

MERCADO INMOBILIARIO DE MÁLAGA, CUARTO TRIMESTRE DE 2019

Los síntomas de cierta ralentización del mercado inmobiliario, aunque de forma irregular se están dejando sentir, ya que el aumento de precios en Málaga ha sido del 4,48% (por debajo del aumento de la Costas del Sol Occidental y Oriental, y solo por encima de los bajos precios del interior de la provincia).

Teniendo en cuenta que los precios subieron en 2018 el 15,05%, el momento más alcista desde la recesión de 2008, la escala actual de precios se parece a la de 2015 donde aumentaron un 4,30%.

Sin embargo, la producción de viviendas, que tuvo un bajón en el segundo trimestre, aumento en el tercero el 10% sobre 2018, por lo que, aunque a niveles medios de actividad mantiene una inercia positiva.

Por zonas, el Litoral Este de la ciudad ha bajado los precios en el último trimestre, algo que puede ser sorprendente por inhabitual, pero que tiene su explicación en el aumento de la oferta de promociones medias, no solo en Colinas del Limonar, si no también en Jarazmin, al norte de El Palo.

El Centro Histórico también ha bajado ligeramente el precio medio en el trimestre, y también a nivel anual, lo que contrasta con el aumento de precios del mercado de alquiler. En todo caso se trata de diferencias pequeñas, cuando el precio medio está en 4.384 €/m² que es un valor ciertamente alto.

Teatinos mantiene su nivel con un número importante de promociones, y en el Litoral Oeste todavía no se ha incluido las promociones de lujo que se van a desarrollar en la zona de la Térmica.

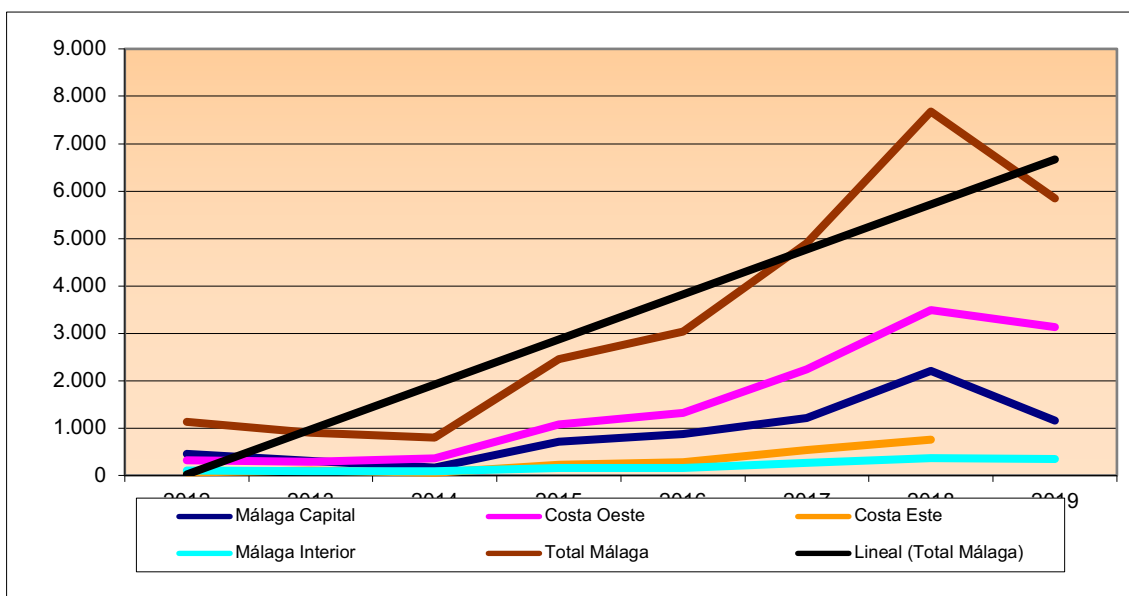
En las áreas periféricas de Campanillas, Puerto de la Torre y Churriana se puede observar un aumento de la actividad, razonable por otra parte, dado que el ensanche de la ciudad se encamina hacia esos lugares.

La vivienda de VPO sigue desaparecida, pese a que sus niveles de precios pueden entrar en módulos cercanos a los de la vivienda libre en algunas zonas de la ciudad. Básicamente el impulso de la VPO, a la que podrían acceder un porcentaje muy importante de la población, tanto en venta como todo en alquiler (con derecho a compra), depende de las ayudas que impulse el gobierno regional, y también el Ayuntamiento de Málaga, que durante muchos años ha sido el mayor impulsor de esta tipología de vivienda.

La renovación o rehabilitación de viviendas inicia un periodo que puede ser muy importante al estar preparándose programas importantes relacionados con la transición energética y ecológica, que puede destinar cantidades importantes de fondos públicos, europeos incluidos a reformar el parque de vivienda actual que tiene unas deficientes condiciones técnicas y ambientales. Es desde luego una nueva oportunidad de negocio empresarial.

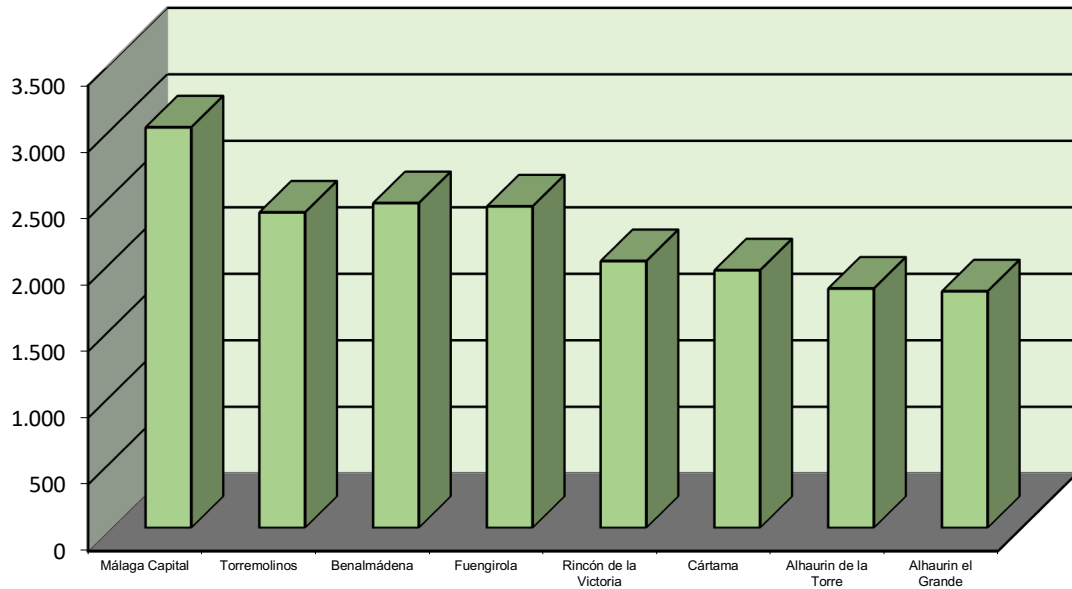
VIVIENDAS VISADAS EN MÁLAGA 2011-2019										
CUARTO TRIMESTRE										
Municipio	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2019/2018	2019/2012
Málaga Capital	458	303	166	712	878	1.214	2.206	1.162	-47,33	153,71
Torremolinos	40	5	41	203	102	143	270	205	56,00	412,50
Benalmádena	9	63	66	158	119	159	86	389	143,00	4.222,22
Fuengirola	4	81	2	95	141	291	576	394	134,00	9.750,00
Mijas	169	12	86	105	282	516	764	547	-28,40	223,67
Marbella	94	80	143	492	173	252	587	452	-23,00	380,85
Estepona	11	46	12	24	487	800	1.107	1.111	0,36	10.000,00
Manilva	7	1	5	0	17	73	99	35	-64,65	400,00
Costa Oeste	323	288	355	1.077	1.321	2.234	3.489	3.133	-10,20	869,97
Rincón de la Victoria	3	14	15	59	111	276	167	176	5,39	5.766,67
Vélez-Málaga	14	80	35	73	91	168	285	396	38,95	2.728,57
Torrox	23	1	2	5	27	18	149	21	-85,91	-8,70
Nerja	20	5	5	92	55	69	154	45	-70,78	125,00
Costa Este	60	100	57	229	284	531	755	638	-15,50	963,33
Antequera	18	15	24	53	11	21	30	12	-60,00	-33,33
Campillos	3	4	1	2	3	1	3	3	0,00	0,00
Cártama	9	8	9	1	4	20	29	15	-48,28	66,67
Pizarra	6	1	1	2	4	11	3	4	33,33	-33,33
Alora	4	5	1	1	3	4	5	0	-100,00	-100,00
Coín	7	5	1	10	10	14	20	9	-55,00	28,57
Ronda	31	14	19	13	32	21	41	67	63,41	116,13
Alhaurín de la Torre	20	11	19	65	65	139	213	187	-12,21	835,00
Alhaurín el Grande	3	7	10	6	10	20	14	40	185,71	1.233,33
Archidona	2	19	3	7	10	9	7	5	-28,57	-
Málaga Interior	103	89	88	160	152	260	365	342	-6,30	232,04
Resto de Málaga	179	124	132	276	406	656	863	341	-60,49	90,50
Total Málaga	1.134	904	798	2.454	3.041	4.895	7.678	5.850	-23,81	415,87

Fuente: Colegio de Arquitectos de Málaga. 2019: TERCER TRIMESTRE

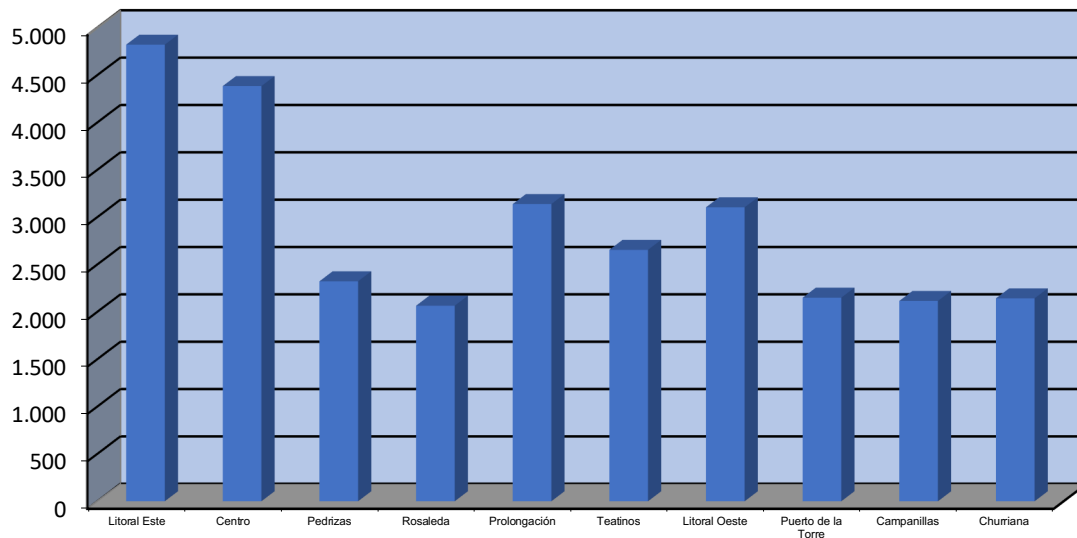


CARACTERISTICAS DEL MERCADO INMOBILIARIO					
Diciembre 2019 €/M2 CONSTRUIDO					
Municipio	2018/4º TRI	Variación 1 Año	2019/3º TRI	2019/4º TRI	Variación 3 Meses
Málaga Capital	2.882	4,48	3.036	3.011	-0,82
Torremolinos	2.294	3,35	2.367	2.371	0,19
Benalmádena	2.274	7,32	2.441	2.441	-0,02
Fuengirola	2.129	13,53	2.279	2.416	6,02
Mijas	2.522	6,66	2.642	2.690	1,82
Marbella	3.437	15,88	3.851	3.983	3,43
Estepona	2.209	14,18	2.498	2.522	0,95
Manilva	1.915	4,33	1.994	1.998	0,20
Costa Oeste	2.654	12,70	2.920	2.991	2,43
Rincón de la Victoria	1.882	6,56	1.970	2.005	1,78
Vélez-Málaga	1.848	6,25	1.928	1.963	1,85
Torrox	2.307	1,69	2.384	2.346	-1,59
Nerja	3.117	3,31	3.192	3.220	0,89
Costa Este	1.972	5,68	2.054	2.084	1,46
Antequera	1.827	3,31	1.880	1.888	0,41
Campillos	1.484	3,55	1.526	1.537	0,69
Cártama	1.841	5,14	1.921	1.936	0,81
Pizarra	1.556	0,00	1.567	1.556	-0,71
Alora	1.648	4,03	1.705	1.715	0,56
Coín	1.458	2,24	1.507	1.491	-1,08
Ronda	2.196	4,00	2.277	2.284	0,32
Alhaurin de la Torre	1.783	0,91	1.795	1.799	0,20
Alhaurin el Grande	1.738	2,32	1.770	1.778	0,47
Archidona	1.540	1,30	1.550	1.560	0,65
Málaga Interior	1.805	1,27	1.822	1.828	0,32
Media Provincial	2.531	12,52	2.823	2.848	0,89
Con un grado de confianza del 95%, el error de muestreo es de 1,87					
CARACTERISTICAS DEL MERCADO INMOBILIARIO					
Diciembre 2019 €/M2 CONSTRUIDO MALAGA CAPITAL					
Areas	2018/4º TRI	Variación 1 Año	2019/3º TRI	2019/4º TRI	Variación 3 Meses
Litoral Este	4.763	1,22	4.962	4.821	-2,84
Centro	4.392	-0,17	4.456	4.384	-1,60
Pedrizas	2.271	2,28	2.318	2.323	0,18
Rosaleda	2.002	3,12	2.059	2.065	0,30
Prolongación	3.190	-1,62	3.222	3.139	-2,58
Teatinos	2.631	0,89	2.683	2.655	-1,06
Litoral Oeste	3.029	2,48	3.059	3.104	1,48
Puerto de la Torre	2.116	1,58	2.161	2.150	-0,53
Campanillas	2.050	3,20	2.096	2.115	0,91
Churriana	2.076	3,21	2.099	2.143	2,09
Bahía					

Precio €/m²c Vivienda Habitual Area Metropolitana



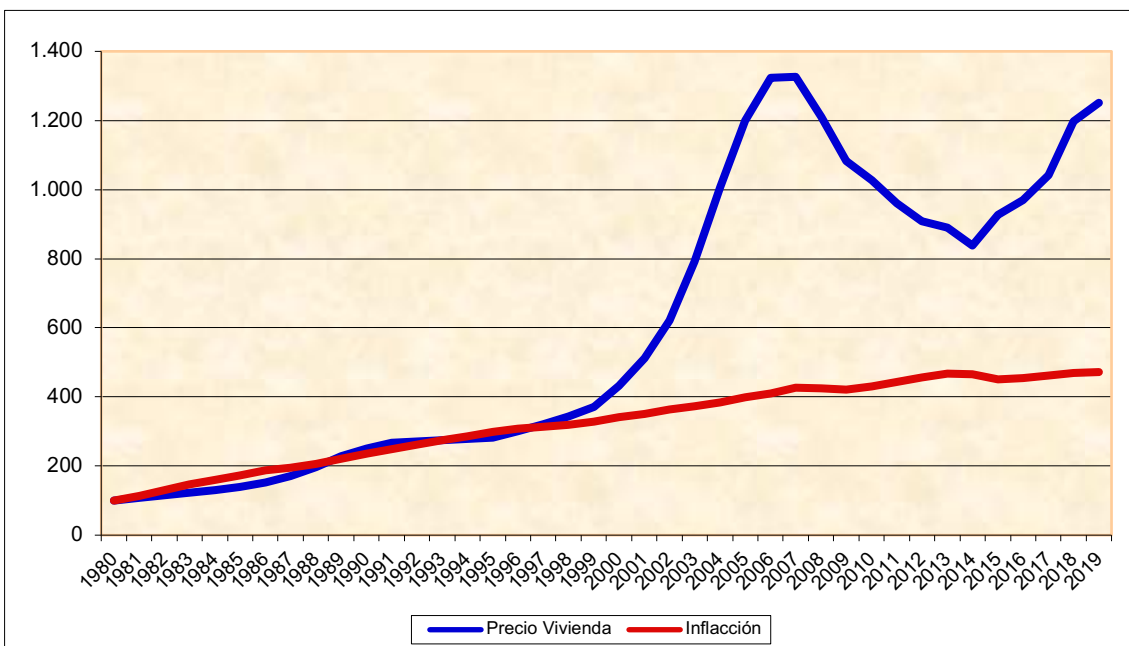
Precio €/m²c Areas de Málaga Capital



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

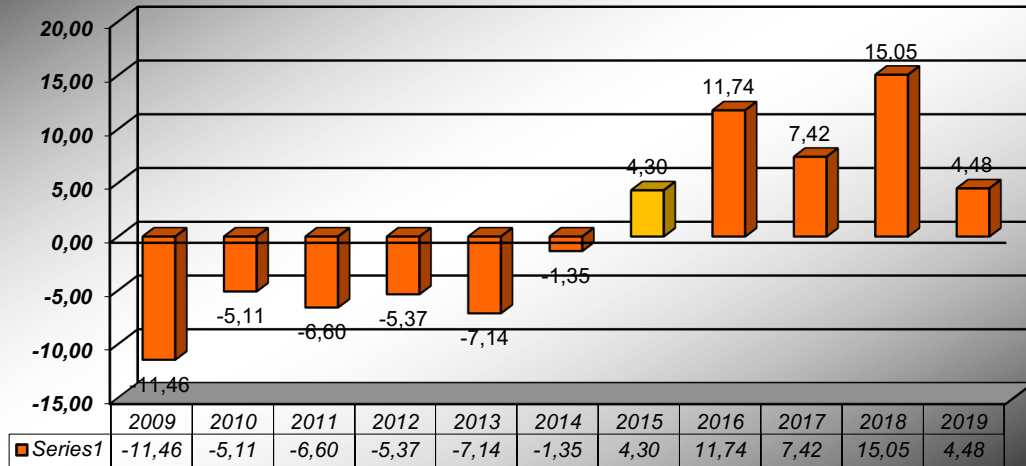
Años	€/m ² c	€/m ² c Base=100	Inflación	Inflación Base=100
1980	240	100	15,2	100
1981	260	108	14,4	114
1982	278	116	14,0	130
1983	295	123	12,2	146
1984	312	130	9,0	159
1985	334	139	8,2	173
1986	368	153	8,3	187
1987	412	171	4,6	195
1988	473	197	5,8	207
1989	549	228	6,9	221
1990	604	251	6,5	235
1991	645	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	2.505	1042	1,6	462
2018	2.882	1198	1,7	470
2019	3.011	1252	0,4	472

OMAU a 31 de Diciembre de 2019



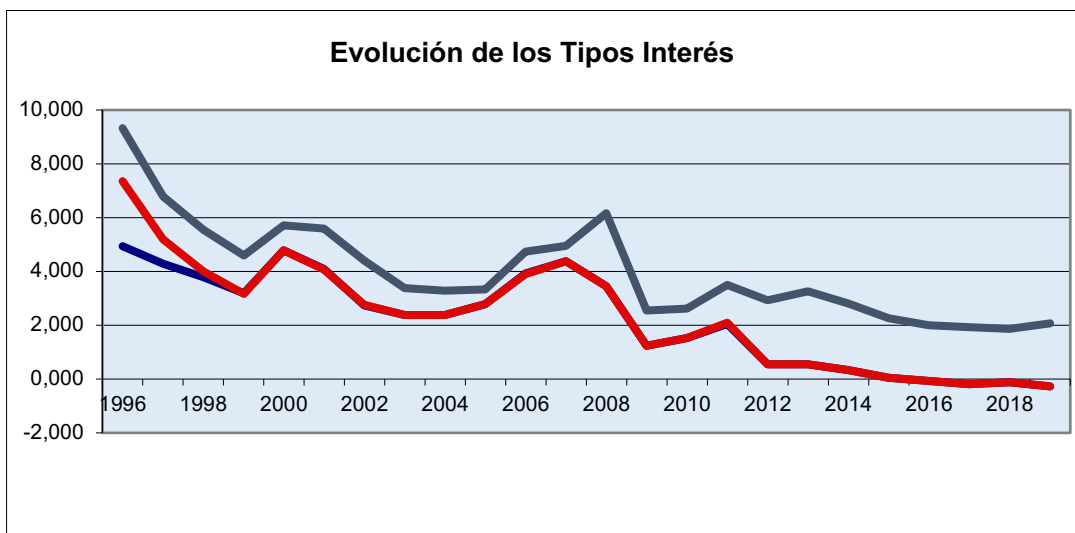
VARIACION DE PRECIOS DESDE DICIEMBRE 2007				
MALAGA CAPITAL				
				141 meses
Areas	Diciembre 2007	Diciembre 2019	Variación Dic 07-Dic 09	
Litoral Este	3.996	4.821	20,7	
Centro	4.088	4.384	7,2	
Pedrizas	2.732	2.323	-15,0	
Rosaleda	3.341	2.065	-38,2	
Prolongación	4.131	3.139	-24,0	
Teatinos	2.734	2.655	-2,9	
Litoral Oeste	3.759	3.104	-17,4	
Puerto de la Torre	2.861	2.150	-24,9	
Campanillas	2.444	2.115	-13,4	
Churriana	2.183	2.143	-1,8	
PROVINCIA				
				141 meses
Areas	Diciembre 2007	Diciembre 2019	Variación Dic 07-Dic 09	
Málaga Capital	3.190	3.011	-5,6	
Torremolinos	2.945	2.371	-19,5	
Benalmádena	3.229	2.441	-24,4	
Fuengirola	2.653	2.416	-8,9	
Mijas	2.752	2.690	-2,3	
Marbella	3.315	3.983	20,2	
Estepona	2.868	2.522	-12,1	
Manilva	2.357	1.998	-15,2	
Costa Oeste	2.898	2.991	3,2	
Rincón de la Victoria	2.341	2.005	-14,3	
Vélez-Málaga	2.600	1.963	-24,5	
Torrox	3.254	2.346	-27,9	
Nerja	3.724	3.220	-13,5	
Costa Este	2.437	2.084	-14,5	
Antequera	2.020	1.888	-6,6	
Campillos	1.889	1.537	-18,6	
Cártama	3.560	1.936	-45,6	
Pizarra	2.498	1.556	-37,7	
Álora	1.931	1.715	-11,2	
Coín	1.818	1.491	-18,0	
Ronda	2.312	2.284	-1,2	
Alhaurin de la Torre	2.338	1.799	-23,1	
Alhaurin el Grande	2.103	1.778	-15,4	
Archidona	1.862	1.560	-16,2	
Málaga Interior	2.430	1.828	-24,8	
Media Provincial	2.798	2.848	1,8	

Evolución del precio de la vivienda en Málaga, 2008-2019



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	-0,272	-0,272	2,065

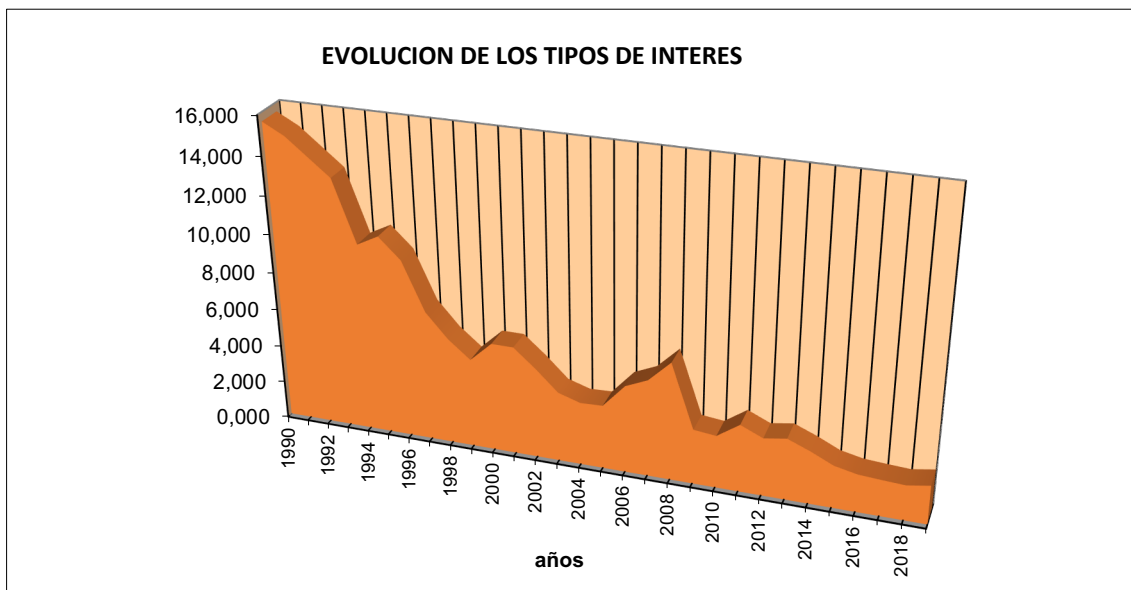
Fuente: Banco de España, 31 de Diciembre de 2019



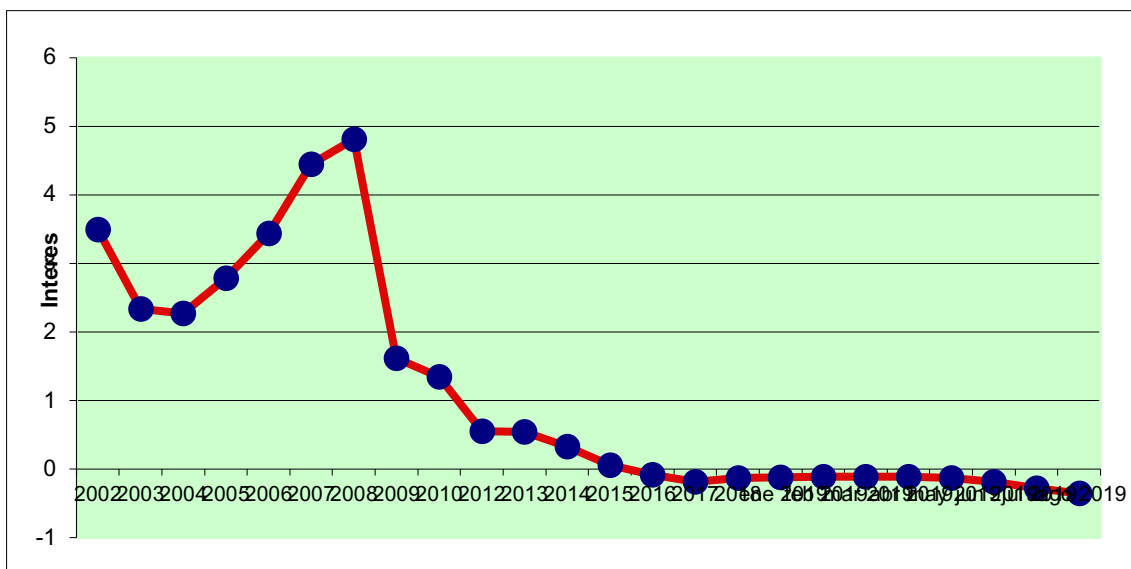
TIPOS DE INTERES POR CREDITOS HIPOTECARIOS				
31/12/19				
Años	TAE	Tipo nominal	Cuota mes	Variación %
1990	15,902	15,560	81,21	
1991	15,299	14,970	78,37	-3,6
1992	14,380	14,070	74,10	-5,7
1993	13,460	13,170	69,87	-6,0
1994	10,169	9,950	55,33	-26,3
1995	10,751	10,520	57,83	4,5
1996	9,662	9,454	53,19	-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

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
ene 2019	-0,116
feb 2019	-0,108
mar 2019	-0,109
abr 2019	-0,112
may 2019	-0,134
jun 2019	-0,190
jul 2019	-0,283
ago 2019	-0,356
sep 2019	-0,339
oct 2019	-0,304
nov 2019	-0,272



Notas