

MERCADO INMOBILIARIO DE MÁLAGA, CUARTO TRIMESTRE DE 2016

Los cambios en la tendencia que el pasado verano se estaban produciendo con la aparición de nuevas promociones de obra nueva, y el despertar de una oferta “durmiente”, se han consolidado a final de 2016, quizás no tanto por un aumento notable de la oferta inmobiliaria, como de un aumento de precios bastante sensible en algunas áreas.

En Málaga donde el aumento de precios supone un 11,74% respecto a 2015, el Litoral Este destaca por un aumento mayor del 40%, debido a la aparición de nuevas promociones en Colinas del Limonar cuyos precios destacan sobre la reducida oferta que el mercado tiene todavía en la zona oriental de la capital (3.663 € por metro cuadrado construido).

En Teatinos (2.164 €/m²c) y el Litoral Oeste (2.506 €/m²c) si se ha producido un aumento considerable de la oferta de viviendas con incrementos en los precios también importantes del 10,90% y 24,45% respectivamente, básicamente en los dos últimos trimestres del año.

En Rosaleda, contrariamente no ha habido un aumento de la oferta inmobiliaria, pero si una promoción de 105 viviendas con precios de VPO que ha producido que los precios bajen un 9,45% en el cuarto trimestre.

En Centro Histórico también tiene aumentos importantes de precios, un 5,53 en el trimestre y un acumulado del 17,65% (3.191 €/m²c).

En el resto de la provincia destacan, Torremolinos cuyos precios ponderados suben un 17,47% debido también a la aparición de nuevas promociones con precios sensiblemente más altos que las anteriormente existentes, Marbella, cuyo aumento de precios acumula un 11,99%, y tiene el nivel de precios medios más elevado de la provincia (2.735 €/m²c).

En el conjunto provincial la evolución de los precios ha sido considerable, un 9,94% por el peso de la capital y la costa, aunque en el interior los precios “solo” han aumentado un 4,97%.

La tendencia en la oferta de viviendas, medida por los visados del Colegio de Arquitectos habían aumentado en el tercer trimestre de 2016 en un 14% respecto a 2015, por lo que es de esperar que se consoliden estas cifras a final de año.

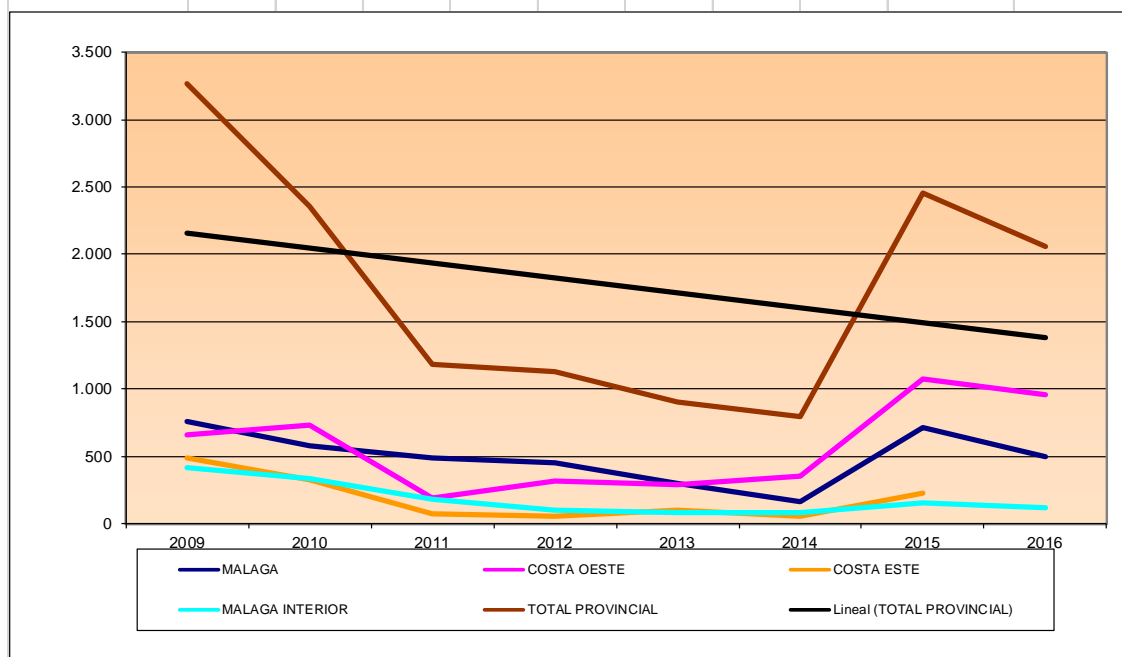
En Málaga las viviendas visadas rondarán el millar por primera vez desde 2007, cuando se visaban 7.300 viviendas. En Marbella la paralización del planeamiento urbanístico posiblemente sea la causa del descenso de visados que en 2015 era considerablemente superior.

En todo caso, 2.500-3.000 viviendas anuales suponen un 6,5% de las 46.661 viviendas que se visaron en 2007.

La tendencia en el sector también se puede observar a través de las operaciones hipotecarias, donde en el primer semestre del año se formalizaron 7.361, un 24,4% más de operaciones en la provincia que en 2015. Ciertamente también se está lejos de las 30.000 formalizadas en 2007.

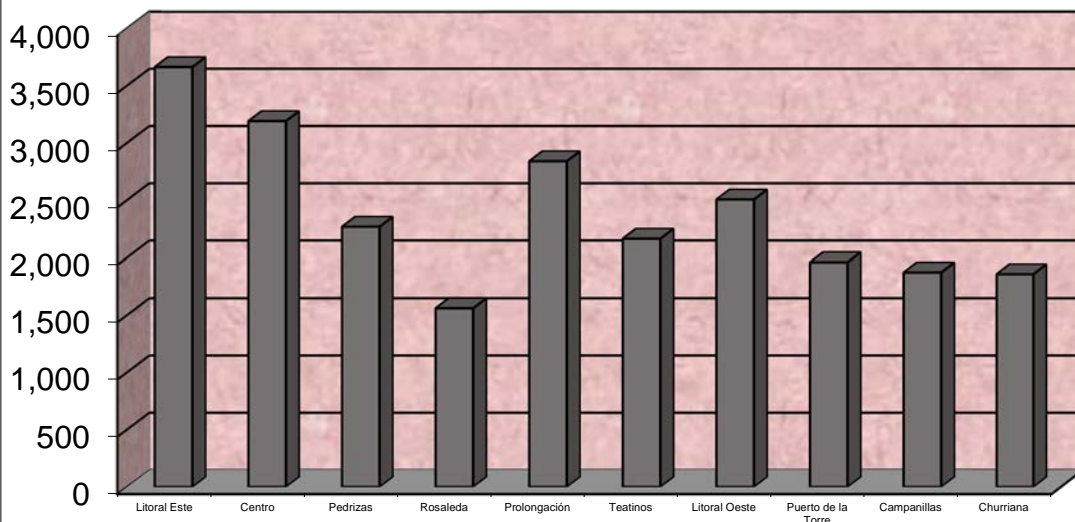
VIVIENDAS VISADAS EN MALAGA 2009-2016										
CUARTO TRIMESTRE (*)										
Municipio	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2016/2015	2016/2009
MALAGA	757	576	494	458	303	166	712	498	-30,06	-34,21
TORREMOLINOS	14	88	34	40	5	41	203	102	-49,75	628,57
BENALMADENA	120	17	13	9	63	66	158	73	-53,80	-39,17
FUENGIROLA	149	130	10	4	81	2	95	22	-76,84	-85,23
MIJAS	67	156	25	169	12	86	105	272	159,05	305,97
MARBELLA	73	331	76	94	80	143	492	128	-73,98	75,34
ESTEPONA	89	7	37	11	46	12	24	21	-	-76,40
MANILVA	150	3	0	7	1	5	0	0	-	-100,00
COSTA OESTE	662	732	195	323	288	355	1.077	955	-11,33	44,26
RINCON VICTORIA	182	85	10	3	14	15	59	106	79,66	-41,76
VELEZ MALAGA	252	220	44	14	80	35	73	72	-	-71,43
TORROX	11	9	4	23	1	2	5	18	-	63,64
NERJA	43	10	16	20	5	5	92	30	-67,39	-30,23
COSTA ESTE	488	324	74	60	100	57	229	226	-1,31	-53,69
ANTEQUERA	18	43	34	18	15	24	53	9	-83,02	-50,00
CAMPILLOS	3	10	2	3	4	1	2	3	-	-
CARTAMA	121	47	18	9	8	9	1	1	-	-99,17
PIZARRA	9	13	8	6	1	1	2	4	-	-55,56
ALORA	16	8	6	4	5	1	1	3	-	-81,25
COIN	6	76	8	7	5	1	10	7	-	16,67
RONDA	91	56	25	31	14	19	13	29	123,08	-68,13
ALHAURIN TORRE	90	39	49	20	11	19	65	53	-18,46	-41,11
ALHAURIN GRANDE	35	29	19	3	7	10	6	2	-	-94,29
ARCHIDONA	28	13	17	2	19	3	7	9	28,57	-67,86
MALAGA INTERIOR	417	334	186	103	89	88	160	120	-25,00	-71,22
RESTO DE MALAGA	828	394	237	179	124	132	276	258	-6,52	-68,84
TOTAL PROVINCIAL	3.267	2.360	1.186	1.134	904	798	2.454	2.057	-16,18	-37,04

*Fuente: Colegio de Arquitectos de Málaga. 2016 TERCER TRIMESTRE

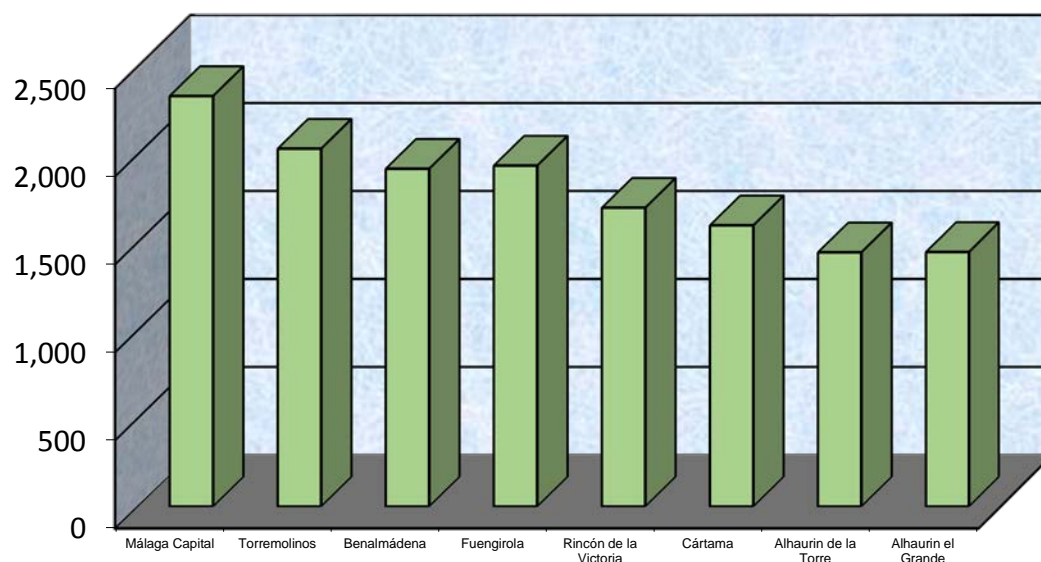


CARACTERISTICAS DEL MERCADO INMOBILIARIO. VIVIENDA HABITUAL					
Diciembre 2016 €/M2 CONSTRUIDO					
Municipio	2015/4º TRI	Variación 1 Año	2016/3º TRI	2016/4º TRI	Variación 3 Meses
Málaga Capital	2.087	11,74	2.229	2.332	4,62
Torremolinos	1.731	17,47	1.777	2.033	14,41
Benalmádena	1.830	4,87	1.886	1.919	1,72
Fuengirola	1.764	9,79	1.826	1.937	6,05
Mijas	1.837	5,58	1.889	1.940	2,72
Marbella	2.442	11,99	2.654	2.735	3,07
Estepona	1.724	5,82	1.768	1.824	3,17
Manilva	1.406	14,36	1.538	1.608	4,50
Costa Oeste	1.918	12,20	2.015	2.152	6,80
Rincón de la Victoria	1.628	4,22	1.666	1.697	1,88
Vélez-Málaga	1.641	1,17	1.647	1.660	0,83
Costa Este	1.631	3,55	1.661	1.689	1,69
Antequera	1.461	5,46	1.502	1.541	2,58
Campillos	1.347	4,69	1.389	1.411	1,52
Cártama	1.581	1,03	1.588	1.597	0,59
Pizarra	1.411	3,94	1.444	1.467	1,54
Alora	1.431	6,63	1.478	1.526	3,21
Coín	1.254	5,85	1.287	1.328	3,17
Ronda	1.867	7,06	1.962	1.999	1,87
Alhaurin de la Torre	1.361	6,03	1.387	1.444	4,10
Alhaurin el Grande	1.388	4,15	1.439	1.446	0,47
Archidona	1.420	2,11	1.440	1.450	0,69
Málaga Interior	1.476	4,97	1.516	1.550	2,24
Media Provincial	1.891	9,94	1.994	2.079	4,26
Con un grado de confianza del 95%, el error de muestreo es de 1,88					
CARACTERISTICAS DEL MERCADO INMOBILIARIO. VIVIENDA HABITUAL					
Diciembr 2016 €/M2 CONSTRUIDO MALAGA CAPITAL					
Areas	2015/4º TRI	Variación 1 Año	2016/3º TRI	2016/4º TRI	Variación 3 Meses
Litoral Este	2.563	42,91	2.891	3.663	26,70
Centro	2.712	17,65	3.024	3.191	5,53
Pedrizas	2.163	4,83	2.213	2.268	2,49
Rosaleda	1.701	-8,27	1.723	1.561	-9,45
Prolongación	2.746	3,43	2.782	2.840	2,09
Teatinos	1.951	10,90	2.088	2.164	3,62
Litoral Oeste	2.014	24,45	2.304	2.506	8,77
Puerto de la Torre	1.764	11,12	1.946	1.960	0,71
Campanillas	1.780	5,19	1.826	1.872	2,53
Churriana	1.963	-5,36	1.990	1.858	-6,66
Bahía					

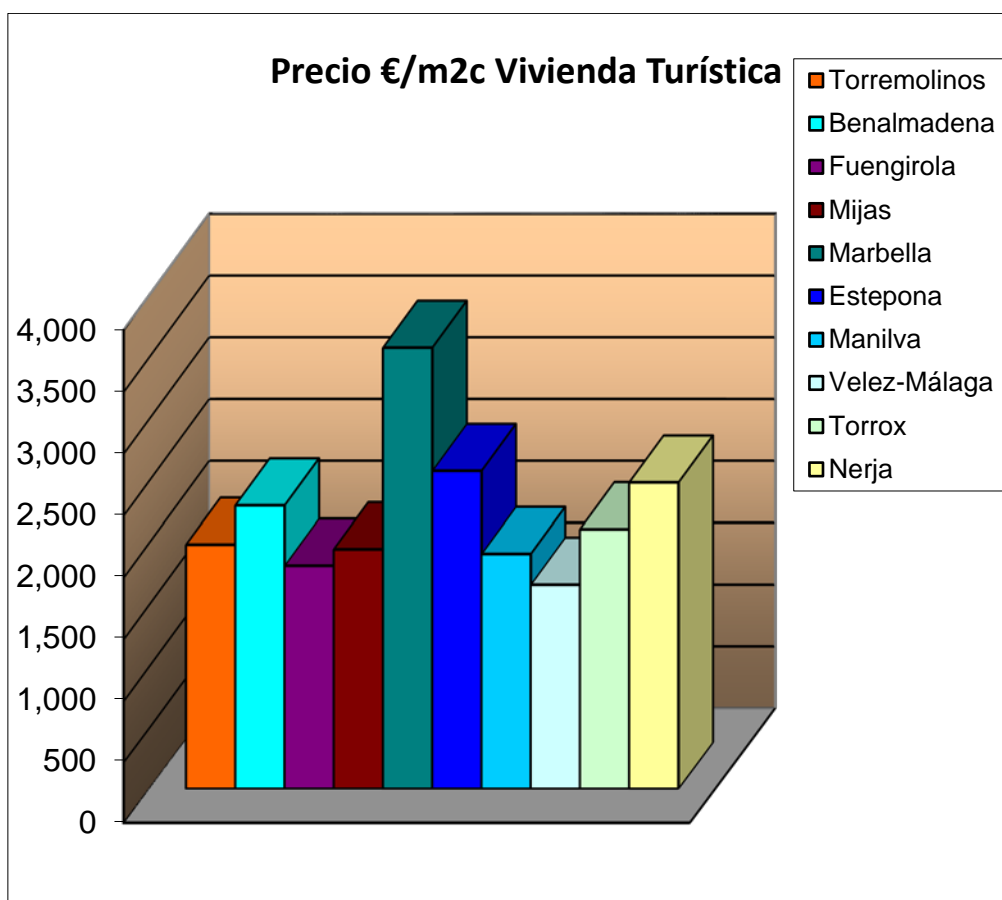
Precio €/m²c Areas de Málaga Capital



Precio €/m²c Vivienda Habitual Area Metropolitana



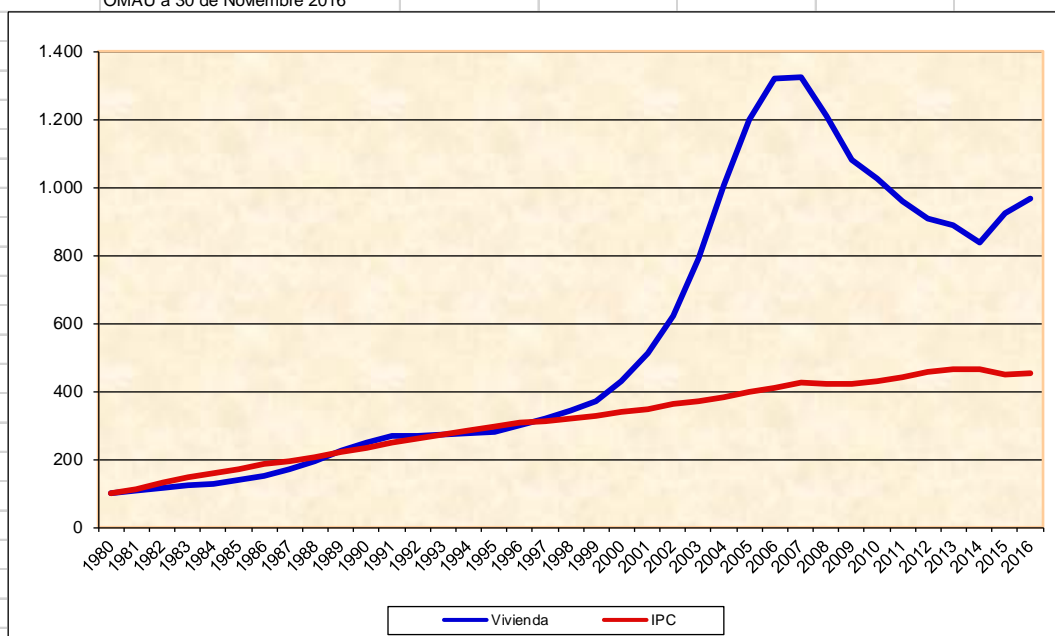
CARACTERISTICAS DEL MERCADO INMOBILIARIO. VIVIENDA TURISTICA					
Diciembre 2016 €/M2 CONSTRUIDO					
Municipio	2015/4º TRI	Variación 1 Año	2016/3º TRI	2016/3º TRI	Variación 3 Meses
Torremolinos	1.886	5,14	1.919	1.983	3,33
Benalmadena	2.142	7,36	2.199	2.299	4,56
Fuengirola	1.673	8,42	1.715	1.814	5,76
Mijas	1.900	2,41	1.878	1.946	3,58
Marbella	3.077	16,22	3.374	3.576	5,98
Estepona	2.529	1,95	2.635	2.578	-2,13
Manilva	1.771	7,73	1.842	1.908	3,57
Costa Oeste	2.234	9,11	2.339	2.437	4,19
Velez-Málaga	1.359	22,19	1.647	1.660	0,83
Torrox	2.064	2,11	2.090	2.108	0,83
Nerja	2.365	5,05	2.421	2.484	2,60
Costa Este	1.601	15,59	1.827	1.851	1,30
Media Provincial	2.054	10,55	2.194	2.271	3,52



Málaga Capital: Evolución del precio de la vivienda y del IPC 1980-2016

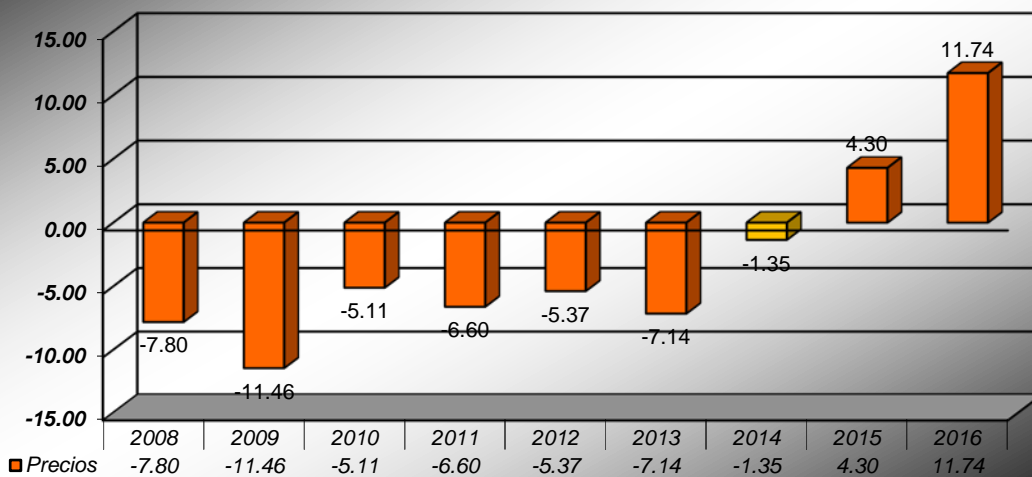
Años	Pts/m ² c	Pts/m ² c Base=100	Inflación	Inflación Base=100
1980	240	100	15,2	100
1981	260	108	14,4	114
1982	278	116	14,0	130
1983	295	123	12,2	146
1984	312	130	9,0	159
1985	334	139	8,2	173
1986	368	153	8,3	187
1987	412	171	4,6	195
1988	473	197	5,8	207
1989	549	228	6,9	221
1990	604	251	6,5	235
1991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

OMAU a 30 de Noviembre 2016



VARIACION DE PRECIOS DESDE DICIEMBRE 2007			
MÁLAGA CAPITAL			
			108 meses
Áreas	Diciembre 2007	Diciembre 2016	Variación Dic 07-Dic 16
Litoral Este	3.996	3.663	-8,3
Centro	4.088	3.191	-21,9
Pedrizas	2.732	2.268	-17,0
Rosaleda	3.341	1.561	-53,3
Prolongación	4.131	2.840	-31,2
Teatinos	2.734	2.164	-20,9
Litoral Oeste	3.759	2.506	-33,3
Puerto de la Torre	2.861	1.960	-31,5
Campanillas	2.444	1.872	-23,4
Churriana	2.183	1.858	-14,9
PROVINCIA			
			108 meses
Áreas	Diciembre 2007	Diciembre 2016	Variación Dic 07-Dic 16
Málaga Capital	3.190	2.332	-26,9
Torremolinos	2.945	2.033	-31,0
Benalmádena	3.229	1.919	-40,6
Fuengirola	2.653	1.937	-27,0
Mijas	2.752	1.940	-29,5
Marbella	3.315	2.735	-17,5
Estepona	2.868	1.824	-36,4
Manilva	2.357	1.608	-31,8
Costa Oeste	2.898	2.152	-25,7
Rincón de la Victoria	2.341	1.697	-27,5
Vélez-Málaga	2.600	1.660	-36,1
Costa Este	2.437	1.689	-30,7
Antequera	2.020	1.541	-23,7
Campillos	1.889	1.411	-25,3
Cártama	3.560	1.597	-55,1
Pizarra	2.498	1.467	-41,3
Álora	1.931	1.526	-21,0
Coín	1.818	1.328	-27,0
Ronda	2.312	1.999	-13,6
Alhaurin de la Torre	2.338	1.444	-38,3
Alhaurin el Grande	2.103	1.446	-31,3
Archidona	1.862	1.450	-22,1
Málaga Interior	2.430	1.550	-36,2
Media Provincial	2.798	2.079	-25,7

Evolución del precio de la vivienda en Málaga, Diciembre 2007-2016



VARIACION DE PRECIOS DESDE DICIEMBRE 2007

PROVINCIA VIVIENDA SEGUNDA RESIDENCIA

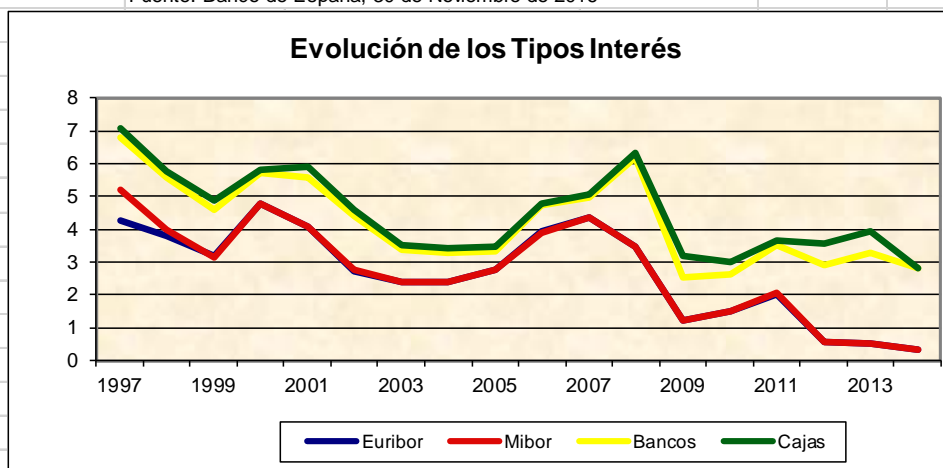
108 meses

Areas	Diciembre 2007	Diciembre 2016	Variación Dic 07-Dic 16
Torremolinos	3.587	1.983	-44,7
Benalmadena	4.199	2.299	-45,2
Fuengirola	2.855	1.814	-36,5
Mijas	3.109	1.946	-37,4
Marbella	4.432	3.576	-19,3
Estepona	4.166	2.578	-38,1
Manilva	3.431	1.908	-44,4
Costa Oeste	3.760	2.437	-35,2
Velez-Málaga	2.671	1.660	-37,8
Torrox	3.254	2.108	-35,2
Nerja	3.724	2.484	-33,3
Costa Este	2.933	1.851	-36,9
Media Provincial	3.547	2.271	-36,0

EVOLUCION DE LOS TIPOS DE INTERES A UN AÑO

Años	Euribor	Mibor	Bancos	Cajas
1996	4,938	7,356	9,324	9,572
1997	4,283	5,198	6,774	7,078
1998	3,778	4,005	5,557	5,763
1999	3,182	3,155	4,587	4,881
2000	4,781	4,773	5,708	5,822
2001	4,084	4,077	5,597	5,926
2002	2,74	2,77	4,408	4,609
2003	2,381	2,383	3,374	3,533
2004	2,377	2,377	3,286	3,436
2005	2,783	2,78	3,33	3,471
2006	3,921	3,915	4,738	4,765
2007	4,373	4,37	4,95	5,06
2008	3,452	3,455	6,166	6,341
2009	1,242	1,241	2,554	3,182
2010	1,526	1,525	2,627	3,002
2011	2,044	2,092	3,504	3,659
2012	0,549	0,549	2,927	3,572
2013	0,543	0,543	3,267	3,940
2014	0,335	0,335	2,800	2,800
2015	0,059	0,059	2,255	2,255
2016	-0,074	-0,074	2,342	2,342

Fuente: Banco de España, 30 de Noviembre de 2016



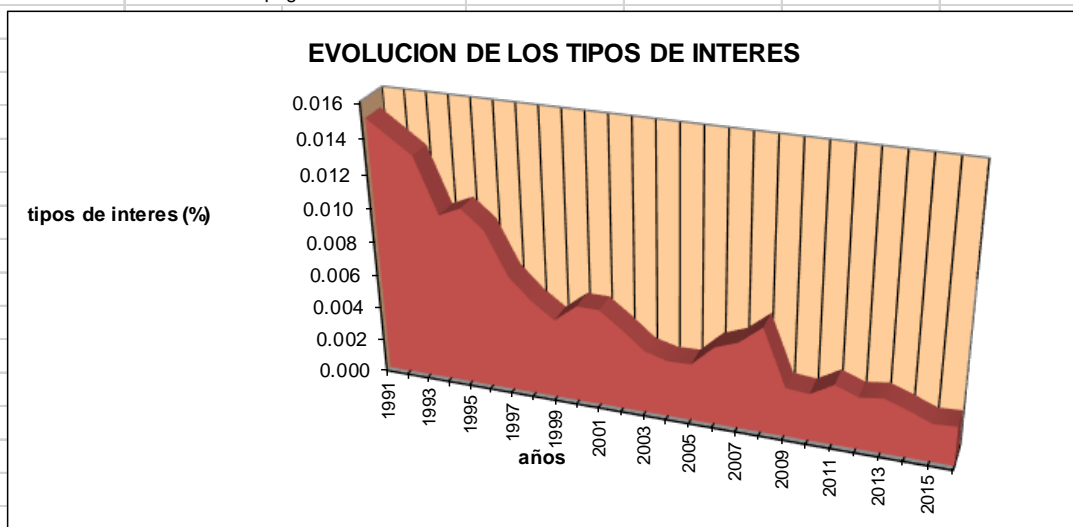
TIPOS DE INTERES POR CREDITOS HIPOTECARIOS

30/11/2016				
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	2,388	2,342	26,49	-0,9

Fuente: Banco de España, Tipos medios de Bancos y Cajas, y elaboración propia

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 Ene	0,042
2016 Feb	-0,008
2016 Mar	-0,012
2016 Abr	-0,010
2016 May	-0,013
2016 Jun	-0,028
2016 Jul	-0,056
2016 Ago	-0,048
2016 Sep	-0,057
2016 Oct	-0,069
2016 Nov	-0,074

