

MERCADO INMOBILIARIO SEGUNDO TRIMESTRE 2018

El mercado inmobiliario sigue aumentando su actividad de manera moderada, su demanda no se asienta solamente sobre las necesidades familiares, sino que tienen un porcentaje elevado de grupos de inversión o de simples inversionistas individuales que consideran la rentabilidad financiera de la vivienda más elevada que la que ofrecen las entidades financieras.

En este sentido el mercado de oferta de viviendas turísticas, al margen de las condiciones de regulación de este sector, se ha convertido en poco tiempo en un foco de interés inversor por las expectativas de ingresos que supone esta actividad frente al arrendamiento habitual, aunque las condiciones fiscales de una modalidad y otra del alquiler son muy diferentes, y debería seguir tenida en cuenta por los arrendadores.

En el segundo trimestre en Málaga, el mercado inmobiliario ha seguido las tendencias de precios de principios de año, con subidas moderadas de solo el 0,41%, aunque el acumulado anual es un considerable 12,63%.

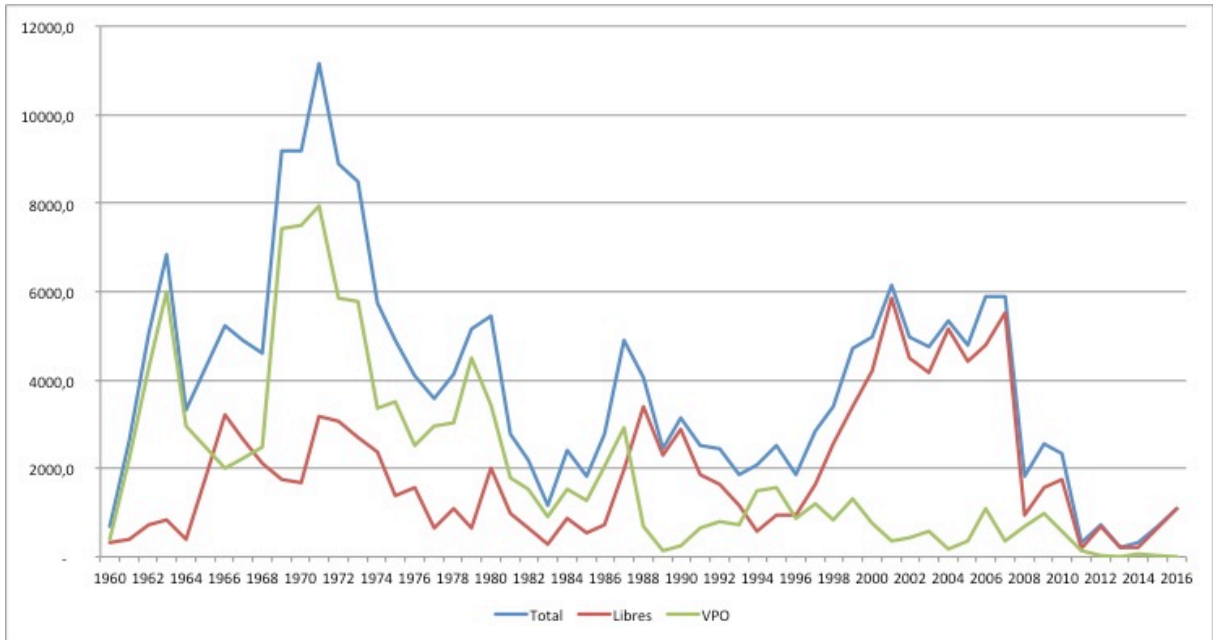
Por áreas de ciudad el Litoral Este (4.073 €/m²c) ya ha recuperado los descensos de precios de la vivienda que se acumularon desde 2007, y el Centro Histórico esta a punto de hacerlo (4.033 €/m²c). En Teatinos todavía se encuentran un 10% por debajo (2.460 €/m²c) de los precios de aquellos años, y el Litoral Oeste todavía esta un 28% por debajo (2.704 €/m²c).

En el conjunto de la ciudad los precios están todavía por debajo de los niveles de 2007 un 16,4%, actualmente la unidad de m² construido en 2.667 €, cuando hace 11 años el precio medio era de 3.190 €.

Ha sido precisamente estas grandes diferencias de precios que llegaron a ser superiores al 40%, lo que provoco el interés de inversores por acceder a unos precios de vivienda muy accesibles para plantear oportunidades de negocio.

También se han producido importantes compras de suelo (con planeamiento urbanístico aprobado), básicamente el ámbito de Teatinos hacia el Puerto de la Torre, cuyo coste de suelo ha condicionado los precios de venta de las viviendas actualmente en oferta.

Como se viene señalando en los informes periódicos, pese al aumento de la actividad y la oferta inmobiliaria, y al bajo nivel de intereses hipotecarios, una gran parte de las familias se sitúan al margen de la posibilidad de adquirir vivienda, principalmente entre jóvenes (tanto venta como alquiler), al tiempo que la oferta de vivienda protegida de origen público es inexistente. Características que van consolidando cada vez en mayor medida una economía dual.



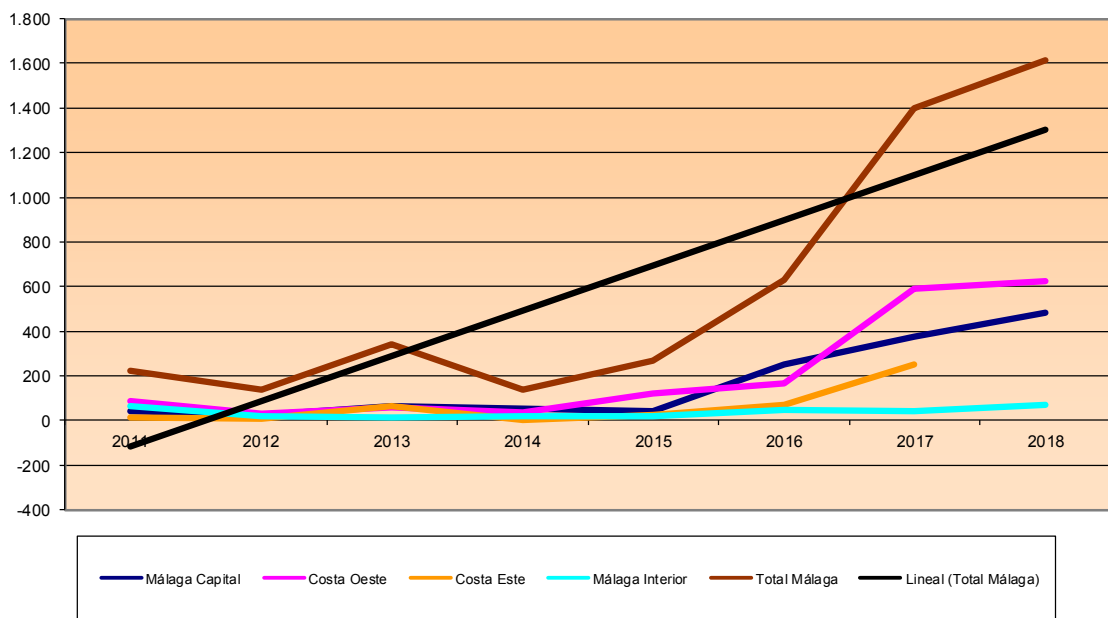
Viviendas en Málaga Capital según licencias concedidas 1960-2016

Fuente: PGOU'83-GMU-OMAU

VIVIENDAS VISADAS EN MÁLAGA 2011-2018
PRIMER TRIMESTRE

| Municipio | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2018/2017 | 2018/2011 |
|------------------------|------|------|------|------|------|------|-------|-------|-----------|-----------|
| Málaga Capital | 43 | 23 | 67 | 53 | 43 | 254 | 376 | 482 | 28,19 | 1.020,93 |
| Torremolinos | 15 | 4 | 0 | 4 | 1 | 0 | 1 | 67 | 6.600,00 | 346,67 |
| Benalmádena | 17 | 4 | 1 | 4 | 24 | 14 | 4 | 15 | 275,00 | -11,76 |
| Fuengirola | 16 | 2 | 1 | 1 | 8 | 2 | 127 | 67 | -47,24 | 318,75 |
| Mijas | 5 | 1 | 6 | 4 | 41 | 100 | 100 | 29 | -71,00 | 480,00 |
| Marbella | 21 | 13 | 45 | 24 | 42 | 46 | 52 | 172 | 230,77 | 719,05 |
| Estepona | 9 | 2 | 4 | 0 | 3 | 4 | 238 | 223 | -6,30 | 2.377,78 |
| Manilva | 5 | 2 | 0 | 1 | 0 | 2 | 67 | 49 | -26,87 | 880,00 |
| Costa Oeste | 88 | 28 | 57 | 38 | 119 | 168 | 589 | 622 | 5,60 | 606,82 |
| Rincón de la Victoria | 1 | 0 | 6 | 1 | 2 | 30 | 235 | 65 | -72,34 | 6.400,00 |
| Vélez-Málaga | 6 | 5 | 58 | 1 | 0 | 30 | 4 | 15 | 275,00 | 150,00 |
| Torrox | 6 | 2 | 0 | 1 | 0 | 3 | 4 | 3 | -25,00 | -50,00 |
| Nerja | 2 | 1 | 1 | 2 | 24 | 6 | 9 | 65 | 622,22 | 3.150,00 |
| Costa Este | 15 | 8 | 65 | 5 | 26 | 69 | 252 | 148 | -41,27 | 886,67 |
| Antequera | 12 | 3 | 4 | 5 | 4 | 4 | 8 | 2 | -75,00 | -83,33 |
| Campillos | 2 | 1 | 0 | 1 | 0 | 1 | 0 | 0 | - | -100,00 |
| Cártama | 4 | 2 | 1 | 3 | 0 | 0 | 4 | 9 | 125,00 | 125,00 |
| Pizarra | 5 | 3 | 0 | 1 | 0 | 0 | 1 | 0 | -100,00 | -100,00 |
| Alora | 2 | 1 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | - | -100,00 |
| Coín | 3 | 2 | 1 | 0 | 2 | 2 | 2 | 4 | 100,00 | 33,33 |
| Ronda | 7 | 4 | 2 | 1 | 2 | 24 | 14 | 4 | -71,43 | -42,86 |
| Alhaurin de la Torre | 15 | 3 | 2 | 5 | 7 | 12 | 11 | 42 | 281,82 | 180,00 |
| Alhaurin el Grande | 12 | 1 | 3 | 1 | 0 | 1 | 0 | 3 | - | -75,00 |
| Archidona | 2 | 0 | 2 | 2 | 3 | 0 | 3 | 5 | 66,67 | 150,00 |
| Málaga Interior | 64 | 20 | 15 | 19 | 18 | 45 | 43 | 69 | 60,47 | 7,81 |
| Resto de Málaga | 11 | 60 | 140 | 43 | 64 | 95 | 137 | 293 | 113,87 | 2.563,64 |
| Total Málaga | 221 | 138 | 344 | 138 | 270 | 631 | 1.397 | 1.614 | 15,53 | 630,32 |

Fuente: Colegio de Arquitectos de Málaga.

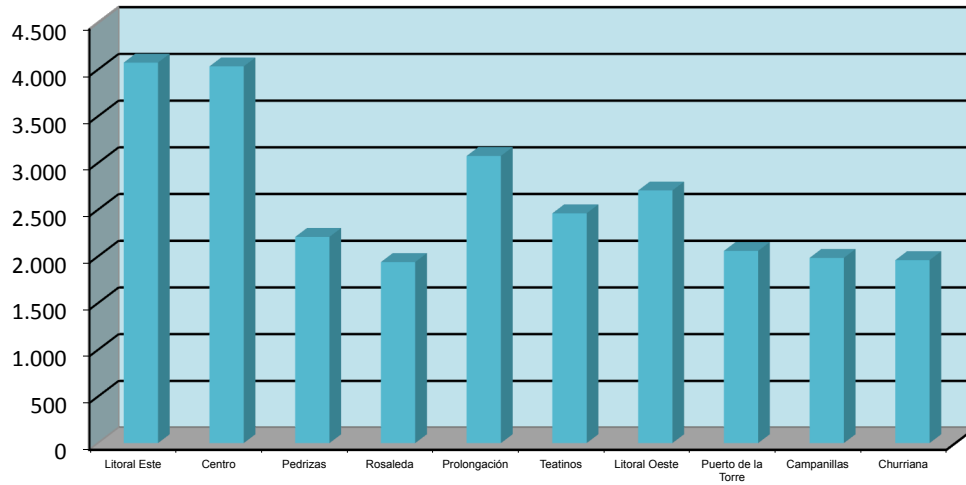


| CARACTERISTICAS DEL MERCADO INMOBILIARIO. VIVIENDA HABITUAL | | | | | |
|--|--------------|--------------------|--------------|--------------|----------------------|
| Junio 2018 €/M2 CONSTRUIDO | | | | | |
| Municipio | 2017/2º TRI | Variación 1 Año | 2018/1º TRI | 2018/2º TRI | Variación 3 Meses |
| Málaga Capital | 2.368 | 12,63 | 2.656 | 2.667 | 0,41 |
| Torremolinos | 2.088 | 7,13 | 2.245 | 2.236 | -0,36 |
| Benalmádena | 1.963 | 13,84 | 2.138 | 2.234 | 4,50 |
| Fuengirola | 2.007 | 3,01 | 2.085 | 2.067 | -0,88 |
| Mijas | 1.963 | 22,65 | 2.158 | 2.408 | 11,59 |
| Marbella | 2.854 | 13,14 | 3.187 | 3.229 | 1,32 |
| Estepona | 1.854 | 10,65 | 2.073 | 2.051 | -1,07 |
| Manilva | 1.654 | 9,26 | 1.833 | 1.807 | -1,42 |
| Costa Oeste | 2.218 | 13,75 | 2.484 | 2.523 | 1,57 |
| Rincón de la Victoria | 1.709 | 7,28 | 1.823 | 1.834 | 0,59 |
| Vélez-Málaga | 1.674 | 6,11 | 1.772 | 1.776 | 0,25 |
| Costa Este | 1.701 | 6,64 | 1.806 | 1.814 | 0,44 |
| Antequera | 1.595 | 7,27 | 1.701 | 1.711 | 0,59 |
| Campillos | 1.421 | 2,22 | 1.442 | 1.453 | 0,73 |
| Cártama | 1.635 | 11,10 | 1.785 | 1.816 | 1,77 |
| Pizarra | 1.478 | 1,50 | 1.489 | 1.500 | 0,75 |
| Alora | 1.564 | 3,64 | 1.601 | 1.621 | 1,22 |
| Coín | 1.355 | 5,23 | 1.409 | 1.426 | 1,16 |
| Ronda | 2.050 | 3,57 | 2.108 | 2.123 | 0,69 |
| Alhaurin de la Torre | 1.475 | 15,70 | 1.694 | 1.707 | 0,76 |
| Alhaurin el Grande | 1.486 | 10,71 | 1.626 | 1.646 | 1,20 |
| Archidona | 1.450 | 3,79 | 1.500 | 1.505 | 0,33 |
| Málaga Interior | 1.586 | 8,26 | 1.704 | 1.717 | 0,76 |
| Media Provincial | 2.115 | 12,20 | 2.356 | 2.373 | 0,72 |

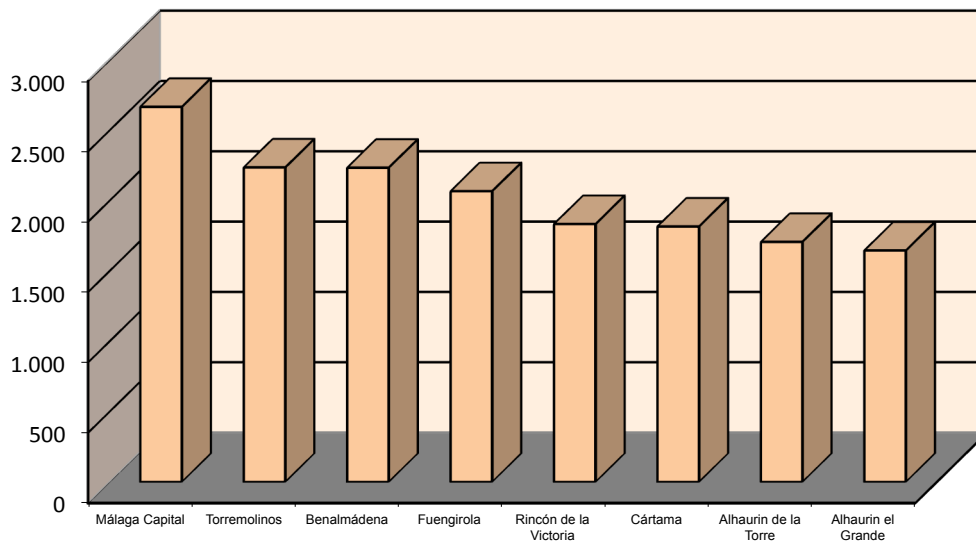
Con un grado de confianza del 95%, el error de muestreo es de 1,92

| CARACTERISTICAS DEL MERCADO INMOBILIARIO. VIVIENDA HABITUAL | | | | | |
|--|-------------|--------------------|-------------|-------------|----------------------|
| Junio 2018 €/M2 CONSTRUIDO MALAGA CAPITAL | | | | | |
| Areas | 2017/2º TRI | Variación 1 Año | 2018/1º TRI | 2018/2º TRI | Variación 3 Meses |
| Litoral Este | 3.790 | 7,47 | 4.049 | 4.073 | 0,59 |
| Centro | 3.390 | 18,98 | 4.009 | 4.033 | 0,60 |
| Pedrizas | 2.120 | 4,12 | 2.207 | 2.207 | 0,01 |
| Rosaleda | 1.596 | 21,44 | 1.900 | 1.938 | 2,03 |
| Prolongación | 2.869 | 7,14 | 3.100 | 3.074 | -0,84 |
| Teatinos | 2.198 | 11,92 | 2.453 | 2.460 | 0,28 |
| Litoral Oeste | 2.545 | 6,25 | 2.693 | 2.704 | 0,41 |
| Puerto de la Torre | 1.960 | 4,95 | 2.039 | 2.057 | 0,88 |
| Campanillas | 1.900 | 4,37 | 2.003 | 1.983 | -1,02 |
| Churriana | 1.884 | 3,96 | 1.955 | 1.958 | 0,18 |
| Bahía | | | | | |

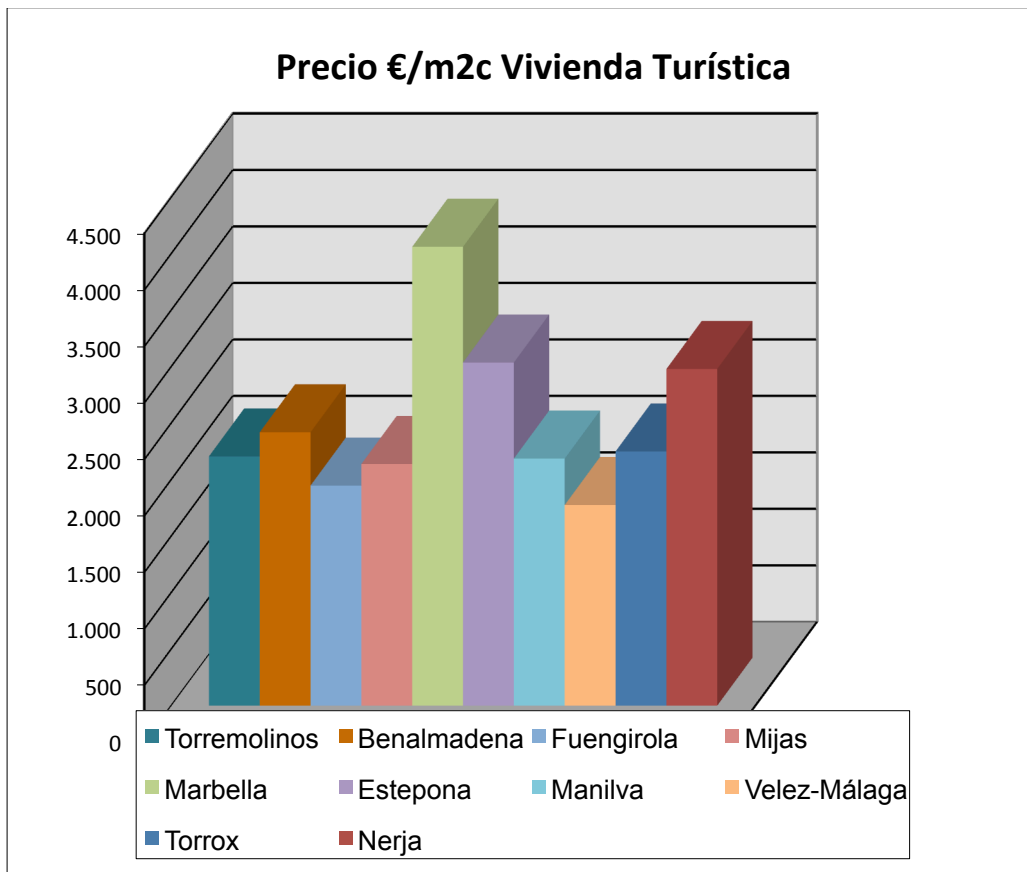
Precio €/m²c Areas de Málaga Capital



Precio €/m²c Vivienda Habitual Area Metropolitana



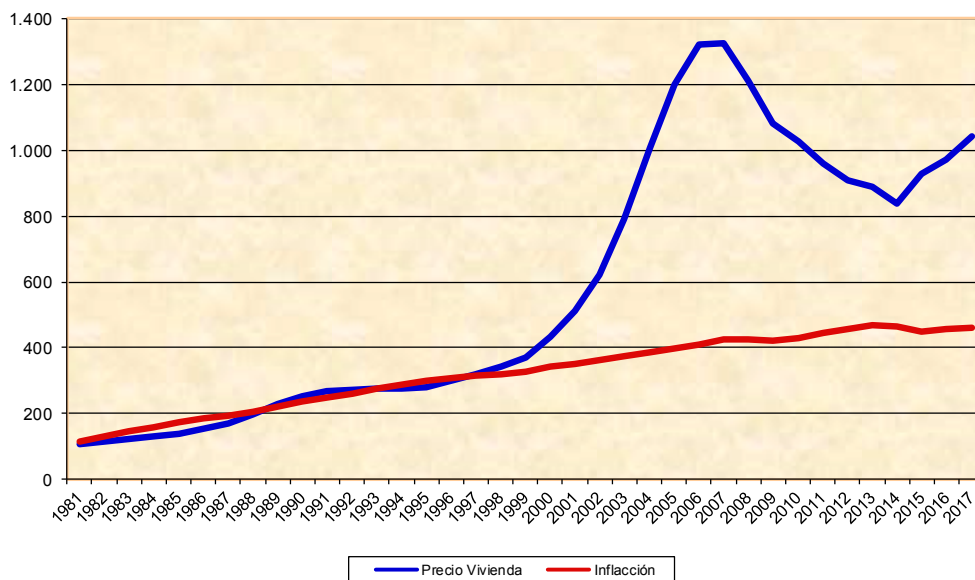
| CARACTERISTICAS DEL MERCADO INMOBILIARIO. VIVIENDA TURISTICA | | | | | |
|--|--------------|--------------------|--------------|--------------|----------------------|
| Junio 2018 €/M2 CONSTRUIDO | | | | | |
| Municipio | 2017/2º TRI | Variación 1 Año | 2018/1º TRI | 2018/2º TRI | Variación 3 Meses |
| Torremolinos | 2.039 | 8,21 | 2.187 | 2.207 | 0,91 |
| Benalmadena | 2.365 | 2,32 | 2.399 | 2.420 | 0,87 |
| Fuengirola | 1.850 | 5,34 | 1.935 | 1.949 | 0,73 |
| Mijas | 1.958 | 9,31 | 2.101 | 2.140 | 1,83 |
| Marbella | 3.716 | 9,32 | 3.993 | 4.063 | 1,75 |
| Estepona | 2.749 | 10,50 | 2.940 | 3.038 | 3,31 |
| Manilva | 1.969 | 11,11 | 2.109 | 2.188 | 3,70 |
| Costa Oeste | 2.519 | 7,74 | 2.672 | 2.714 | 1,57 |
| Velez-Málaga | 1.674 | 6,11 | 1.772 | 1.776 | 0,25 |
| Torrox | 2.137 | 5,34 | 2.261 | 2.251 | -0,47 |
| Nerja | 2.547 | 17,01 | 2.970 | 2.980 | 0,33 |
| Costa Este | 1.875 | 8,98 | 2.039 | 2.043 | 0,23 |
| Media Provincial | 2.336 | 8,05 | 2.493 | 2.524 | 1,26 |



Málaga Capital: Evolución del precio de la vivienda y del IPC 1980-2018

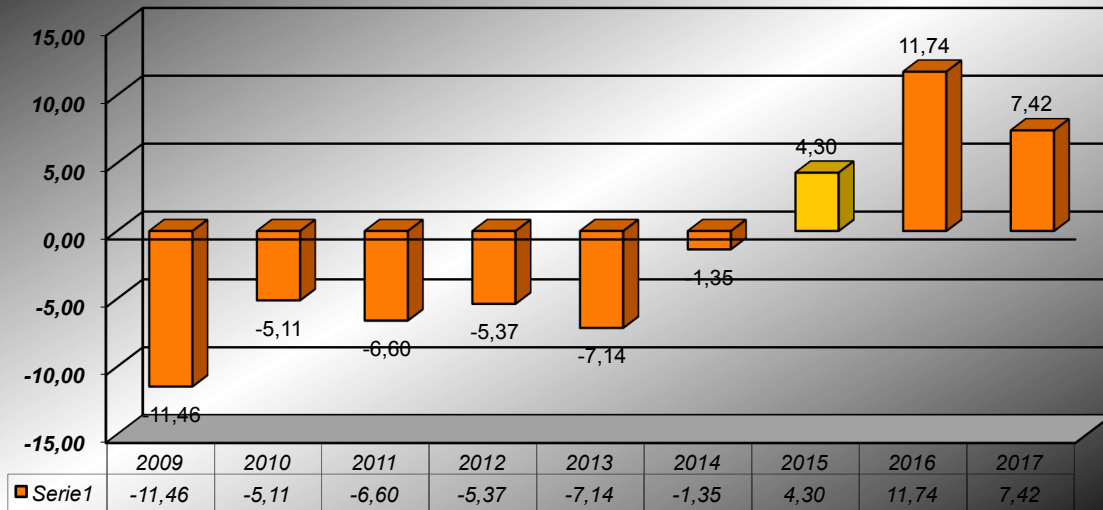
| Años | €/m2c | €/m2c Base=100 | Inflación | Inflación Base=100 |
|------|-------|-------------------|-----------|-----------------------|
| 1980 | 240 | 100 | 15,2 | 100 |
| 1981 | 260 | 108 | 14,4 | 114 |
| 1982 | 278 | 116 | 14,0 | 130 |
| 1983 | 295 | 123 | 12,2 | 146 |
| 1984 | 312 | 130 | 9,0 | 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 |
| 2018 | 2.667 | 1109 | 2,0 | 471 |

OMAU a 30 de Junio de 2018



| VARIACION DE PRECIOS DESDE DICIEMBRE 2007 | | | | |
|--|----------------|------------|----------------------------|------------------|
| | | | | |
| | | | | |
| MALAGA CAPITAL | | | | |
| | | | | 123 meses |
| Areas | Diciembre 2007 | Junio 2018 | Variación Dic 07-Jun 18 | |
| Litoral Este | 3.996 | 4.073 | 1,9 | |
| Centro | 4.088 | 4.033 | -1,3 | |
| Pedrizas | 2.732 | 2.207 | -19,2 | |
| Rosaleda | 3.341 | 1.938 | -42,0 | |
| Prolongación | 4.131 | 3.074 | -25,6 | |
| Teatinos | 2.734 | 2.460 | -10,0 | |
| Litoral Oeste | 3.759 | 2.704 | -28,1 | |
| Puerto de la Torre | 2.861 | 2.057 | -28,1 | |
| Campanillas | 2.444 | 1.983 | -18,9 | |
| Churriana | 2.183 | 1.958 | -10,3 | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| PROVINCIA | | | | |
| | | | | 123 meses |
| Areas | Diciembre 2007 | Junio 2018 | Variación Dic 07-Jun 18 | |
| Málaga Capital | 3.190 | 2.667 | -16,4 | |
| Torremolinos | 2.945 | 2.236 | -24,1 | |
| Benalmádena | 3.229 | 2.234 | -30,8 | |
| Fuengirola | 2.653 | 2.067 | -22,1 | |
| Mijas | 2.752 | 2.408 | -12,5 | |
| Marbella | 3.315 | 3.229 | -2,6 | |
| Estepona | 2.868 | 2.051 | -28,5 | |
| Manilva | 2.357 | 1.807 | -23,3 | |
| Costa Oeste | 2.898 | 2.523 | -12,9 | |
| Rincón de la Victoria | 2.341 | 1.834 | -21,7 | |
| Vélez-Málaga | 2.600 | 1.776 | -31,7 | |
| Costa Este | 2.437 | 1.814 | -25,6 | |
| Antequera | 2.020 | 1.711 | -15,3 | |
| Campillos | 1.889 | 1.453 | -23,1 | |
| Cártama | 3.560 | 1.816 | -49,0 | |
| Pizarra | 2.498 | 1.500 | -40,0 | |
| Álora | 1.931 | 1.621 | -16,1 | |
| Coín | 1.818 | 1.426 | -21,6 | |
| Ronda | 2.312 | 2.123 | -8,2 | |
| Alhaurin de la Torre | 2.338 | 1.707 | -27,0 | |
| Alhaurin el Grande | 2.103 | 1.646 | -21,8 | |
| Archidona | 1.862 | 1.505 | -19,2 | |
| Málaga Interior | 2.430 | 1.717 | -29,3 | |
| Media Provincial | 2.798 | 2.373 | -15,2 | |
| | | | | |

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

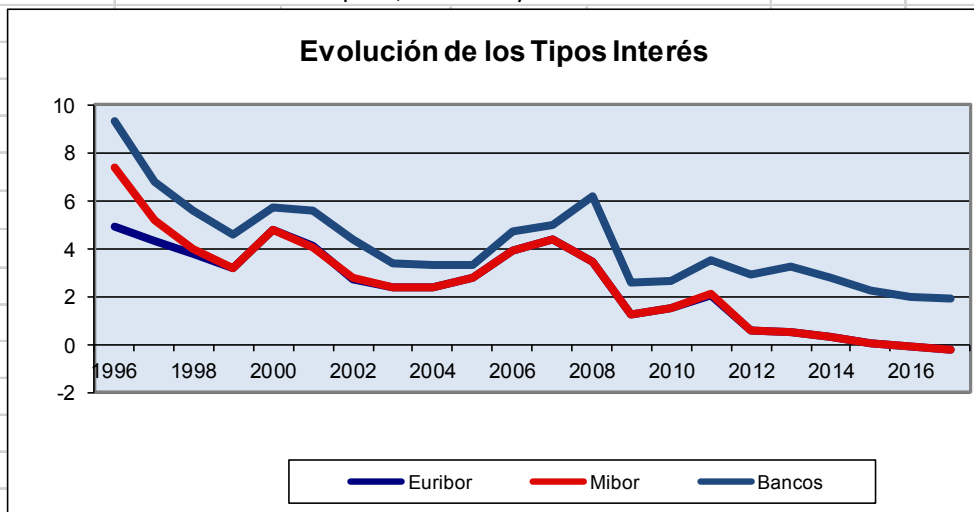


| PROVINCIA VIVIENDA SEGUNDA RESIDENCIA | | | | 123 meses |
|---------------------------------------|----------------|------------|-----------|---------------|
| Areas | Diciembre 2007 | Junio 2018 | Variación | Dic 07-Jun 18 |
| Torremolinos | 3.587 | 2.207 | -38,5 | |
| Benalmadena | 4.199 | 2.420 | -42,4 | |
| Fuengirola | 2.855 | 1.949 | -31,7 | |
| Mijas | 3.109 | 2.140 | -31,2 | |
| Marbella | 4.432 | 4.063 | -8,3 | |
| Estepona | 4.166 | 3.038 | -27,1 | |
| Manilva | 3.431 | 2.188 | -36,2 | |
| Costa Oeste | 3.760 | 2.714 | -27,8 | |
| Velez-Málaga | 2.671 | 1.776 | -33,5 | |
| Torrox | 3.254 | 2.251 | -30,8 | |
| Nerja | 3.724 | 2.980 | -20,0 | |
| Costa Este | 2.933 | 2.043 | -30,3 | |
| Media Provincial | 3.547 | 2.524 | -28,8 | |

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 | 4,773 | 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 | -0,19 | -0,19 | 1,928 |
| 2018 | -0,188 | -0,188 | 1,874 |

Fuente: Banco de España, 31 de Mayo de 2018



TIPOS DE INTERES POR CREDITOS HIPOTECARIOS

30/05/2018

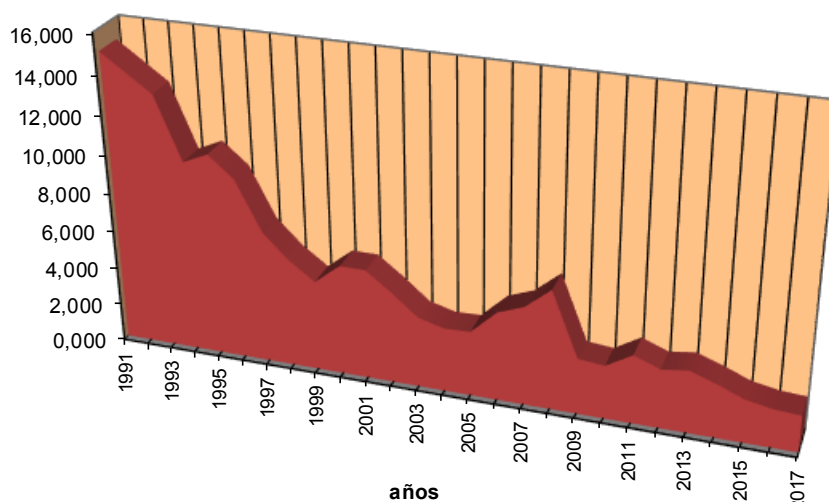
| Años | TAE | Tipo nominal | Cuota mes | Variación % |
|------|--------|--------------|-----------|-------------|
| 1990 | 15,902 | 15,560 | 81,21 | |
| 1991 | 15,299 | 14,970 | 78,37 | -3,6 |
| 1992 | 14,380 | 14,070 | 74,10 | -5,7 |
| 1993 | 13,460 | 13,170 | 69,87 | -6,0 |
| 1994 | 10,169 | 9,950 | 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 | 1,991 | 1,874 | 24,55 | -2,8 |

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.

EVOLUCION DE LOS TIPOS DE INTERES



Notas: