

MERCADO INMOBILIARIO CUARTO TRIMESTRE 2018

Durante 2018 se ha consolidado la recuperación del mercado inmobiliario que a nivel de producción todavía esta muy alejada de los niveles alcanzados en 2005-2008, pero cuyo nivel de precios global esta cercano. En Málaga capital desde 2007 los precios se encuentran por debajo en un 9,7%, pero a nivel espacial los precios en 2018 en el Litoral Este son un 19,2% más altos que hace 11 años, al igual que en el Centro Histórico, un 7,4%.

En Teatinos los precios solo están un 3,8% más bajos, similar al 4,9% de Churriana. En el resto de las zonas de la ciudad la diferencia de precios respecto al año de referencia es considerablemente superior, lo que muestra la tendencia a una economía dual con una considerable ambivalencia espacial.

Las 7.676 viviendas que has sido visadas supone un aumento del 56% respecto a 2017 y se supera el vacío histórico que desde 2010 hasta 2015 marco un sector económico importante para la ciudad y la provincia (en 2013 y 2014 se visaron 904 y 798 viviendas respectivamente los niveles más bajos desde que existen estadísticas.

Málaga ciudad se configura como la población más dinámica con 2.206 visados, y destacan también Estepona con 1.107 viviendas y Mijas con 764 viviendas. La escasez de planeamiento urbanístico disponible en Marbella limita su crecimiento a 587 viviendas.

En el interior de la provincia la oferta de viviendas, salvo Alhaurín de la Torre , es muy pequeña, ni siquiera Antequera o Ronda superan las 30 viviendas anuales.

Dualidad que también se ha consolidado en 2018 en el tipo de demanda que accede a la vivienda de nueva planta, donde un porcentaje muy elevado son personas o empresas no residentes en Málaga son los compradores. Su poder adquisitivo que les posibilita acceder a una vivienda de forma contraria a una parte importante de la población malagueña que por sus bajos niveles de renta y precariedad laboral carecen de esa posibilidad.

Que Málaga sea un lugar atractivo para invertir, ahora que la vivienda es claramente un activo rentable a diferencia de los productos financieros, debe considerarse positivo y no se puede estigmatizar ese tipo de actuaciones. Pero ello no debe interferir con la nula política de impulso de la vivienda publica es sus diversas categorías que es prácticamente inexistente, y es la causa de que personas y familias, principalmente jóvenes, con rentas medias y bajas no puedan acceder a la vivienda en alquiler o en propiedad.

Una imagen de la promoción de viviendas desde 1960 hasta la actualidad nos muestra la importancia que la vivienda con financiación publica ha tenido en Málaga hasta hace poco más de una década, en que la desidia y la falta de movilización de las administraciones públicas han provocado un desamparo

en una gran parte de la población que tienen teóricamente el derecho a una vivienda como señala la Constitución de la que ahora se cumplen 40 años.

El aumento de precios en Málaga durante 2018 del 15,05% fue prácticamente el doble que en 2017 y algo superior al de 2016, aunque en los dos últimos trimestres se ralentizó, dejando abierta una posibilidad de un menor crecimiento en 2019, aunque la volatilidad de un sector todavía frágil, y dependiente del conjunto de una problemática economía europea hace difícil una evaluación razonable a medio plazo.

En este resumen del año 2018 consideramos importante repetir algunas de las reflexiones que se realizaron para el tercer trimestre del año, comenzando por la accesibilidad a la vivienda. Si el Banco de España estima que solo se debe destinar un máximo de un 30% de la renta familiar a la adquisición o alquiler de una vivienda, el esfuerzo que actualmente se realiza es mucho mayor, y no tanto en la compra de vivienda donde la falta de capacidad económica ya retrae simplemente a gran parte de la posible demanda, sino en el alquiler donde a nivel estatal supone el 36% y porcentajes mayores en ciudades costeras y turísticas.

La oferta de viviendas no se dirige a un mercado compuesto por lo que históricamente era la vivienda habitual de Málaga, si no solo a una pequeña parte de la población que dispone de recursos económicos y a inversores empresariales e individuales, con lo que el adjetivo “mercado” es inoperativo por su rigidez, y ha dejado de cumplir las funciones características de lo que hemos conocido como la economía del bienestar, sin que desde los poderes públicos se muestre interés en modificar esta situación que deja al margen del acceso a un hogar a una gran parte de la población, principalmente jóvenes y también personas ya de mediana edad. Resulta a estas alturas redundante señalar que el art. 47 de la Constitución señala que “los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada”. Remarca que “los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general”.

La consolidación de una sociedad dual desde el punto de vista social y económico se manifiesta a nivel territorial. Los elevados aumentos de precios en el Litoral Este (19,87%) y el Centro Histórico (19,60%), y en menor nivel en Teatinos (15,18%) y Litoral Oeste (16,38%) aumentan la segregación urbana que ya ha existido históricamente en la ciudad. Únicamente en algunas promociones de Puerto de la Torre o Churriana es posible por ejemplo encontrar una vivienda de 3 dormitorios por menos de 250.000 €.

Los 27,4 años que hacían falta para comprar una vivienda con el renta familiar media disponible en 2006 (el año de mayor nivel de este indicador que bajó a 16,7 en 2013) se van a volver a alcanzar en poco tiempo, aunque a diferencia de los años previos a la recesión económica el esfuerzo familiar se diferencia muy claramente por áreas urbanas, en el Litoral Este supondrían 35 años, mientras en Rosaleda serían 15,3 años.

La situación de accesibilidad a la vivienda es diferente en zonas de ensanche como Teatinos, Litoral Oeste hacia la Térmica y El Pato, o el Litoral Este, principalmente en Colinas de Limonar, o en el Centro Histórico donde la renovación urbana supone unos precios prohibitivos para la mayoría de la población. En una importante promoción inmobiliaria en la Ciudad Antigua, con precios entre los 310.000 € (un dormitorio) y los 750.000 € (tres dormitorios), el 80% de las viviendas vendidas las han comprado personas o empresas residentes fuera de Málaga, y el restante 20%, principalmente

viviendas de un dormitorio se van a destinar a alquiler turístico. En otras promociones situadas en la Goleta, en los antiguos Arrabales hay viviendas asequibles por menos de 210.000 € (tres dormitorios) y 150.000 € (un dormitorio), aunque la oferta es muy pequeña y también la demanda de vivienda turística es alta.

En el Centro Histórico los trabajos iniciados hace ahora 25 años con fondos europeos Urban para renovar la degradación urbana, tanto física de calles, plazas o edificios, como social y económica, han cambiado totalmente la imagen de la ciudad, pero ha supuesto un cambio sustancial en la morfología urbana y en las condiciones de vida de los cada vez menos residentes. Como en otras ciudades, los procesos de renovación urbana han obtenido situaciones totalmente diferentes a las previsiones iniciales, algo que en Málaga es más apreciable por la reducida superficie de su Centro Histórico.

También en la principales áreas de oferta de viviendas, Litorales Este, Oeste y Teatinos, las compras de familias residentes en Málaga apenas superan el 50%, siendo la otra mitad de la oferta destinada a empresas o personas interesadas en invertir en Málaga o en tener una segunda residencia para verano o fines de semana.

Esta última opción tiene cada vez más adeptos como forma de tener una inversión en una ciudad emergente en la que se pueda pasar cortos periodos de tiempo, pudiendo dedicar el resto del año al alquiler turístico.

Sin embargo, hay que matizar la influencia de la vivienda turística en el aumento de los precios de la vivienda, principalmente de alquiler. Es cierto que en los ámbitos donde tiene una mayor presencia como el Centro Histórico, el aumento de precios de alquiler en los tres últimos años ha sido del 38,6% (fuente: Idealista), muy superior al de otras áreas municipales.

Igualmente, en el periodo 2015-2017 la oferta de alquiler residencial en Málaga ha disminuido un 27,1%, pero ha alcanzado un disminución mayor, el 37% en el Centro Histórico. De ello se infiere que la proliferación de viviendas turísticas esta afectando claramente a la oferta habitual de vivienda en mayor medida en el área central de la ciudad, pero la tendencia alcista de precios es más general y obedece a criterios más amplios.

También en áreas o barrios no especialmente turísticos los aumentos de precios son notables y obedece principalmente a la rentabilidad que los activos inmobiliarios ofrecen (variando mucho de una zona a otra, pero fácilmente por encima del 6% anual) muy superior a los depósitos bancarios o a los bonos a 10 años.

La flexibilidad introducida por el gobierno de 2013 a la LAU para disminuir el tiempo de los contratos y otras cuestiones favorables a los propietarios, o las facilidades dadas a las Somici (que solo tributan al 18% en el impuesto de sociedades, 0% para los socios personas físicas, con una bonificación extra del 20% si la mitad de sus activos son viviendas de alquiler o la exención de los impuestos municipales o de plusvalía entre otras ventajas) han posibilitado el interés inversor en la vivienda.

También grupos de inversión extranjeros han visto oportunidades importantes de negocio que empezaron con las fuertes depreciaciones del precio de la vivienda posterior a 2008 y que en algunas promociones supusieron “descuentos” superiores al 50% del precio.

Sin embargo, tanto Somici como todo tipo de fondos de inversión suponen una parte muy pequeña del mercado inmobiliario, más del 90% de los inversores son personas, familias o pequeñas empresas que han comprado una o varias viviendas y se afanan en sacarle la mayor renta posible. Por ello no hay que estigmatizar los problemas de la vivienda buscando culpables sin rostro, quienes se benefician del aumento irracional de los precios de la vivienda.

Como en muchos otros ámbitos del estado español, las políticas de vivienda se han realizado a corto plazo en función de adhesiones políticas, se han compuesto de parches circunstanciales preferentemente para desregular más el mercado con el amparo de políticas neoliberales con la consecuencia de aumentar la vulnerabilidad de personas y familias que tienen muy pocas posibilidades de acceder a una vivienda digna. Y no se trata de una minoría de la población, sino que alcanza a una gran parte de la clase media actual, y a una gran mayoría de jóvenes.

Cierta desidia, falta de dedicación y carencia de planteamientos innovadores de los gobiernos ha provocado que en los últimos diez años se hayan construido muy pocas viviendas de VPO o viviendas sociales, o que los suelos destinados por el planeamiento a VPO (un 30%) permanezcan baldíos (en 2017 se vendieron en toda España 22.315 viviendas protegidas, lo que supone un 4,2% del total).

El propio Plan de Vivienda 2018-2021 (R.D. 106/2016, BOE de 9 de marzo de 2017) señalaba que su “éxito dependerá en buena medida, de su capacidad para generar actividad y empleo”. Su dotación de 1.442 millones de euros, focalizado en su mayor parte al apoyo a la vivienda de alquiler no tiene previsto publicar periódicamente los resultados, como señala Julio Rodríguez (Observatorio Inmobiliario, Ciudad y Territorio 196), lo que nos impide conocer la aplicación práctica de las nuevas propuestas.

Es evidente de la necesidad de realizar reformas fiscales para acotar la ventajas abusivas que tienen sociedades de inversión, el propio tratamiento de rendimientos de capital en el IRPF o la necesidad de regular la vivienda turística, pero solo un plan global a medio y largo plazo puede crear las condiciones estratégicas para fomentar una estructura consolidada del suelo y la vivienda que se libre de las oscilaciones periódicas de un mercado inoperante.

No se trata de eliminar al mercado, no existe un instrumento más eficiente para la distribución de bienes y servicios, sino de regularlo en profundidad.

Tampoco sirven con carácter general otras medidas por si solas como aumentar el IBI a las viviendas vacías, ya que su efecto es muy limitado dentro de la capacidad tributaria local, por una sobrecarga de 200 o 300 € la gente que no alquila su vivienda no va a dejar de hacerlo. Se trata de un parche, que posiblemente haya que desarrollar, pero sin perder de vista la estrategia global, que no es solo llevar al límite el porcentaje máximo aplicable al IBI, sino modificar en profundidad la ley de bases de régimen local.

Los planes de vivienda que periódicamente se anuncian a nivel estatal, autonómico o local, pero que nadie visualiza de forma material no pueden seguir siendo un enigma burocrático de imposible solución, que además requieren varios años para ser tangibles, mientras se desarrolla un plan verificable, habrá que establecer en coordinación con él medidas urgentes sobre acceso a la vivienda, sobre limitación de precios o delimitación de ámbitos de vivienda a precio tasado, impulsando las

labores de inspección administrativa y tributaria para evitar la ampliación del mercado negro del sector, que ya en la actualidad es muy amplio.

Evidentemente se requerirán nuevas inversiones públicas tanto para las acciones a medio plazo como para las puntuales, y en la labor de establecer prioridades habrá que elegir entre destinar fondos públicos a políticas de suelo y vivienda en menoscabo de otros gastos que ahora se realizan pero que pueden considerarse prescindibles, al tiempo que se impulsa la atracción inversora privada a proyectos prioritarios de la ciudad, la autonomía o el estado como colectividad.

Después de tres años de crecimiento sostenido del PIB (por encima del 3% anual) y del empleo, en el que el consumo privado creció ligeramente, aunque con una reducción de la tasa de ahorro de los hogares) en 2018 ha crecido menos, un 2,4%, lo que esperamos que no sea un aviso de ralentización económica como otros factores internacionales hacen temer.

Esta contracción económica, que tiene también sombras internacionales puede influir en la creación de empleo, y con la creciente disociación entre aumentos de precios y de salarios (0,5% en 2017), el esfuerzo para la compra o el alquiler de una vivienda se va a seguir ampliando, pese a unos tipos de interés financieros cercanos al 2%

Los fuertes aumentos del precio de la vivienda no solo se dan en Málaga, sino en la mayor parte de grandes ciudades costeras. Aquí también se produce un elemento dual respecto a las zonas del interior de España donde los precios prácticamente no han subido desde 2000.

Sin embargo, según los datos de Eurostat el aumento de precios en España durante 2017 fue un 50% más alto que en el conjunto de la Unión Europea.

Por otra parte, cada vez es más necesario tener datos reales de la situación y evolución de los precios de venta (de obra nueva y de segunda mano) y de alquiler de la vivienda que nos permitan conocer la realidad del mercado inmobiliario. El aparato estadístico del INE, de IEA, Colegio de Registradores, del Ministerio o de la Consejería de Fomento son muy escasos y poco descriptivos, y en este sector solo aportan datos los portales de internet como Fotocasa o Idealista o algunas empresas tasadoras.

Igualmente, también habría que replantearse la diferenciación que desde los años noventa establecimos entre vivienda habitual y vivienda turística o segunda residencia, ya que en la actualidad apenas hay diferencia entre estos modelos residenciales.

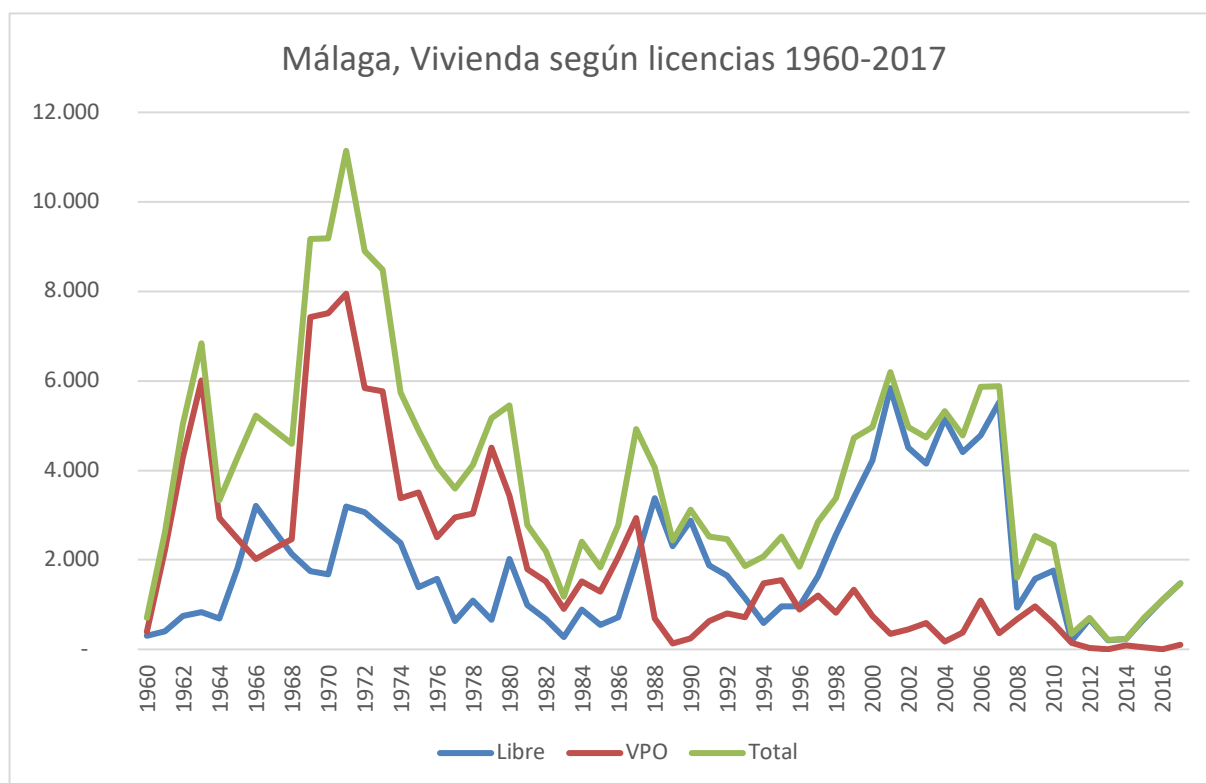
La inmensa mayoría de las ofertas de vivienda de obra nueva ignoran en sus folletos informativos y paginas web el nivel de eficiencia energética que deben mostrar de acuerdo a la normativa vigente. Únicamente una promoción de Málaga en el Litoral Oeste muestra su nivel C, y otra en Marbella su nivel B, lo que evidencia la lejanía del mercado inmobiliario con la idea de sostenibilidad, las Agendas Urbanas y los ODS de Naciones Unidas para 2030.

Finalmente mostramos la evolución de las viviendas según licencias concedidas por áreas municipales en los últimos años, así como el histórico 1960-2017 del conjunto de la ciudad. Así puede apreciar como hasta bien entrados los años noventa, Málaga era una ciudad básicamente de VPO.

Viviendas según licencias por Areas de Ciudad

Areas	2.011	2.012	2.013	2.014	2.015	2.016	2.017
Litoral Este	61	42	60	23	76	109	101
Centro	95	121	52	8	36	66	56
Pedrizas	17	12	5	15	13	2	42
Rosaleda	87	87	33	8	281	5	57
Prolongación	80	44	2	10	47	0	79
Teatinos	38	176	14	118	141	307	668
Litoral Oeste	48	119	10	11	33	555	490
Puerto Torre	4	27	12	104	9	47	11
Campanillas	0	8	15	5	5	8	35
Churrana	1	69	6	7	63	2	38
Bahia	0	3	1	1	1	2	1
Total	341	709	212	312	707	1103	1.578

Fuente: OMAU



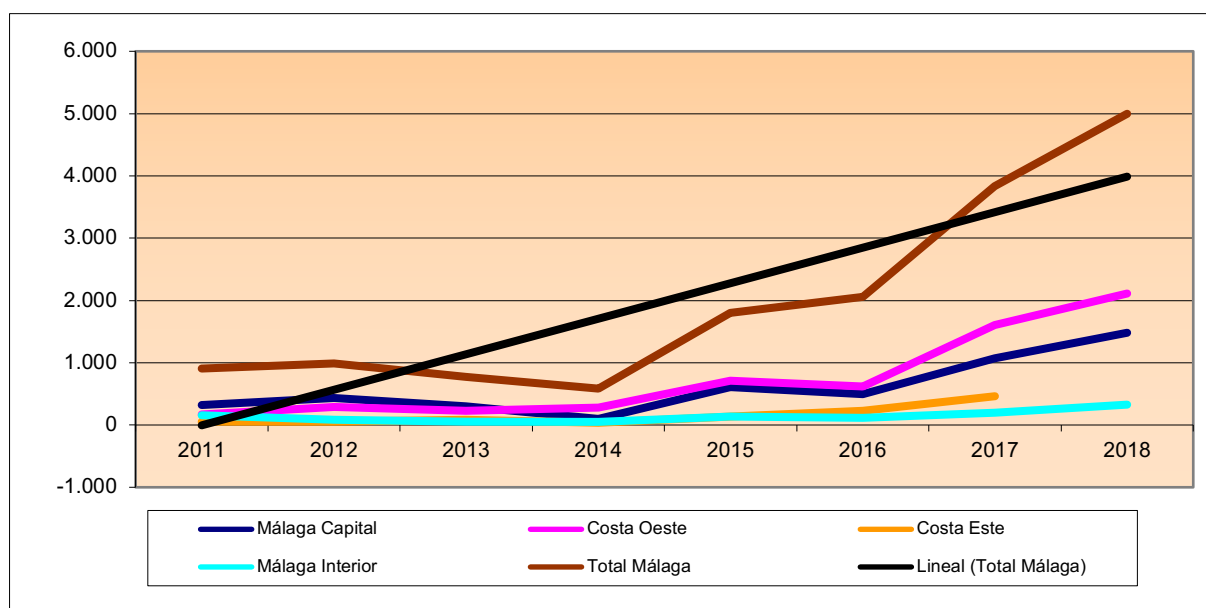
VIVIENDAS SEGÚN LICENCIAS 1960-2017				
año	Libre	VPO	Total	% VPO
1960	308	392	700	56,0
1961	399	2.223	2.622	84,8
1962	742	4.292	5.033	85,3
1963	831	6.007	6.838	87,8
1964	694	2.941	3.335	88,2
1965	1.799	2.480	4.279	58,0
1966	3.204	2.019	5.223	38,7
1967	2.665	2.242	4.907	45,7
1968	2.127	2.465	4.592	53,7
1969	1.744	7.424	9.168	81,0
1970	1.679	7.511	9.190	81,7
1971	3.192	7.948	11.140	71,3
1972	3.059	5.833	8.892	65,6
1973	2.718	5.762	8.480	67,9
1974	2.371	3.372	5.743	58,7
1975	1.387	3.508	4.895	71,7
1976	1.577	2.512	4.089	61,4
1977	637	2.955	3.592	82,3
1978	1.090	3.034	4.124	73,6
1979	659	4.505	5.164	87,2
1980	2.015	3.432	5.447	63,0
1981	988	1.790	2.778	64,4
1982	670	1.515	2.185	69,3
1983	271	906	1.177	77,0
1984	886	1.517	2.403	63,1
1985	546	1.291	1.837	70,3
1986	724	2.059	2.783	74,0
1987	1.976	2.940	4.916	59,8
1988	3.381	690	4.071	16,9
1989	2.306	125	2.431	5,1
1990	2.880	247	3.127	7,9
1991	1.875	639	2.514	25,4
1992	1.653	810	2.463	32,9
1993	1.150	716	1.866	38,4
1994	595	1.479	2.074	71,3
1995	960	1.553	2.513	61,8
1996	956	889	1.845	48,2
1997	1.636	1.209	2.845	42,5
1998	2.562	822	3.384	24,3
1999	3.396	1.327	4.723	28,1
2000	4.217	747	4.964	15,0
2001	5.839	350	6.189	5,7
2002	4.514	451	4.965	9,1
2003	4.150	585	4.735	12,4
2004	5.149	177	5.326	3,3
2005	4.409	368	4.777	7,7
2006	4.780	1.093	5.873	18,6
2007	5.526	358	5.884	6,1
2008	928	679	1.607	42,3
2009	1.573	968	2.541	38,1
2010	1.757	581	2.338	24,9
2011	191	150	341	44,0
2012	673	36	709	5,1
2013	210	2	212	0,9
2014	228	84	228	36,8
2015	668	39	707	5,5
2016	1.098	5	1.103	0,5
2017	1.481	97	1.481	6,5

Fuente: PGOU'83 + GMU + OMAU

VIVIENDAS VISADAS EN MÁLAGA 2011-2018
CUARTO TRIMESTRE

Municipio	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2018/2017	2018/2011
Málaga Capital	494	458	303	166	712	878	1.214	2.206	81,71	346,56
Torremolinos	34	40	5	41	203	102	143	270	88,81	694,12
Benalmádena	13	9	63	66	158	119	159	86	-45,91	561,54
Fuengirola	10	4	81	2	95	141	291	576	97,94	5.660,00
Mijas	25	169	12	86	105	282	516	764	48,06	2.956,00
Marbella	76	94	80	143	492	173	252	587	132,94	672,37
Estepona	37	11	46	12	24	487	800	1.107	38,38	2.891,89
Manilva	0	7	1	5	0	17	73	99	35,62	-
Costa Oeste	195	323	288	355	1.077	1.321	2.234	3.489	56,18	1.689,23
Rincón de la Victoria	10	3	14	15	59	111	276	167	-39,49	1.570,00
Vélez-Málaga	44	14	80	35	73	91	168	285	69,64	547,73
Torrox	4	23	1	2	5	27	18	149	727,78	3.625,00
Nerja	16	20	5	5	92	55	69	154	123,19	862,50
Costa Este	74	60	100	57	229	284	531	755	42,18	920,27
Antequera	34	18	15	24	53	11	21	30	42,86	-11,76
Campillos	2	3	4	1	2	3	1	3	200,00	50,00
Cártama	18	9	8	9	1	4	20	29	45,00	61,11
Pizarra	8	6	1	1	2	4	11	3	-72,73	-62,50
Alora	6	4	5	1	1	3	4	5	25,00	-16,67
Coín	8	7	5	1	10	10	14	20	42,86	150,00
Ronda	25	31	14	19	13	32	21	41	95,24	64,00
Alhaurin de la Torre	49	20	11	19	65	65	139	213	53,24	334,69
Alhaurin el Grande	19	3	7	10	6	10	20	14	-30,00	-26,32
Archidona	17	2	19	3	7	10	9	7	-22,22	-58,82
Málaga Interior	186	103	89	88	160	152	260	365	40,38	96,24
Resto de Málaga	237	179	124	132	276	406	656	863	31,55	264,14
Total Málaga	1.186	1.134	904	798	2.454	3.041	4.895	7.678	56,85	547,39

Fuente: Colegio de Arquitectos de Málaga.



CARACTERISTICAS DEL MERCADO INMOBILIARIO. VIVIENDA HABITUAL
Diciembre 2018 €/M2 CONSTRUIDO

Municipio	2017/4º TRI	Variación 1 Año	2018/3º TRI	2018/4º TRI	Variación 3 Meses
Málaga Capital	2.505	15,05	2.860	2.882	0,77
Torremolinos	2.114	8,55	2.281	2.294	0,57
Benalmádena	1.968	15,59	2.251	2.274	1,04
Fuengirola	2.047	3,97	2.117	2.129	0,53
Mijas	1.993	26,52	2.471	2.522	2,05
Marbella	2.912	18,05	3.392	3.437	1,35
Estepona	1.854	19,15	2.191	2.209	0,83
Manilva	1.711	11,92	1.833	1.915	4,48
Costa Oeste	2.290	15,90	2.619	2.654	1,34
Rincón de la Victoria	1.728	8,87	1.871	1.882	0,58
Vélez-Málaga	1.699	8,73	1.826	1.848	1,19
Costa Este	1.718	8,85	1.856	1.870	0,75
Antequera	1.658	10,17	1.801	1.827	1,47
Campillos	1.442	2,92	1.474	1.484	0,71
Cártama	1.651	11,52	1.838	1.841	0,21
Pizarra	1.489	4,48	1.544	1.556	0,72
Alora	1.592	3,54	1.629	1.648	1,16
Coín	1.377	5,92	1.450	1.458	0,56
Ronda	2.086	5,26	2.174	2.196	1,01
Alhaurin de la Torre	1.558	14,38	1.778	1.783	0,27
Alhaurin el Grande	1.508	15,21	1.721	1.738	0,96
Archidona	1.500	2,67	1.520	1.540	1,32
Málaga Interior	1.641	10,00	1.786	1.805	1,06
Media Provincial	2.218	14,11	2.507	2.531	0,96

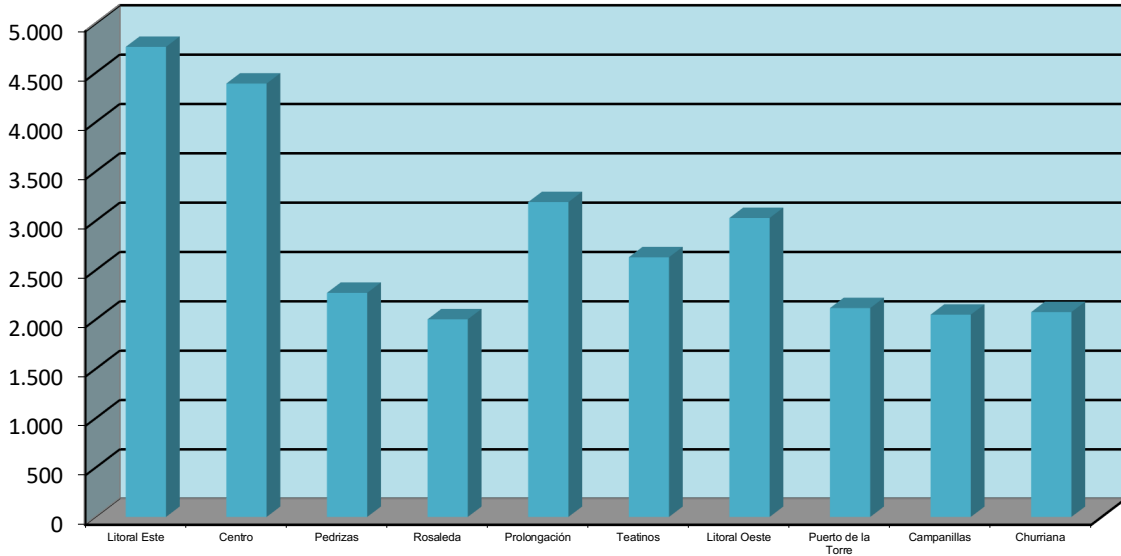
Con un grado de confianza del 95%, el error de muestreo es de 1,87

CARACTERISTICAS DEL MERCADO INMOBILIARIO. VIVIENDA HABITUAL

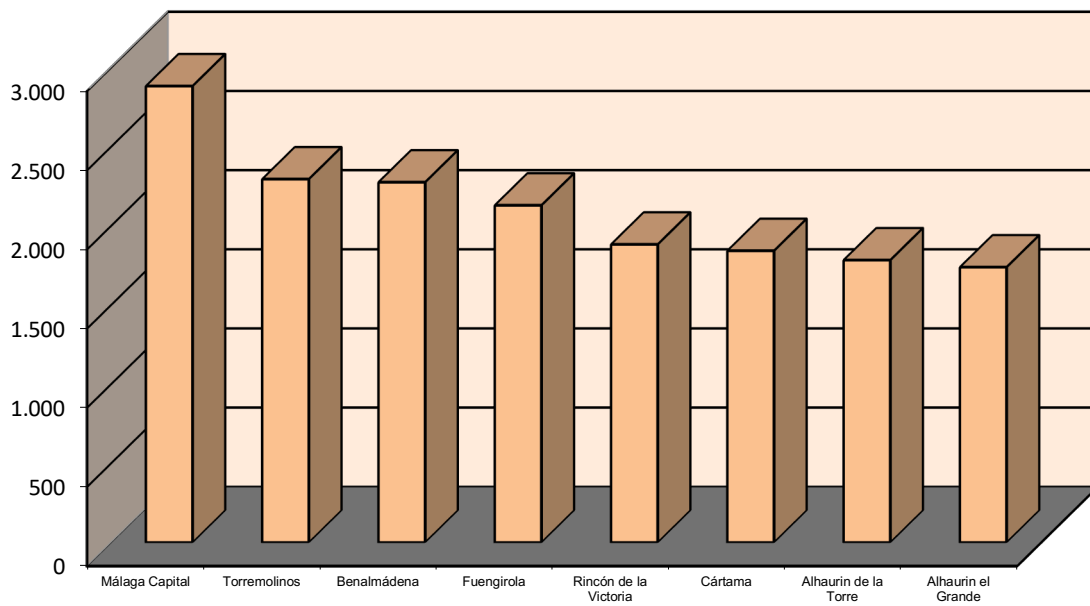
Diciembre 2018 €/M2 CONSTRUIDO MALAGA CAPITAL

Areas	2017/4º TRI	Variación 1 Año	2018/3º TRI	2018/4º TRI	Variación 3 Meses
Litoral Este	3.974	19,87	4.658	4.763	2,26
Centro	3.672	19,60	4.324	4.392	1,56
Pedrizas	2.075	9,42	2.263	2.271	0,35
Rosaleda	1.644	21,80	1.982	2.002	1,03
Prolongación	3.035	5,13	3.186	3.190	0,13
Teatinos	2.284	15,18	2.621	2.631	0,39
Litoral Oeste	2.603	16,38	3.026	3.029	0,10
Puerto de la Torre	1.996	6,03	2.107	2.116	0,43
Campanillas	1.964	4,35	2.034	2.050	0,76
Churriana	1.895	9,54	2.054	2.076	1,07
Bahía					

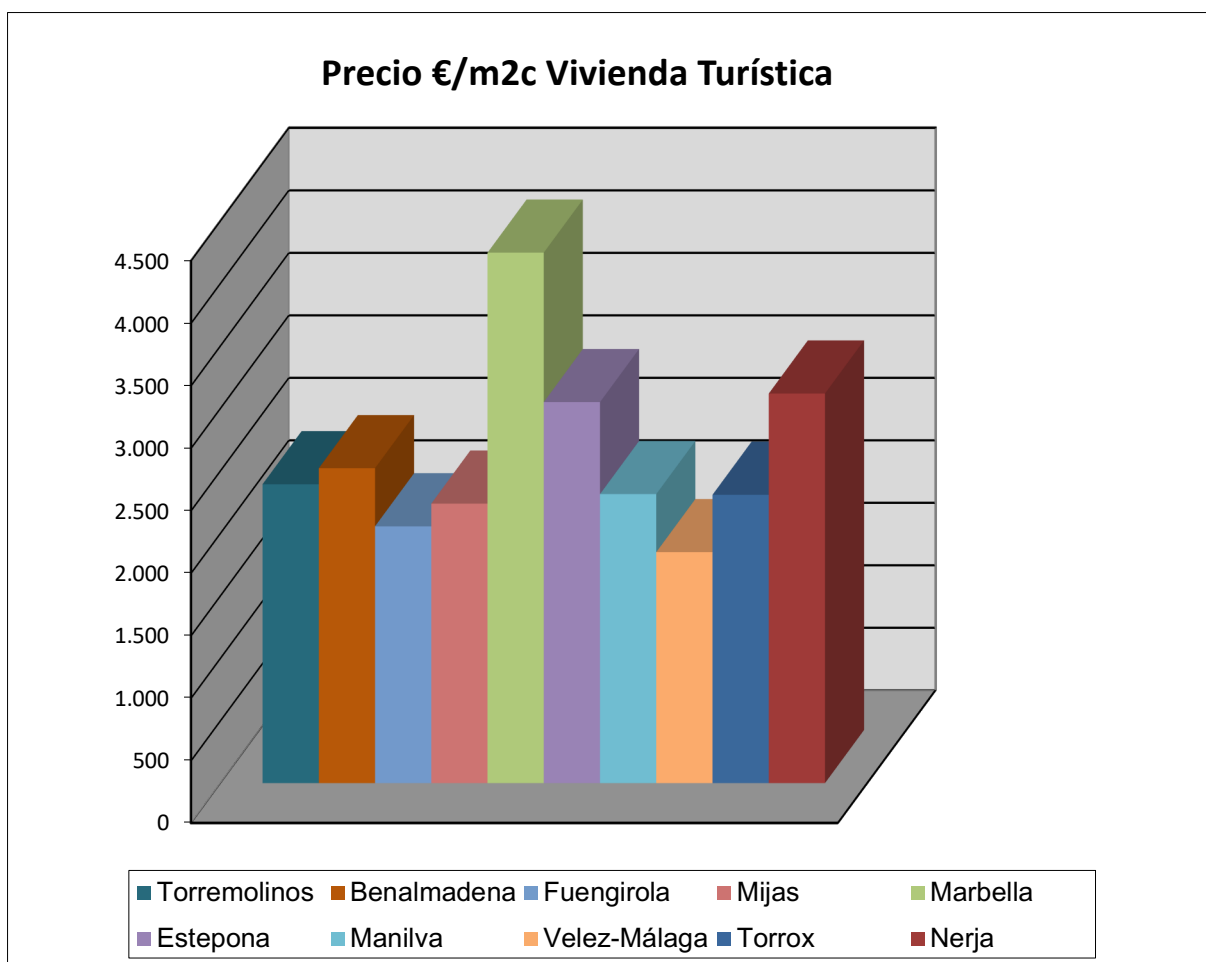
Precio €/m²c Areas de Málaga Capital

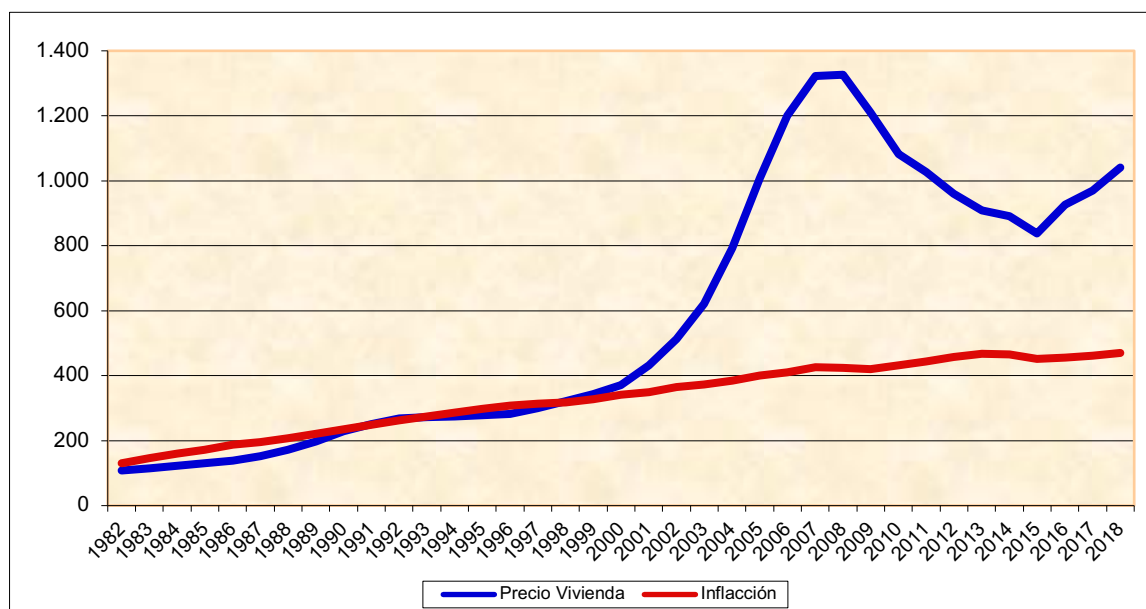


Precio €/m²c Vivienda Habitual Area Metropolitana



CARACTERISTICAS DEL MERCADO INMOBILIARIO. VIVIENDA TURISTICA					
Diciembre 2018 €/M2 CONSTRUIDO					
Municipio	2017/4º TRI	Variación 1 Año	2018/3º TRI	2018/4º TRI	Variación 3 Meses
Torremolinos	2.051	16,62	2.323	2.391	2,94
Benalmadena	2.385	5,63	2.481	2.520	1,56
Fuengirola	1.864	10,23	2.028	2.055	1,29
Mijas	1.989	12,44	2.222	2.236	0,66
Marbella	3.763	12,80	4.226	4.245	0,44
Estepona	2.859	6,63	3.045	3.049	0,13
Manilva	2.047	12,98	2.266	2.313	2,07
Costa Oeste	2.554	11,32	2.812	2.843	1,10
Velez-Málaga	1.699	8,73	1.826	1.848	1,19
Torrox	2.166	6,52	2.285	2.307	0,97
Nerja	2.579	20,89	3.081	3.117	1,18
Costa Este	1.902	11,83	2.102	2.127	1,17
Media Provincial	2.369	11,46	2.611	2.641	1,14





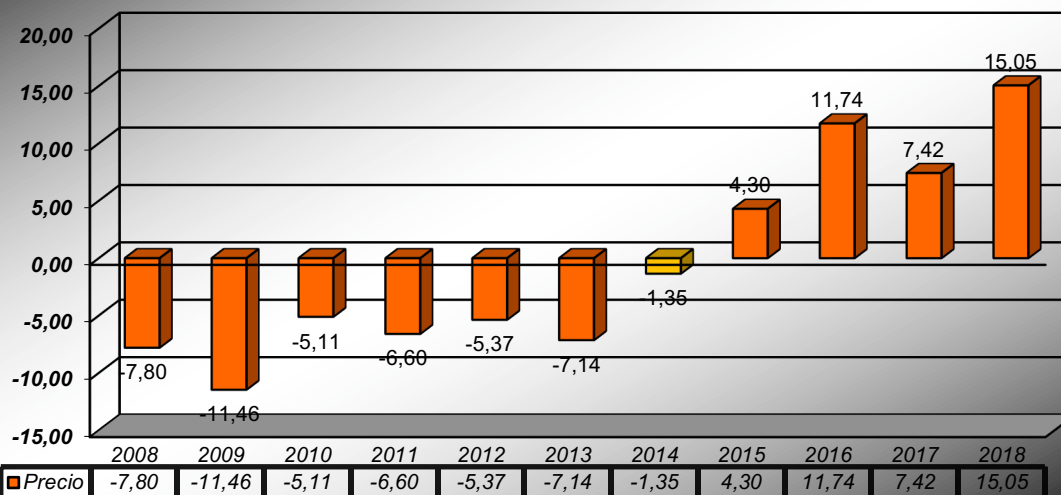
Málaga, evolución del precio de la vivienda y del IPC 1980-2018

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	2.882	1198	1,7	470

OMAU a 31 de Diciembre de 2018

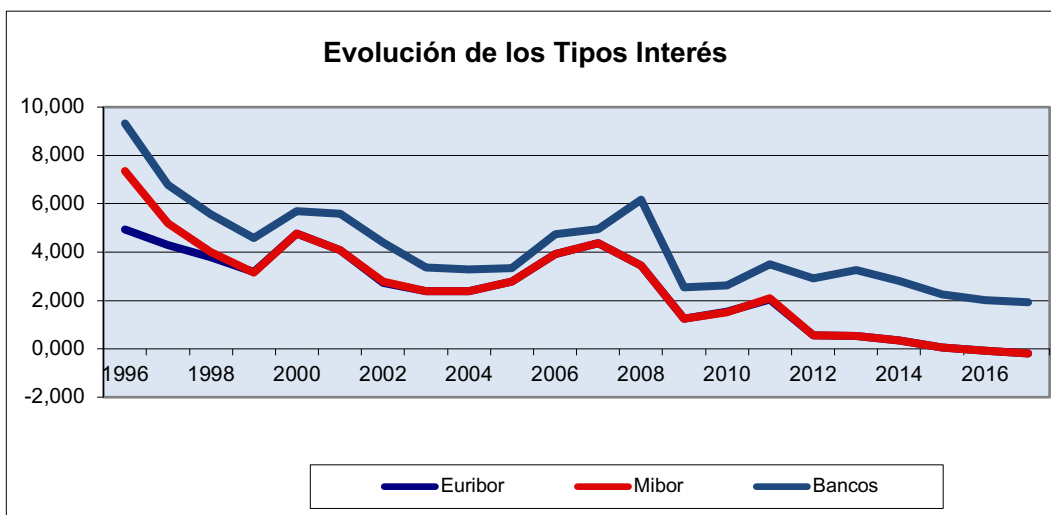
VARIACION DE PRECIOS DESDE DICIEMBRE 2007				
MALAGA CAPITAL				
				129 meses
Areas	Diciembre 2007	Diciembre 2018	Variación Dic 07-Dic 18	
Litoral Este	3.996	4.763	19,2	
Centro	4.088	4.392	7,4	
Pedrizas	2.732	2.271	-16,9	
Rosaleda	3.341	2.002	-40,1	
Prolongación	4.131	3.190	-22,8	
Teatinos	2.734	2.631	-3,8	
Litoral Oeste	3.759	3.029	-19,4	
Puerto de la Torre	2.861	2.116	-26,0	
Campanillas	2.444	2.050	-16,1	
Churriana	2.183	2.076	-4,9	
PROVINCIA				
				129 meses
Areas	Diciembre 2007	Diciembre 2018	Variación Dic 07-Dic 18	
Málaga Capital	3.190	2.882	-9,7	
Torremolinos	2.945	2.294	-22,1	
Benalmádena	3.229	2.274	-29,6	
Fuengirola	2.653	2.129	-19,8	
Mijas	2.752	2.522	-8,4	
Marbella	3.315	3.437	3,7	
Estepona	2.868	2.209	-23,0	
Manilva	2.357	1.915	-18,8	
Costa Oeste	2.898	2.654	-8,4	
Rincón de la Victoria	2.341	1.882	-19,6	
Vélez-Málaga	2.600	1.848	-28,9	
Costa Este	2.437	1.870	-23,3	
Antequera	2.020	1.827	-9,6	
Campillos	1.889	1.484	-21,4	
Cártama	3.560	1.841	-48,3	
Pizarra	2.498	1.556	-37,7	
Álora	1.931	1.648	-14,6	
Coín	1.818	1.458	-19,8	
Ronda	2.312	2.196	-5,0	
Alhaurin de la Torre	2.338	1.783	-23,8	
Alhaurin el Grande	2.103	1.738	-17,4	
Archidona	1.862	1.540	-17,3	
Málaga Interior	2.430	1.805	-25,7	
Media Provincial	2.798	2.531	-9,5	

Evolución del precio de la vivienda en Málaga, 2008-2018



VARIACION DE PRECIOS DESDE DICIEMBRE 2007

VARIACION DE PRECIOS DESDE DICIEMBRE 2007			
PROVINCIA VIVIENDA SEGUNDA RESIDENCIA			
			129 meses
Areas	Diciembre 2007	Diciembre 2018	Variación Dic 07-Dic 18
Torremolinos	3.587	2.391	-33,3
Benalmadena	4.199	2.520	-40,0
Fuengirola	2.855	2.055	-28,0
Mijas	3.109	2.236	-28,1
Marbella	4.432	4.245	-4,2
Estepona	4.166	3.049	-26,8
Manilva	3.431	2.313	-32,6
Costa Oeste	3.760	2.843	-24,4
Velez-Málaga	2.671	1.848	-30,8
Torrox	3.254	2.307	-29,1
Nerja	3.724	3.117	-16,3
Costa Este	2.933	2.127	-27,5
Media Provincial	3.547	2.641	-25,6



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

Fuente: Banco de España, 31 de Diciembre de 2018

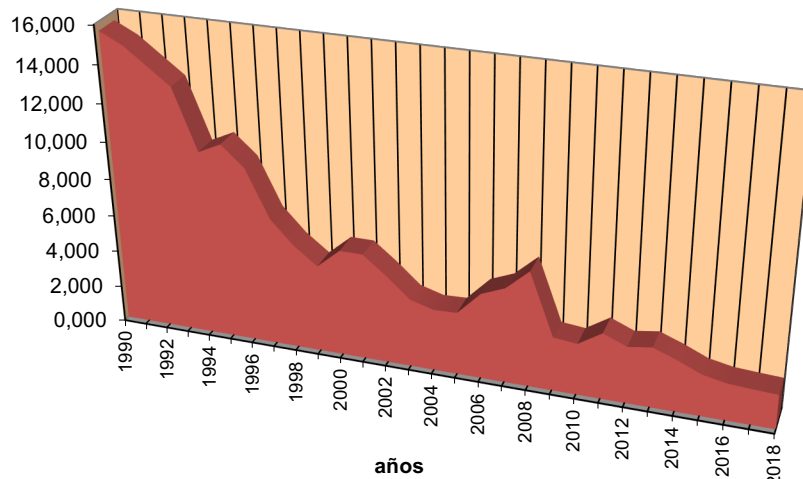
TIPOS DE INTERES POR CREDITOS HIPOTECARIOS				
				31/12/18
Años	TAE	Tipo nominal	Cuota mes	Variación %
1990	15,902	15,560	81,21	
1991	15,299	14,970	78,37	-3,6
1992	14,380	14,070	74,10	-5,7
1993	13,460	13,170	69,87	-6,0
1994	10,169	9,950	55,33	-26,3
1995	10,751	10,520	57,83	4,5
1996	9,662	9,454	53,19	-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

Fuente: Banco de España, IRPH Tipo Hipotecario Conjunto de Entidades

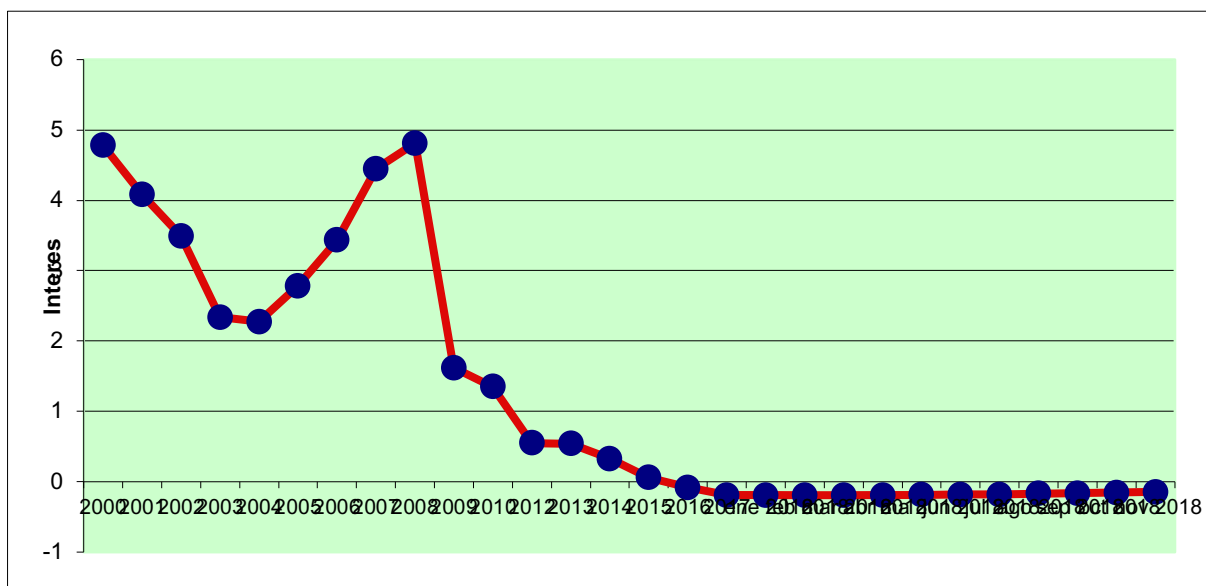
La cuota por 6.010,12 (€) incluye capital e intereses de un préstamo

a 25 años. Los pagos son mensuales.

EVOLUCION DE LOS TIPOS DE INTERES



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
ene 2018	-0,189
feb 2018	-0,191
mar 2018	-0,191
abr 2018	-0,190
ma 2018	-0,188
jun 2018	-0,181
jul 2018	-0,180
ago 2018	-0,169
sep 2018	-0,166
oct 2018	-0,154
nov 2018	-0,147
dic 2018	-0,129



Notas