

MERCADO INMOBILIARIO, SEGUNDO TRIMESTRE 2014

El mercado inmobiliario continúa con la atonía que ya es habitual en los últimos años. Los datos del Colegio de Arquitectos sobre visados del primer trimestre de 2014 fueron todavía más bajos que los del año 2014, y para este segundo trimestre las previsiones son similares.

No hay por tanto un cambio de ciclo tal como se repite periódicamente por entidades relacionadas con el la vivienda. Si se han producido leves aumentos en la venta de vivienda nueva del stock acumulado o de segunda mano. Sin embargo las fuentes de datos son a menudo contradictorias, el Ministerio de Fomento, a través de los datos de las Agencias de Notarías, señala un aumento del 66% en la comercialización de viviendas (de todas las categorías) en el primer trimestre de 2014 respecto a 2013, 5.159 viviendas, frente a las 3.096 de 2013. El 40% de los compradores han sido no residentes.

La otra fuente de datos, el INE, anuncio que en abril de 2014, había aumentado la compraventa de viviendas en un 2,8% respecto al año anterior. Cifras que provienen de los Registros de la Propiedad y que son claramente contradictorios con los señalados por Fomento.

La claridad de datos sigue siendo uno de los problemas para conocer con mayor claridad y detalle el mercado de suelo y de vivienda. Posiblemente hace unos años disponíamos de indicadores más fiables que los actuales, que se deben basar casi siempre en estimaciones con un nivel de confianza totalmente insuficiente. Incluso el Banco de España ha dejado desde enero de 2014 a publicar los tipos de interés medios en préstamos hipotecarios de la banca, dato que mensualmente recogía desde hace 20 años.

En todo caso, si parece que hay una mayor actividad en la compraventa de viviendas relacionadas con el stock, y sobre todo de segunda mano. Este aumento de la actividad, quizá se puede relacionar con la tendencia a una menor disminución de los precios de la vivienda.

El precio de la vivienda posiblemente, después de seis años, este tocando suelo, en Málaga capital desde diciembre de 2007 se han depreciado una media del 36,8%, aunque hay áreas de ciudad que han superado el 40%. En la provincia la depreciación ha sido algo menor, el 34,6%, y en lo que se consideraba vivienda turística, las disminuciones de precios alcanzan una media del 43%, aunque en municipios como Torremolinos llegan al 52,3%. En promociones concretas de la Costa del Sol se han localizado depreciaciones de cerca del 70% del valor inicial.

Claramente, el valor catastral de algunos inmuebles a efectos de renta o transmisiones está por encima del valor de mercado, por lo que la Agencia Tributaria debería actuar en consecuencia.

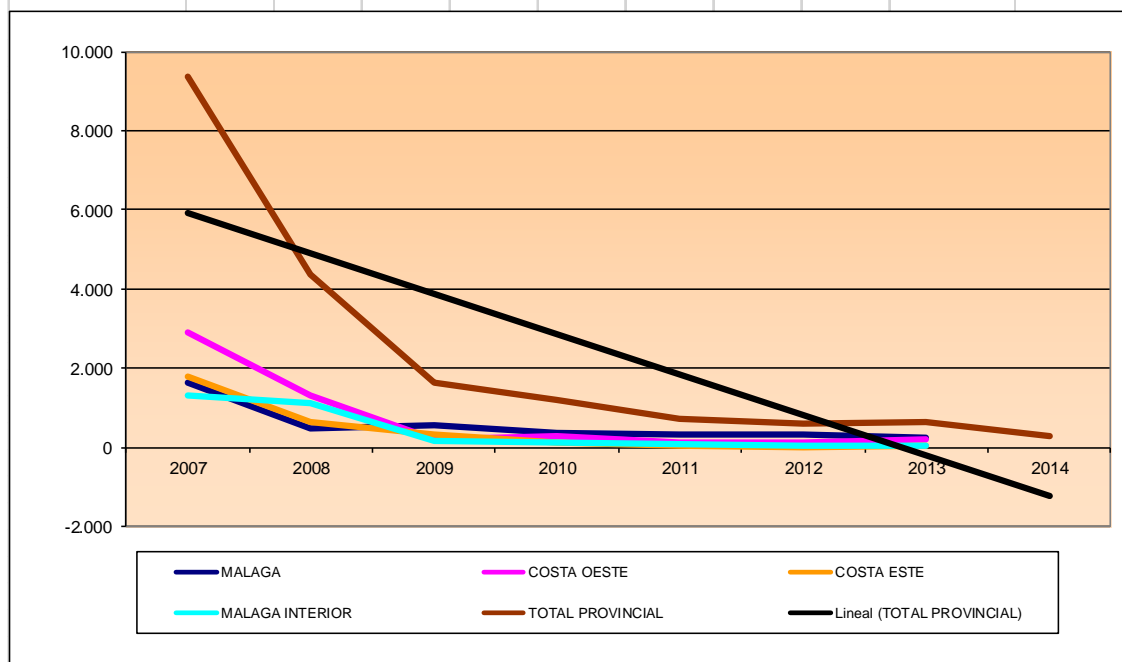
En todo caso las variaciones de precios en el segundo trimestre de 2014 han supuesto solo el -0,26% en Málaga Capital y cantidades pequeñas en las áreas de la ciudad, por lo que el acumulado interanual no superara bajas mayores del 5% a finales de año, frente al -7,14 de 2013.

La reciente disminución del tipo de interés por el Banco Central Europeo al 0,15% apenas se ha notado en el mercado inmobiliario, donde las diferencias entre el Euribor y los tipos medios de interés sigue siendo bastante considerable. Únicamente al cliente estable y solvente, la banca concede préstamos hipotecarios a un tipo de interés interesante, pero eso siempre ha sido habitual.

VIVIENDAS VISADAS EN MALAGA 2007-2014
SEGUNDO TRIMESTRE

Municipio	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2013/2012	2014/2007
MALAGA	1.637	484	544	351	311	306	250	64	-74,40	-96,09
TORREMOLINOS	102	65	6	85	31	40	2	4	100,00	-96,08
BENALMADENA	722	125	19	6	4	27	61	15	-75,41	-97,92
FUENGIROLA	221	192	71	49	7	9	77	1	-98,70	-99,55
MIJAS	1.297	205	51	131	16	9	9	9	0,00	-99,31
MARBELLA	94	264	60	89	34	22	55	51	-7,27	-45,74
ESTEPONA	432	338	4	3	35	7	4	3	-25,00	-99,31
MANILVA	32	124	1	3	1	3	0	0	#¡DIV/0!	-100,00
COSTA OESTE	2.900	1.313	212	266	127	117	208	83	-60,10	-97,14
RINCON VICTORIA	457	142	132	78	2	1	7	13		-97,16
VELEZ MALAGA	755	390	158	28	14	9	22	11	-50,00	-98,54
TORROX	433	100	6	4	2	5	0	1	#¡DIV/0!	-99,77
NERJA	138	19	43	6	9	4	3	3	0,00	-97,83
COSTA ESTE	1.783	651	339	116	27	19	32	28	-12,50	-98,43
ANTEQUERA	217	49	11	14	26	6	7	8	14,29	-96,31
CAMPILLOS	114	5	0	3	0	1	3	0	-100,00	-100,00
CARTAMA	210	83	13	13	9	2	4	6	50,00	-97,14
PIZARRA	123	47	4	1	3	3	1	1	0,00	-99,19
ALORA	267	172	9	5	3	1	1	0	-100,00	-100,00
COIN	87	143	5	13	7	6	4	0	-100,00	-100,00
RONDA	108	358	28	41	12	21	4	1	-75,00	-99,07
ALHAURIN TORRE	100	197	70	20	18	7	6	9	50,00	-91,00
ALHAURIN GRANDE	62	43	10	13	9	2	4	5	25,00	-91,94
ARCHIDONA	22	17	3	9	8	0	6	3	-50,00	-86,36
MALAGA INTERIOR	1.310	1.114	153	132	95	50	40	33	-17,50	-97,48
RESTO DE MALAGA	1.754	793	393	218	153	111	128	76	-40,63	-95,67
TOTAL PROVINCIAL	9.384	4.355	1.641	1.183	713	603	658	284	-56,84	-96,97

Fuente: Colegio de Arquitectos de Málaga. 2014.



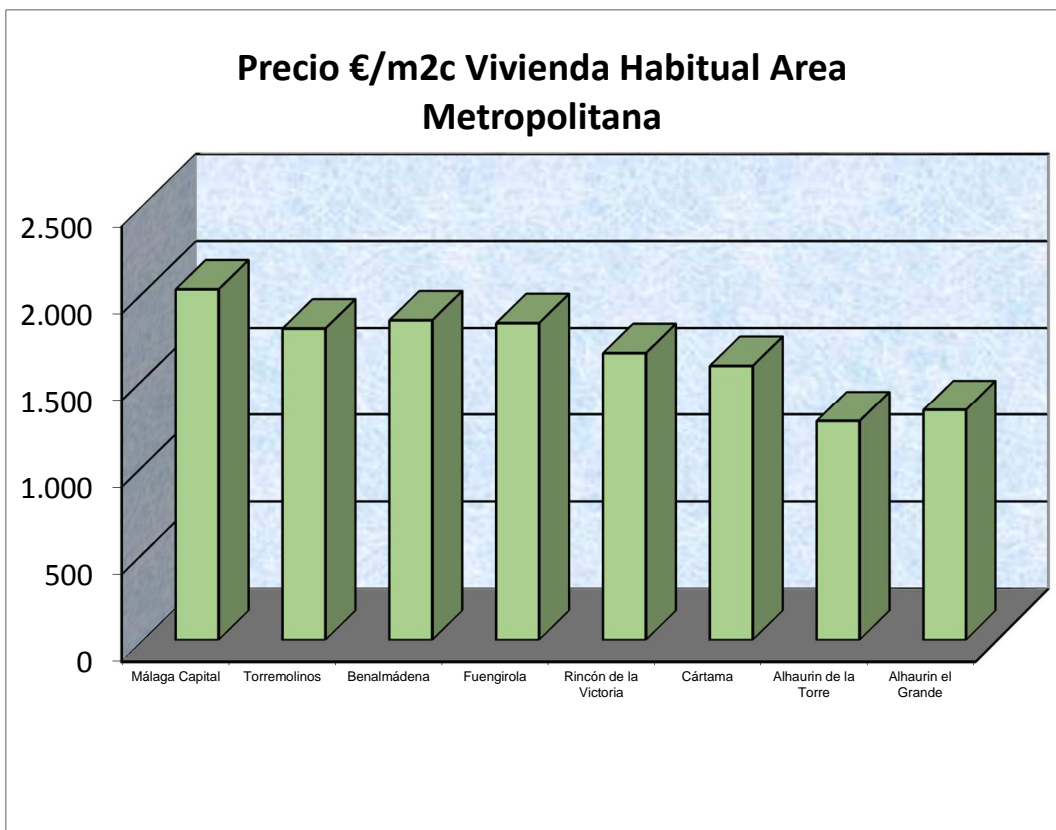
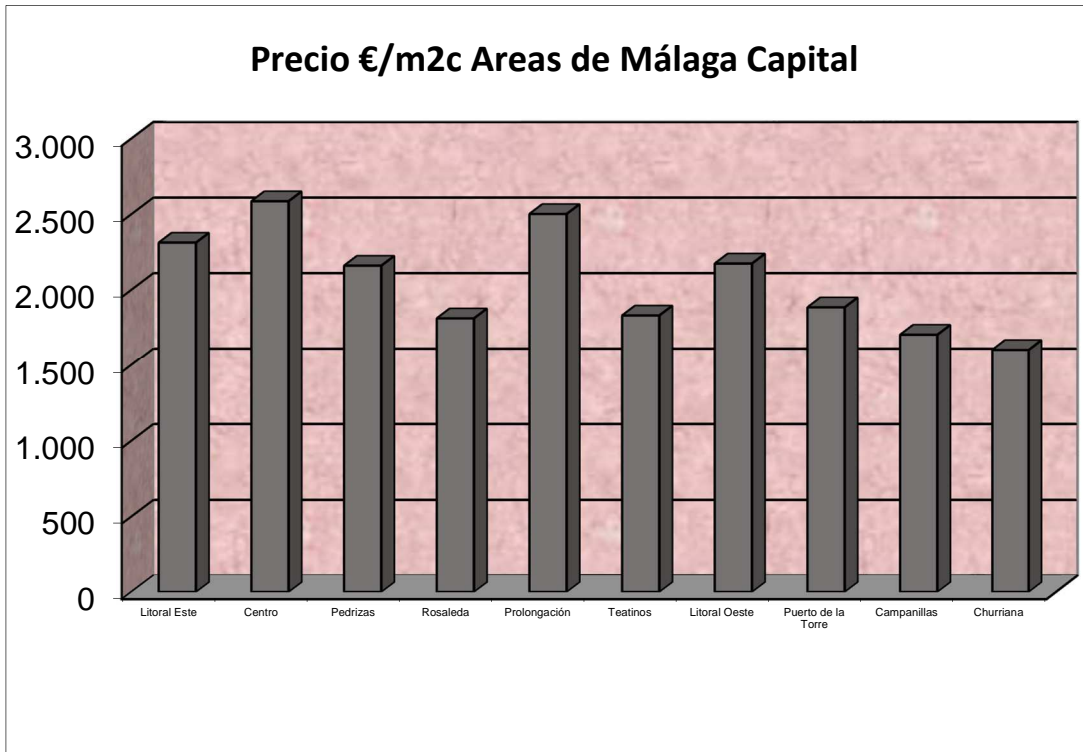
CARACTERISTICAS DEL MERCADO INMOBILIARIO. VIVIENDA HABITUAL
Junio 2014 €/M2 CONSTRUIDO

Municipio	2013/2º TRI	Variación 1 Año	2014/1º TRI	2014/2º TRI	Variación 3 Meses
Málaga Capital	2.131	-5,45	2.020	2.015	-0,26
Torremolinos	1.953	-8,38	1.799	1.789	-0,52
Benalmádena	1.971	-6,79	1.845	1.837	-0,45
Fuengirola	1.921	-5,23	1.842	1.820	-1,17
Mijas	1.863	-2,63	1.819	1.814	-0,28
Marbella	2.473	-5,60	2.331	2.335	0,15
Estepona	1.775	-6,13	1.662	1.666	0,26
Manilva	1.484	-3,18	1.427	1.437	0,69
Costa Oeste	2.033	-6,42	1.905	1.902	-0,14
Rincón de la Victoria	1.735	-5,01	1.662	1.648	-0,87
Vélez-Málaga	1.764	-4,55	1.679	1.684	0,30
Costa Este	1.741	-4,90	1.666	1.656	-0,61
Antequera	1.355	-5,60	1.289	1.280	-0,76
Campillos	1.316	-4,00	1.274	1.263	-0,83
Cártama	1.660	-5,17	1.575	1.575	-0,03
Pizarra	1.500	-3,70	1.433	1.444	0,78
Álora	1.406	-4,44	1.354	1.344	-0,77
Coín	1.250	-4,00	1.200	1.200	0,00
Ronda	1.758	-1,48	1.727	1.732	0,32
Alhaurin de la Torre	1.324	-5,27	1.258	1.254	-0,27
Alhaurin el Grande	1.400	-5,82	1.322	1.319	-0,26
Archidona	1.490	-6,04	1.390	1.400	0,72
Málaga Interior	1.451	-4,67	1.384	1.383	-0,10
Media Provincial	1.935	-5,39	1.835	1.831	-0,26

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

CARACTERISTICAS DEL MERCADO INMOBILIARIO. VIVIENDA HABITUAL
Junio 2014 €/M2 CONSTRUIDO MALAGA CAPITAL

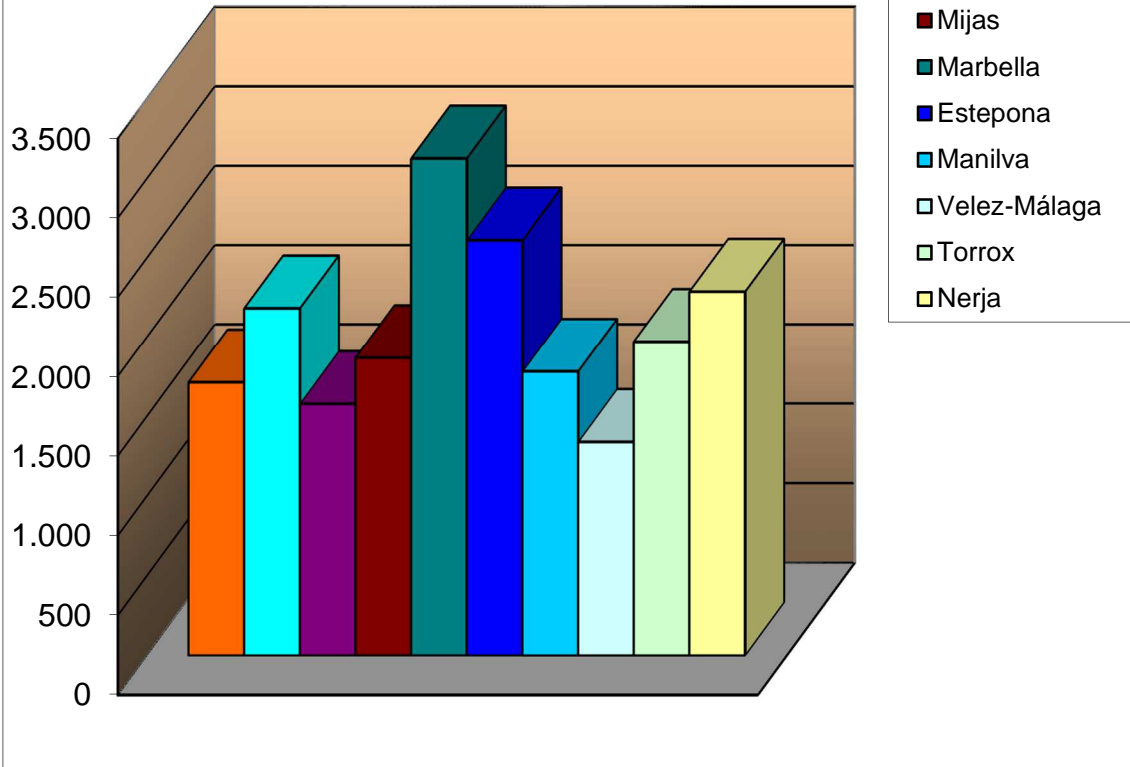
Areas	2013/1º TRI	Variación 1 Año	2014/1º TRI	2014/2º TRI	Variación 3 Meses
Litoral Este	2.445	-5,41	2.341	2.313	-1,18
Centro	2.516	2,80	2.572	2.587	0,57
Pedrizas	2.272	-4,93	2.170	2.161	-0,42
Rosaleda	1.860	-2,59	1.810	1.812	0,09
Prolongación	2.864	-12,62	2.512	2.502	-0,37
Teatinos	1.917	-4,45	1.832	1.831	-0,05
Litoral Oeste	2.343	-7,18	2.185	2.175	-0,45
Puerto de la Torre	2.067	-8,79	1.879	1.885	0,30
Campanillas	1.851	-7,98	1.722	1.703	-1,07
Churriana	1.676	-4,40	1.608	1.603	-0,36



CARACTERISTICAS DEL MERCADO INMOBILIARIO. VIVIENDA TURISTICA
Junio 2014 €/M2 CONSTRUIDO

Municipio	2013/2º TRI	Variación 1 Año	2014/1º TRI	2014/2º TRI	Variación 3 Meses
Torremolinos	1.862	-8,11	1.728	1.711	-0,97
Benalmadena	2.344	-7,01	2.182	2.180	-0,10
Fuengirola	1.647	-4,39	1.578	1.574	-0,23
Mijas	1.915	-2,57	1.866	1.865	-0,06
Marbella	3.386	-7,72	3.128	3.124	-0,13
Estepona	2.845	-8,32	2.612	2.608	-0,16
Manilva	1.880	-5,38	1.780	1.779	-0,05
Costa Oeste	2.364	-6,84	2.208	2.202	-0,26
Velez-Málaga	1.443	-7,39	1.345	1.336	-0,64
Torrox	2.120	-7,14	1.974	1.968	-0,31
Nerja	2.472	-7,58	2.292	2.285	-0,33
Costa Este	1.688	-7,43	1.571	1.562	-0,52
Media Provincial	2.172	-6,97	2.027	2.021	-0,32

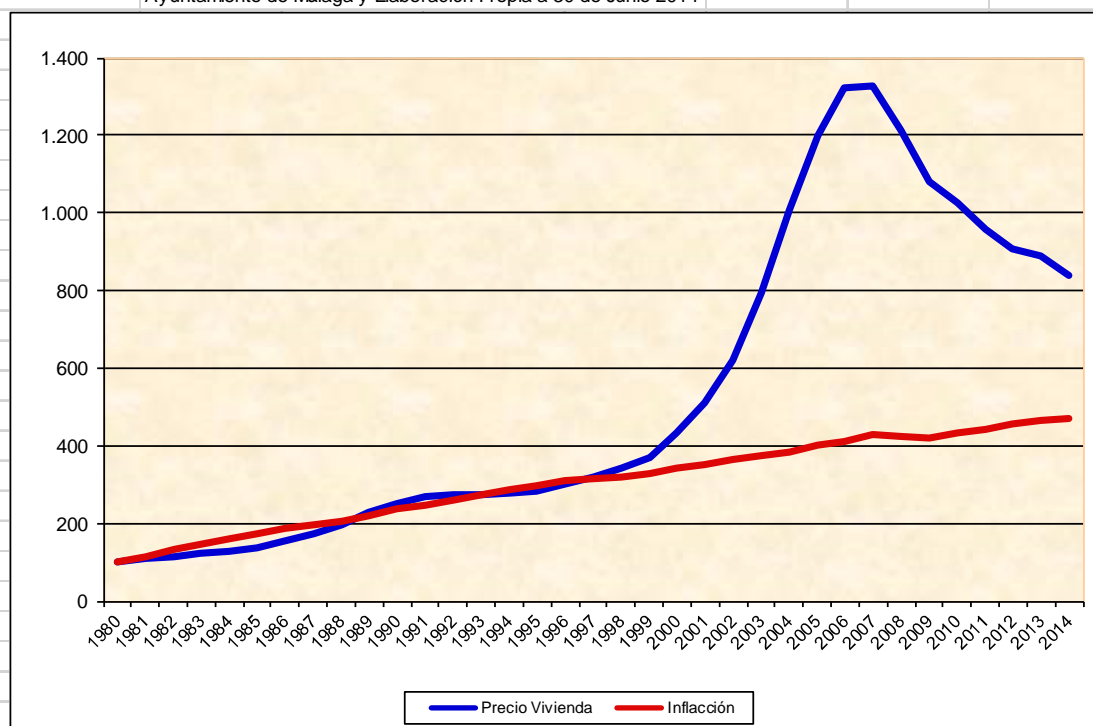
Precio €/m²c Vivienda Turística



Málaga Capital: Evolución del precio de la vivienda y del IPC 1980-2014

Años	Pts/m2c	Pts/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	2.015	838	0,2	468

Ayuntamiento de Málaga y Elaboración Propia a 30 de Junio 2014



VARIACION DE PRECIOS DESDE DICIEMBRE 2007

MALAGA CAPITAL

78 meses

Areas	Diciembre 2007	Junio 2014	Variación Dic 07-Jun 14
Litoral Este	3.996	2.313	-42,1
Centro	4.088	2.587	-36,7
Pedrizas	2.732	2.161	-20,9
Rosaleda	3.341	1.812	-45,8
Prolongación	4.131	2.502	-39,4
Teatinos	2.734	1.831	-33,0
Litoral Oeste	3.759	2.175	-42,1
Puerto de la Torre	2.861	1.885	-34,1
Campanillas	2.444	1.703	-30,3
Churriana	2.183	1.603	-26,6

PROVINCIA

78 meses

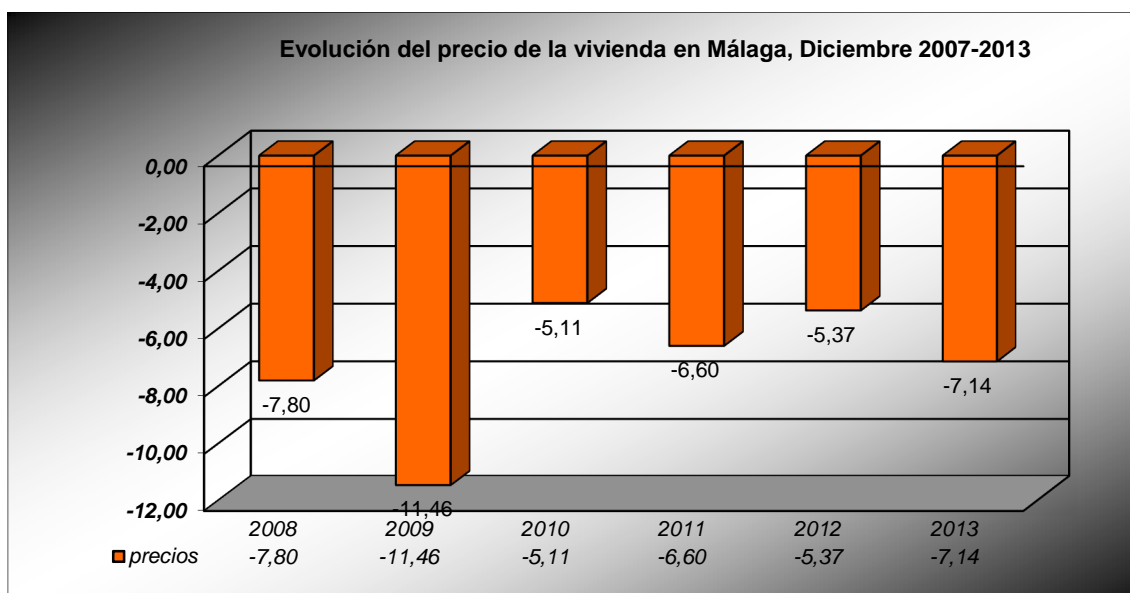
Areas	Diciembre 2007	Junio 2014	Variación Dic 07-Jun 14
Málaga Capital	3.190	2.015	-36,8
Torremolinos	2.945	1.789	-39,2
Benalmádena	3.229	1.837	-43,1
Fuengirola	2.653	1.820	-31,4
Mijas	2.752	1.814	-34,1
Marbella	3.315	2.335	-29,6
Estepona	2.868	1.666	-41,9
Manilva	2.357	1.437	-39,0
Costa Oeste	2.898	1.902	-34,4
Rincón de la Victoria	2.341	1.648	-29,6
Vélez-Málaga	2.600	1.684	-35,2
Costa Este	2.437	1.656	-32,1
Antequera	2.020	1.280	-36,7
Campillos	1.889	1.263	-33,1
Cártama	3.560	1.575	-55,8
Pizarra	2.498	1.444	-42,2
Álora	1.931	1.344	-30,4
Coín	1.818	1.200	-34,0
Ronda	2.312	1.732	-25,1
Alhaurin de la Torre	2.338	1.254	-46,4
Alhaurin el Grande	2.103	1.319	-37,3
Archidona	1.862	1.400	-24,8
Málaga Interior	2.430	1.383	-43,1
Media Provincial	2.798	1.831	-34,6

VARIACION DE PRECIOS DESDE DICIEMBRE 2007

PROVINCIA VIVIENDA SEGUNDA RESIDENCIA

78 meses

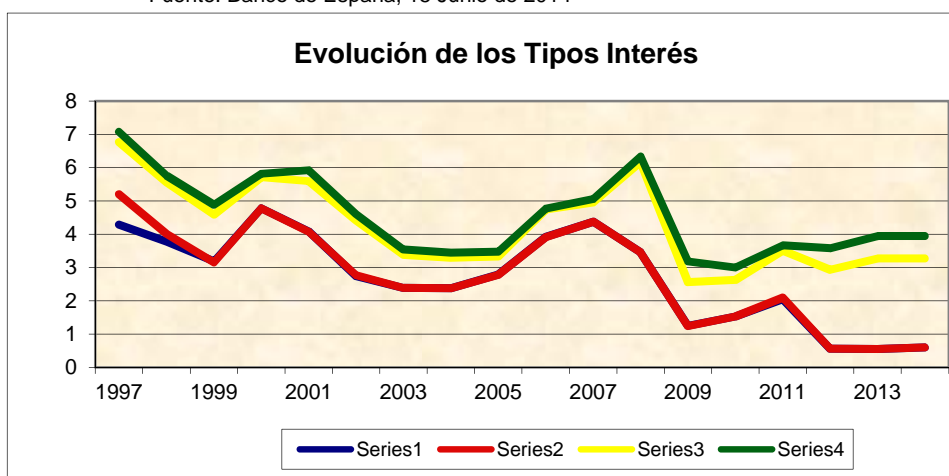
Areas	Diciembre 2007	Junio 2014	Variación Dic 07-Jun 14
Torremolinos	3.587	1.711	-52,3
Benalmadena	4.199	2.180	-48,1
Fuengirola	2.855	1.574	-44,9
Mijas	3.109	1.865	-40,0
Marbella	4.432	3.124	-29,5
Estepona	4.166	2.608	-37,4
Manilva	3.431	1.779	-48,1
Costa Oeste	3.760	2.202	-41,4
Velez-Málaga	2.671	1.336	-50,0
Torrox	3.254	1.968	-39,5
Nerja	3.724	2.285	-38,7
Costa Este	2.933	1.562	-46,7
Media Provincial	3.547	2.021	-43,0



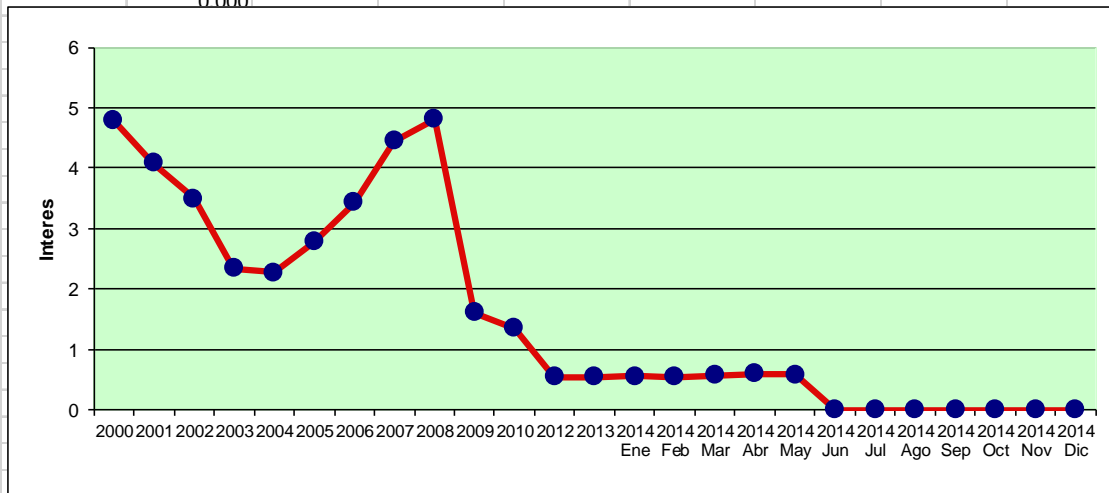
EVOLUCION DE LOS TIPOS DE INTERES A UN AÑO

Años	Euribor	Mibor	Bancos	Cajas
1996	4,938	7,356	9,324	9,572
1997	4,283	5,198	6,774	7,078
1998	3,778	4,005	5,557	5,763
1999	3,182	3,155	4,587	4,881
2000	4,781	4,7773	5,708	5,822
2001	4,084	4,077	5,597	5,926
2002	2,74	2,77	4,408	4,609
2003	2,381	2,383	3,374	3,533
2004	2,377	2,377	3,286	3,436
2005	2,783	2,78	3,33	3,471
2006	3,921	3,915	4,738	4,765
2007	4,373	4,37	4,95	5,06
2008	3,452	3,455	6,166	6,341
2009	1,242	1,241	2,554	3,182
2010	1,526	1,525	2,627	3,002
2011	2,044	2,092	3,504	3,659
2012	0,549	0,549	2,927	3,572
2013	0,543	0,543	3,267	3,940
2014	0,592	0,592	3,267	3,940

Fuente: Banco de España, 15 Junio de 2014



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 Ene	0,562
2014 Feb	0,549
2014 Mar	0,577
2014 Abr	0,604
2014 May	0,592
2014 Jun	0,000
2014 Jul	0,000
2014 Ago	0,000
2014 Sep	0,000
2014 Oct	0,000
2014 Nov	0,000
2014 Dic	0,000



TIPOS DE INTERES POR CREDITOS HIPOTECARIOS

15/06/2014

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	0,94
2014	3,332	3,267	29,41	0,94

Fuente: Banco de España, Tipos medios de Bancos y Cajas, y elaboración propia
 La cuota por 6.010,12 (€) incluye capital e intereses de un préstamo a 25 años. Los pagos son mensuales.

