

MERCADO INMOBILIARIO DE MÁLAGA, SEGUNDO TRIMESTRE DE 2020

Aunque este trimestre ha estado totalmente influenciado por la paralización de la actividad con motivo del confinamiento y la posterior desescalada gradual de la pandemia del Covid-19, y el Colegio de Arquitectos va a ofrecer próximamente los datos del conjunto semestral, con la información disponible parece que el mercado de la vivienda de nueva promoción sigue la tendencia contenida que se inició en el verano de 2019, después de tres años de crecimiento continuado.

El que por motivos de paralización de la actividad ciudadana no hay producido los movimientos habituales en la visibilidad de la actividad inmobiliaria, ni incluso la lógica disminución de compraventas en una situación excepcional parece que vaya a cambiar sensiblemente las características del mercado.

Los datos notariales señalan una caída del 71,3% (un 71,7% la vivienda de segunda mano, y un 69,6% la vivienda de obra nueva) en la compraventa de viviendas en el mes de abril, y las hipotecas también cayeron un 57,2%.

Parece que la producción de viviendas medida por los visados del Colegio de Arquitectos mantenía el nivel de 2019 aunque en un tono más moderado, y los precios estaban contenidos con la excepción de las áreas de ciudad donde se están comercializando nuevas promociones de un precio muy elevado como es el Litoral Oeste, o de un precio razonable para otras áreas, pero que para Rosaleda por ejemplo son sensiblemente superior a las conocidas hasta ahora.

Excepto en las zonas donde se han comenzado a comercializar promociones de precios sensiblemente diferentes, los precios no se han movido más de unas decimas en sentido positivo o negativo, lo que muestra la paralización general de la actividad en estos meses.

Sin embargo, hay variables nuevas que en función de la situación y duración de la posible crisis económica posterior al Covid-19 pueden ofrecer. Como es conocido el mercado actual de la vivienda nueva en Málaga está ocupado en un alto porcentaje de operaciones por acciones de rentabilidad inversora como un activo interesante en una ciudad que ciertamente “está de moda” y es atractiva para negocios inmobiliarios.

Promociones completas del Centro Histórico han sido compradas por inversores de fuera de Málaga, al igual que en un gran número de viviendas en el Litoral Este, Oeste o Teatinos se compran como inversión por residentes y no residentes en la ciudad.

Este es uno, el primero que resaltamos, de los elementos característicos del actual ciclo inmobiliario-financiero que lo diferencia del iniciado al comienzo de este siglo y que terminó con el colapso de la burbuja inmobiliaria y la recesión económica iniciada en 2008. En aquellos años la vivienda en venta era absolutamente el segmento dominante en el mercado, y los agentes inmobiliarios eran en gran parte nacionales y vinculados al mundo de la construcción.

En el ciclo actual predominan sociedades inversoras y Socimi, no solo para el desarrollo de promociones en venta, si no para las destinadas al arrendamiento, otra de las características propias del mercado inmobiliario actual.

Ciertamente el poder adquisitivo de la población quedó sensiblemente menguado durante la larga recesión, y la capacidad de compra de una vivienda nueva, muy resentida, motivo por el cual era más fácil destinar parte de la renta familiar disponible a la vivienda de alquiler.

Sin embargo, en los últimos trimestres se han moderado sensiblemente los incrementos de precios, tanto en venta, como en alquiler, y ello posiblemente se deba a una cierta saturación del mercado. Y en el caso de la promoción para el alquiler al haber llegado a los límites financieros que las familias pueden ofrecer. Recordemos que en Málaga ciudad en el periodo 2015-2019 el aumento del precio del alquiler fue del 46% (Banco de España), y el de la vivienda nueva del 35% (OMAU).

Ello muestra que, aunque las rentabilidades han sido altas, no se pueden estirar más de la cuenta, ya que a fin de cuentas el mercado es todavía frágil e incierto, y la producción no representa más del 20% de la producción de los años del boom inmobiliario.

En el caso de algunas promociones con precios notablemente por encima del nivel medio de Málaga, y ubicadas en lugares no considerados como centrales en relación a la calidad ambiental urbana y de servicios ciudadanos, la apuesta por la inversión foránea es más evidente, aunque no carente de riesgos: un nuevo barrio aislado de actividad de cercanía y desubicado en la estratificación social urbana difícilmente puede mantener los equilibrios para no configurarse como un gueto. De lujo, pero gueto al fin y al cabo.

La construcción de Echevarría en el Litoral Oeste en los años ochenta de una promoción de viviendas de 30 millones de pesetas, las más altas entonces de la ciudad, en una zona todavía pendiente de la transformación que hoy conocemos del paseo marítimo de poniente, supuso un importante contratiempo financiero, ya que la población entonces con alta capacidad de compra se asentaba en el Litoral Este, y no iban a trasladarse a un lugar entonces bastante inhóspito. Claro que entonces la inversión inmobiliaria era prácticamente local, para vivir y no como un activo rentable.

El otro conjunto de compradores de viviendas, personas y familias que buscan la vivienda como bien de primera necesidad, segunda cuestión característica de esta época va a depender de la evolución de su nivel de renta para adentrarse en un esfuerzo económico que requiere horizontes muy definidos y no incertidumbres. Ya hemos visto que los efectos de la recesión todavía se perciben claramente en el nivel de renta de las personas, y que los efectos del Covid-19 van a aumentar los niveles de precariedad de la economía malagueña.

El precio medio de la vivienda en Málaga ya estaba muy alto para el nivel de renta de la ciudad, influenciado sin duda por las presiones de los inversionistas, por lo que un aumento sensible del desempleo como consecuencia de la crisis económica derivada del Covid, puede hacer disminuir más todavía el techo financiero de la población malagueña con posibilidades de comprar una vivienda en el mercado no regulado.

En estas condiciones de precios y de niveles de esfuerzo financiero de las familias para comprar o para alquilar una vivienda, una gran parte de la población queda fuera de este sistema de juego donde la vivienda es un instrumento financiero de creación de plusvalías. Y ello no solo afecta al 25% de la población en niveles de pobreza o en riesgo de vincularse a ella, a jóvenes con buena preparación profesional mileuristas, si no incluso a lo que antes considerábamos clase media.

Esta es otra característica que define al actual ciclo inmobiliario, que estaba presente a principios de los años dosmil, pero que ahora forma un componente claramente visible: el mercado inmobiliario-financiero está destinado a obtener las máximas rentabilidades y ello excluye a las familias, lo que supone un grave problema de cohesión social. Más aun cuando no hay un mercado alternativo de viviendas con algún tipo de ayuda financiera pública.

Incluso en la reciente cumbre empresarial celebrada a mediados de junio, en las cuestiones referentes a la vivienda y al sector inmobiliario, además de cuestiones referidas a la disminución de impuestos estatales o locales, se ha hecho una apuesta importante por la construcción inmediata de 50.000 viviendas públicas para comenzar a dar respuesta a una demanda paralizada.

Los problemas de acceso a la vivienda de gran parte de la población pasan no solo por el aumento masivo de la oferta pública, si no también por establecer controles en las intervenciones de planeamiento especulativas, o en el control de precios en ámbitos donde los precios estén en una espiral alcista y ello suponga la expulsión y gentrificación de áreas urbanas.

El catedrático de Urbanismo de la UPM José Fariña recordó en una conferencia en enero en el OMAU que “el planeamiento urbanístico ha pasado de ser un sistema de organizar el territorio atendiendo a una serie de previsiones, a constituirse exclusivamente en una norma garante de la inversión inmobiliaria, por lo que cualquier intento efectivo de construir áreas urbanas más ordenadas, equitativas y sostenibles debería comenzar por revertir esa desviación para regresar a sus fines originarios”. Y evidentemente ello supone una opción política de querer hacerlo.

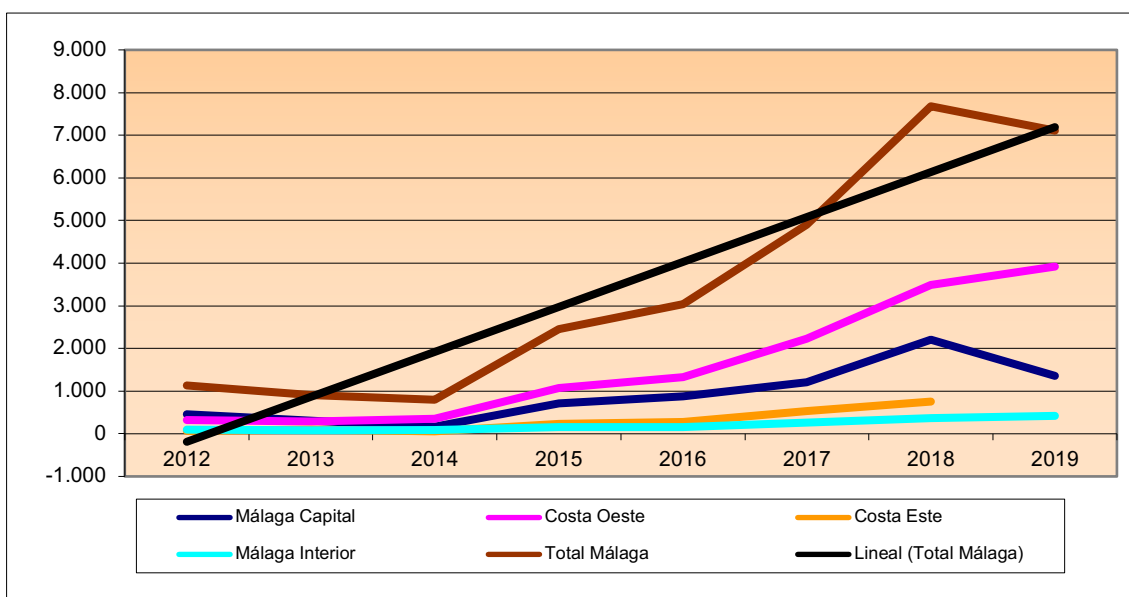
La tercera cuestión que define este nuevo ciclo tiene que ver, tampoco es nueva, pero si agudizada, con el aumento en la segregación urbana. La actividad inmobiliaria no se realiza en todos los territorios de la ciudad, al igual que en España no se desarrolla en todas las provincias, si no solo en aquellos lugares donde hay oportunidad de negocio de crear rentas diferenciales. Al no ser un mercado globalizador para toda la población como lo era hasta los años noventa, los ejes litorales de la ciudad, el Centro Histórico, algunas zonas de Teatinos, y suelos renovados de antiguos usos reconvertidos en residencial, son las áreas donde se concentra la inversión.

Finalmente, en una época de crisis climática y de la necesidad de optar de manera urgente por formas alternativas más eficientes desde el punto de vista de energético, de consumo de agua o de economía circular, por ejemplo, siguiendo las indicaciones de la Agenda Urbana o los ODS que tanto publicita la administración, lo cierto es que la construcción sostenible no se divisa por ningún lado. Solo una promoción en Málaga tiene nivel energético de tipo B, ningún es de Tipo A, y la mayor parte son de tipo C.

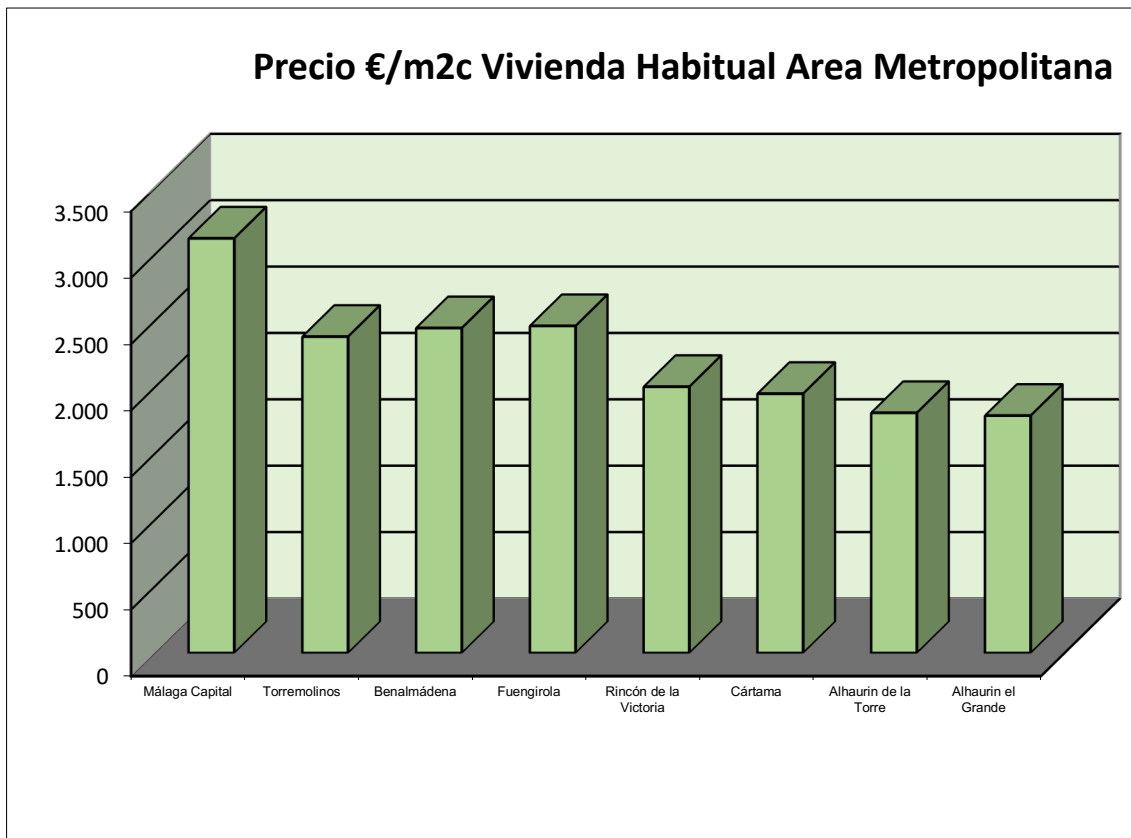
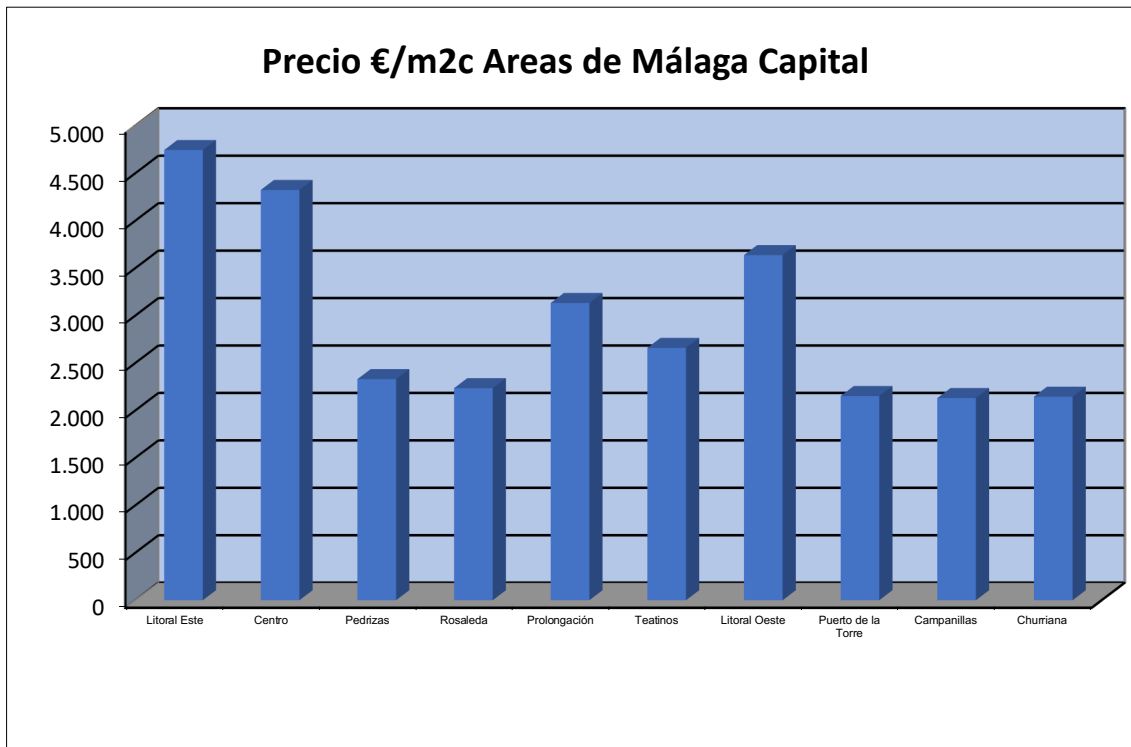
Los modelos impulsados de urbanización no se diferencian de los realizados hace décadas como si el tiempo no hubiese pasado, y no estuviésemos en un periodo de emergencia climática (aprobada por el Ayuntamiento de Málaga el 31 de octubre de 2019), al igual que las tipologías de edificación que impulsan usos monocromos residenciales sin la complejidad de usos necesaria para desarrollar la ciudad de proximidad, lejos de la dependencia del automóvil. Y ello también supone una opción política de hacer o no hacer los compromisos adquiridos.

VIVIENDAS VISADAS EN MÁLAGA 2011-2019										
CUARTO TRIMESTRE										
Municipio	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2019/2018	2019/2012
Málaga Capital	458	303	166	712	878	1.214	2.206	1.353	-38,67	195,41
Torremolinos	40	5	41	203	102	143	270	247	56,00	517,50
Benalmádena	9	63	66	158	119	159	86	433	143,00	4.711,11
Fuengirola	4	81	2	95	141	291	576	601	134,00	14.925,00
Mijas	169	12	86	105	282	516	764	659	-13,74	289,94
Marbella	94	80	143	492	173	252	587	662	12,78	604,26
Estepona	11	46	12	24	487	800	1.107	1.223	10,48	11.018,18
Manilva	7	1	5	0	17	73	99	95	-4,04	1.257,14
Costa Oeste	323	288	355	1.077	1.321	2.234	3.489	3.920	12,35	1.113,62
Rincón de la Victoria	3	14	15	59	111	276	167	177	5,99	5.800,00
Vélez-Málaga	14	80	35	73	91	168	285	424	48,77	2.928,57
Torrox	23	1	2	5	27	18	149	133	-10,74	478,26
Nerja	20	5	5	92	55	69	154	51	-66,88	155,00
Costa Este	60	100	57	229	284	531	755	785	3,97	1.208,33
Antequera	18	15	24	53	11	21	30	14	-53,33	-22,22
Campillos	3	4	1	2	3	1	3	4	33,33	33,33
Cártama	9	8	9	1	4	20	29	22	-24,14	144,44
Pizarra	6	1	1	2	4	11	3	7	133,33	16,67
Alora	4	5	1	1	3	4	5	0	-100,00	-100,00
Cóin	7	5	1	10	10	14	20	14	-30,00	100,00
Ronda	31	14	19	13	32	21	41	68	65,85	119,35
Alhaurín de la Torre	20	11	19	65	65	139	213	239	12,21	1.095,00
Alhaurín el Grande	3	7	10	6	10	20	14	45	221,43	1.400,00
Archidona	2	19	3	7	10	9	7	7	0,00	-
Málaga Interior	103	89	88	160	152	260	365	420	15,07	307,77
Resto de Málaga	179	124	132	276	406	656	863	624	-27,69	248,60
Total Málaga	1.134	904	798	2.454	3.041	4.895	7.678	7.102	-7,50	526,28

Fuente: Colegio de Arquitectos de Málaga.



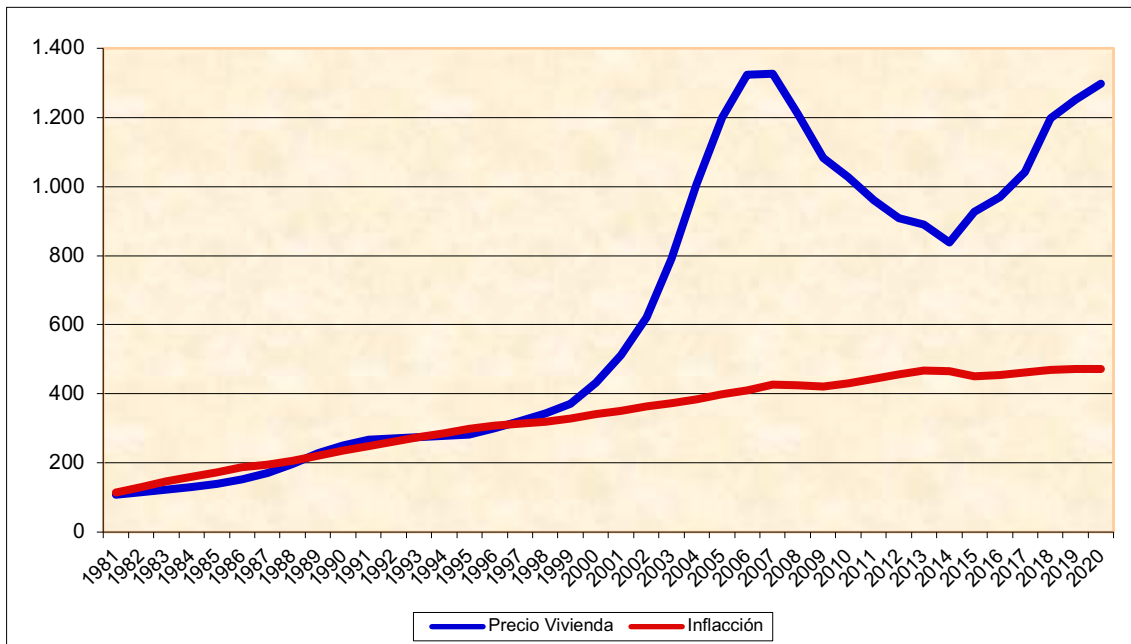
CARACTERISTICAS DEL MERCADO INMOBILIARIO					
Junio 2020 €/M2 CONSTRUIDO					
Municipio	2019/2º TRI	Variación 1 Año	2020/1º TRI	2020/2º TRI	Variación 3 Meses
Málaga Capital	3.015	3,55	2.988	3.122	4,48
Torremolinos	2.357	1,02	2.378	2.381	0,15
Benalmádena	2.431	0,62	2.453	2.446	-0,27
Fuengirola	2.238	10,00	2.469	2.462	-0,28
Mijas	2.586	3,94	2.695	2.688	-0,26
Marbella	3.798	5,74	4.008	4.016	0,20
Estepona	2.472	3,77	2.567	2.565	-0,05
Manilva	1.984	1,29	2.002	2.010	0,40
Costa Oeste	2.886	4,47	3.013	3.015	0,07
Rincón de la Victoria	1.962	2,12	2.007	2.004	-0,13
Vélez-Málaga	1.916	3,15	1.976	1.976	0,00
Torrox	2.367	-1,56	2.330	2.330	0,00
Nerja	3.161	2,78	3.231	3.249	0,53
Costa Este	2.043	2,20	2.089	2.088	-0,05
Antequera	1.875	0,86	1.893	1.891	-0,09
Campillos	1.516	1,39	1.537	1.537	0,00
Cártama	1.913	2,02	1.952	1.952	0,00
Pizarra	1.556	0,00	1.556	1.556	0,00
Alora	1.686	2,25	1.724	1.724	0,00
Coín	1.499	-0,82	1.487	1.487	0,00
Ronda	2.266	0,81	2.291	2.284	-0,29
Alhaurin de la Torre	1.792	0,87	1.804	1.808	0,18
Alhaurin el Grande	1.764	1,27	1.786	1.786	0,00
Archidona	1.540	1,30	1.560	1.560	0,00
Málaga Interior	1.815	0,96	1.833	1.833	-0,02
Media Provincial	2.797	3,79	2.850	2.903	1,86
Con un grado de confianza del 95%, el error de muestreo es de 1,82					
CARACTERISTICAS DEL MERCADO INMOBILIARIO					
Junio 2020 €/M2 CONSTRUIDO MALAGA CAPITAL					
Areas	2019/2º TRI	Variación 1 Año	2020/1º TRI	2020/2º TRI	Variación 3 Meses
Litoral Este	4.874	-2,64	4.614	4.745	2,84
Centro	4.428	-2,35	4.344	4.324	-0,46
Pedrizas	2.303	1,21	2.330	2.330	0,00
Rosaleda	2.054	8,80	2.069	2.235	7,99
Prolongación	3.217	-2,63	3.140	3.133	-0,23
Teatinos	2.668	-0,32	2.657	2.660	0,10
Litoral Oeste	3.048	19,34	3.113	3.638	16,84
Puerto de la Torre	2.154	-0,10	2.152	2.152	0,00
Campanillas	2.092	1,81	2.130	2.130	0,00
Churriana	2.097	2,32	2.152	2.145	-0,28
Bahía					



Málaga, evolución del precio de la vivienda y del IPC 1980-2019

Años	€/m ² c	€/m ² c	Inflación	Inflación
		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	3.122	1298	-0,1	472

OMAU a 30 de Junio de 2020

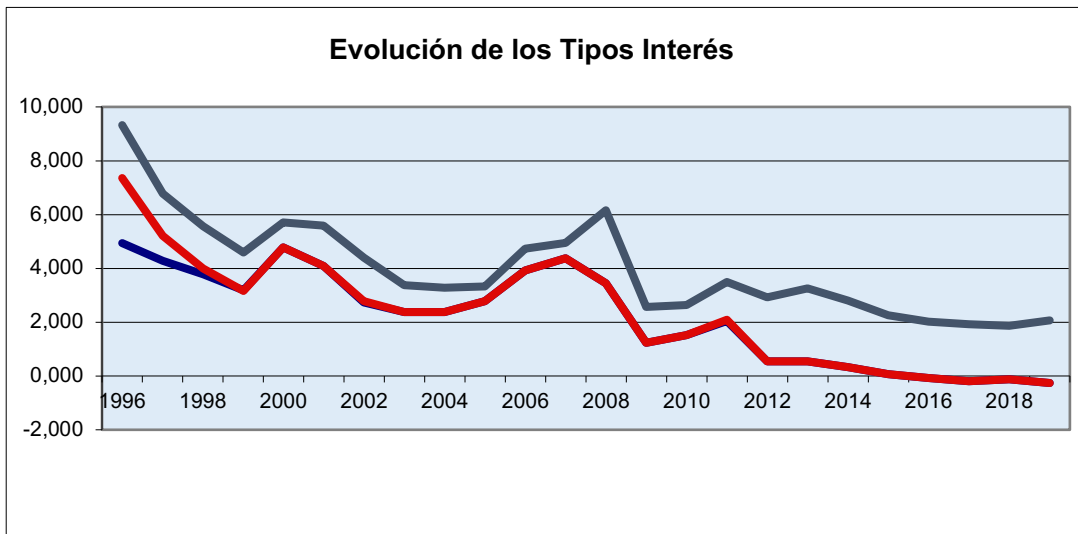


VARIACION DE PRECIOS DESDE DICIEMBRE 2007			
MALAGA CAPITAL			
			147,0
Areas	Diciembre 2007	Junio 2020	Variación Dic 07-Jun 20
Litoral Este	3.996	4.745	18,7
Centro	4.088	4.324	5,8
Pedrizas	2.732	2.330	-14,7
Rosaleda	3.341	2.235	-33,1
Prolongación	4.131	3.133	-24,2
Teatinos	2.734	2.660	-2,7
Litoral Oeste	3.759	3.638	-3,2
Puerto de la Torre	2.861	2.152	-24,8
Campanillas	2.444	2.130	-12,8
Churriana	2.183	2.145	-1,7
PROVINCIA			
			147,0
Areas	Diciembre 2007	Junio 2020	Variación Dic 07-Jun 20
Málaga Capital	3.190	3.122	-2,1
Torremolinos	2.945	2.381	-19,1
Benalmádena	3.229	2.446	-24,2
Fuengirola	2.653	2.462	-7,2
Mijas	2.752	2.688	-2,3
Marbella	3.315	4.016	21,2
Estepona	2.868	2.565	-10,6
Manilva	2.357	2.010	-14,7
Costa Oeste	2.898	3.015	4,0
Rincón de la Victoria	2.341	2.004	-14,4
Vélez-Málaga	2.600	1.976	-24,0
Torrox	3.254	2.330	-28,4
Nerja	3.724	3.249	-12,8
Costa Este	2.437	2.088	-14,3
Antequera	2.020	1.891	-6,4
Campillos	1.889	1.537	-18,6
Cártama	3.560	1.952	-45,2
Pizarra	2.498	1.556	-37,7
Álora	1.931	1.724	-10,7
Coín	1.818	1.487	-18,2
Ronda	2.312	2.284	-1,2
Alhaurin de la Torre	2.338	1.808	-22,7
Alhaurin el Grande	2.103	1.786	-15,1
Archidona	1.862	1.560	-16,2
Málaga Interior	2.430	1.833	-24,6
Media Provincial	2.798	2.903	3,8

EVOLUCION DE LOS TIPOS DE INTERES A UN AÑO

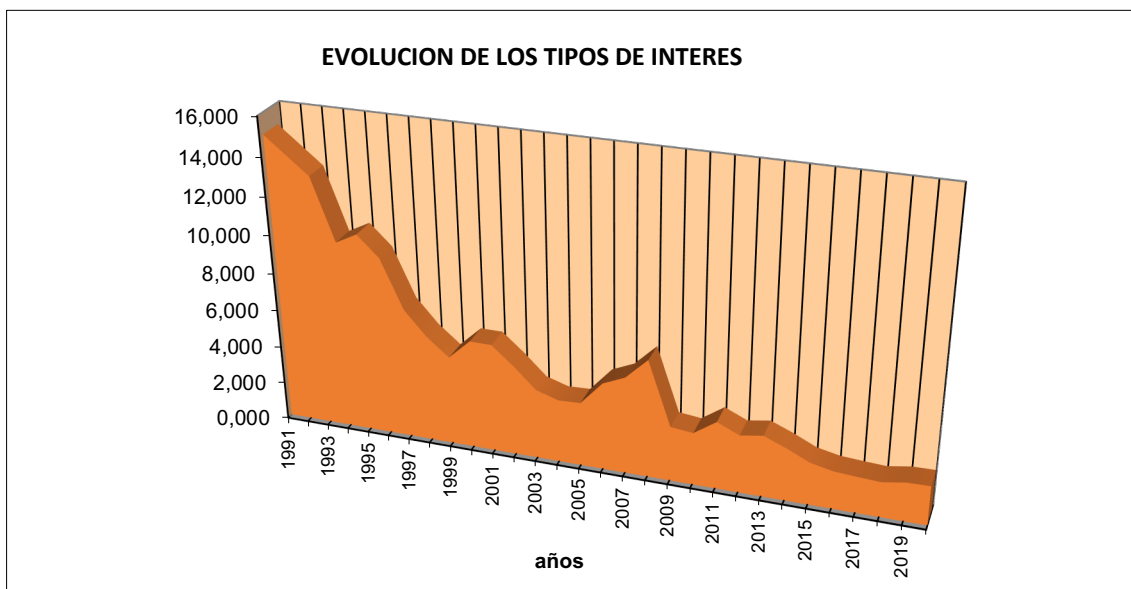
Años	Euribor	Mibor	Bancos
1996	4,938	7,356	9,324
1997	4,283	5,198	6,774
1998	3,778	4,005	5,557
1999	3,182	3,155	4,587
2000	4,781	4,777	5,708
2001	4,084	4,077	5,597
2002	2,740	2,770	4,408
2003	2,381	2,383	3,374
2004	2,377	2,377	3,286
2005	2,783	2,780	3,330
2006	3,921	3,915	4,738
2007	4,373	4,370	4,950
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	1,865
2019	-0,261	-0,261	2,065
2020	-0,081	-0,081	2,091

Fuente: Banco de España, 31 de Mayo de 2020

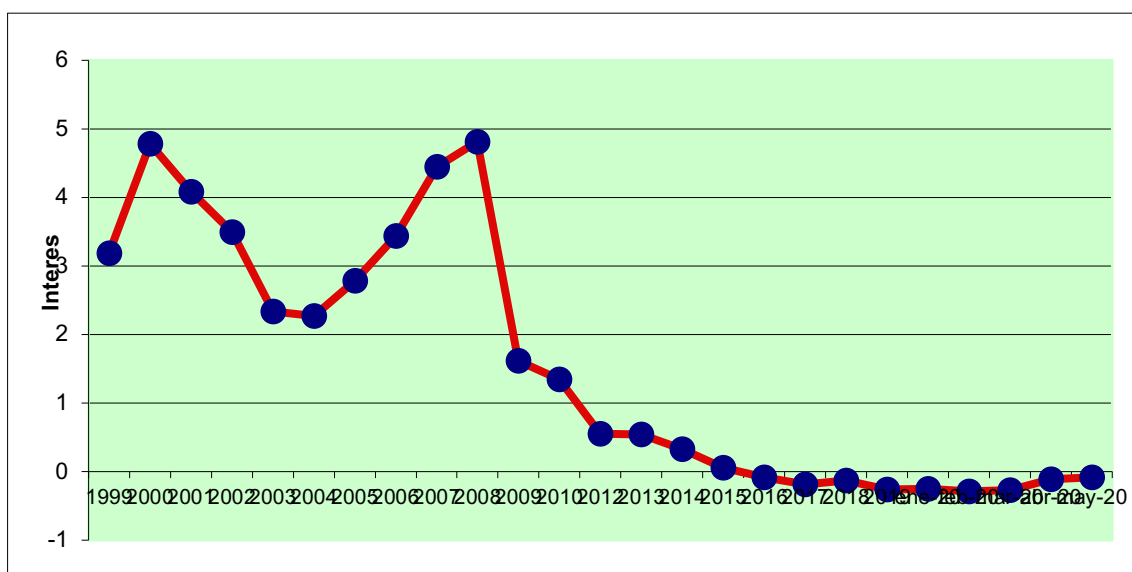


TIPOS DE INTERES POR CREDITOS HIPOTECARIOS				
				31/5/20
Años	TAE	Tipo nominal	Cuota mes	Variación %
1990	15,902	15,560	81,21	
1991	15,299	14,970	78,37	-3,6
1992	14,380	14,070	74,10	-5,7
1993	13,460	13,170	69,87	-6,0
1994	10,169	9,950	55,33	-26,3
1995	10,751	10,520	57,83	4,5
1996	9,662	9,454	53,19	-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
2019	2,105	2,065	25,82	4,1
2020	2,124	2,091	26,42	1,9

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
2017	-0,190
2018	-0,129
2019	-0,261
ene-20	-0,253
feb-20	-0,288
mar-20	-0,266
abr-20	-0,108
may-20	-0,081



Notas