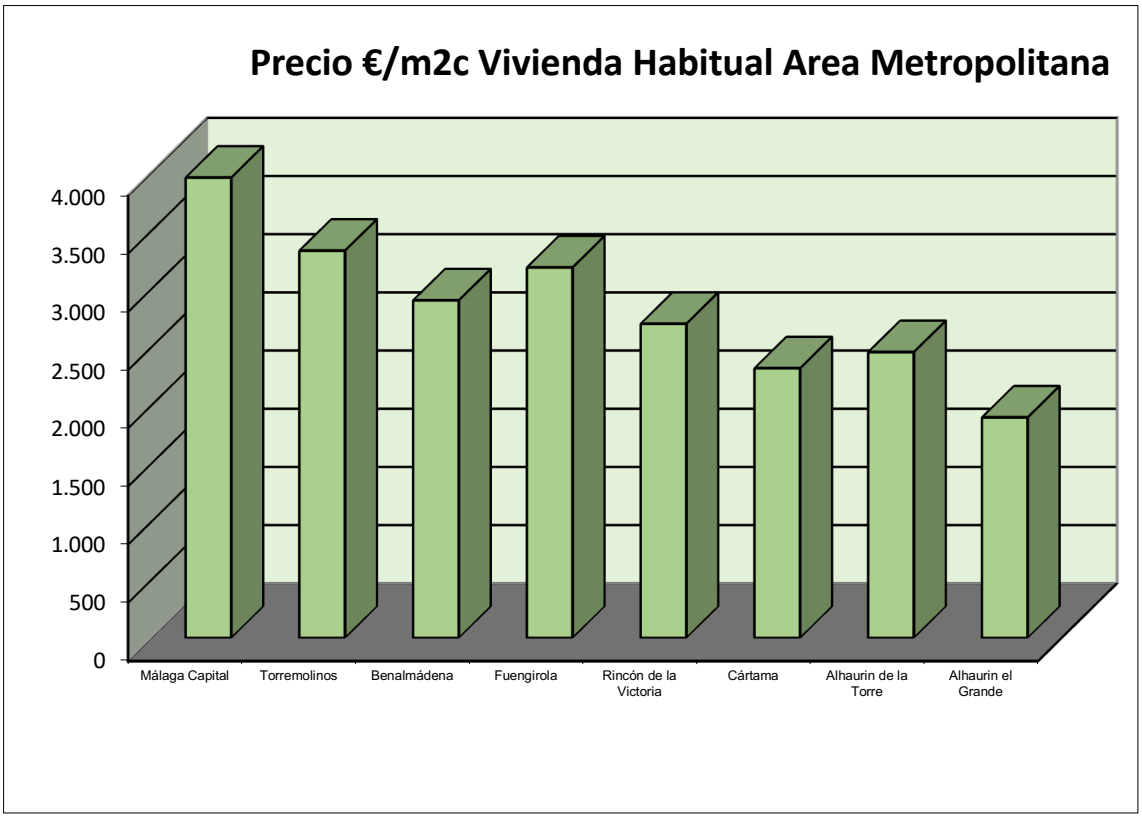
Municipio	2021/4º TRI	Variación 1 Año	2022/4º TRI	2023/1º TRI	Variación 3 Meses
Málaga Capital	**3.453**	**14,51**	**3.763**	**3.954**	**5,08**
Torremolinos	3.045	9,24	3.271	3.326	1,70
Benalmádena	2.496	16,17	2.861	2.899	1,34
Fuengirola	2.522	26,18	3.084	3.182	3,18
Mijas	2.924	22,97	3.454	3.596	4,11
Marbella	4.533	21,36	5.209	5.501	5,60
Estepona	2.760	15,67	3.173	3.192	0,60
Manilva	2.046	39,73	2.821	2.859	1,36
Costa Oeste	**3.345**	**20,33**	**3.880**	**4.025**	**3,74**
Rincón de la Victoria	2.096	28,71	2.641	2.698	2,14
Vélez-Málaga	1.960	20,01	2.328	2.352	1,02
Torrox	2.360	24,69	2.834	2.943	3,85
Nerja	3.514	6,05	3.673	3.727	1,46
Costa Este	**2.155**	**23,94**	**2.621**	**2.671**	**1,91**
Antequera	1.940	4,36	2.001	2.025	1,19
Campillos	1.579	6,67	1.621	1.684	3,90
Cártama	2.033	13,91	2.157	2.316	7,35
Pizarra	1.589	3,50	1.589	1.644	3,50
Alora	1.781	2,13	1.800	1.819	1,05
Coín	1.637	18,55	1.905	1.941	1,90
Ronda	2.379	4,53	2.423	2.487	2,66
Alhaurin de la Torre	1.854	32,42	2.411	2.455	1,82
Alhaurin el Grande	1.795	5,50	1.828	1.893	3,60
Archidona	1.520	3,95	1.550	1.580	1,94
Málaga Interior	**1.877**	**12,21**	**2.059**	**2.107**	**2,31**
Media Provincial	**3.194**	**17,69**	**3.609**	**3.759**	**4,16**

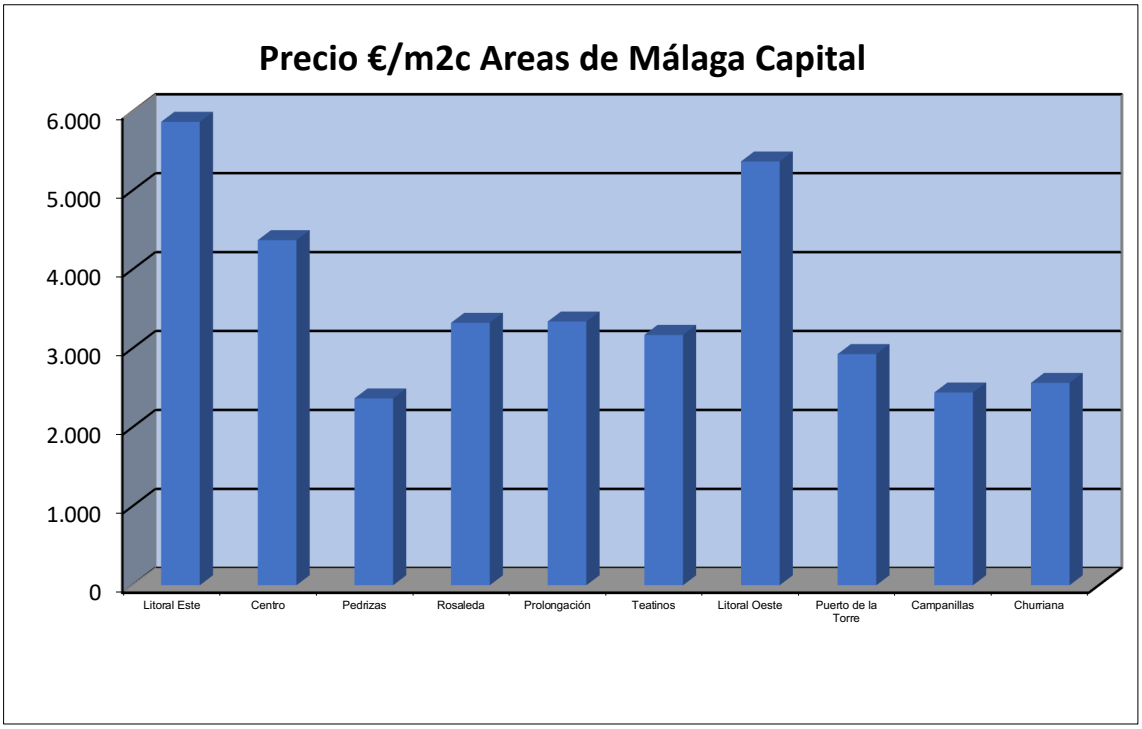
Con un grado de confianza del 95%, el error de muestreo es de 1,84

CARACTERISTICAS DEL MERCADO INMOBILIARIO

Marzo 2023 €/M2 CONSTRUIDO MALAGA CAPITAL

Areas	2022/1º TRI	Variación 1 Año	2022/4º TRI	2023/1º TRI	Variación 3 Meses
Litoral Este	5.032	16,71	5.491	5.872	6,95
Centro	4.233	3,32	4.367	4.373	0,13
Pedrizas	2.323	1,91	2.360	2.368	0,31
Rosaleda	2.379	39,79	3.012	3.326	10,43
Prolongación	3.279	1,91	3.316	3.342	0,79
Teatinos	2.797	13,43	2.979	3.173	6,50
Litoral Oeste	4.707	14,09	5.203	5.370	3,21
Puerto de la Torre	2.583	13,40	2.858	2.929	2,49
Campanillas	2.300	6,23	2.406	2.443	1,51
Churriana	2.255	13,72	2.508	2.564	2,24
Bahía					

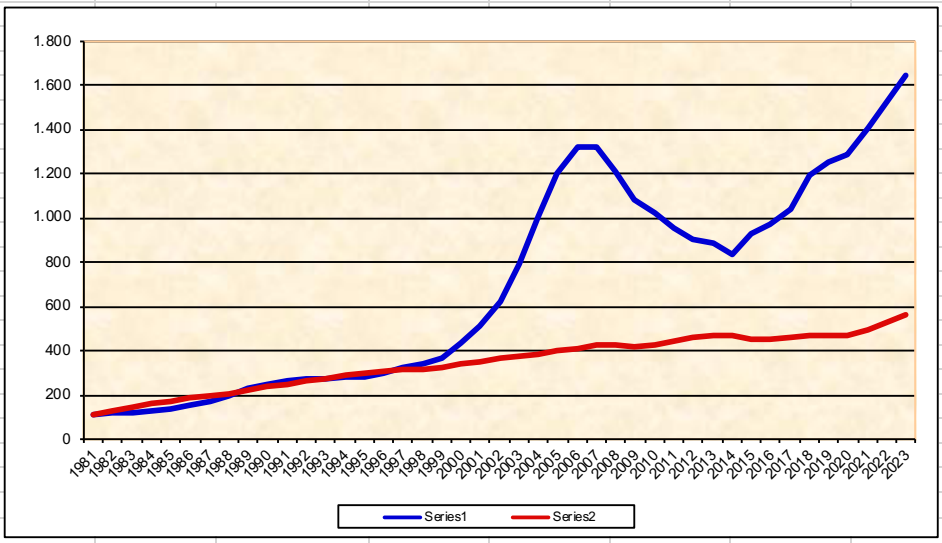

Precio €/m2c Vivienda Habitual Area Metropolitana
4.000
3.500
3.000
2.500
2.000
1.500
1.000
500
0
Málaga Capital
Torremolinos
Benalmádena
Fuengirola
Rincón de la Victoria
Cártama
Alhaurin de la Torre
Alhaurin el Grande


Precio €/m2c Areas de Málaga Capital
6.000
5.000
4.000
3.000
2.000
1.000
0
Litoral Este
Centro
Pedrizas
Rosaleda
Prolongación
Teatinos
Litoral Oeste
Puerto de la Torre
Campanillas
Churriana

Málaga, evolución del precio de la vivienda y del IPC 1980-2023

Años	€/m2c	€/m2c	Inflacción	Inflacción
		Base=100		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	3.011	1252	0,4	472
2020	3.107	1292	-0,5	470
2021	3.388	1409	5,6	496
2022	3.673	1527	6,8	530
2023	3.954	1644	6,1	562

OMAU a 31 de marzo de 2023



MALAGA CAPITAL

180 meses

Areas	Diciembre 2007	Marzo 2023	Variación Dic 07-Mar 23
Litoral Este	3.996	5.872	**47,0**
Centro	4.088	4.373	**7,0**
Pedrizas	2.732	2.368	**-13,3**
Rosaleda	3.341	3.326	**-0,5**
Prolongación	4.131	3.342	**-19,1**
Teatinos	2.734	3.173	**16,1**
Litoral Oeste	3.759	5.370	**42,9**
Puerto de la Torre	2.861	2.929	**2,4**
Campanillas	2.444	2.443	**0,0**
Churriana	2.183	2.564	**17,5**

PROVINCIA

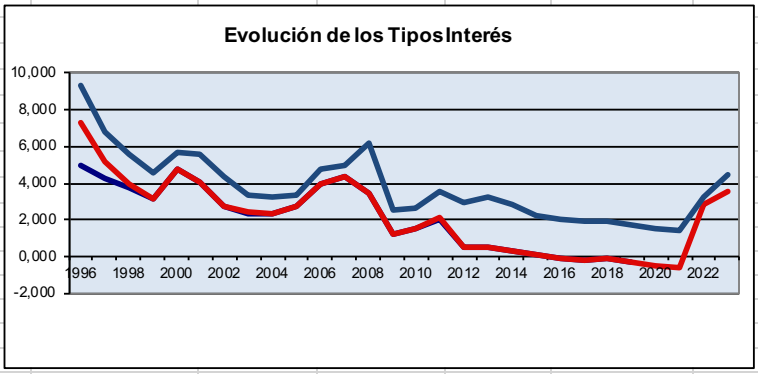
180 meses

Areas	Diciembre 2007	Marzo 2023	Variación Dic 07-Mar 23
Málaga Capital	3.190	**3.954**	**23,9**
Torremolinos	2.945	3.326	**13,0**
Benalmádena	3.229	2.899	**-10,2**
Fuengirola	2.653	3.182	**19,9**
Mijas	2.752	3.596	**30,7**
Marbella	3.315	5.501	**65,9**
Estepona	2.868	3.192	**11,3**
Manilva	2.357	2.859	**21,3**
Costa Oeste	2.898	**4.025**	**38,9**
Rincón de la Victoria	2.341	2.698	**15,2**
Vélez-Málaga	2.600	2.352	**-9,5**
Torrox	3.254	2.943	**-9,6**
Nerja	3.724	3.727	**0,1**
Costa Este	2.437	**2.671**	**9,6**
Antequera	2.020	2.025	**0,3**
Campillos	1.889	1.684	**-10,8**
Cártama	3.560	2.316	**-34,9**
Pizarra	2.498	1.644	**-34,2**
Álora	1.931	1.819	**-5,8**
Coín	1.818	1.941	**6,8**
Ronda	2.312	2.487	**7,6**
Alhaurin de la Torre	2.338	2.455	**5,0**
Alhaurin el Grande	2.103	1.893	**-10,0**
Archidona	1.862	1.580	**-15,1**
Málaga Interior	2.430	**2.107**	**-13,3**
Media Provincial	2.798	**3.759**	**34,3**

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	1,935
2019	-0,261	-0,261	1,727
2020	-0,481	-0,481	1,503
2021	-0,580	-0,580	1,448
2022	2,828	2,828	3,200
2023	3,534	3,534	4,500

Fuente: Banco de España, 28 Febrero 2023



TIPOS DE INTERES POR CREDITOS HIPOTECARIOS

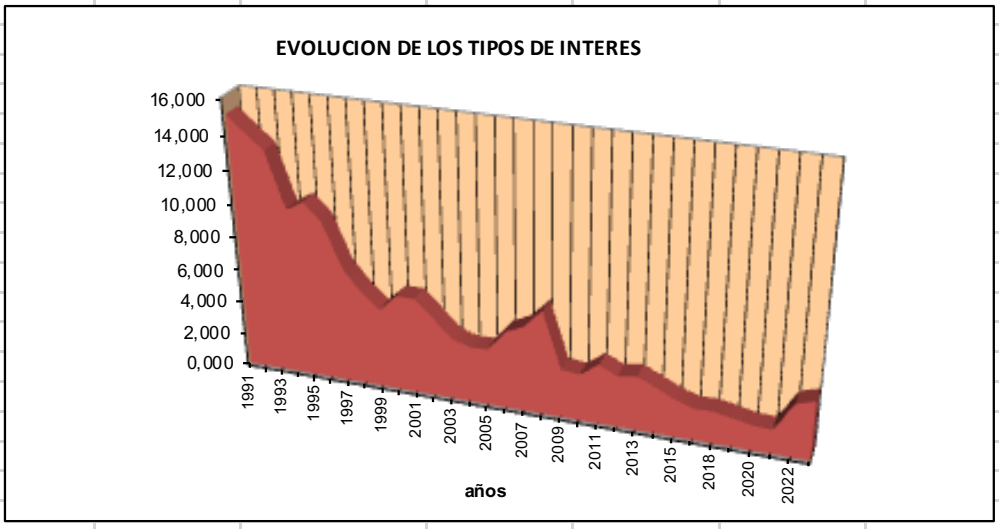
28/2/23

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
2017	1,966	1,902	25,26	-0,1
2018	2,075	1,935	25,58	1,2
2019	1,841	1,727	24,91	-2,6
2020	1,533	1,503	24,13	-1,6
2021	1,495	1,448	24,02	-0,1
2022	3,303	3,200	29,13	21,3
2023	3,569	3,534	30,20	3,60

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

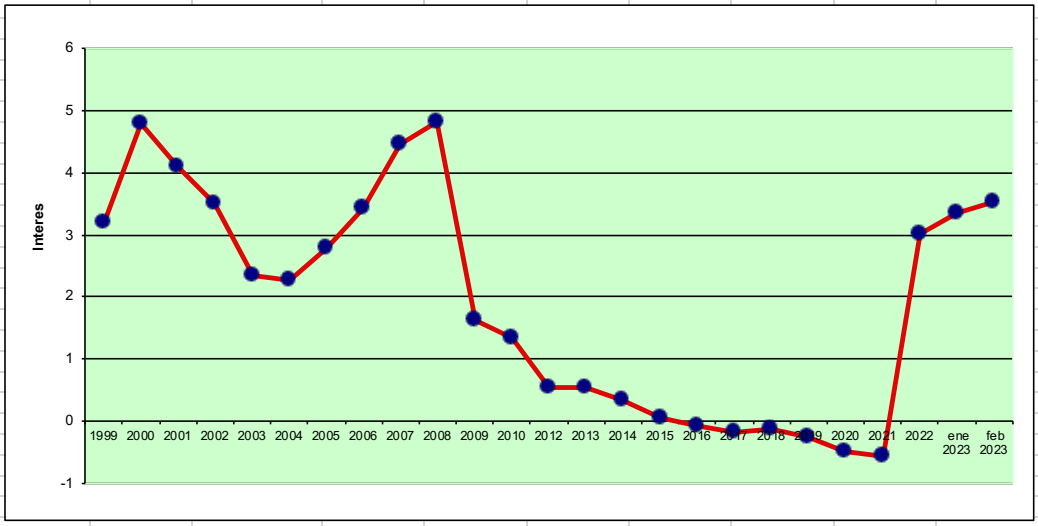
La cuota por 6.010,12 (€) incluye capital e intereses de un préstamo

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
2018	-0,129
2019	-0,261
2020	-0,481
2021	-0,580
2022	3,018
ene 2023	3,337
feb 2023	3,534



Notas