

MERCADO INMOBILIARIO TERCER TRIMESTRE 2019

La oferta de viviendas medida por los visados del Colegio de Arquitectos disminuyó un 5% en el segundo trimestre del año respecto a 2018. En paralelo los precios de la vivienda, aunque con aumentos positivos, han moderado su crecimiento. Únicamente en el Litoral Este, y en menor medida en el Centro, siguen creciendo muy por encima de la media.

Por primera vez en cinco años, desde que se inició el lento repunte del mercado inmobiliario después de la larga recesión de 2008, tanto la construcción de viviendas (medida por los visados del Colegio de arquitectos), como su venta, o la constitución del hipotecas se han contraído ligeramente entre el segundo y el tercer trimestre del año. Al mismo tiempo el aumento global de precios, aunque se sigue incrementando, se ha moderado también.

Como ya se ha comentado en trimestres anteriores una parte muy considerable de la demanda no la forma la población residente, que por sus niveles de renta esta fuera del mercado inmobiliario de renta libre, si no por grupos de inversión constituidos tanto por empresas como por inversores particulares de otras zonas de España o de Europa que consideran Málaga como un buen lugar donde destinar sus recursos.

Pero estos ámbitos de inversión son también muy sensibles a la inestabilidad anunciada de la economía, y a la precariedad de la situación política a nivel internacional y del propio estado español. Las amenazas de recesión económica en algunos motores de la economía europea, las consecuencias de un brexit británico abrupto, o la puesta en marcha de la nueva ley hipotecaria están enfriando las expectativas del mercado inmobiliario. Sin embargo habrá que esperar razonablemente para constatar esta retracción temporal del mercado inmobiliario.

Ciertamente el aumento de precios en el Litoral Este y en el Centro había superado ampliamente los niveles de diciembre de 2007, a diferencia de otras partes de la ciudad (algo similar a como sucede en otras ciudades principales de España, o entre provincias del litoral mediterráneo y provincias del interior donde apenas han subido los precios en estos años).

Ello obedece a la dualidad económica, que también llevamos tiempo comentado, y que muestra a una parte importante de la población que por sus niveles de precariedad económica o desempleo no solo no tienen posibilidades de adquirir una vivienda, si no tampoco de acceder a un alquiler. En las partes centrales de la ciudad el desplazamiento de la población original es ya una evidencia, siendo la situación especialmente crítica con los jóvenes que deben destinar prácticamente su sueldo al acceso a una vivienda (ver el reciente informe del Observatorio de la Emancipación del Consejo de la Juventud).

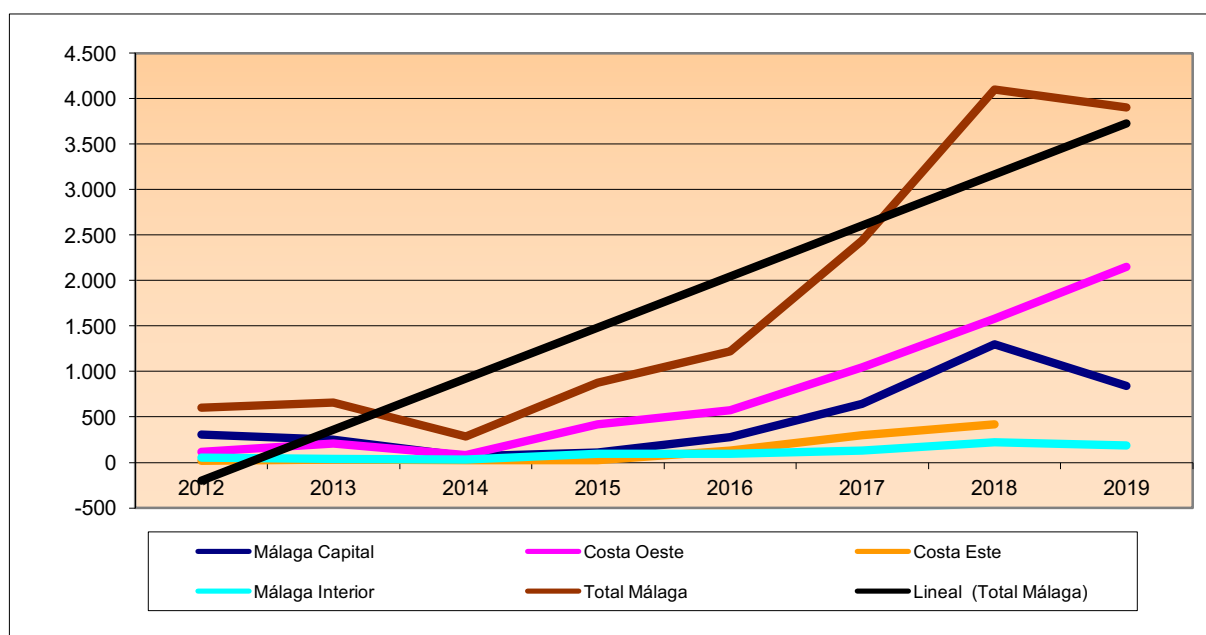
El contrapeso que debería suponer el impulso de vivienda de origen público en todas sus formas, sigue durmiendo el sueño de los justos, ante la mirada displicente de la administración pública que hace dejación de sus funciones en relación a la vivienda pública. Las competencias en materia de vivienda están transferidas totalmente a las Comunidades Autónomas, pero son básicamente los ayuntamientos, algo muy evidente en el caso de Málaga, los que han realizado la mayor parte de viviendas de carácter público, y los que proyectan con muchas dificultades las pocas promociones de un inmediato futuro.

VIVIENDAS VISADAS EN MÁLAGA 2011-2019

PRIMER SEMESTRE

| Municipio | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2019/2018 | 2019/2012 |
|------------------------|------|------|------|------|-------|-------|-------|-------|-----------|-----------|
| Málaga Capital | 306 | 250 | 64 | 106 | 277 | 644 | 1.300 | 839 | -35,46 | 174,18 |
| Torremolinos | 40 | 2 | 4 | 1 | 65 | 23 | 110 | 183 | 56,00 | 357,50 |
| Benalmádena | 27 | 61 | 15 | 58 | 22 | 143 | 44 | 217 | 143,00 | 703,70 |
| Fuengirola | 9 | 77 | 1 | 67 | 3 | 140 | 273 | 267 | 134,00 | 2.866,67 |
| Mijas | 9 | 9 | 9 | 86 | 266 | 289 | 469 | 266 | -43,28 | 2.855,56 |
| Marbella | 22 | 55 | 51 | 193 | 77 | 134 | 206 | 205 | -0,49 | 831,82 |
| Estepona | 7 | 4 | 3 | 17 | 138 | 246 | 429 | 983 | 129,14 | 13.942,86 |
| Manilva | 3 | 0 | 0 | 0 | 2 | 70 | 51 | 28 | -45,10 | 833,33 |
| Costa Oeste | 117 | 208 | 83 | 422 | 573 | 1.045 | 1.582 | 2.149 | 35,84 | 1.736,75 |
| Rincón de la Victoria | 1 | 7 | 13 | 52 | 32 | 244 | 67 | 11 | -83,58 | 1.000,00 |
| Vélez-Málaga | 9 | 22 | 11 | 10 | 67 | 24 | 201 | 342 | 70,15 | 3.700,00 |
| Torrox | 5 | 0 | 1 | 0 | 5 | 7 | 59 | 18 | -69,49 | 260,00 |
| Nerja | 4 | 3 | 3 | 48 | 27 | 22 | 89 | 14 | -84,27 | 250,00 |
| Costa Este | 19 | 32 | 28 | 28 | 131 | 297 | 416 | 385 | -7,45 | 1.926,32 |
| Antequera | 6 | 7 | 8 | 45 | 5 | 15 | 27 | 8 | -70,37 | 33,33 |
| Campillos | 1 | 3 | 0 | 1 | 2 | 1 | 2 | 1 | -50,00 | 0,00 |
| Cártama | 2 | 4 | 6 | 1 | 1 | 7 | 24 | 14 | -41,67 | 600,00 |
| Pizarra | 3 | 1 | 1 | 1 | 1 | 3 | 2 | 3 | 50,00 | 0,00 |
| Alora | 1 | 1 | 0 | 0 | 2 | 3 | 4 | 0 | -100,00 | -100,00 |
| Coín | 6 | 4 | 0 | 6 | 5 | 8 | 10 | 5 | -50,00 | -16,67 |
| Ronda | 21 | 4 | 1 | 6 | 27 | 16 | 15 | 39 | 160,00 | 85,71 |
| Alhaurin de la Torre | 7 | 6 | 9 | 25 | 41 | 59 | 127 | 74 | -41,73 | 957,14 |
| Alhaurin el Grande | 2 | 4 | 5 | 2 | 2 | 13 | 5 | 39 | 680,00 | 1.850,00 |
| Archidona | 0 | 6 | 3 | 5 | 8 | 4 | 5 | 4 | -20,00 | - |
| Málaga Interior | 50 | 40 | 33 | 92 | 94 | 129 | 221 | 187 | -15,38 | 274,00 |
| Resto de Málaga | 111 | 128 | 76 | 145 | 146 | 327 | 585 | 341 | -41,71 | 207,21 |
| Total Málaga | 603 | 658 | 284 | 875 | 1.223 | 2.442 | 4.104 | 3.901 | -4,95 | 546,93 |

Fuente: Colegio de Arquitectos de Málaga.



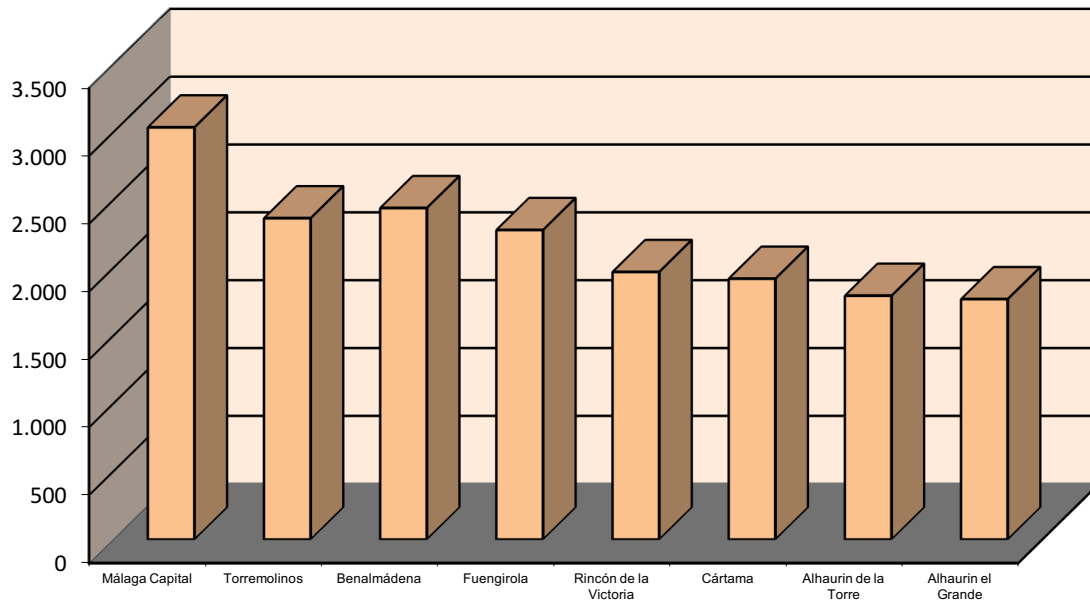
| CARACTERISTICAS DEL MERCADO INMOBILIARIO | | | | | |
|--|--------------|--------------------|--------------|--------------|----------------------|
| Septiembre 2019 €/M2 CONSTRUIDO | | | | | |
| Municipio | 2018/3º TRI | Variación 1 Año | 2019/2º TRI | 2019/3º TRI | Variación 3 Meses |
| Málaga Capital | 2.860 | 6,15 | 3.015 | 3.036 | 0,70 |
| Torremolinos | 2.281 | 3,74 | 2.357 | 2.367 | 0,39 |
| Benalmádena | 2.251 | 8,46 | 2.431 | 2.441 | 0,42 |
| Fuengirola | 2.117 | 7,65 | 2.238 | 2.279 | 1,83 |
| Mijas | 2.471 | 6,90 | 2.586 | 2.642 | 2,17 |
| Marbella | 3.392 | 13,55 | 3.798 | 3.851 | 1,39 |
| Estepona | 2.191 | 14,04 | 2.472 | 2.498 | 1,05 |
| Manilva | 1.833 | 8,78 | 1.984 | 1.994 | 0,48 |
| Costa Oeste | 2.619 | 11,49 | 2.886 | 2.920 | 1,18 |
| Rincón de la Victoria | 1.871 | 5,30 | 1.962 | 1.970 | 0,39 |
| Vélez-Málaga | 1.826 | 5,55 | 1.916 | 1.928 | 0,61 |
| Torrox | 2.285 | 4,33 | 2.367 | 2.384 | 0,72 |
| Nerja | 3.081 | 3,59 | 3.161 | 3.192 | 0,97 |
| Costa Este | 1.920 | 6,98 | 2.043 | 2.054 | 0,54 |
| Antequera | 1.801 | 4,40 | 1.875 | 1.880 | 0,27 |
| Campillos | 1.474 | 3,57 | 1.516 | 1.526 | 0,69 |
| Cártama | 1.838 | 4,52 | 1.913 | 1.921 | 0,40 |
| Pizarra | 1.544 | 1,44 | 1.556 | 1.567 | 0,71 |
| Alora | 1.629 | 4,66 | 1.686 | 1.705 | 1,13 |
| Coín | 1.450 | 3,93 | 1.499 | 1.507 | 0,54 |
| Ronda | 2.174 | 4,71 | 2.266 | 2.277 | 0,48 |
| Alhaurin de la Torre | 1.778 | 0,98 | 1.792 | 1.795 | 0,17 |
| Alhaurin el Grande | 1.721 | 2,82 | 1.764 | 1.770 | 0,34 |
| Archidona | 1.520 | 1,97 | 1.540 | 1.550 | 0,65 |
| Málaga Interior | 1.786 | 2,01 | 1.815 | 1.822 | 0,38 |
| Media Provincial | 2.507 | 12,60 | 2.797 | 2.823 | 0,93 |

Con un grado de confianza del 95%, el error de muestreo es de 1,85

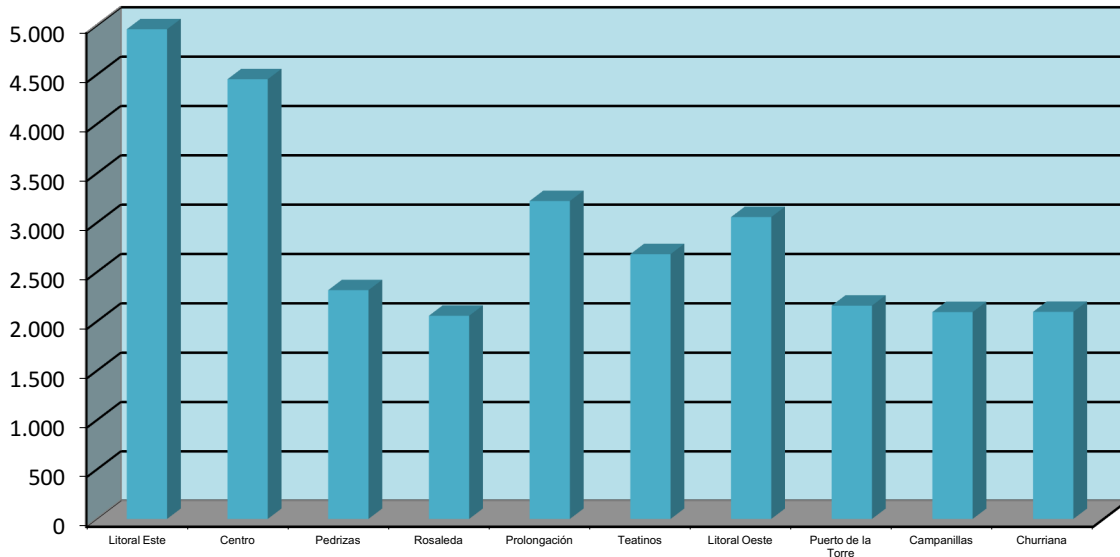
CARACTERISTICAS DEL MERCADO INMOBILIARIO
Septiembre 2019 €/M2 CONSTRUIDO MALAGA CAPITAL

| Areas | 2018/2º TRI | Variación 1 Año | 2019/2º TRI | 2019/3º TRI | Variación 3 Meses |
|--------------------|-------------|--------------------|-------------|-------------|----------------------|
| Litoral Este | 4.073 | 21,83 | 4.874 | 4.962 | 1,82 |
| Centro | 4.033 | 10,49 | 4.428 | 4.456 | 0,63 |
| Pedrizas | 2.207 | 5,05 | 2.303 | 2.318 | 0,69 |
| Rosaleda | 1.938 | 6,24 | 2.054 | 2.059 | 0,23 |
| Prolongación | 3.074 | 4,80 | 3.217 | 3.222 | 0,13 |
| Teatinos | 2.460 | 9,07 | 2.668 | 2.683 | 0,56 |
| Litoral Oeste | 2.704 | 13,12 | 3.048 | 3.059 | 0,36 |
| Puerto de la Torre | 2.057 | 5,07 | 2.154 | 2.161 | 0,32 |
| Campanillas | 1.983 | 5,71 | 2.092 | 2.096 | 0,19 |
| Churriana | 1.958 | 7,18 | 2.097 | 2.099 | 0,09 |
| Bahía | | | | | |

Precio €/m2c Vivienda Habitual Area Metropolitana



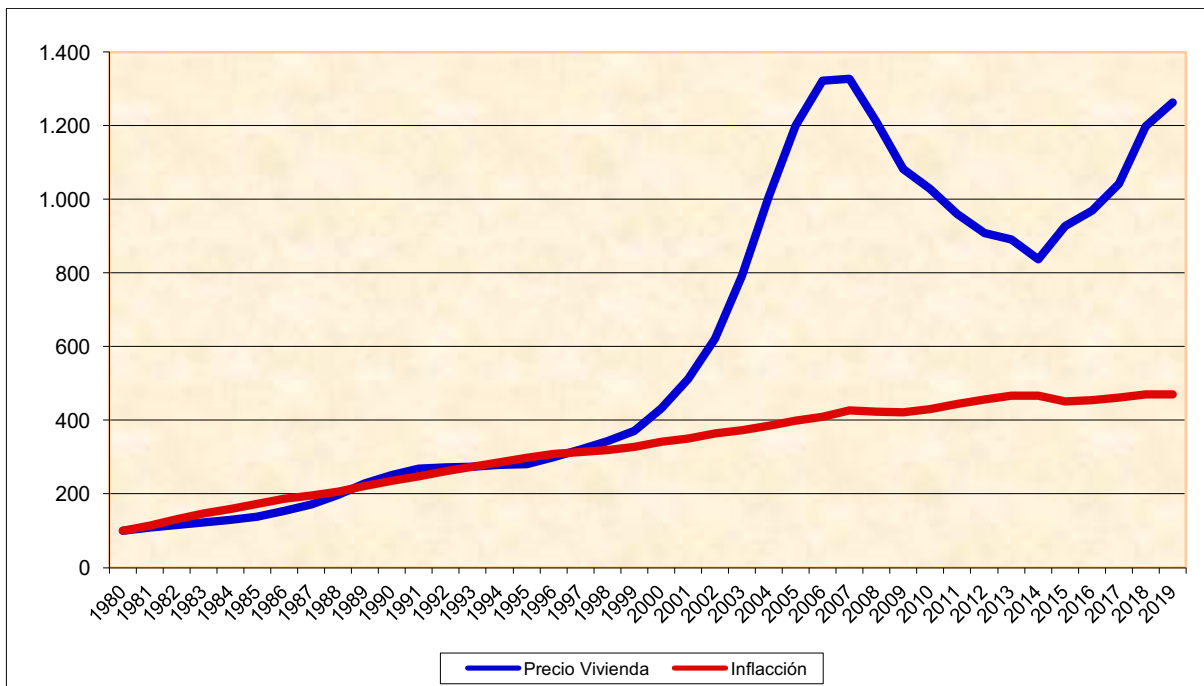
Precio €/m2c Areas de Málaga Capital



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

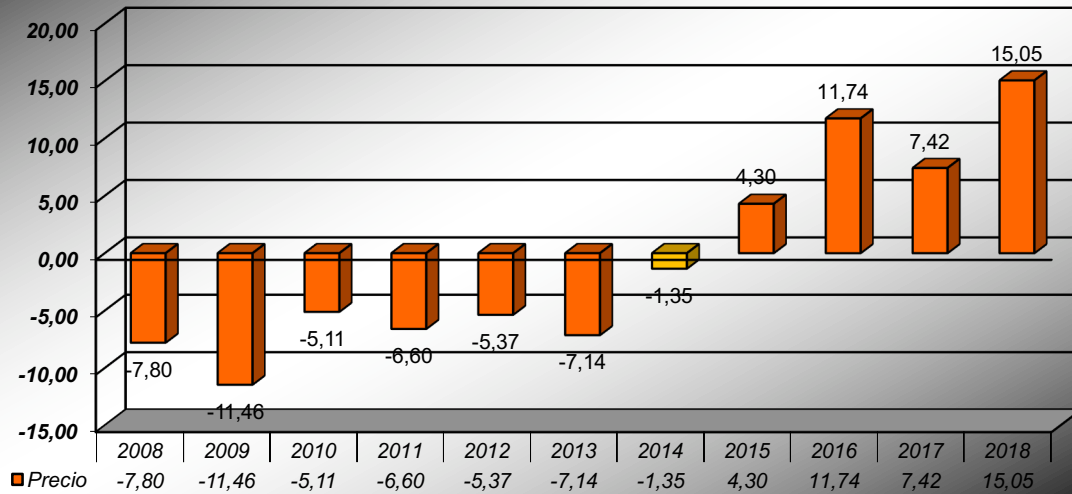
| Años | €/m ² c | €/m ² c Base=100 | Inflación | Inflación Base=100 |
|------|--------------------|--------------------------------|-----------|-----------------------|
| 1980 | 240 | 100 | 15,2 | 100 |
| 1981 | 260 | 108 | 14,4 | 114 |
| 1982 | 278 | 116 | 14,0 | 130 |
| 1983 | 295 | 123 | 12,2 | 146 |
| 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 | 3.036 | 1262 | 0,3 | 471 |

OMAU a 30 de Septiembre de 2019



| VARIACION DE PRECIOS DESDE DICIEMBRE 2007 | | | |
|--|----------------|-----------------|----------------------------|
| | | | |
| | | | |
| MÁLAGA CAPITAL | | | |
| | | | 138 meses |
| Áreas | Diciembre 2007 | Septiembre 2019 | Variación Dic 07-Sep 19 |
| Litoral Este | 3.996 | 4.962 | 24,2 |
| Centro | 4.088 | 4.456 | 9,0 |
| Pedrizas | 2.732 | 2.318 | -15,1 |
| Rosaleda | 3.341 | 2.059 | -38,4 |
| Prolongación | 4.131 | 3.222 | -22,0 |
| Teatinos | 2.734 | 2.683 | -1,9 |
| Litoral Oeste | 3.759 | 3.059 | -18,6 |
| Puerto de la Torre | 2.861 | 2.161 | -24,5 |
| Campanillas | 2.444 | 2.096 | -14,2 |
| Churriana | 2.183 | 2.099 | -3,9 |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| PROVINCIA | | | |
| | | | 138 meses |
| Áreas | Diciembre 2007 | Septiembre 2019 | Variación Dic 07-Sep 19 |
| Málaga Capital | 3.190 | 3.036 | -4,8 |
| Torremolinos | 2.945 | 2.367 | -19,6 |
| Benalmádena | 3.229 | 2.441 | -24,4 |
| Fuengirola | 2.653 | 2.279 | -14,1 |
| Mijas | 2.752 | 2.642 | -4,0 |
| Marbella | 3.315 | 3.851 | 16,2 |
| Estepona | 2.868 | 2.498 | -12,9 |
| Manilva | 2.357 | 1.994 | -15,4 |
| Costa Oeste | 2.898 | 2.920 | 0,8 |
| Rincón de la Victoria | 2.341 | 1.970 | -15,8 |
| Vélez-Málaga | 2.600 | 1.928 | -25,9 |
| Torrox | 3.254 | 2.384 | -26,7 |
| Nerja | 3.724 | 3.192 | -14,3 |
| Costa Este | 2.437 | 2.054 | -15,7 |
| Antequera | 2.020 | 1.880 | -6,9 |
| Campillos | 1.889 | 1.526 | -19,2 |
| Cártama | 3.560 | 1.921 | -46,1 |
| Pizarra | 2.498 | 1.567 | -37,3 |
| Álora | 1.931 | 1.705 | -11,7 |
| Coín | 1.818 | 1.507 | -17,1 |
| Ronda | 2.312 | 2.277 | -1,5 |
| Alhaurín de la Torre | 2.338 | 1.795 | -23,2 |
| Alhaurín el Grande | 2.103 | 1.770 | -15,8 |
| Archidona | 1.862 | 1.550 | -16,8 |
| Málaga Interior | 2.430 | 1.822 | -25,0 |
| Media Provincial | 2.798 | 2.823 | 0,9 |

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

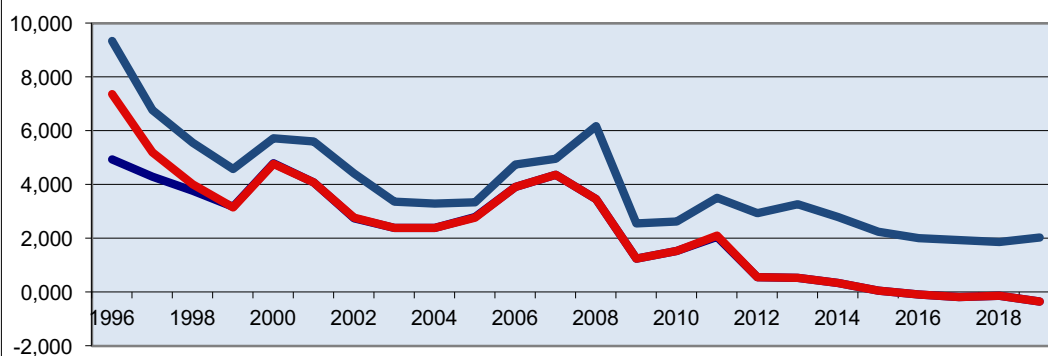


EVOLUCION DE LOS TIPOS DE INTERES A UN AÑO

| 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 | -0,356 | -0,356 | 2,042 |

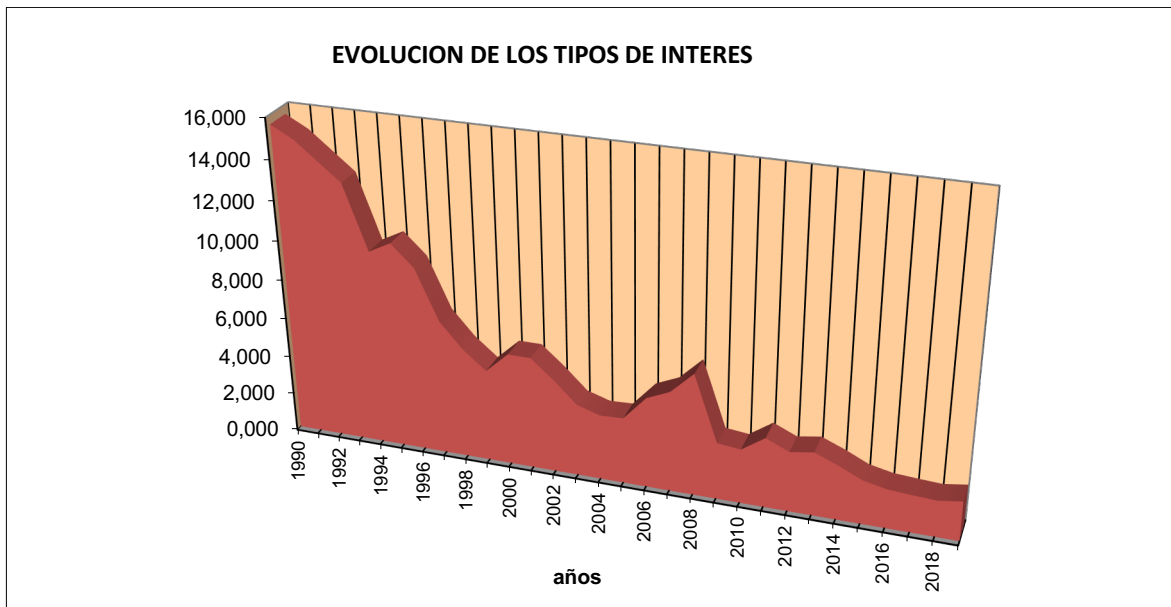
Fuente: Banco de España, 30 de Septiembre de 2019

Evolución de los Tipos Interés

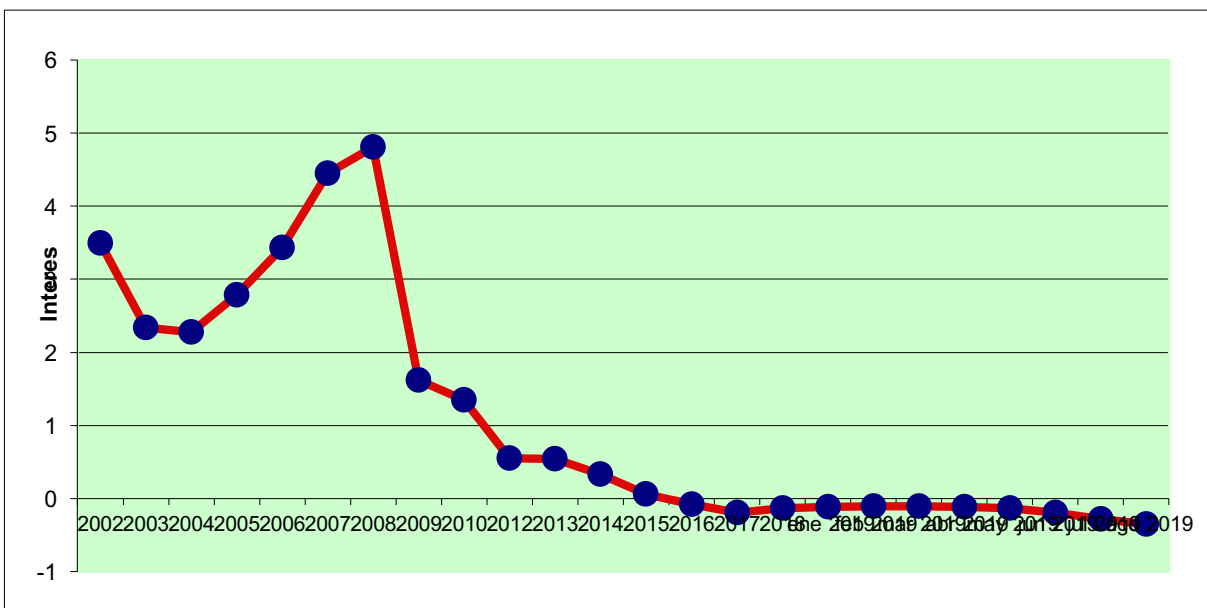


| TIPOS DE INTERES POR CREDITOS HIPOTECARIOS | | | | |
|--|--------|--------------|-----------|-------------|
| 30/9/19 | | | | |
| Años | TAE | Tipo nominal | Cuota mes | Variación % |
| 1990 | 15,902 | 15,560 | 81,21 | |
| 1991 | 15,299 | 14,970 | 78,37 | -3,6 |
| 1992 | 14,380 | 14,070 | 74,10 | -5,7 |
| 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 | 2,082 | 2,042 | 25,59 | 4,0 |

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 |



Notas