

MERCADO INMOBILIARIO DE MÁLAGA, PRIMER TRIMESTRE DE 2020

Los dos indicadores que habitualmente más usamos para conocer la evolución del mercado inmobiliario, evolución de la producción de viviendas y de los precios, se están mostrando muy contenidos tanto en los últimos trimestres de 2019 como en el primero de 2020.

El año 2019 terminó con 7.102 viviendas visadas por el Colegio de Arquitectos, un 7,5% menos que en 2018, y a un nivel del 50% de lo que podríamos considerar un mercado razonable en la provincia de Málaga (unas 15.000 viviendas), muy lejano del que precedió al colapso de 2008 que suponía más de 40.000 viviendas al año.

En la ciudad de Málaga la disminución de visados ha sido bastante más considerable, un 63% al pasar de 2.206 viviendas en 2018 a 1.353 en 2019. Sin embargo en la Costa Oeste, donde se sitúa la oferta más vinculada al turismo, se han pasado de 3.489 viviendas en 2018 a 3.920 en 2019. Destaca Estepona que duplica las viviendas visadas en Marbella, lo que es una muestra de la imperiosa necesidad de la redacción de un nuevo PGOU en esa ciudad.

En el conjunto del Colegio solo se han visado 6 viviendas de VPO, pero es necesario aclarar que aunque el número es ridículo, pertenecen a viviendas de una promoción privada. Habitualmente las viviendas que desarrolla la Sociedad Municipal de la Vivienda del Ayuntamiento no tienen obligación de ser visadas.

Actualmente el Ayuntamiento va a desarrollar 132 viviendas de VPO en varias zonas de la ciudad, 24 de las cuales en Maqueda (Campanillas) fueron anunciadas recientemente.

En todo caso, como ya se ha señalado repetidamente en estos informes trimestrales la situación de desatención de una parte considerable de la población que carece de recursos y estabilidad laboral para acceder a una vivienda de renta libre (principalmente jóvenes) no está siendo facilitada por la administración competente en desarrollar un mercado de vivienda pública.

En los últimos veinte años, el Ayuntamiento ha llevado a cabo la construcción de 5.223 viviendas de VPO en régimen general y especial, frente a una cantidad irrelevante por parte de la Junta de Andalucía.

La otra variable que empleamos básicamente, el precio de la vivienda, también se ha moderado en relación a las subidas de los últimos años, en la provincia es prácticamente el mismo que a finales de 2019 y en Málaga capital ha perdido algo menos de un punto. Sin embargo el precio medio de la vivienda en el conjunto de la ciudad está todavía un 6,3% por debajo de diciembre de 2017, y en zonas como el Litoral Oeste un 17,2%.

Por áreas de ciudad destaca el Litoral Este con una caída del 4,31%, que apenas es significativo por las diversas promociones que han iniciado o están en construcción y cuyos precios tienen un abanico importante desde Jarazmín hasta el grueso de la oferta que se sitúa en Colinas del Limonar.

La mejora del mercado inmobiliario que comenzó a apreciarse hace apenas tres años, después de la larga noche de la recesión económica, dio muestras de cierta debilidad a mediados de 2019 y en los primeros meses de 2020 se está confirmando.

Ciertamente, en el caso de Málaga capital, un porcentaje muy importante de la demanda inmobiliaria no eran familias o personas residentes de la ciudad, si no inversores particulares o procedentes de grupos empresariales que buscaban oportunidades de negocio.

Por tanto sus niveles de actuación estaban limitados a sus intereses concretos y vinculados a un ciclo económico que se venía manifestando irregular con avisos de una crisis que no se acababa de vislumbrar, pero que con el COVID-19 se ha hecho visible de forma inesperada.

Si el mercado inmobiliario siempre ha estado muy vinculado a los movimientos de la economía general, las desoladoras consecuencias que está teniendo la epidemia en la actividad económica, mayor cuando más tiempo se prolongue, va a recortar sensiblemente los niveles de crecimiento económico. Si el crecimiento para 2020 estaba previsto entorno al 1,5, tres o cuatro meses sin actividad normalizada puede afectar a esa previsión o hacerla negativa incluso, si se prolonga más tiempo.

En todo caso el mercado inmobiliario se va a afectar claramente de la falta de actividad económica actual derivada de la pandemia, y a medio plazo de las consecuencias que se tengan en el mercado de trabajo y en la recuperación de la inversión, ahora en niveles históricamente bajos.

Fotocasa ha publicado por otra parte, el informe sobre la evolución de los precios de las viviendas de alquiler en los cinco últimos años, y ahí también se explica una derivada del traslado del alquiler residencial tradicional a otras formas relacionadas con el alquiler turístico.

Según el Registro de la Junta de Andalucía actualmente están registradas en la provincia 40.000 viviendas turísticas y 200.000 plazas, de las que 6.100 viviendas y 31.197 plazas lo están en Málaga capital. Hace dos años las viviendas no registradas suponían el 80% del total de la oferta, situación que se ha modificado de forma inversa posiblemente por las condiciones exigidas por la AEAT de control de ingresos.

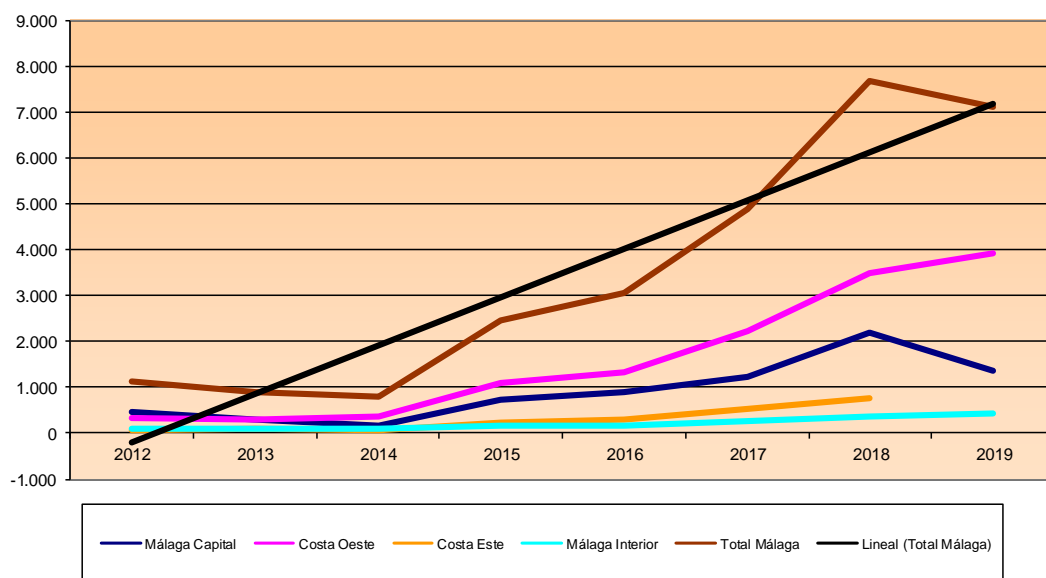
Hasta que el Ministerio de Fomento no regularice el registro oficial de precios con una metodología aceptable, las únicas referencias disponibles de la evolución del precio del alquiler provienen de portales inmobiliarios como Fotocasa. En su reciente informe señala que en Málaga capital los precios ha aumentado en Málaga capital un 62% en 5 años, de 2014 a 2019, siendo un de la ciudades donde el crecimiento ha sido más elevado. En Valencia los precios aumentaron un 72%, en Madrid un 57%, en Barcelona un 55%, en Sevilla un 51%. En Marbella un 51%, en Torremolinos un 57% o en Mijas un 56%.

Con gran retraso parece urgente la puesta en marcha de la nueva legislación de control de alquileres en zonas donde los precios se han disparado y donde el mercado es absolutamente ineficaz a la hora de regular el acceso a la vivienda para una cantidad muy considerable de familias y sobre todo jóvenes.

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	1.353	-38,67	195,41
Torremolinos	40	5	41	203	102	143	270	247	56,00	517,50
Benalmádena	9	63	66	158	119	159	86	433	143,00	4.711,11
Fuengirola	4	81	2	95	141	291	576	601	134,00	14.925,00
Mijas	169	12	86	105	282	516	764	659	-13,74	289,94
Marbella	94	80	143	492	173	252	587	662	12,78	604,26
Estepona	11	46	12	24	487	800	1.107	1.223	10,48	11.018,18
Manilva	7	1	5	0	17	73	99	95	-4,04	1.257,14
Costa Oeste	323	288	355	1.077	1.321	2.234	3.489	3.920	12,35	1.113,62
Rincón de la Victoria	3	14	15	59	111	276	167	177	5,99	5.800,00
Vélez-Málaga	14	80	35	73	91	168	285	424	48,77	2.928,57
Torrox	23	1	2	5	27	18	149	133	-10,74	478,26
Nerja	20	5	5	92	55	69	154	51	-66,88	155,00
Costa Este	60	100	57	229	284	531	755	785	3,97	1.208,33
Antequera	18	15	24	53	11	21	30	14	-53,33	-22,22
Campillos	3	4	1	2	3	1	3	4	33,33	33,33
Cártama	9	8	9	1	4	20	29	22	-24,14	144,44
Pizarra	6	1	1	2	4	11	3	7	133,33	16,67
Alora	4	5	1	1	3	4	5	0	-100,00	-100,00
Coín	7	5	1	10	10	14	20	14	-30,00	100,00
Ronda	31	14	19	13	32	21	41	68	65,85	119,35
Alhaurin de la Torre	20	11	19	65	65	139	213	239	12,21	1.095,00
Alhaurin el Grande	3	7	10	6	10	20	14	45	221,43	1.400,00
Archidona	2	19	3	7	10	9	7	7	0,00	-
Málaga Interior	103	89	88	160	152	260	365	420	15,07	307,77
Resto de Málaga	179	124	132	276	406	656	863	624	-27,69	248,60
Total Málaga	1.134	904	798	2.454	3.041	4.895	7.678	7.102	-7,50	526,28

Fuente: Colegio de Arquitectos de Málaga.



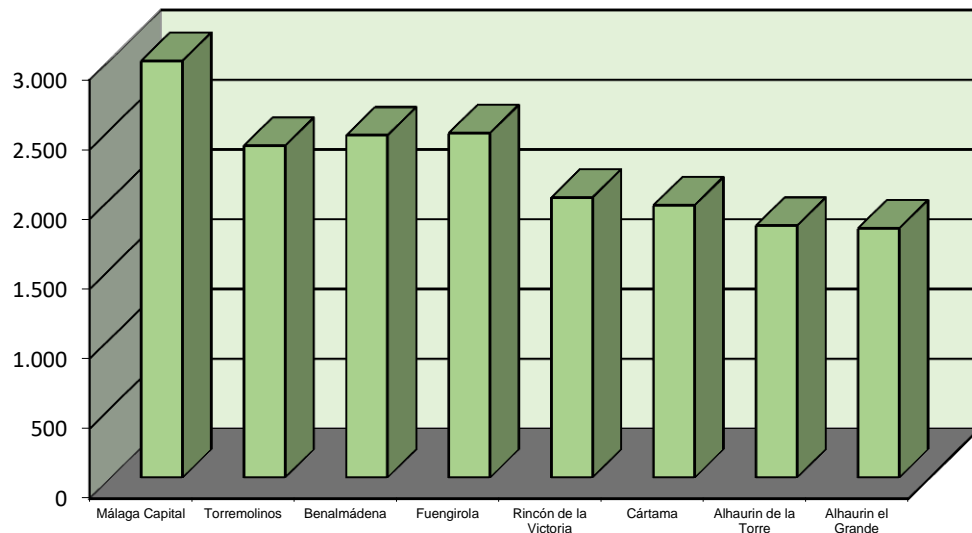
CARACTERISTICAS DEL MERCADO INMOBILIARIO					
Enero 2020 €/M2 CONSTRUIDO					
Municipio	2019/1º TRI	Variación 1 Año	2019/4º TRI	2020/1º TRI	Variación 3 Meses
Málaga Capital	2.992	-0,13	3.011	2.988	-0,76
Torremolinos	2.329	2,11	2.371	2.378	0,28
Benalmádena	2.408	1,86	2.441	2.453	0,48
Fuengirola	2.202	12,12	2.416	2.469	2,18
Mijas	2.564	5,08	2.690	2.695	0,17
Marbella	3.718	7,80	3.983	4.008	0,63
Estepona	2.419	6,08	2.522	2.567	1,77
Manilva	1.966	1,81	1.998	2.002	0,20
Costa Oeste	2.837	6,20	2.991	3.013	0,74
Rincón de la Victoria	1.956	2,58	2.005	2.007	0,07
Vélez-Málaga	1.890	4,57	1.963	1.976	0,66
Torrox	2.350	-0,84	2.346	2.330	-0,68
Nerja	3.148	2,64	3.220	3.231	0,35
Costa Este	2.030	2,91	2.084	2.089	0,24
Antequera	1.867	1,36	1.888	1.893	0,27
Campillos	1.505	2,10	1.537	1.537	0,00
Cártama	1.897	2,86	1.936	1.952	0,80
Pizarra	1.567	-0,71	1.556	1.556	0,00
Alora	1.677	2,83	1.715	1.724	0,55
Coín	1.491	-0,27	1.491	1.487	-0,27
Ronda	2.247	1,92	2.284	2.291	0,29
Alhaurin de la Torre	1.790	0,81	1.799	1.804	0,31
Alhaurin el Grande	1.763	1,35	1.778	1.786	0,46
Archidona	1.550	0,65	1.560	1.560	0,00
Málaga Interior	1.811	1,25	1.828	1.833	0,28
Media Provincial	2.754	3,49	2.848	2.850	0,07

Con un grado de confianza del 95%, el error de muestreo es de 1,82

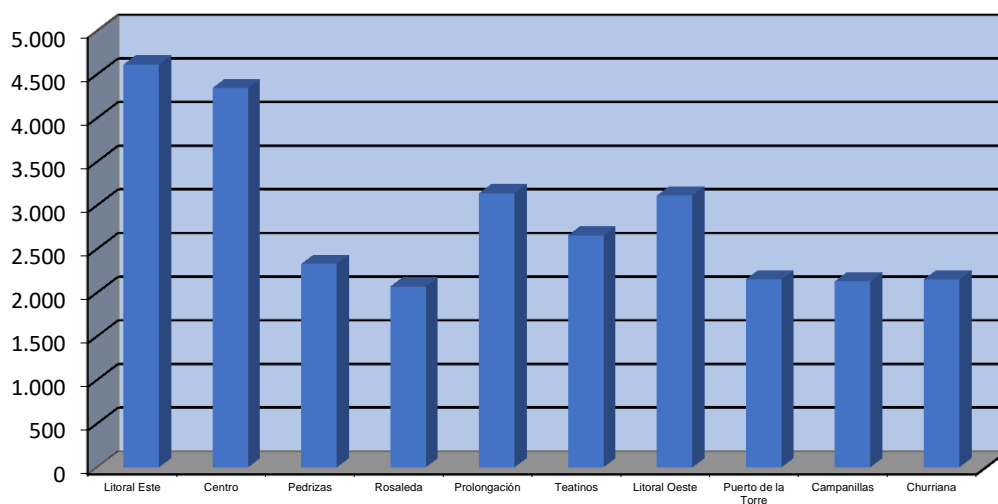
CARACTERISTICAS DEL MERCADO INMOBILIARIO
Enero 2020 €/M2 CONSTRUIDO MALAGA CAPITAL

Areas	2019/1º TRI	Variación 1 Año	2019/4º TRI	2020/1º TRI	Variación 3 Meses
Litoral Este	4.802	-3,92	4.821	4.614	-4,31
Centro	4.417	-1,66	4.384	4.344	-0,92
Pedrizas	2.287	1,91	2.323	2.330	0,34
Rosaleda	2.031	1,88	2.065	2.069	0,21
Prolongación	3.211	-2,22	3.139	3.140	0,05
Teatinos	2.648	0,35	2.655	2.657	0,09
Litoral Oeste	3.041	2,36	3.104	3.113	0,30
Puerto de la Torre	2.151	0,06	2.150	2.152	0,11
Campanillas	2.065	3,15	2.115	2.130	0,71
Churriana	2.087	3,08	2.143	2.152	0,42
Bahía					

Precio €/m²c Vivienda Habitual Area Metropolitana



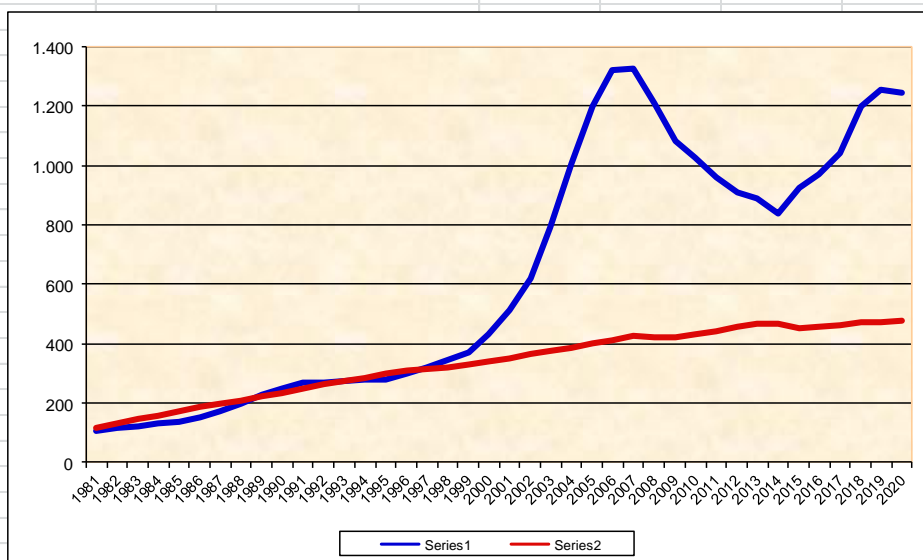
Precio €/m²c Areas de Málaga Capital



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
2020	2.988	1242	0,8	476

OMAU a 31 de Marzo de 2020

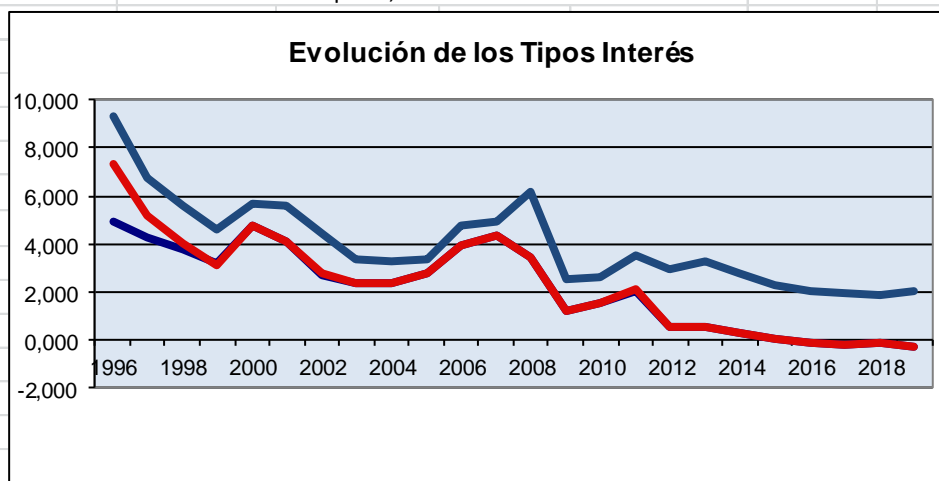


MÁLAGA CAPITAL			
			144 meses
Áreas	Diciembre 2007	Marzo 2020	Variación Dic 07-Mar 20
Litoral Este	3.996	4.614	15,5
Centro	4.088	4.344	6,3
Pedrizas	2.732	2.330	-14,7
Rosaleda	3.341	2.069	-38,1
Prolongación	4.131	3.140	-24,0
Teatinos	2.734	2.657	-2,8
Litoral Oeste	3.759	3.113	-17,2
Puerto de la Torre	2.861	2.152	-24,8
Campanillas	2.444	2.130	-12,8
Churriana	2.183	2.152	-1,4
PROVINCIA			
			144 meses
Áreas	Diciembre 2007	Marzo 2020	Variación Dic 07-Mar 20
Málaga Capital	3.190	2.988	-6,3
Torremolinos	2.945	2.378	-19,3
Benalmádena	3.229	2.453	-24,0
Fuengirola	2.653	2.469	-6,9
Mijas	2.752	2.695	-2,1
Marbella	3.315	4.008	20,9
Estepona	2.868	2.567	-10,5
Manilva	2.357	2.002	-15,1
Costa Oeste	2.898	3.013	4,0
Rincón de la Victoria	2.341	2.007	-14,3
Vélez-Málaga	2.600	1.976	-24,0
Torrox	3.254	2.330	-28,4
Nerja	3.724	3.231	-13,2
Costa Este	2.437	2.089	-14,3
Antequera	2.020	1.893	-6,3
Campillos	1.889	1.537	-18,6
Cártama	3.560	1.952	-45,2
Pizarra	2.498	1.556	-37,7
Álora	1.931	1.724	-10,7
Cóin	1.818	1.487	-18,2
Ronda	2.312	2.291	-0,9
Alhaurin de la Torre	2.338	1.804	-22,8
Alhaurin el Grande	2.103	1.786	-15,1
Archidona	1.862	1.560	-16,2
Málaga Interior	2.430	1.833	-24,6
Media Provincial	2.798	2.850	1,9

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	-0,261	-0,261	2,065
2020	-0,288	-0,288	2,082

Fuente: Banco de España, 29 de Febrero de 2020



TIPOS DE INTERES POR CREDITOS HIPOTECARIOS

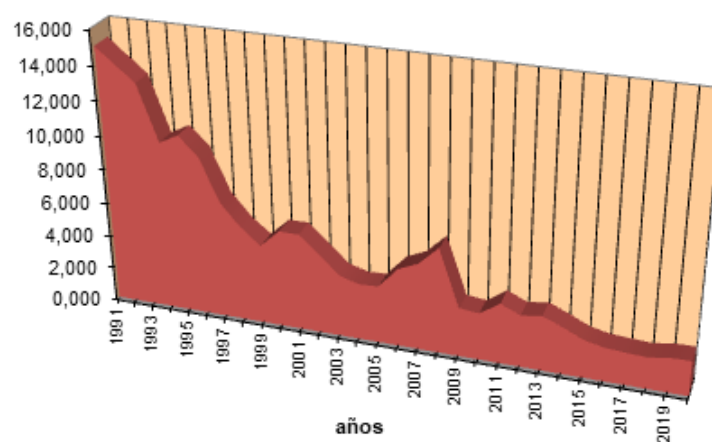
31/03/2020

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
2020	2,122	2,082	26,32	1,9

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

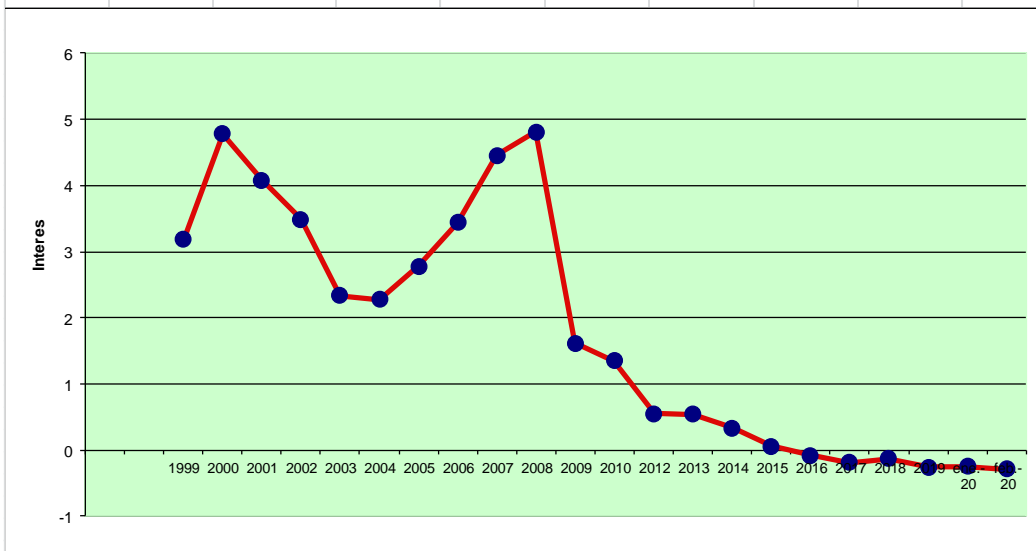
La cuota por 6.010,12 (€) incluye capital e intereses de un préstamo a 25 años. Los pagos son mensuales.

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
2018	-0,129
2019	-0,261
ene-20	-0,253
feb-20	-0,288



Notas