

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.

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.

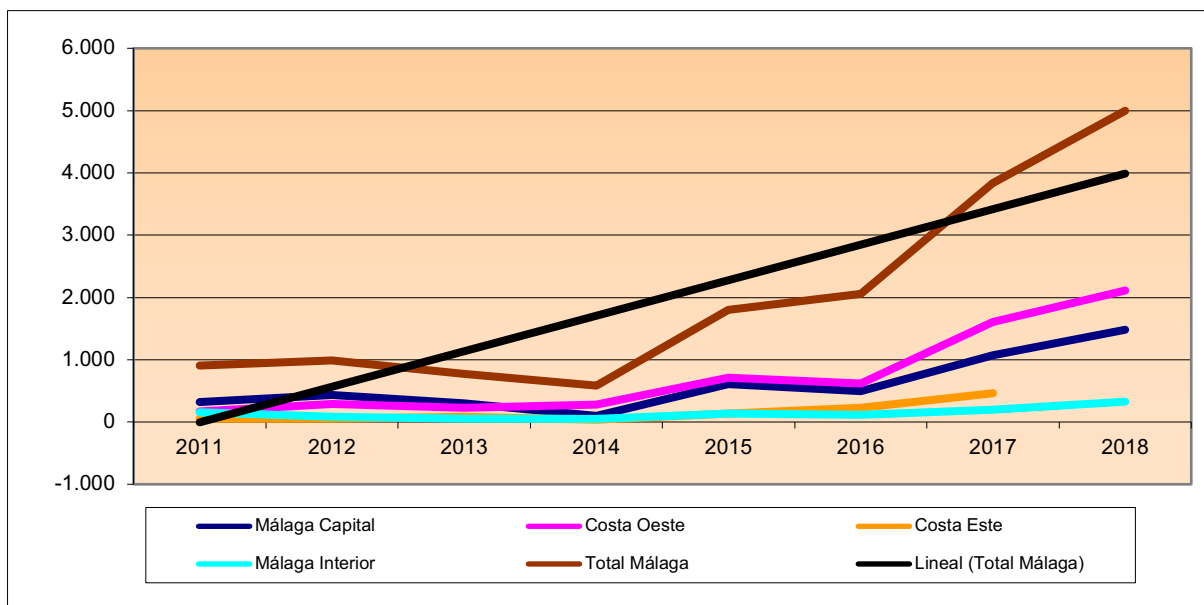
Una imagen de la promoción de viviendas desde 1960 hasta la actualidad nos muestra la importancia que la vivienda con financiación publica ha tenido en Málaga hasta hace poco más de una década, en que la desidia y la falta de movilización de las administraciones públicas han provocado un desamparo en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

VIVIENDAS VISADAS EN MÁLAGA 2011-2018
TERCER TRIMESTRE

Municipio	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2018/2017	2018/2011
Málaga Capital	324	434	300	98	610	498	1.066	1.481	38,93	357,10
Torremolinos	32	40	4	38	4	102	122	110	-9,84	243,75
Benalmádena	13	28	62	61	69	73	148	110	-25,68	746,15
Fuengirola	8	4	77	2	79	22	188	399	112,23	4.887,50
Mijas	20	166	10	83	99	272	361	515	42,66	2.475,00
Marbella	59	38	62	95	444	128	216	347	60,65	488,14
Estepona	37	11	7	5	21	21	501	578	15,37	1.462,16
Manilva	1	5	1	0	0	0	71	52	-26,76	5.100,00
Costa Oeste	169	292	223	284	716	618	1.607	2.111	31,36	1.149,11
Rincón de la Victoria	4	1	9	15	58	106	264	73	-72,35	1.725,00
Vélez-Málaga	35	11	74	15	23	72	155	212	36,77	505,71
Torrox	3	22	1	1	1	18	13	61	369,23	1.933,33
Nerja	15	15	5	5	57	30	30	101	236,67	573,33
Costa Este	57	49	89	36	139	226	462	447	-3,25	684,21
Antequera	32	8	10	12	50	9	21	34	61,90	6,25
Campillos	2	2	3	1	2	3	1	3	200,00	--
Cártama	17	7	7	7	1	1	19	33	73,68	94,12
Pizarra	5	6	1	1	1	4	9	3	-66,67	-40,00
Alora	4	3	1	1	1	3	3	6	100,00	50,00
Coín	8	6	5	1	6	7	11	19	72,73	137,50
Ronda	22	29	13	4	11	29	19	47	147,37	113,64
Alhaurin de la Torre	47	15	6	14	53	53	91	132	45,05	180,85
Alhaurin el Grande	11	3	4	6	4	2	15	43	186,67	290,91
Archidona	13	2	8	3	5	9	8	7	-12,50	-46,15
Málaga Interior	161	81	58	50	134	120	197	327	65,99	103,11
Resto de Málaga	197	132	98	116	198	258	498	631	26,71	220,30
Total Málaga	908	988	768	584	1.797	2.057	3.830	4.997	30,47	450,33

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

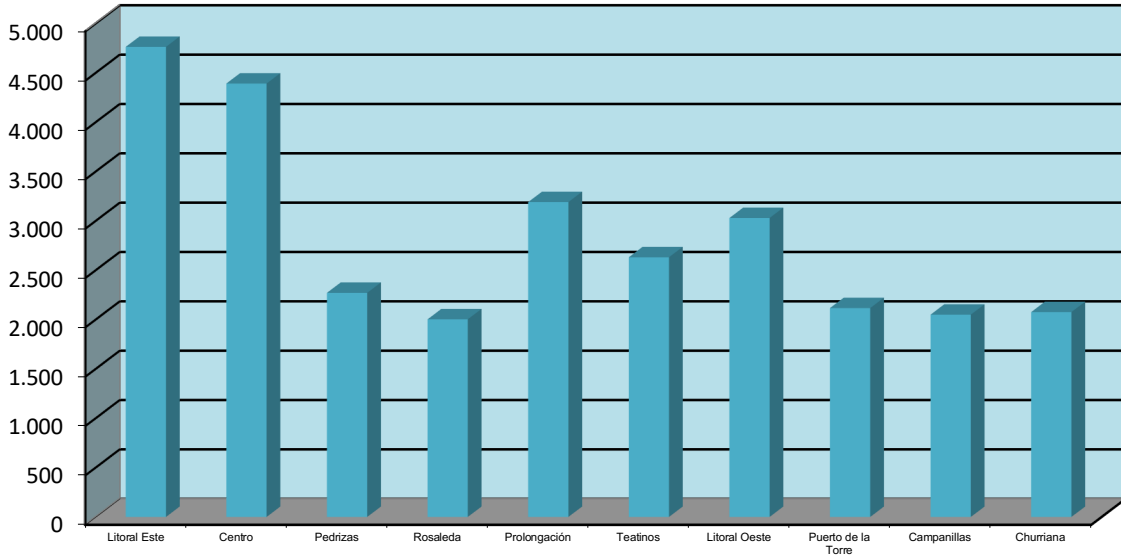
Con un grado de confianza del 95%, el error de muestreo es de 1,87

CARACTERISTICAS DEL MERCADO INMOBILIARIO. VIVIENDA HABITUAL

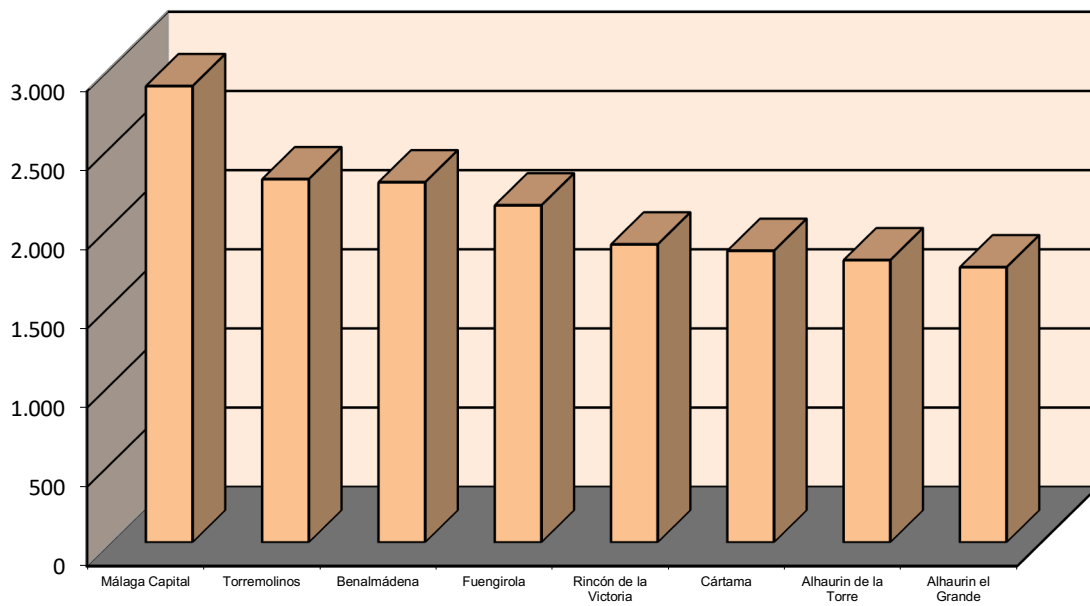
Diciembre 2018 €/M2 CONSTRUIDO MALAGA CAPITAL

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					

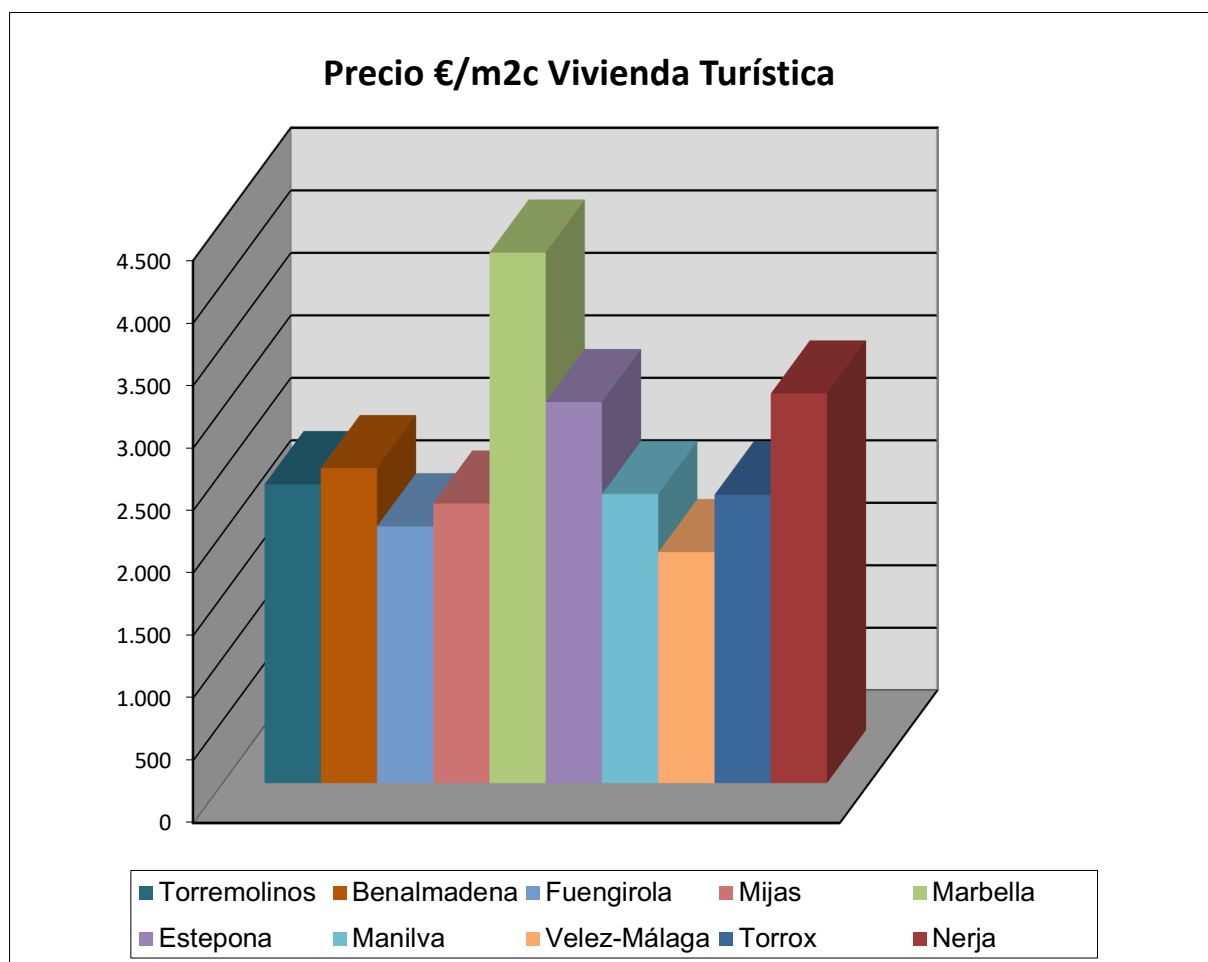
Precio €/m²c Areas de Málaga Capital

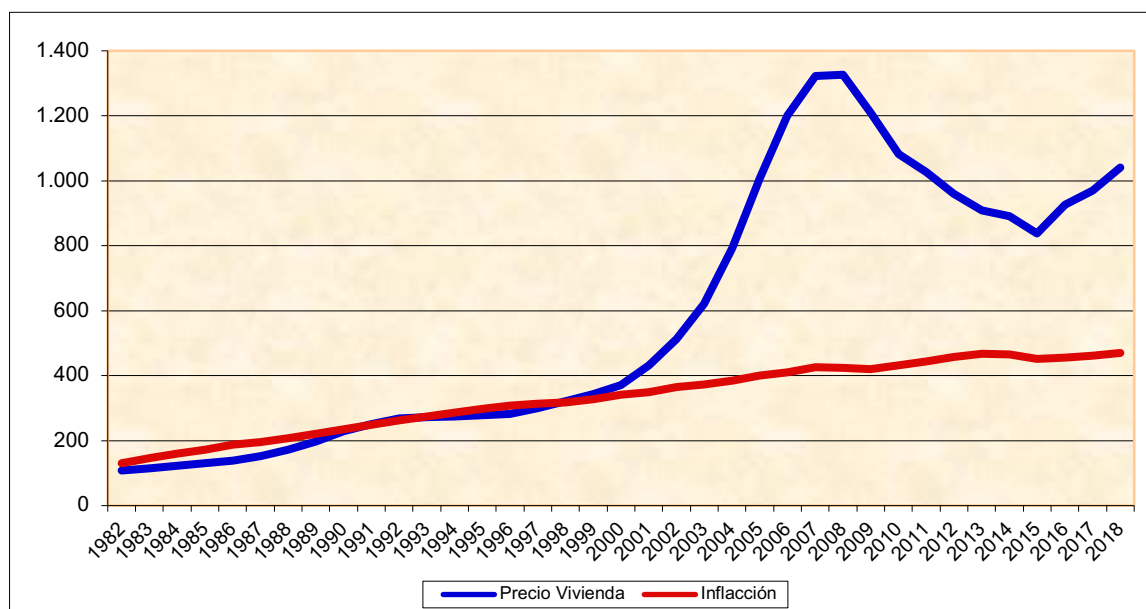


Precio €/m²c Vivienda Habitual Area Metropolitana



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





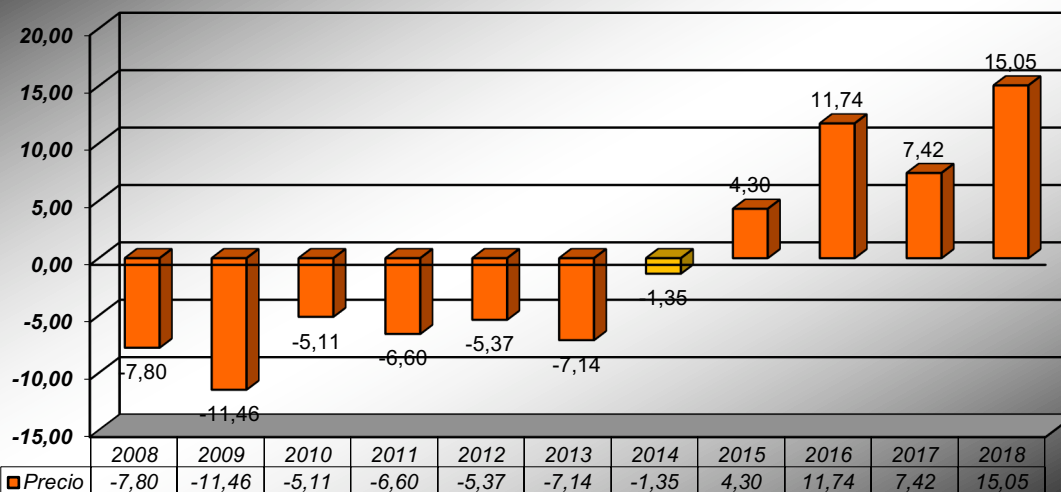
Málaga, evolución del precio de la vivienda y del IPC 1980-2018

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	

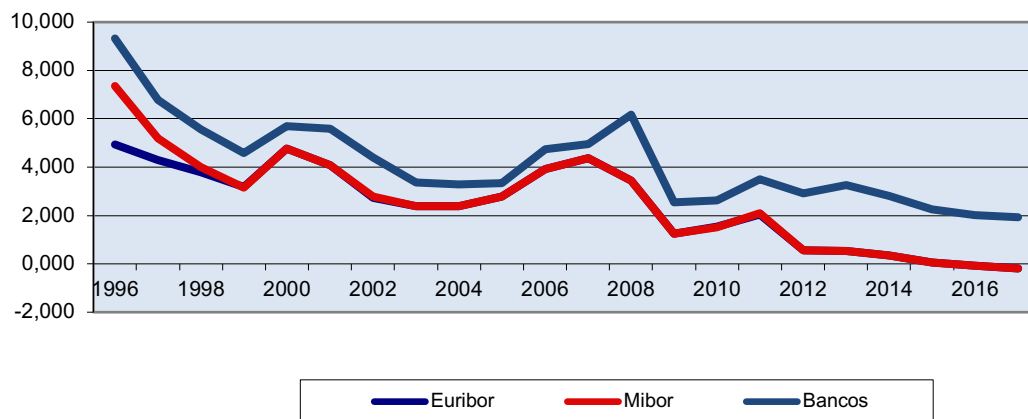
Evolución del precio de la vivienda en Málaga, 2008-2018



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

Evolución de los Tipos Interés



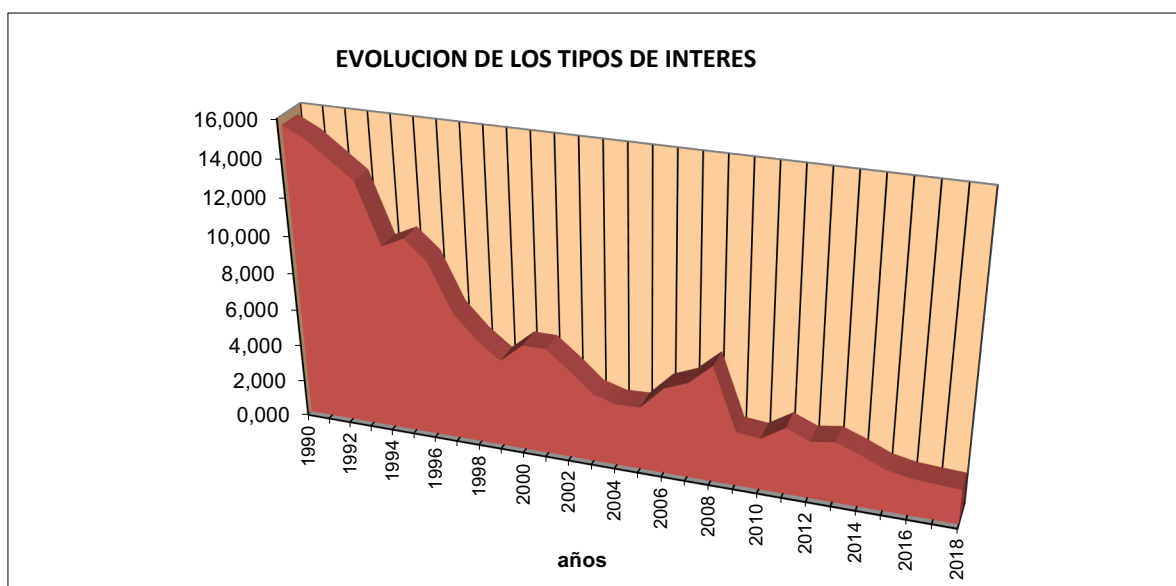
EVOLUCION DE LOS TIPOS DE INTERES A UN AÑO

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	-0,147	-0,147	1,865

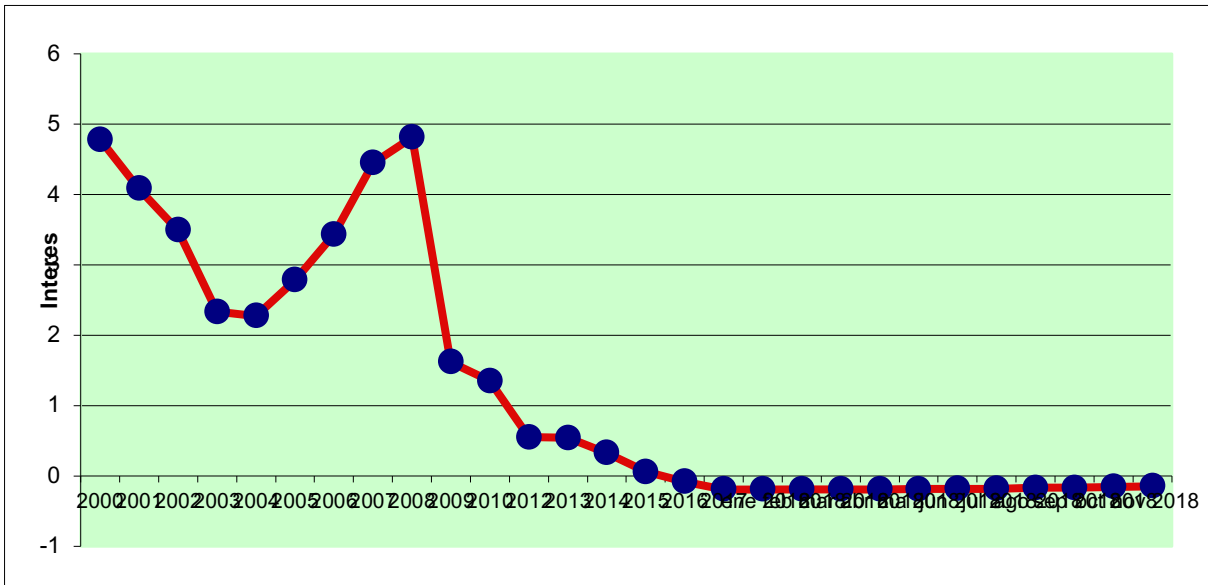
Fuente: Banco de España, 31 de Diciembre de 2018

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.



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



Notas