

## MERCADO INMOBILIARIO DE MÁLAGA, CUARTO TRIMESTRE DE 2016

El mercado inmobiliario termina 2017 con claros sentidos de recuperación, en el tercer trimestre de 2017 se visaron un 26% más viviendas que en todo el año 2016, lo que posiblemente suponga superar las 4.000 viviendas anuales. Parece un avance importante, pero ello solo supone el 10% de las viviendas visadas en los años 2004-2006.

Este detalle no debe presuponer ni mucho menos la necesidad de volver a aquellos años en que una oferta desmesurada acabó con un colapso del mercado inmobiliario de la economía en general, del que estamos empezando a recuperarnos. Ya se ha señalado en otras ocasiones que un mercado moderado con las necesidades del territorio debe situarse en el entorno de las 10.000-12.000 viviendas anuales.

Esta mejora de las perspectivas de la promoción de viviendas se apoya también en el aumento de concesión de hipotecas, un 16,6% más que en 2016, de acuerdo con los últimos datos del mes de septiembre. Y ello teniendo en cuenta que una parte importante de la actual compraventa de vivienda se realiza en efectivo (preferentemente por inversores extranjeros), sin créditos financieros.

Los datos del INE señalan un aumento de la compraventa en la provincia de Málaga del 12,5% hasta el mes de septiembre, 22.823 inmuebles de los que el 81,6% son de segunda mano, y un 18,4% de obra nueva (4.197 viviendas).

Sin embargo el aumento de precios, sin llegar al nivel de 2016, sigue siendo considerable, ya que un 7,42% interanual en Málaga capital puede considerarse alto, ya que no es un incremento generalizado, sino que depende de determinadas áreas de la ciudad. En el Litoral Este prácticamente el aumento de precios de los últimos tres años ha amortizado los grandes descensos de precios que se produjeron después de 2008.

El Centro Histórico es la zona donde más aumentaron los precios en 2017, un 15,7%, y solo le quedan 10 puntos para recuperar los perdidos con motivo de la recesión. En las otras grandes áreas de actividad de la ciudad, el Litoral Oeste y Teatinos, los aumentos de precios están en el entorno del 5%, y un 30% por debajo de los precios de 2008.

El considerable desempleo, todavía por encima del 20% (el doble que el año de inicio de la crisis económica), y el escaso nivel de ingresos familiares, principalmente entre las personas jóvenes, no posibilita un aumento sostenido de la oferta. En este sentido estamos asistiendo a la creación de una economía dual, en la que una parte importante de la población lastrada por condiciones de desigualdad, permanece al margen del mercado de la vivienda, y donde la administración apenas produce viviendas públicas.

La inversión en vivienda se está realizando en una medida mucho mayor que hace 10 años por grupos de inversores, o simplemente personas con capacidad adquisitiva que esperan obtener rentabilidades económicas que actualmente el sistema financiero no da al ahorro.

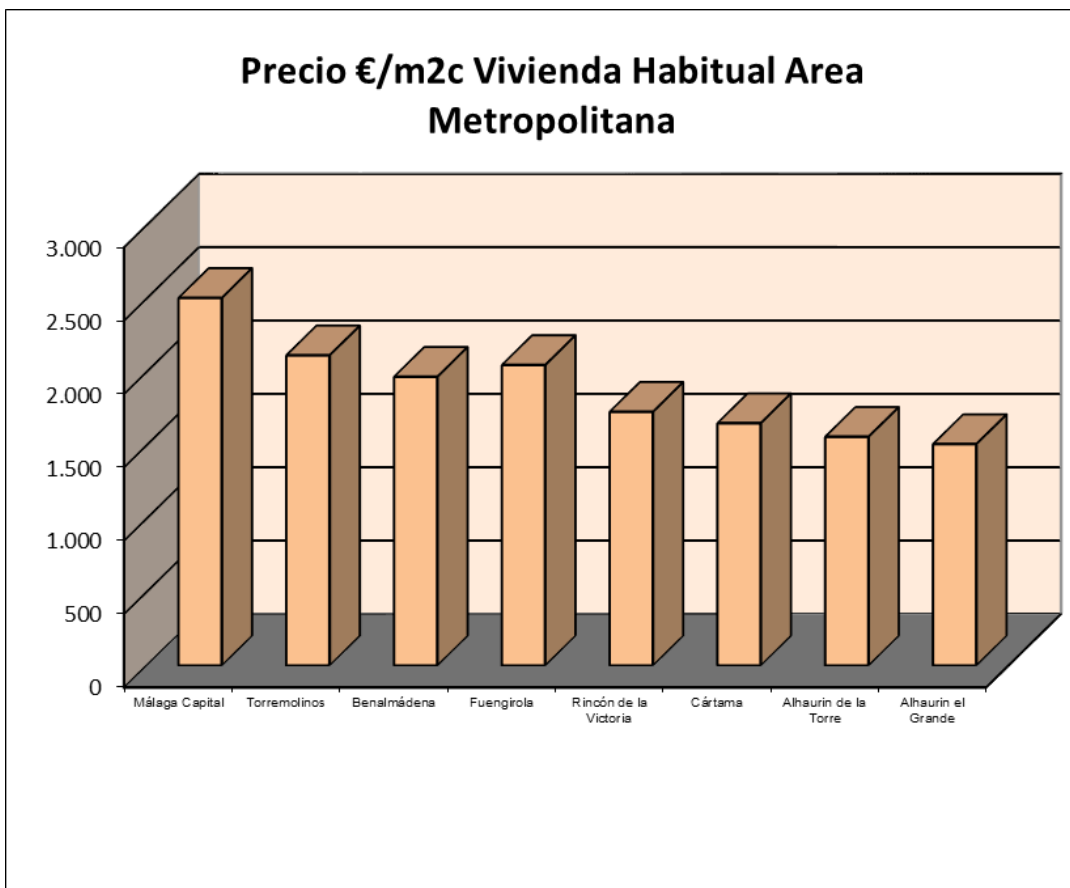
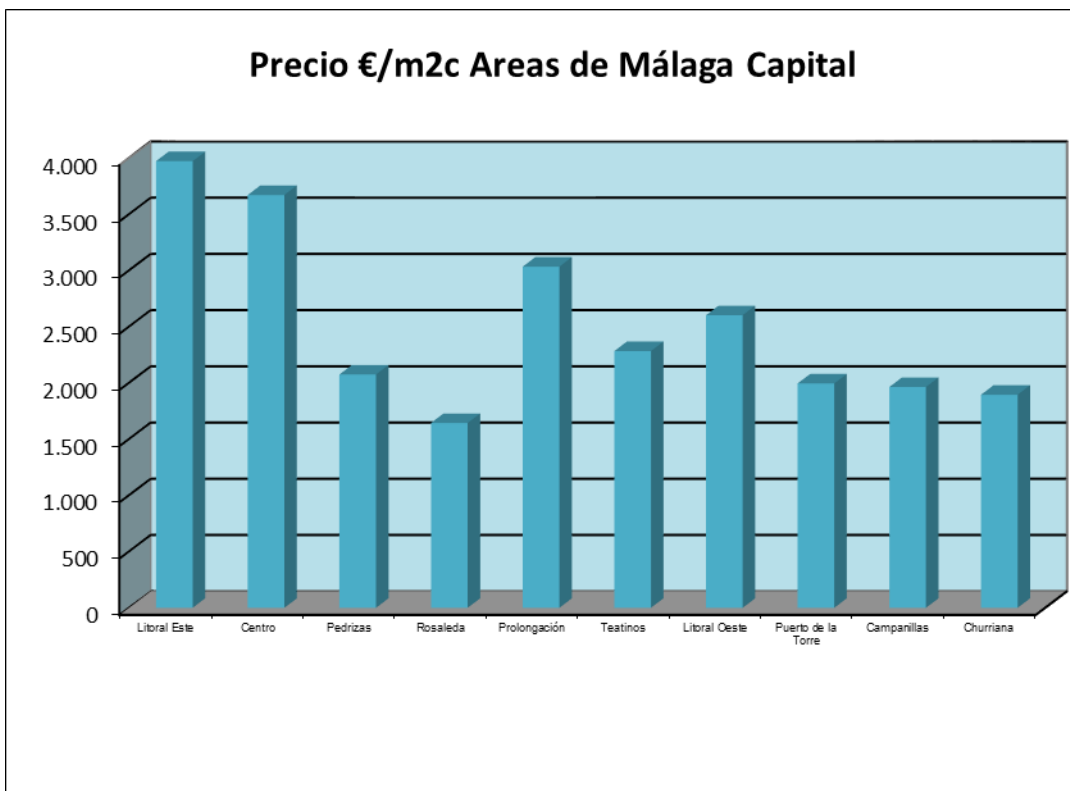
VIVIENDAS VISADAS EN MÁLAGA 2010-2017										
CUARTO TRIMESTRE *										
Municipio	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2017/2016	2017/2010
<b>Málaga Capital</b>	576	494	458	303	166	712	878	1.066	21,41	85,07
Torremolinos	88	34	40	5	41	203	102	122	19,61	38,64
Benalmádena	17	13	9	63	66	158	119	148	24,37	770,59
Fuengirola	130	10	4	81	2	95	141	188	33,33	44,62
Mijas	156	25	169	12	86	105	282	361	28,01	131,41
Marbella	331	76	94	80	143	492	173	216	24,86	-34,74
Estepona	7	37	11	46	12	24	487	501	2,87	7.057,14
Manilva	3	0	7	1	5	0	17	71	317,65	2.266,67
<b>Costa Oeste</b>	732	195	323	288	355	1.077	1.321	1.607	21,65	119,54
Rincón de la Victoria	85	10	3	14	15	59	111	264	137,84	210,59
Vélez-Málaga	220	44	14	80	35	73	91	155	70,33	-29,55
Torrox	9	4	23	1	2	5	27	13	-51,85	44,44
Nerja	10	16	20	5	5	92	55	30	-45,45	200,00
<b>Costa Este</b>	324	74	60	100	57	229	284	462	62,68	42,59
Antequera	43	34	18	15	24	53	11	21	90,91	-51,16
Campillos	10	2	3	4	1	2	3	1	-66,67	-90,00
Cártama	47	18	9	8	9	1	4	19	375,00	-59,57
Pizarra	13	8	6	1	1	2	4	9	125,00	-30,77
Alora	8	6	4	5	1	1	3	3	0,00	-62,50
Coín	76	8	7	5	1	10	10	11	10,00	-85,53
Ronda	56	25	31	14	19	13	32	19	-40,63	-66,07
Alhaurin de la Torre	39	49	20	11	19	65	65	91	40,00	133,33
Alhaurin el Grande	29	19	3	7	10	6	10	15	50,00	-48,28
Archidona	13	17	2	19	3	7	10	8	-20,00	-38,46
<b>Málaga Interior</b>	334	186	103	89	88	160	152	197	29,61	-41,02
<b>Resto de Málaga</b>	394	237	179	124	132	276	406	498	22,66	26,40
<b>Total Málaga</b>	2.360	1.186	1.134	904	798	2.454	3.041	3.830	25,95	62,29

Fuente: Colegio de Arquitectos de Málaga. Datos de 2017 del Tercer Trimestre

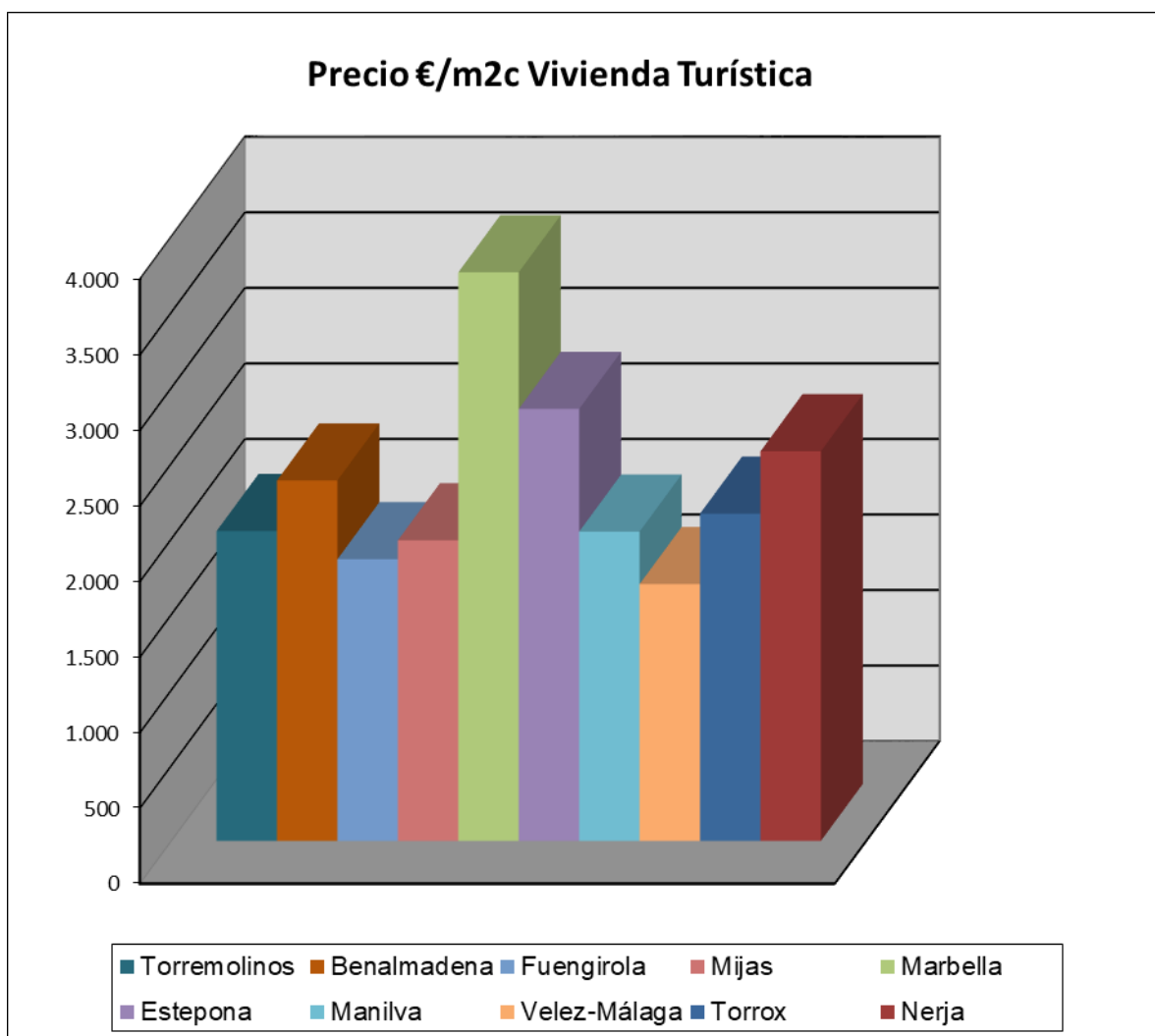
<b>CARACTERISTICAS DEL MERCADO INMOBILIARIO. VIVIENDA HABITUAL</b>					
<b>Diciembre 2017 €/M2 CONSTRUIDO</b>					
Municipio	2016/4º TRI	Variación 1 Año	2017/3º TRI	2017/4º TRI	Variación 3 Meses
<b>Málaga Capital</b>	<b>2.332</b>	<b>7,42</b>	<b>2.399</b>	<b>2.505</b>	<b>4,42</b>
Torremolinos	2.033	3,97	2.088	2.114	1,20
Benalmádena	1.919	2,55	1.965	1.968	0,14
Fuengirola	1.937	5,72	2.037	2.047	0,53
Mijas	1.940	2,76	1.984	1.993	0,45
Marbella	2.735	6,45	2.892	2.912	0,70
Estepona	1.824	1,63	1.829	1.854	1,37
Manilva	1.608	6,43	1.662	1.711	2,95
<b>Costa Oeste</b>	<b>2.152</b>	<b>6,41</b>	<b>2.227</b>	<b>2.290</b>	<b>2,83</b>
Rincón de la Victoria	1.697	1,85	1.711	1.728	1,02
Vélez-Málaga	1.660	2,36	1.691	1.699	0,50
<b>Costa Este</b>	<b>1.689</b>	<b>1,72</b>	<b>1.707</b>	<b>1.718</b>	<b>0,64</b>
Antequera	1.541	7,63	1.629	1.658	1,78
Campillos	1.411	2,24	1.432	1.442	0,74
Cártama	1.597	3,39	1.642	1.651	0,58
Pizarra	1.467	1,52	1.467	1.489	1,52
Alora	1.526	4,35	1.573	1.592	1,21
Coín	1.328	3,68	1.360	1.377	1,20
Ronda	1.999	4,40	2.072	2.086	0,71
Alhaurin de la Torre	1.444	7,96	1.479	1.558	5,37
Alhaurin el Grande	1.446	4,33	1.491	1.508	1,14
Archidona	1.450	3,45	1.460	1.500	2,74
<b>Málaga Interior</b>	<b>1.550</b>	<b>5,89</b>	<b>1.598</b>	<b>1.641</b>	<b>2,68</b>
<b>Media Provincial</b>	<b>2.079</b>	<b>6,69</b>	<b>2.115</b>	<b>2.218</b>	<b>4,87</b>

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

<b>CARACTERISTICAS DEL MERCADO INMOBILIARIO. VIVIENDA HABITUAL</b>					
<b>Diciembre 2017 €/M2 CONSTRUIDO MALAGA CAPITAL</b>					
Areas	2016/4º TRI	Variación 1 Año	2017/3º TRI	2017/4º TRI	Variación 3 Meses
Litoral Este	3.663	8,48	3.848	3.974	3,27
Centro	3.191	15,07	3.418	3.672	7,43
Pedrizas	2.268	-8,49	2.124	2.075	-2,32
Rosaleda	1.561	5,35	1.631	1.644	0,83
Prolongación	2.840	6,85	3.030	3.035	0,16
Teatinos	2.164	5,57	2.221	2.284	2,86
Litoral Oeste	2.506	3,87	2.546	2.603	2,22
Puerto de la Torre	1.960	1,83	1.953	1.996	2,21
Campanillas	1.872	4,93	1.909	1.964	2,90
Churriana	1.858	2,01	1.888	1.895	0,40
Bahía					



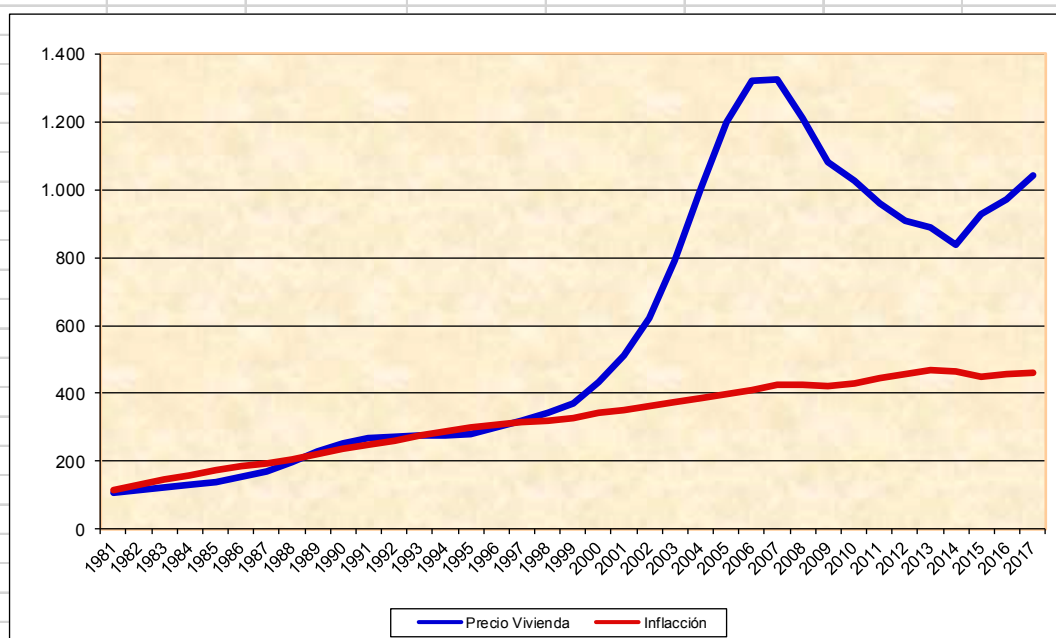
CARACTERISTICAS DEL MERCADO INMOBILIARIO. VIVIENDA TURISTICA					
Diciembre 2017 €/M2 CONSTRUIDO					
Municipio	2016/4º TRI	Variación 1 Año	2017/3º TRI	2017/4º TRI	Variación 3 Meses
Torremolinos	1.983	3,39	2.044	2.051	0,33
Benalmadena	2.299	3,73	2.375	2.385	0,42
Fuengirola	1.814	2,77	1.855	1.864	0,46
Mijas	1.946	2,23	1.960	1.989	1,47
Marbella	3.576	5,24	3.744	3.763	0,51
Estepona	2.578	10,88	2.855	2.859	0,14
Manilva	1.908	7,28	2.031	2.047	0,77
<b>Costa Oeste</b>	<b>2.437</b>	<b>4,80</b>	<b>2.541</b>	<b>2.554</b>	<b>0,51</b>
Velez-Málaga	1.660	2,36	1.691	1.699	0,50
Torrox	2.108	2,76	2.131	2.166	1,65
Nerja	2.484	3,80	2.560	2.579	0,74
<b>Costa Este</b>	<b>1.851</b>	<b>2,77</b>	<b>1.890</b>	<b>1.902</b>	<b>0,65</b>
<b>Media Provincial</b>	<b>2.271</b>	<b>4,31</b>	<b>2.356</b>	<b>2.369</b>	<b>0,53</b>



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

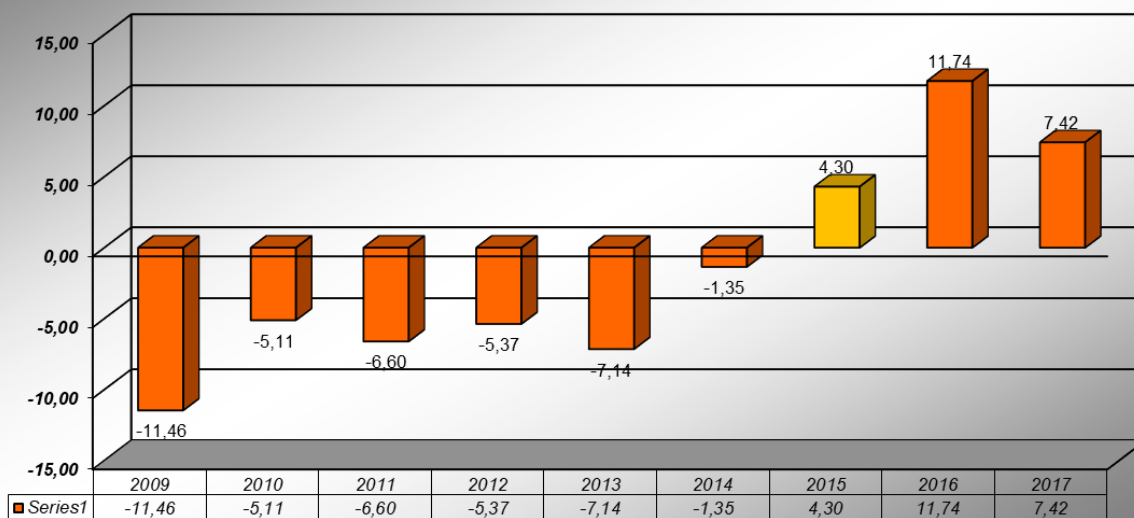
Años	€/m <sup>2</sup> c	€/m <sup>2</sup> c Base=100	Inflación	Inflación Base=100
1980	240	100	15,2	100
1981	260	108	14,4	114
1982	278	116	14,0	130
1983	295	123	12,2	146
1984	312	130	9,0	159
1985	334	139	8,2	173
1986	368	153	8,3	187
1987	412	171	4,6	195
1988	473	197	5,8	207
1989	549	228	6,9	221
1990	604	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	2.505	1042	1,6	462

OMAU a 15 de Diciembre de 2017



<b>VARIACION DE PRECIOS DESDE DICIEMBRE 2007</b>			
<b>MALAGA CAPITAL</b>			
			<b>117 meses</b>
Areas	Diciembre 2007	Diciembre 2017	Variación Dic 07-Dic 17
Litoral Este	3.996	3.974	<b>-0,6</b>
Centro	4.088	3.672	<b>-10,2</b>
Pedrizas	2.732	2.075	<b>-24,0</b>
Rosaleda	3.341	1.644	<b>-50,8</b>
Prolongación	4.131	3.035	<b>-26,5</b>
Teatinos	2.734	2.284	<b>-16,4</b>
Litoral Oeste	3.759	2.603	<b>-30,8</b>
Puerto de la Torre	2.861	1.996	<b>-30,2</b>
Campanillas	2.444	1.964	<b>-19,6</b>
Churriana	2.183	1.895	<b>-13,2</b>
<b>PROVINCIA</b>			
			<b>117 meses</b>
Areas	Diciembre 2007	Diciembre 2017	Variación Dic 07-Dic 17
<b>Málaga Capital</b>	3.190	2.505	<b>-21,5</b>
Torremolinos	2.945	2.114	<b>-28,2</b>
Benalmádena	3.229	1.968	<b>-39,1</b>
Fuengirola	2.653	2.047	<b>-22,8</b>
Mijas	2.752	1.993	<b>-27,6</b>
Marbella	3.315	2.912	<b>-12,2</b>
Estepona	2.868	1.854	<b>-35,4</b>
Manilva	2.357	1.711	<b>-27,4</b>
<b>Costa Oeste</b>	2.898	2.290	<b>-21,0</b>
Rincón de la Victoria	2.341	1.728	<b>-26,2</b>
Vélez-Málaga	2.600	1.699	<b>-34,6</b>
<b>Costa Este</b>	2.437	1.718	<b>-29,5</b>
Antequera	2.020	1.658	<b>-17,9</b>
Campillos	1.889	1.442	<b>-23,7</b>
Cártama	3.560	1.651	<b>-53,6</b>
Pizarra	2.498	1.489	<b>-40,4</b>
Álora	1.931	1.592	<b>-17,6</b>
Coín	1.818	1.377	<b>-24,3</b>
Ronda	2.312	2.086	<b>-9,8</b>
Alhaurin de la Torre	2.338	1.558	<b>-33,3</b>
Alhaurin el Grande	2.103	1.508	<b>-28,3</b>
Archidona	1.862	1.500	<b>-19,4</b>
<b>Málaga Interior</b>	2.430	1.641	<b>-32,5</b>
<b>Media Provincial</b>	2.798	2.218	<b>-20,7</b>

Evolución del precio de la vivienda en Málaga, 2008-2017



**VARIACION DE PRECIOS DESDE DICIEMBRE 2007**

**PROVINCIA VIVIENDA SEGUNDA RESIDENCIA**

*117 meses*

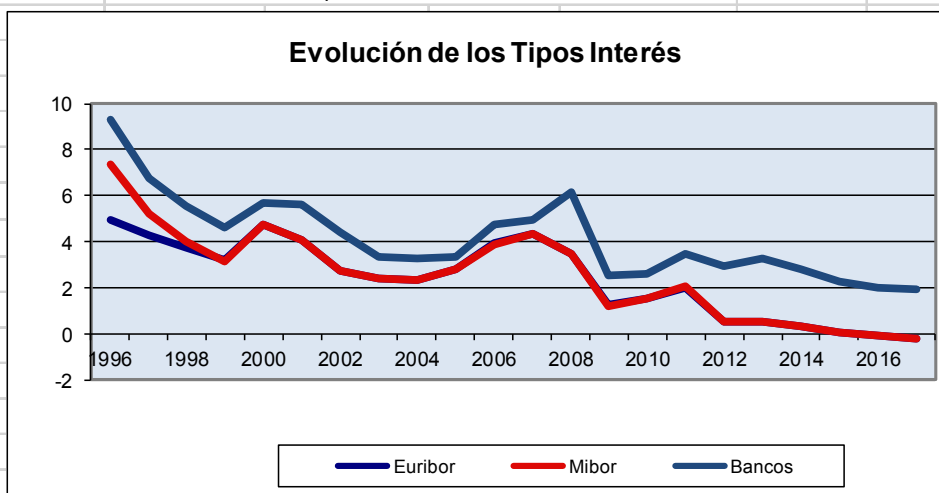
Areas	Diciembre 2007	Diciembre 2017	Variación Dic 07-Dic 17
Torremolinos	3.587	2.051	<b>-42,8</b>
Benalmadena	4.199	2.385	<b>-43,2</b>
Fuengirola	2.855	1.864	<b>-34,7</b>
Mijas	3.109	1.989	<b>-36,0</b>
Marbella	4.432	3.763	<b>-15,1</b>
Estepona	4.166	2.859	<b>-31,4</b>
Manilva	3.431	2.047	<b>-40,3</b>
<b>Costa Oeste</b>	3.760	2.554	<b>-32,1</b>
Velez-Málaga	2.671	1.699	<b>-36,4</b>
Torrox	3.254	2.166	<b>-33,4</b>
Nerja	3.724	2.579	<b>-30,8</b>
<b>Costa Este</b>	2.933	1.902	<b>-35,2</b>
<b>Media Provincial</b>	3.547	2.369	<b>-33,2</b>



**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	-0,189	-0,189	1,928

Fuente: Banco de España, 30 de Noviembre de 2017



### TIPOS DE INTERES POR CREDITOS HIPOTECARIOS

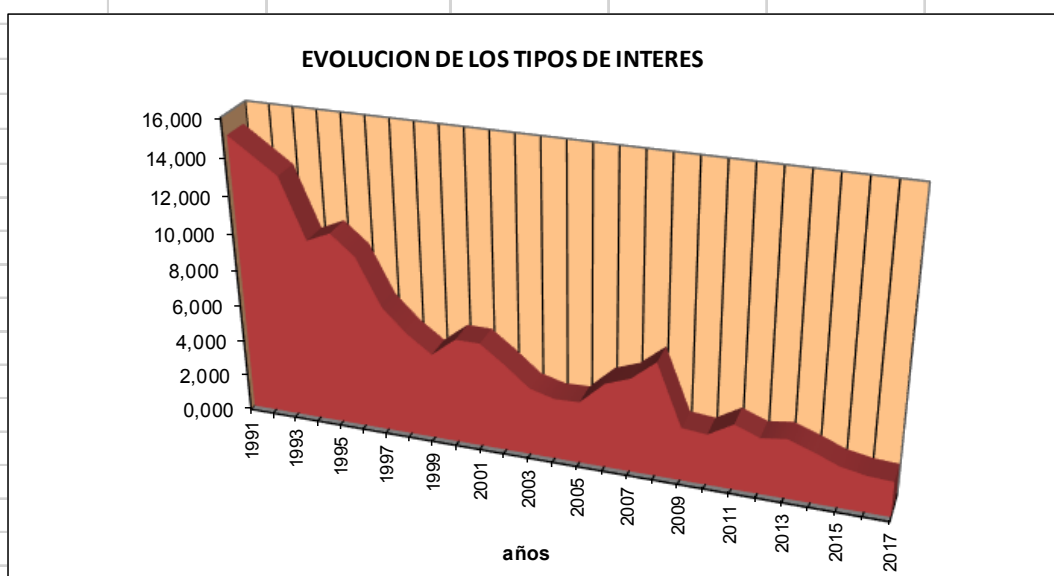
30/11/2017

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

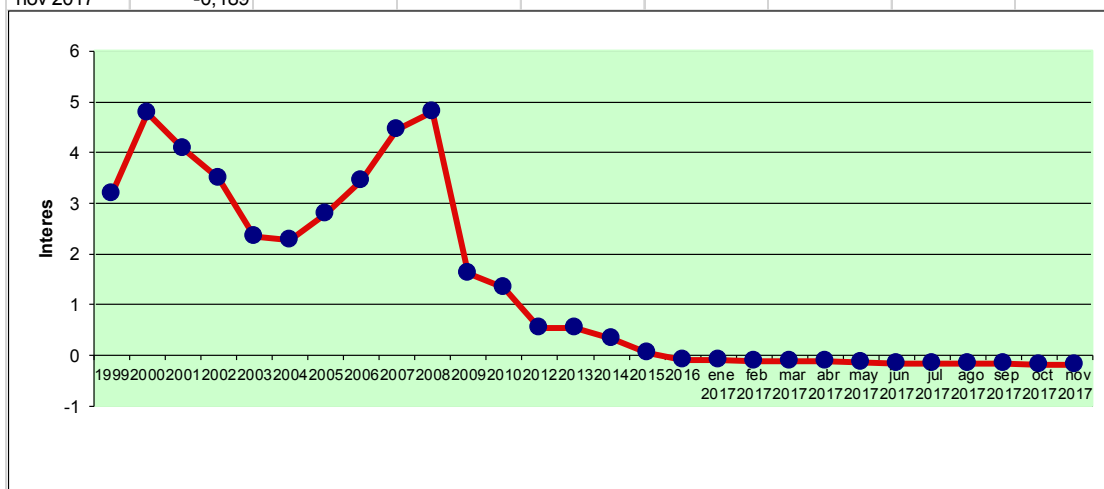
Fuente: Banco de España, IRPH Tipo Hipotecario Conjunto de Entidades

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

a 25 años. Los pagos son mensuales.



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
ene 2017	-0,095
feb 2017	-0,106
mar 2017	-0,110
abr 2017	-0,119
may 2017	-0,127
jun 2017	-0,149
jul 2017	-0,154
ago 2017	-0,156
sep 2017	-0,168
oct 2017	-0,180
nov 2017	-0,189



Notas

