

MERCADO INMOBILIARIO DE MÁLAGA, PRIMER TRIMESTRE DE 2017

El pasado año 2016 los visados de viviendas aumentaron un 23,92% respecto a 2015, lo que suponía el mayor crecimiento desde el inicio de la recesión económica de 2008. Sin embargo el tamaño del porcentaje disimulaba el de la producción, 3.041 viviendas, que no llegaba al 7% de la producción de mitad de la década pasada.

Ciertamente las cifras de hace 10 años no tenían un fundamento económico consolidado y fueron uno de los motivos de la explosión de la burbuja del mercado inmobiliario, pero si consideramos un entorno de producción provincial razonable entre 10.000 y 12.000 viviendas año, todavía nos encontramos en un lugar muy lejano de un mercado equilibrado.

Los datos recientes del Ministerio de Fomento vuelven a remarcar un aumento notable de la venta de viviendas en Málaga, 27.645 durante 2016, un 7,1% más que en 2015, pero de ellas solo 1.961 corresponden a vivienda nueva (dato que esta en consonancia con los proyectos visados en años anteriores), siendo la mayor parte de las ventas de vivienda de segunda mano, 25.684 unidades.

Del total de viviendas vendidas en 2016, 9.336 lo fueron a no residentes, lo que supone un 34% del total, porcentaje que duplica el registrado en 2007 o 2008. La demanda local sigue estando muy atenuada, sin duda por los altos niveles de desempleo o trabajo precario que conllevan niveles de renta incompatibles con la adquisición de una vivienda.

Desafortunadamente los niveles de precariedad laboral, e incluso de niveles de pobreza desconocidos hasta hace unos años, que afectan a más del 20% de la población en Málaga, no invitan a un optimismo a corto y medio plazo para la recuperación del mercado inmobiliario.

Sin embargo, los precios de la vivienda si que están teniendo un aumento sostenido, incluso en algunas áreas están creciendo de manera demasiado elevada como en el Centro Histórico de Málaga donde la presión del turismo urbano y las viviendas vacacionales han aumentado los precios un 17,42% en el último año, porcentaje similar al que consideran los portales web que han aumentado los precios de alquiler.

En otras zonas como el Litoral Este, los grandes aumentos de precios interanuales están motivados por nuevas promociones de viviendas cuyo impacto en una oferta reducida supone un crecimiento porcentual considerable, pero que no debe ser sacado de contexto.

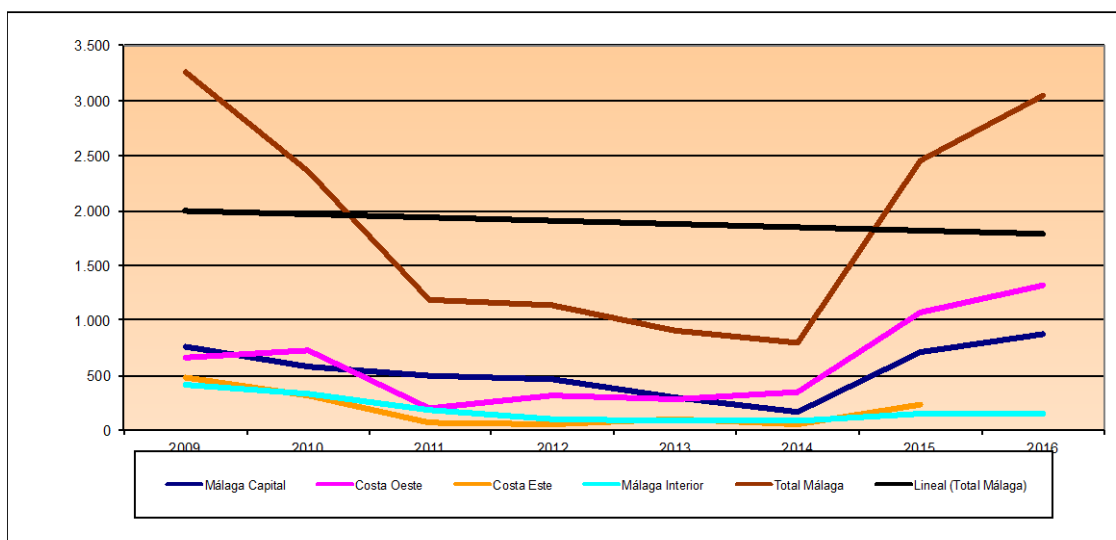
En el Litoral Oeste y en Teatinos, sucede una situación similar con las nuevas promociones que desde la primavera-verano de 2016 comenzaron a levantarse.

La tendencia de subida de precios no tiene un equilibrio en la parte de la demanda, por lo menos en una gran parte de la población residente de Málaga, y habría que confirmar que al igual que esta ocurriendo con una parte significativa de las viviendas compradas en segunda mano, un segmento considerable de la demanda son inversores no residentes originalmente (nacionales o extranjeros) en Málaga.

VIVIENDAS VISADAS EN MÁLAGA 2009-2016
CUARTO TRIMESTRE

Municipio	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2016/2015	2016/2009
Málaga Capital	757	576	494	458	303	166	712	878	23,31	15,98
Torremolinos	14	88	34	40	5	41	203	102	-49,75	628,57
Benalmádena	120	17	13	9	63	66	158	119	-24,68	-0,83
Fuengirola	149	130	10	4	81	2	95	141	48,42	-5,37
Mijas	67	156	25	169	12	86	105	282	168,57	320,90
Marbella	73	331	76	94	80	143	492	173	-64,84	136,99
Estepona	89	7	37	11	46	12	24	487	1.929,17	447,19
Manilva	150	3	0	7	1	5	0	17	-	-88,67
Costa Oeste	662	732	195	323	288	355	1.077	1.321	22,66	99,55
Rincón de la Victoria	182	85	10	3	14	15	59	111	88,14	-39,01
Vélez-Málaga	252	220	44	14	80	35	73	91	24,66	-63,89
Torrox	11	9	4	23	1	2	5	27	440,00	145,45
Nerja	43	10	16	20	5	5	92	55	-40,22	27,91
Costa Este	488	324	74	60	100	57	229	284	24,02	-41,80
Antequera	18	43	34	18	15	24	53	11	-79,25	-38,89
Campillos	3	10	2	3	4	1	2	3	50,00	0,00
Cártama	121	47	18	9	8	9	1	4	300,00	-96,69
Pízarra	9	13	8	6	1	1	2	4	100,00	-55,56
Alora	16	8	6	4	5	1	1	3	200,00	-81,25
Coín	6	76	8	7	5	1	10	10	0,00	66,67
Ronda	91	56	25	31	14	19	13	32	146,15	-64,84
Alhaurín de la Torre	90	39	49	20	11	19	65	65	0,00	-27,78
Alhaurín el Grande	35	29	19	3	7	10	6	10	66,67	-71,43
Archidona	28	13	17	2	19	3	7	10	42,86	-64,29
Málaga Interior	417	334	186	103	89	88	160	152	-5,00	-63,55
Resto de Málaga	828	394	237	179	124	132	276	406	47,10	-50,97
Total Málaga	3.267	2.360	1.186	1.134	904	798	2.454	3.041	23,92	-6,92

Fuente: Colegio de Arquitectos de Málaga.



CARACTERÍSTICAS DEL MERCADO INMOBILIARIO. VIVIENDA HABITUAL
Marzo 2017 €/M2 CONSTRUIDO

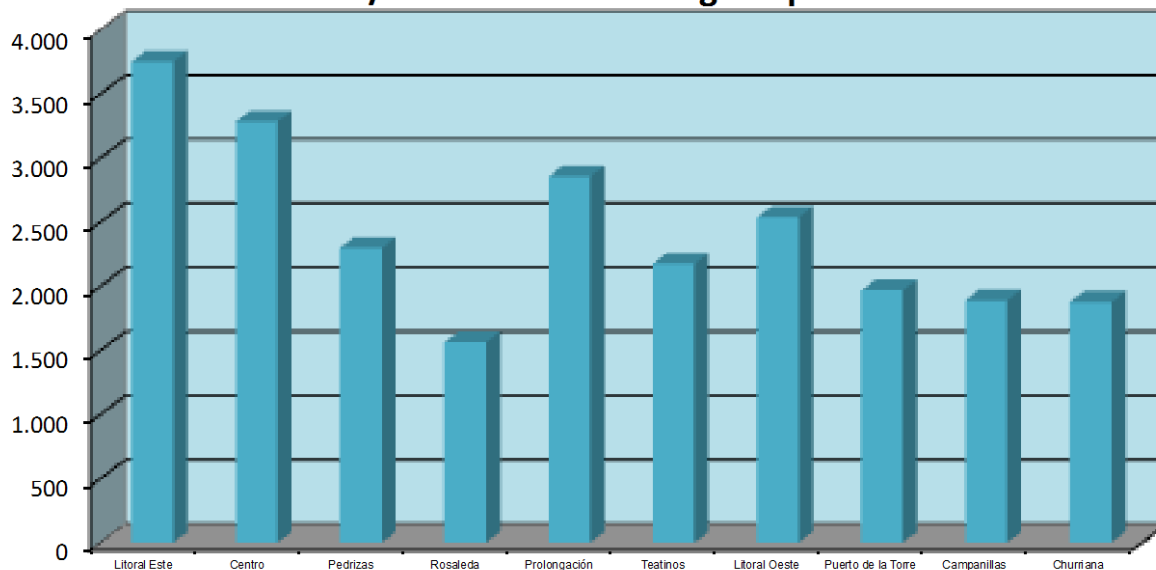
Municipio	2016/1º TRI	Variación 1 Año	2016/4º TRI	2017/1º TRI	Variación 3 Meses
Málaga Capital	2.096	12,55	2.332	2.359	1,16
Torremolinos	1.744	17,28	2.033	2.045	0,62
Benalmádena	1.857	4,78	1.919	1.946	1,41
Fuengirola	1.761	12,35	1.937	1.979	2,16
Mijas	1.848	5,73	1.940	1.954	0,72
Marbella	2.537	9,10	2.735	2.768	1,19
Estepona	1.734	6,78	1.824	1.852	1,51
Manilva	1.459	11,25	1.608	1.623	0,96
Costa Oeste	1.956	11,20	2.152	2.175	1,07
Rincón de la Victoria	1.631	4,54	1.697	1.705	0,47
Vélez-Málaga	1.697	-1,13	1.660	1.678	1,06
Costa Este	1.646	3,22	1.689	1.699	0,59
Antequera	1.469	7,53	1.541	1.580	2,52
Campillos	1.368	3,49	1.411	1.416	0,37
Cártama	1.577	2,17	1.597	1.611	0,89
Pizarra	1.422	2,75	1.467	1.461	-0,38
Alora	1.440	7,27	1.526	1.545	1,24
Coín	1.263	8,35	1.328	1.369	3,07
Ronda	1.896	7,34	1.999	2.035	1,83
Alhaurin de la Torre	1.365	7,57	1.444	1.468	1,72
Alhaurin el Grande	1.392	6,05	1.446	1.476	2,11
Archidona	1.430	1,05	1.450	1.445	-0,34
Málaga Interior	1.485	6,03	1.550	1.575	1,60
Media Provincial	1.904	10,45	2.079	2.103	1,15

Con un grado de confianza del 95%, el error de muestreo es de 1,92

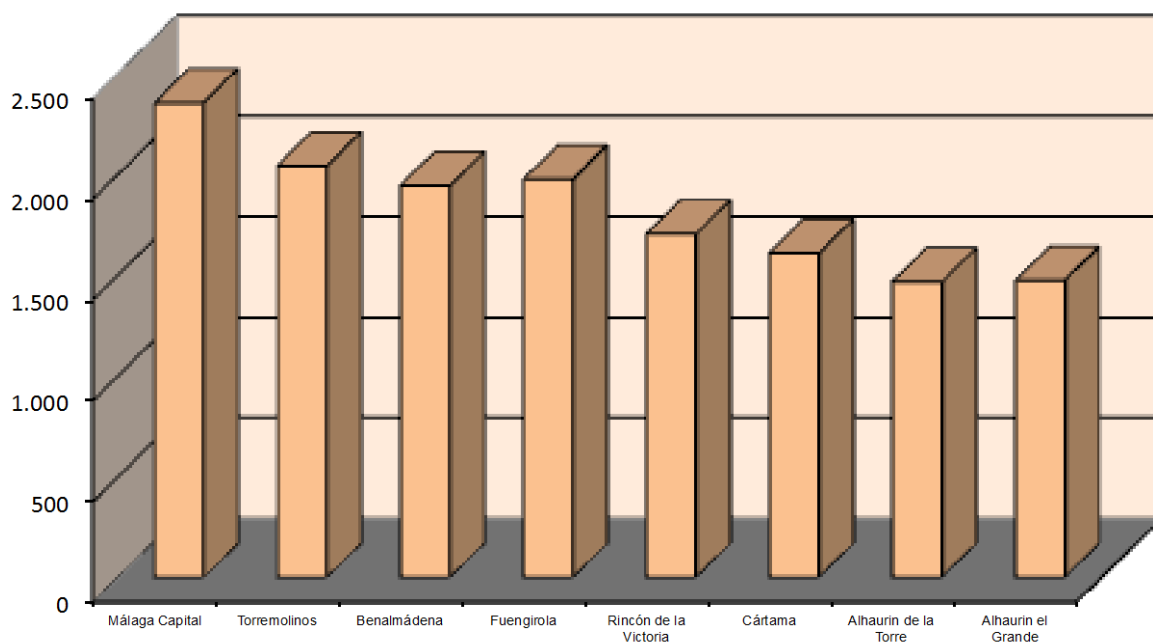
CARACTERÍSTICAS DEL MERCADO INMOBILIARIO. VIVIENDA HABITUAL
Marzo 2017 €/M2 CONSTRUIDO MALAGA CAPITAL

Areas	2016/1º TRI	Variación 1 Año	2016/4º TRI	2017/1º TRI	Variación 3 Meses
Litoral Este	2.580	45,45	3.663	3.752	2,43
Centro	2.797	17,42	3.191	3.284	2,92
Pedrizas	2.200	4,46	2.268	2.298	1,35
Rosaleda	1.686	-7,25	1.561	1.563	0,19
Prolongación	2.731	4,53	2.840	2.855	0,51
Teatinos	1.902	14,40	2.164	2.176	0,55
Litoral Oeste	2.080	22,08	2.506	2.539	1,31
Puerto de la Torre	1.913	2,86	1.960	1.967	0,37
Campanillas	1.780	6,22	1.872	1.891	0,99
Churriana	1.963	-4,41	1.858	1.876	1,01
Bahía					

Precio €/m²c Areas de Málaga Capital



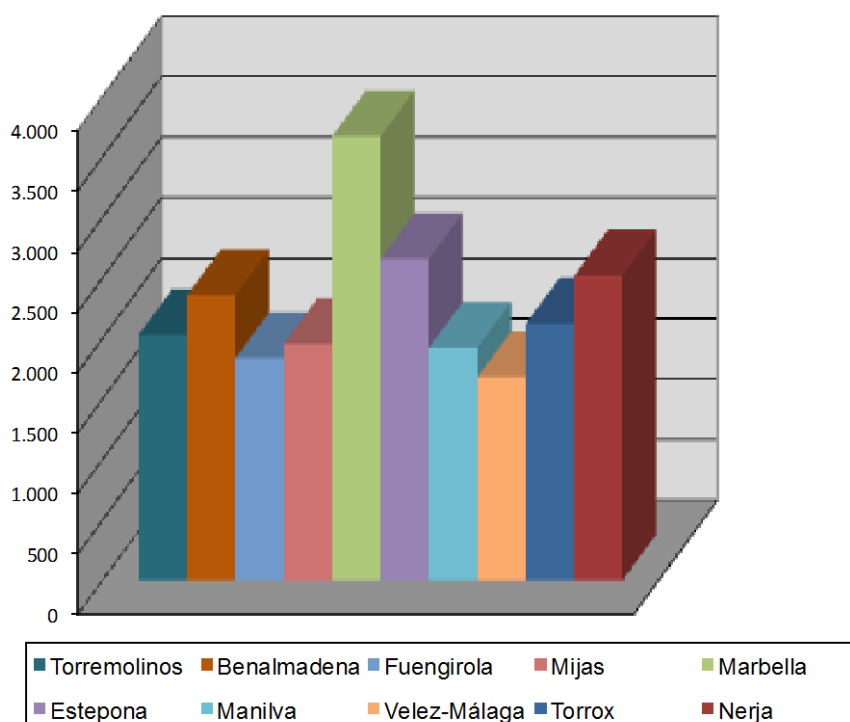
Precio €/m²c Vivienda Habitual Area Metropolitana



CARACTERÍSTICAS DEL MERCADO INMOBILIARIO. VIVIENDA TURÍSTICA
Marzo 2017 €/M2 CONSTRUIDO

Municipio	2016/1º TRI	Variación 1 Año	2016/4º TRI	2017/1º TRI	Variación 3 Meses
Torremolinos	1.892	7,20	1.983	2.028	2,26
Benalmadena	2.148	9,64	2.299	2.355	2,42
Fuengirola	1.674	9,66	1.814	1.836	1,22
Mijas	1.910	2,13	1.946	1.951	0,26
Marbella	3.128	17,21	3.576	3.666	2,54
Estepona	2.530	4,93	2.578	2.655	2,96
Manilva	1.776	8,17	1.908	1.921	0,69
Costa Oeste	2.250	10,62	2.437	2.489	2,13
Velez Málaga	1.576	6,46	1.660	1.678	1,06
Torrox	2.058	2,97	2.108	2.119	0,55
Nerja	2.390	5,26	2.484	2.516	1,27
Costa Este	1.767	5,89	1.851	1.871	1,08
Media Provincial	2.113	9,52	2.271	2.314	1,88

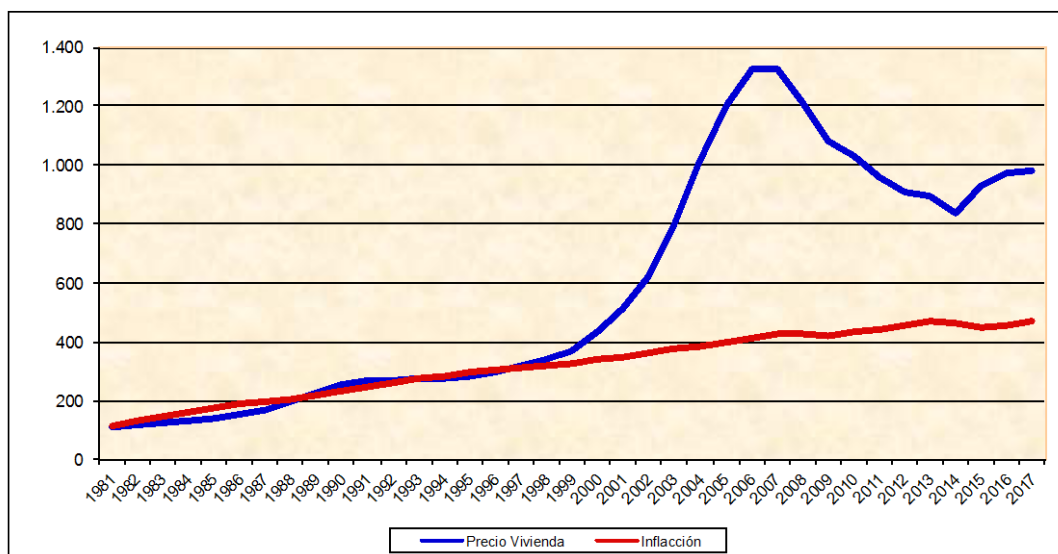
Precio €/m2c Vivienda Turística



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

Años	€/m ² c	€/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	-0,3	451
2016	2.332	970	0,7	455
2017	2.359	981	3,0	468

OMAU a 31 de Marzo 2017



VARIACION DE PRECIOS DESDE DICIEMBRE 2007

MÁLAGA CAPITAL

108 meses

Áreas	Diciembre 2007	Marzo 2017	Variación Dic 07-Mar 17
Litoral Este	3.996	3.752	-6,1
Centro	4.088	3.284	-19,7
Pedrizas	2.732	2.298	-15,9
Rosaleda	3.341	1.563	-53,2
Prolongación	4.131	2.855	-30,9
Teatinos	2.734	2.176	-20,4
Litoral Oeste	3.759	2.539	-32,5
Puerto de la Torre	2.861	1.967	-31,2
Campanillas	2.444	1.891	-22,6
Churriana	2.183	1.876	-14,0

PROVINCIA

108 meses

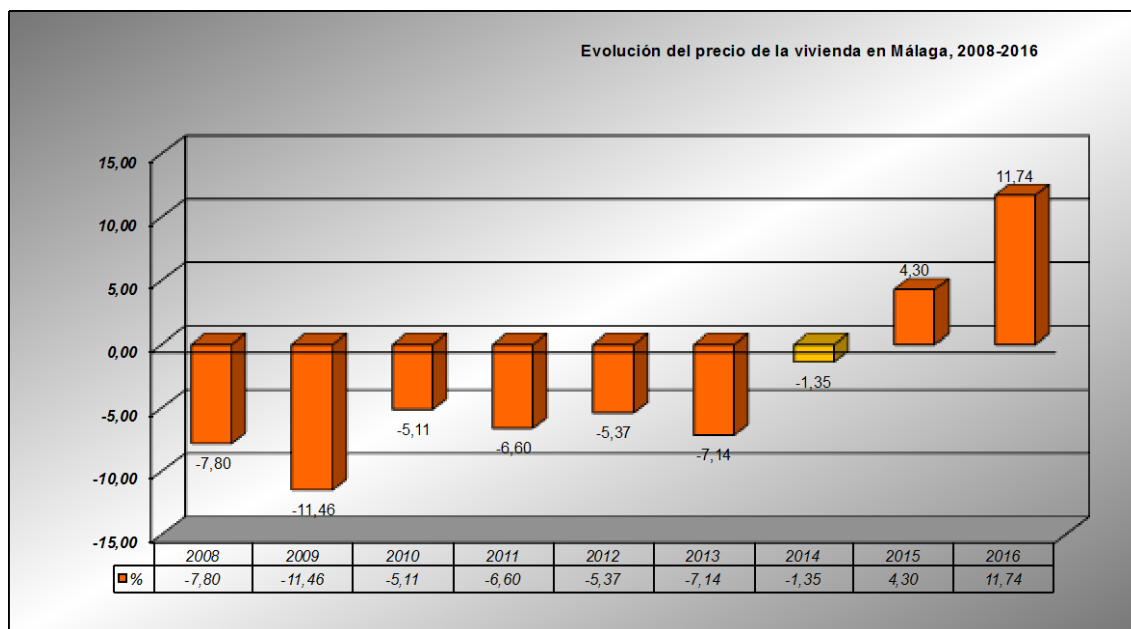
Áreas	Diciembre 2007	Marzo 2017	Variación Dic 07-Mar 17
Málaga Capital	3.190	2.359	-26,1
Torremolinos	2.945	2.045	-30,6
Benalmádena	3.229	1.946	-39,7
Fuengirola	2.653	1.979	-25,4
Mijas	2.752	1.954	-29,0
Marbella	3.315	2.768	-16,5
Estepona	2.868	1.852	-35,4
Manilva	2.357	1.623	-31,1
Costa Oeste	2.898	2.175	-24,9
Rincón de la Victoria	2.341	1.705	-27,2
Vélez-Málaga	2.600	1.678	-35,5
Costa Este	2.437	1.699	-30,3
Antequera	2.020	1.580	-21,8
Campillos	1.889	1.416	-25,1
Cártama	3.560	1.611	-54,7
Pizarra	2.498	1.461	-41,5
Álora	1.931	1.545	-20,0
Coín	1.818	1.369	-24,7
Ronda	2.312	2.035	-12,0
Alhaurin de la Torre	2.338	1.468	-37,2
Alhaurin el Grande	2.103	1.476	-29,8
Archidona	1.862	1.445	-22,4
Málaga Interior	2.430	1.575	-35,2
Media Provincial	2.798	2.103	-24,8

VARIACION DE PRECIOS DESDE DICIEMBRE 2007

PROVINCIA VIVIENDA SEGUNDA RESIDENCIA

108 meses

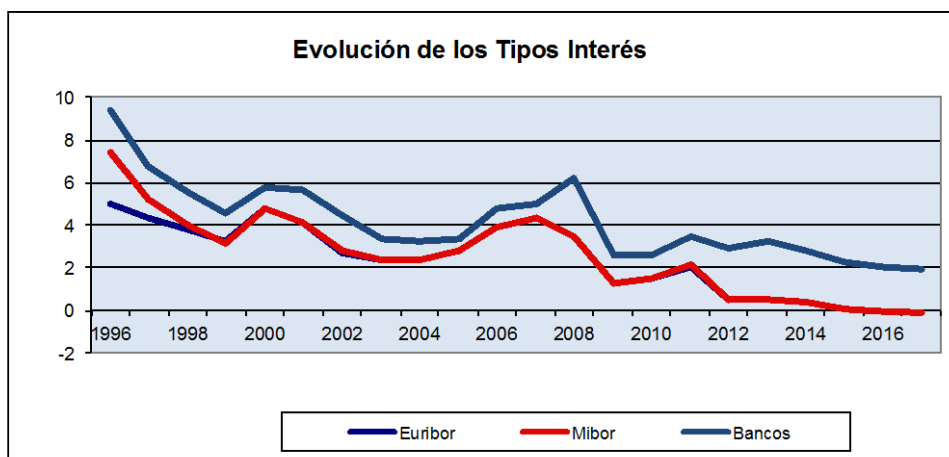
Areas	Diciembre 2007	Marzo 2017	Variación Dic 07-Mar 17
Torremolinos	3.587	2.028	-43,5
Benalmadena	4.199	2.355	-43,9
Fuengirola	2.855	1.836	-35,7
Mijas	3.109	1.951	-37,3
Marbella	4.432	3.666	-17,3
Estepona	4.166	2.655	-36,3
Manilva	3.431	1.921	-44,0
Costa Oeste	3.760	2.489	-33,8
Velez-Málaga	2.671	1.678	-37,2
Torrox	3.254	2.119	-34,9
Nerja	3.724	2.516	-32,4
Costa Este	2.933	1.871	-36,2
Media Provincial	3.547	2.314	-34,8



EVOLUCION DE LOS TIPOS DE INTERES A UN AÑO

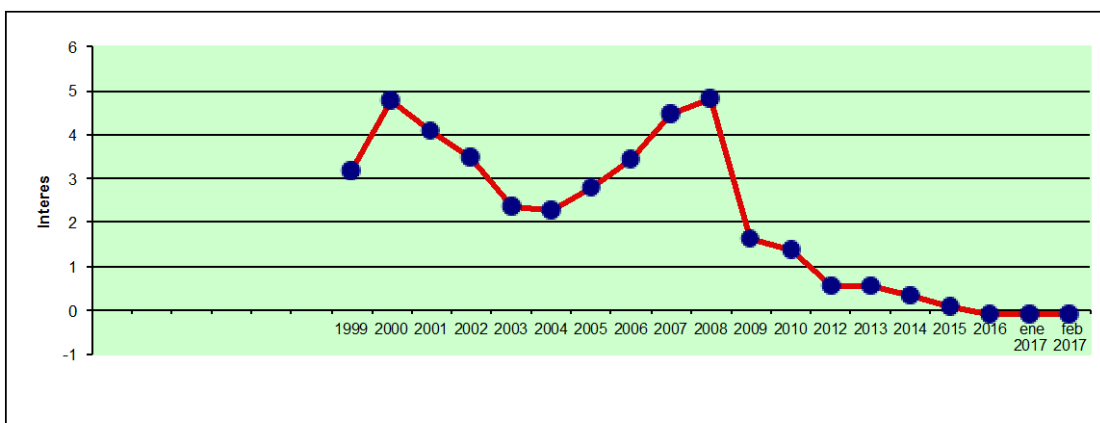
Años	Euribor	Mibor	Bancos
1996	4,938	7,356	9,324
1997	4,283	5,198	6,774
1998	3,778	4,005	5,557
1999	3,182	3,155	4,587
2000	4,781	4,7773	5,708
2001	4,084	4,077	5,597
2002	2,74	2,77	4,408
2003	2,381	2,383	3,374
2004	2,377	2,377	3,286
2005	2,783	2,78	3,33
2006	3,921	3,915	4,738
2007	4,373	4,37	4,95
2008	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	-0,106	-0,106	1,928

Fuente: Banco de España, 28 de Febrero de 2017



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



TIPOS DE INTERES POR CREDITOS HIPOTECARIOS

28/2/17

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.

