

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%.

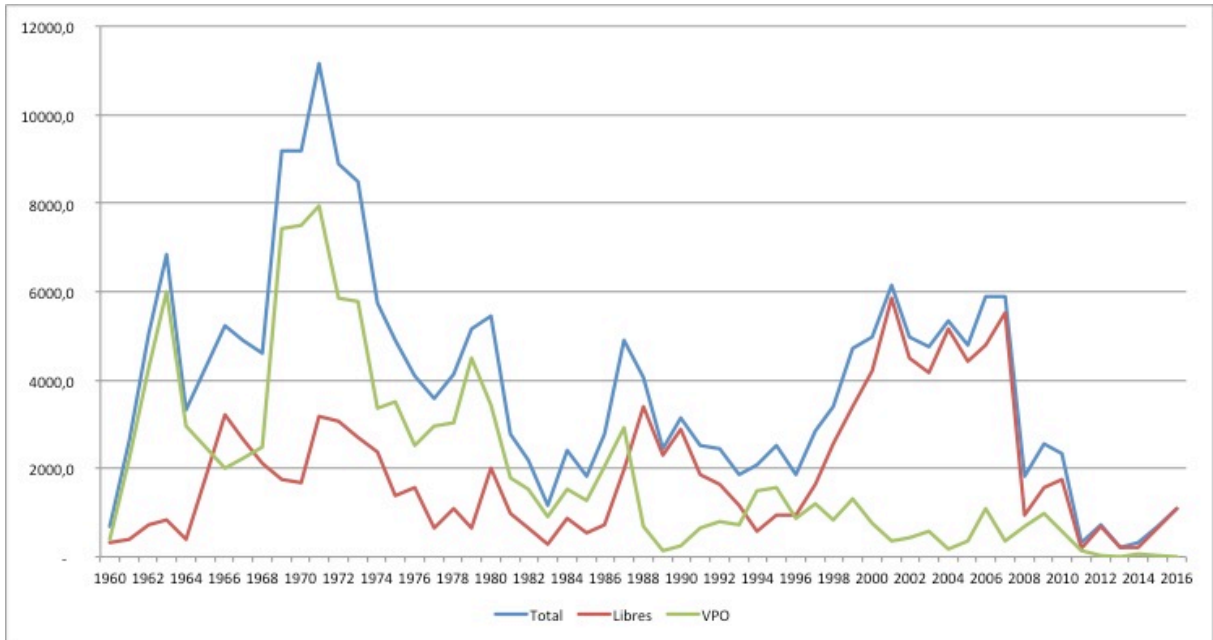
Por áreas de ciudad el Litoral Este (4.073 €/m²c) ya ha recuperado los descensos de precios de la vivienda que se acumularon desde 2007, y el Centro Histórico esta a punto de hacerlo (4.033 €/m²c). En Teatinos todavía se encuentran un 10% por debajo (2.460 €/m²c) de los precios de aquellos años, y el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



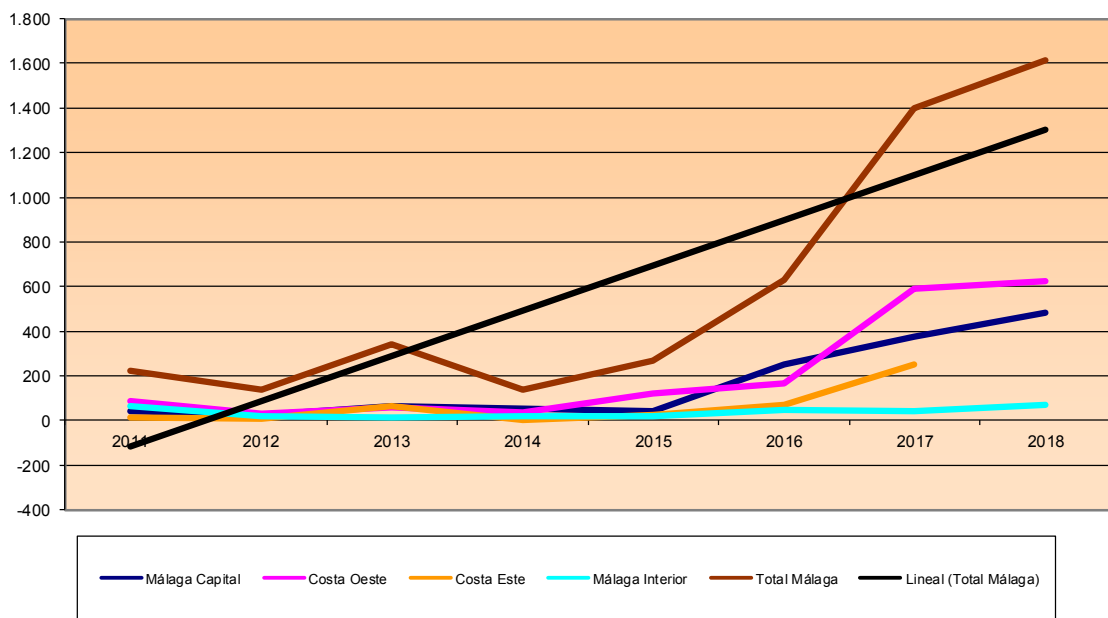
Viviendas en Málaga Capital según licencias concedidas 1960-2016

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.

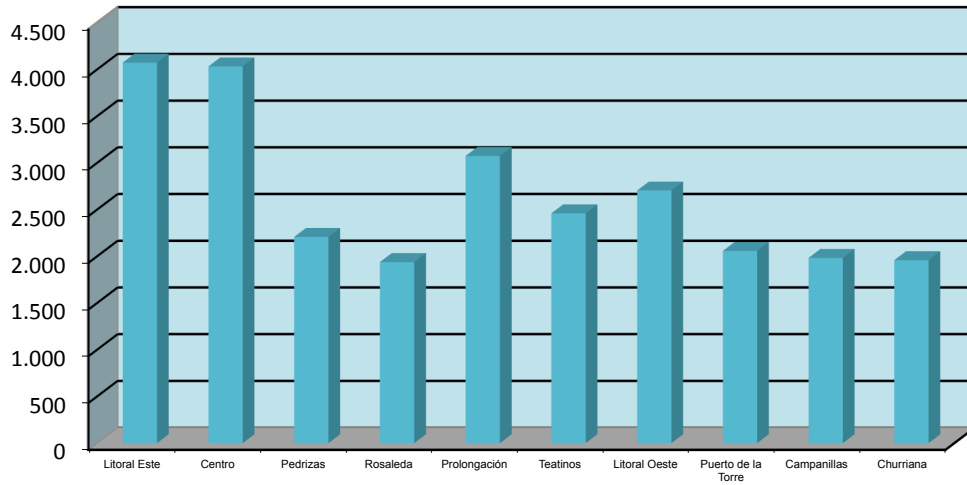


CARACTERISTICAS DEL MERCADO INMOBILIARIO. VIVIENDA HABITUAL					
Junio 2018 €/M2 CONSTRUIDO					
Municipio	2017/2º TRI	Variación 1 Año	2018/1º TRI	2018/2º TRI	Variación 3 Meses
Málaga Capital	2.368	12,63	2.656	2.667	0,41
Torremolinos	2.088	7,13	2.245	2.236	-0,36
Benalmádena	1.963	13,84	2.138	2.234	4,50
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

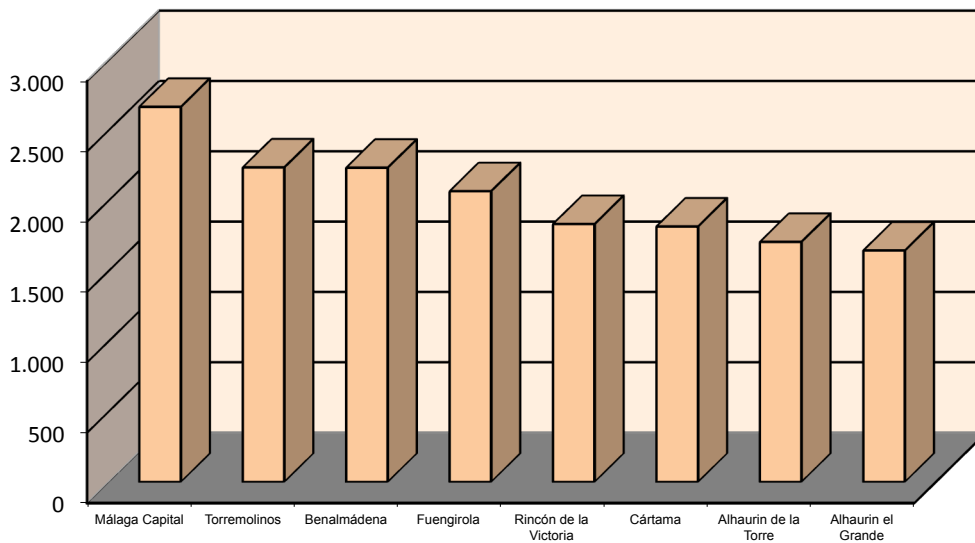
Con un grado de confianza del 95%, el error de muestreo es de 1,92

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					

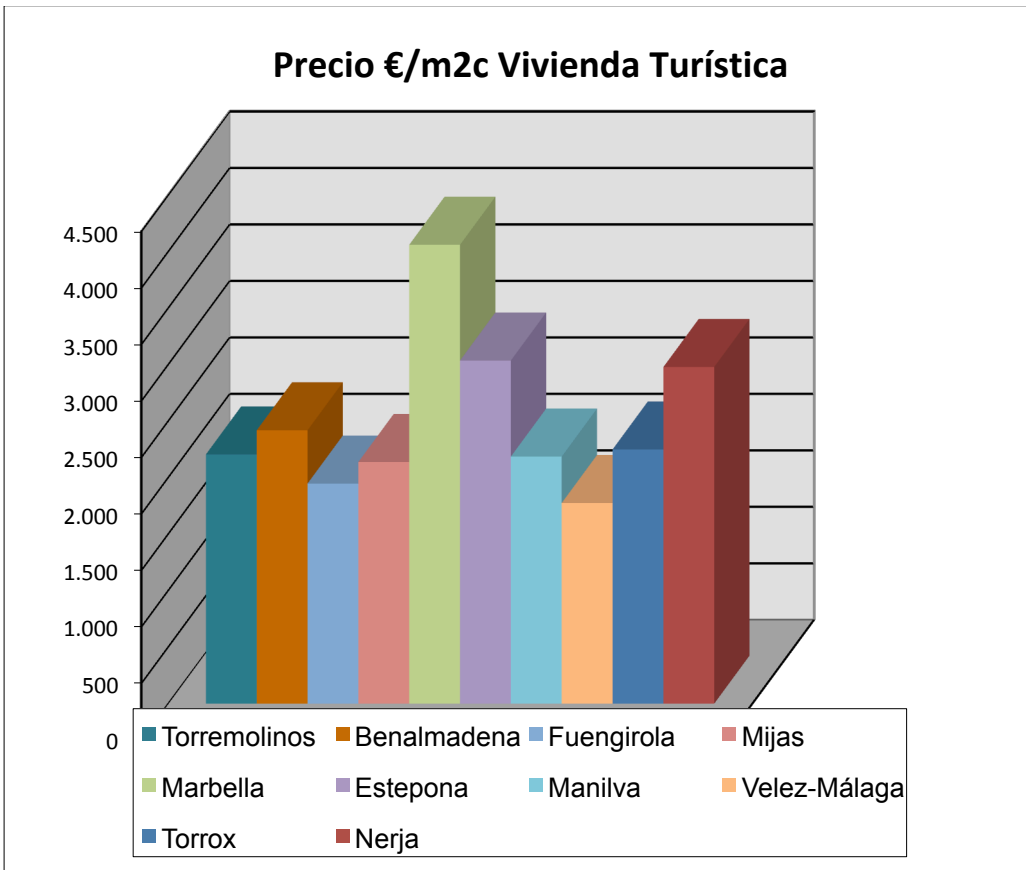
Precio €/m²c Areas de Málaga Capital



Precio €/m²c Vivienda Habitual Area Metropolitana



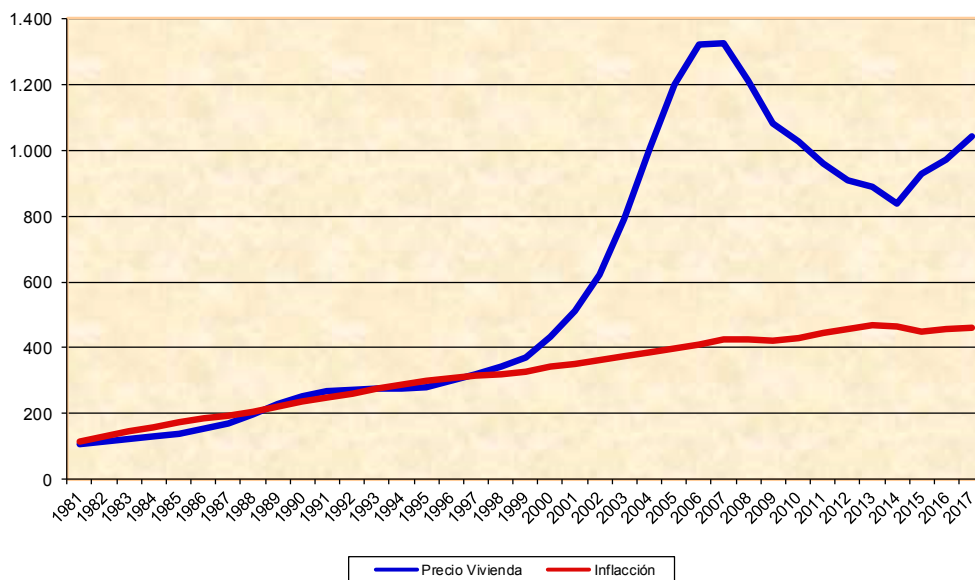
CARACTERISTICAS DEL MERCADO INMOBILIARIO. VIVIENDA TURISTICA					
Junio 2018 €/M2 CONSTRUIDO					
Municipio	2017/2º TRI	Variación 1 Año	2018/1º TRI	2018/2º TRI	Variación 3 Meses
Torremolinos	2.039	8,21	2.187	2.207	0,91
Benalmadena	2.365	2,32	2.399	2.420	0,87
Fuengirola	1.850	5,34	1.935	1.949	0,73
Mijas	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

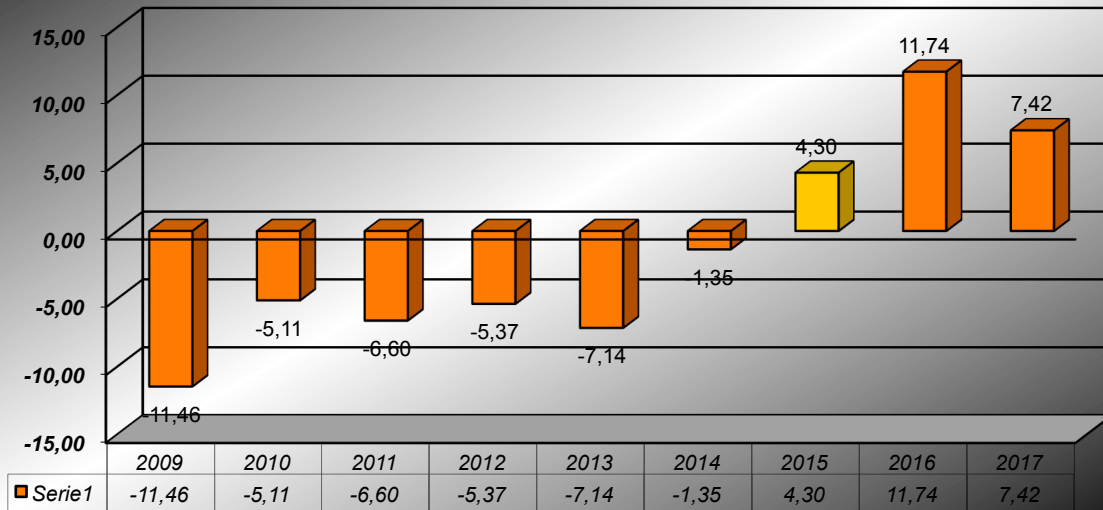
Años	€/m2c	€/m2c Base=100	Inflación	Inflación Base=100
1980	240	100	15,2	100
1981	260	108	14,4	114
1982	278	116	14,0	130
1983	295	123	12,2	146
1984	312	130	9,0	159
1985	334	139	8,2	173
1986	368	153	8,3	187
1987	412	171	4,6	195
1988	473	197	5,8	207
1989	549	228	6,9	221
1990	604	251	6,5	235
1991	645	268	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

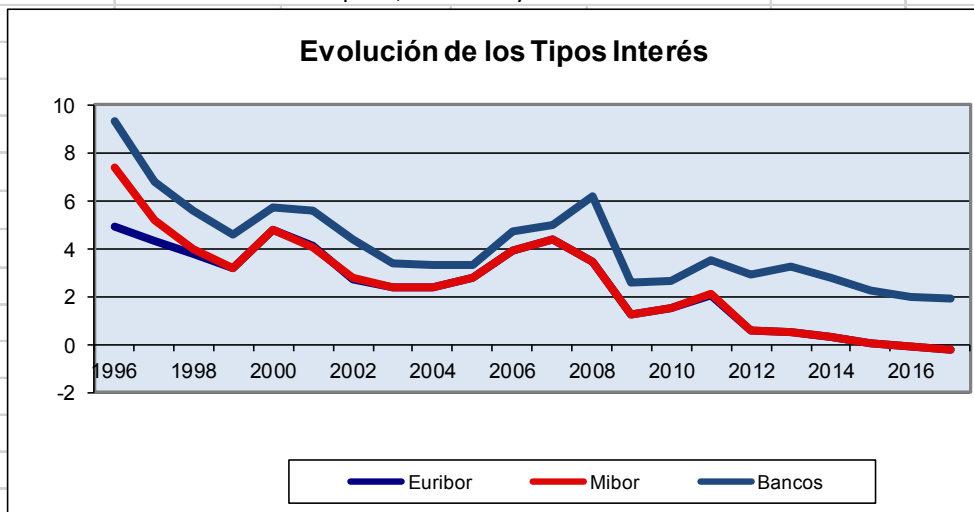


PROVINCIA VIVIENDA SEGUNDA RESIDENCIA			
			123 meses
Areas	Diciembre 2007	Junio 2018	Variación Dic 07-Jun 18
Torremolinos	3.587	2.207	-38,5
Benalmadena	4.199	2.420	-42,4
Fuengirola	2.855	1.949	-31,7
Mijas	3.109	2.140	-31,2
Marbella	4.432	4.063	-8,3
Estepona	4.166	3.038	-27,1
Manilva	3.431	2.188	-36,2
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

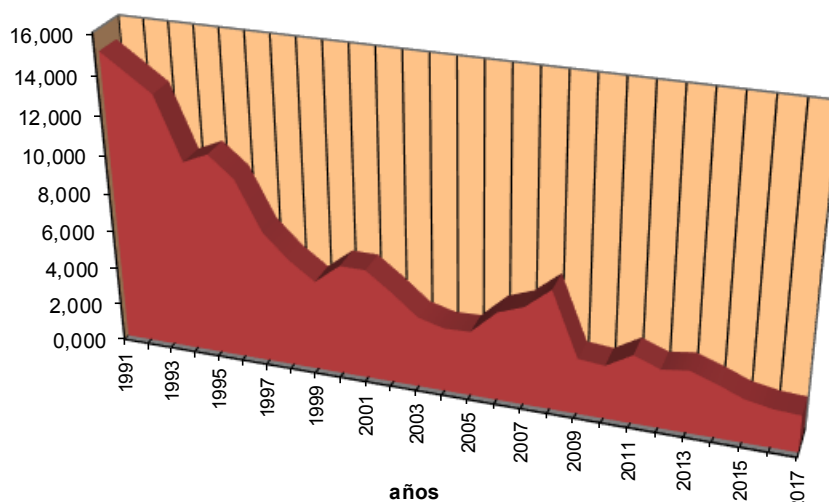
Años	TAE	Tipo nominal	Cuota mes	Variación %
1990	15,902	15,560	81,21	
1991	15,299	14,970	78,37	-3,6
1992	14,380	14,070	74,10	-5,7
1993	13,460	13,170	69,87	-6,0
1994	10,169	9,950	55,33	-26,3
1995	10,751	10,520	57,83	4,5
1996	9,662	9,454	53,19	-8,7
1997	7,063	6,911	42,72	-24,5
1998	5,775	5,651	37,90	-12,7
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: