

## El Mercado Inmobiliario en 2010

Los datos principales con los que evaluar la atonía del mercado inmobiliario, producción de viviendas y precios, continúan a unos niveles bajos. En el caso del visado de viviendas realizado por los Colegios de Arquitectos, estamos en niveles inferiores a 1960, primer año del que disponemos estadísticas. Los precios han bajado menos que en 2009, de acuerdo con los datos del Ministerio de Fomento, aunque otras fuentes, como diferentes tasadoras, o en el caso de Málaga los datos del OMAU, aumentan considerablemente la variación de precios negativa. Al sentido común le cuesta entender que solo han bajado los precios un 9,8% en el bienio 2009-2010.

Aunque a finales de año se produjo una mejora en la compraventa de viviendas, posiblemente debido al cambio de la desgravación fiscal de la vivienda para rentas menores de 24.000 €, lo cierto es que el stock de viviendas se puede cifrar entorno a 1, 2 millones en el estado español, y a unas 25.000- 30.000 viviendas en la provincia de Málaga, aunque no se disponen de datos sobre el número de viviendas que están en poder de los Bancos y Cajas susceptibles de ser comercializadas. Tampoco se conoce la diferencia que puede haber entre su valor contable y el valor de puesta en el mercado, que sin duda puede influir en la situación de riesgo económico en las instituciones financieras.

### The Economist

Indicadores del precio de la vivienda, % de cambio

Pais	Q4 2010	Q4 2009	1997-2011	sub/sobrevaloración
Hong Kong	20,1	23,1	-1	53,7
Francia	8,6	-4,4	152	48,0
China	6,4	5,8		12,9
Belgica	6,0	1,0	164	23,7
Australia	5,8	13,9	215	56,4
Suecia	5,2	7,1	175	39,5
Suiza	4,2	6,2	37	5,5
Sudafrica	2,9	4,9	421	
Dinamarca	2,7	-5,1	98	17,6
Alemania	2,6	-3,7		-12,2
Canada	2,4	-1,2	69	11,4
Holanda	1,7	-1,6	90	20,8
Nueva Zelanda	0,9	5,2	111	20,6
Reino Unido	-1,1	3,5	178	29,6
USA	-1,2	-4,5	95	3,0
Italia	-1,6	-4,1	93	8,7
España	-3,5	-6,3	157	43,7
Japón	-3,6	-4,0	-38	-35,2
Irlanda	-10,8	-18,5	118	19,9

The Economist Mar 3rd 2001

The Economist, en un reciente número señala el desaforado aumento de precios que se produjo a partir de 1997, y que hoy en día, pese a los valores negativos de los últimos años, sigue siendo en los países que señalamos en amarillo, superior en la mayor parte de los casos a l 150%. De ahí, que la sobrevaloración de la vivienda sea también alta. En Irlanda la disminución del 30% de los precios en el último bienio le hace tener una sobrevaloración de "solo" el 20%, pero en España, todavía hay un margen del 43% de sobre precios. Sin embargo si nos atenemos a los datos más realistas antes comentados, desde 2007, los precios pueden haber caído entre un 20-25%, con lo que el margen de sobrevaloración de la revista británica sería claramente menor.

"Nada volverá a ser como antes", se comenta en círculos de empresarios o de instituciones financieras, que ya estiman que hasta 2015 o 2016, como pronto, no se iniciara una recuperación "comedida" del mercado. Evidentemente, esperemos que nada vuelva a ser como en aquella década, y la racionalidad económica sea algo superior, que el Banco de España no haga dejación de sus funciones como en el boom inmobiliario con respecto a las entidades financieras, y que la economía sea más diversa y productiva.

**CARACTERISTICAS DEL MERCADO INMOBILIARIO. VIVIENDA HABITUAL**  
**Marzo 2011 ÖM2 CONSTRUIDO**

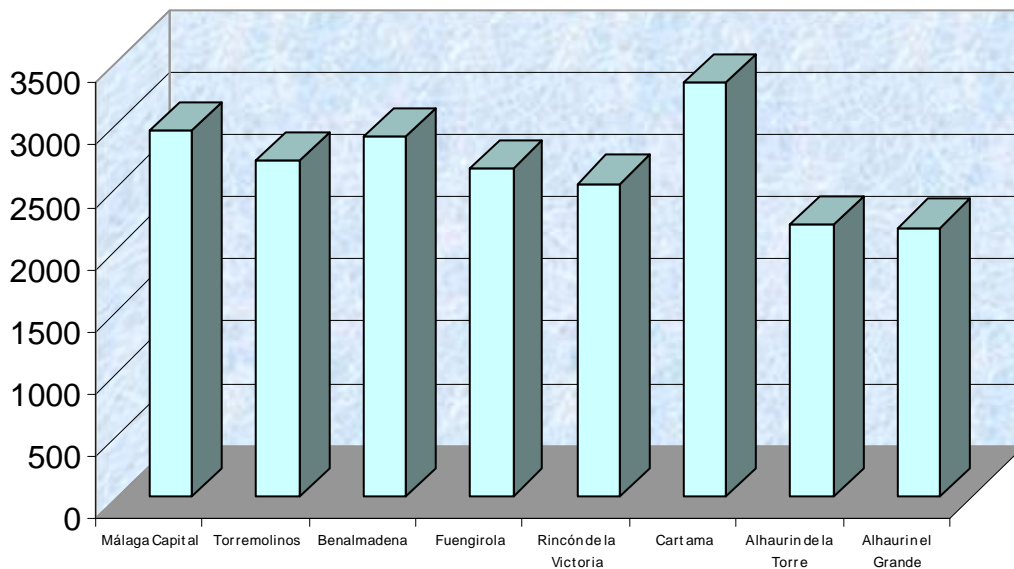
Municipio	2010/1º TRI	Variación 1 Año	2010/4º TRI	2011/1º TRI	Variación 3 Meses
<b>Málaga Capital</b>	<b>2.590</b>	<b>-6,10</b>	<b>2.471</b>	<b>2.432</b>	<b>-1,58</b>
Torremolinos	2.337	-3,46	2.322	2.256	-2,84
Benalmádena	2.561	-7,34	2.464	2.373	-3,67
Fuengirola	2.545	-8,21	2.360	2.336	-1,01
Mijas	2.301	-6,72	2.231	2.146	-3,81
Marbella	2.923	-4,18	2.968	2.801	-5,64
Estepona	2.496	-14,43	2.289	2.136	-6,72
Manilva	1.830	-12,35	1.708	1.604	-6,09
<b>Costa Oeste</b>	<b>2.503</b>	<b>-7,43</b>	<b>2.415</b>	<b>2.317</b>	<b>-4,06</b>
Rincón de la Victoria	1.947	-4,30	1.897	1.863	-1,81
Vélez-Málaga	2.204	-4,38	2.150	2.108	-1,97
<b>Costa Este</b>	<b>1.979</b>	<b>-4,31</b>	<b>1.929</b>	<b>1.894</b>	<b>-1,83</b>
Antequera	1.692	-5,67	1.620	1.596	-1,48
Campillos	1.421	0,00	1.421	1.421	0,00
Cártama	2.302	-12,33	2.071	2.018	-2,56
Pizarra	2.278	-6,34	2.167	2.133	-1,54
Álora	1.615	-4,52	1.563	1.542	-1,33
Coín	1.500	-3,33	1.501	1.450	-3,40
Ronda	2.049	-2,71	2.009	1.993	-0,77
Alhaurin de la Torre	1.708	-8,61	1.659	1.561	-5,94
Alhaurin el Grande	1.722	-3,20	1.716	1.667	-2,83
Archidona	1.700	-2,94	1.650	1.650	0,00
<b>Málaga Interior</b>	<b>1.806</b>	<b>-5,84</b>	<b>1.742</b>	<b>1.701</b>	<b>-2,35</b>
<b>Media Provincial</b>	<b>2.290</b>	<b>-5,99</b>	<b>2.200</b>	<b>2.153</b>	<b>-2,17</b>

Con un grado de confianza del 95%, el error de muestreo es de 1,78

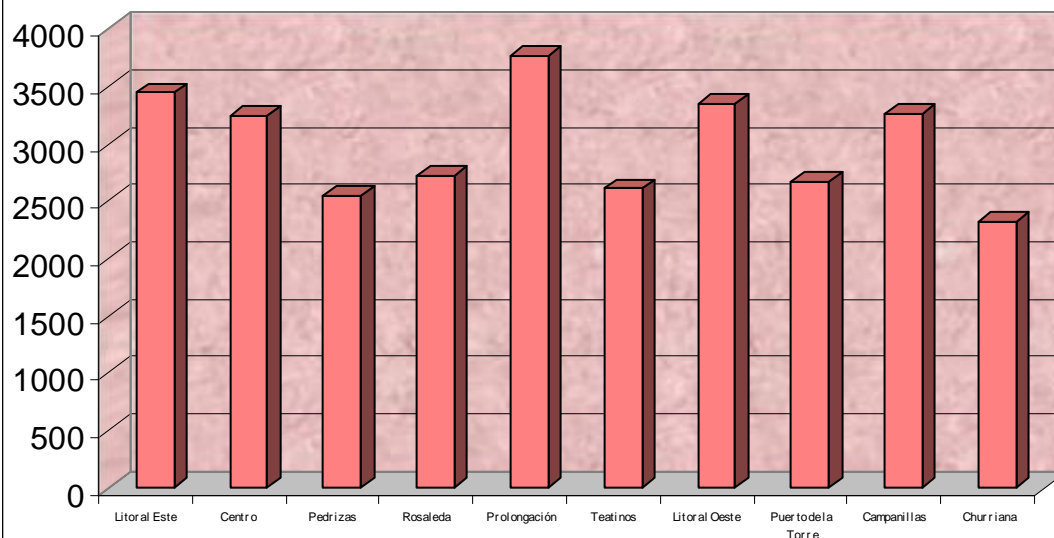
**CARACTERISTICAS DEL MERCADO INMOBILIARIO. VIVIENDA HABITUAL**  
**Marzo 2011 ÖM2 CONSTRUIDO MALAGA CAPITAL**

Areas	2010/1º TRI	Variación 1 Año	2010/4º TRI	2011/1º TRI	Variación 3 Meses
Litoral Este	3.151	-11,78	2.838	2.780	-2,05
Centro	2.940	-5,76	2.790	2.771	-0,68
Pedrizas	2.617	-3,53	2.561	2.524	-1,44
Rosaleda	2.535	-5,87	2.435	2.386	-2,02
Prolongación	3.178	-1,47	3.162	3.131	-0,99
Teatinos	2.142	-4,92	2.088	2.037	-2,49
Litoral Oeste	2.850	-3,93	2.760	2.738	-0,80
Puerto de la Torre	2.566	-8,54	2.351	2.347	-0,16
Campanillas	2.041	1,33	2.090	2.068	-1,04
Churriana	2.027	-3,77	1.966	1.950	-0,80

### Precio €/m<sup>2</sup> Vivienda Habitual Area Metropolitana



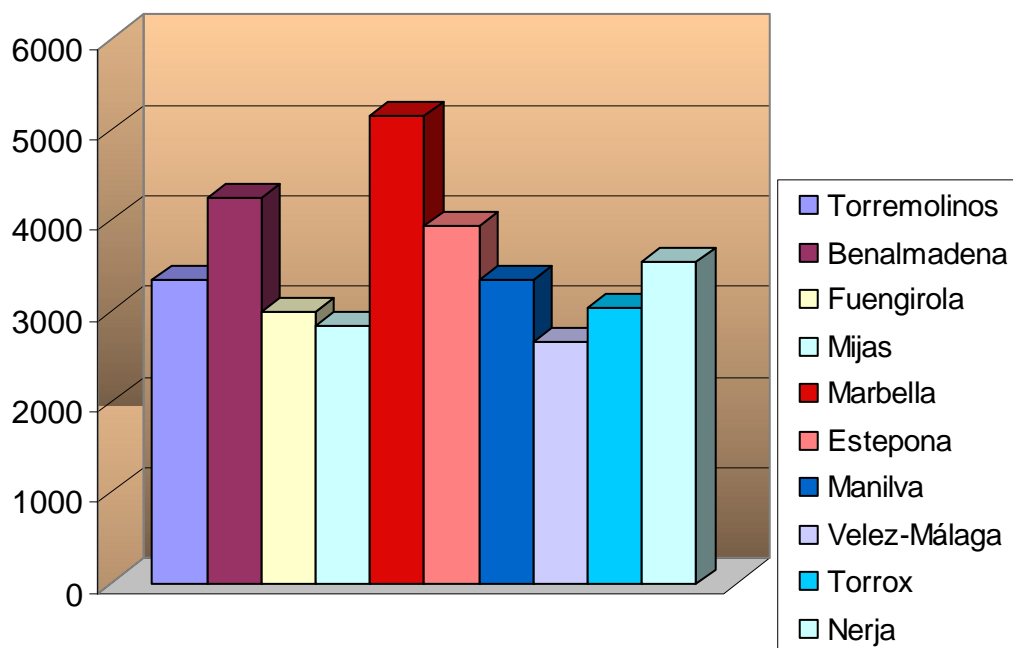
### Precio €/m<sup>2</sup> Areas de Málaga Capital



**CARACTERISTICAS DEL MERCADO INMOBILIARIO. VIVIENDA TURISTICA**  
**Marzo 2011 ÖM2 CONSTRUIDO**

Municipio	2010/1º TRI	Variación 1 Año	2010/4º TRI	2011/1º TRI	Variación 3 Meses
Torremolinos	2.651	-10,76	2.500	2.366	-5,37
Benalmadena	3.324	-8,53	3.160	3.040	-3,78
Fuengirola	2.069	-8,27	1.997	1.898	-4,95
Mijas	2.253	0,00	2.276	2.253	-1,04
Marbella	4.059	-8,38	3.857	3.719	-3,59
Estepona	3.826	-13,15	3.402	3.323	-2,32
Manilva	2.581	-12,15	2.270	2.267	-0,15
<b>Costa Oeste</b>	<b>3.008</b>	<b>-9,03</b>	<b>2.825</b>	<b>2.736</b>	<b>-3,15</b>
Velez-Málaga	1.964	-10,56	1.813	1.756	-3,13
Torrox	2.663	-4,49	2.600	2.544	-2,17
Nerja	2.827	-1,17	2.831	2.794	-1,32
<b>Costa Este</b>	<b>2.150</b>	<b>-8,44</b>	<b>2.025</b>	<b>1.968</b>	<b>-2,77</b>
<b>Media Provincial</b>	<b>2.722</b>	<b>-8,87</b>	<b>2.558</b>	<b>2.480</b>	<b>-3,05</b>

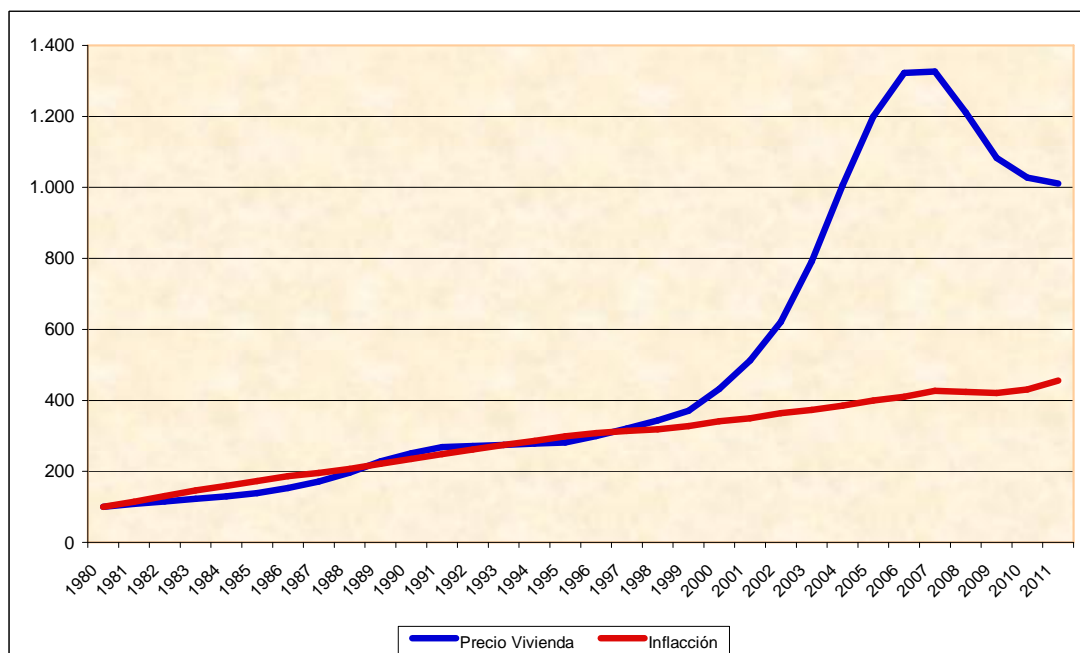
## Precio €/m<sup>2</sup> Vivienda Turística



### Málaga Capital: Evolución del precio de la vivienda y del IPC 1980-2011

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	2.432	1.011	3,6	456

Ayuntamiento de Málaga y Elaboración Propia a 31 de Málaga de 2011



## VARIACION DE PRECIOS DESDE DICIEMBRE 2007

### MALAGA CAPITAL

39 meses

Areas	Diciembre 2007	Marzo 2011	Variación Dic 07-Mar 11
Litoral Este	3.996	2.780	-30,4
Centro	4.088	2.771	-32,2
Pedrizas	2.732	2.524	-7,6
Rosaleda	3.341	2.386	-28,6
Prolongación	4.131	3.131	-24,2
Teatinos	2.734	2.037	-25,5
Litoral Oeste	3.759	2.738	-27,2
Puerto de la Torre	2.861	2.347	-18,0
Campanillas	2.444	2.068	-15,4
Churriana	2.183	1.950	-10,7

### PROVINCIA

39 meses

Municipios	Diciembre 2007	Marzo 2011	Variación Dic 07-Mar 11
<b>Málaga Capital</b>	3.190	2.432	-23,8
Torremolinos	2.945	2.256	-23,4
Benalmádena	3.229	2.373	-26,5
Fuengirola	2.653	2.336	-11,9
Mijas	2.752	2.146	-22,0
Marbella	3.315	2.801	-15,5
Estepona	2.868	2.136	-25,5
Manilva	2.357	1.604	-31,9
<b>Costa Oeste</b>	2.898	2.317	-20,0
Rincón de la Victoria	2.341	1.863	-20,4
Vélez-Málaga	2.600	2.108	-18,9
<b>Costa Este</b>	2.437	1.894	-22,3
Antequera	2.020	1.596	-21,0
Campillos	1.889	1.421	-24,8
Cártama	3.560	2.018	-43,3
Pizarra	2.498	2.133	-14,6
Álora	1.931	1.542	-20,2
Coín	1.818	1.450	-20,2
Ronda	2.312	1.993	-13,8
Alhaurin de la Torre	2.338	1.561	-33,2
Alhaurin el Grande	2.103	1.667	-20,7
Archidona	1.862	1.650	-11,4
<b>Málaga Interior</b>	2.430	1.701	-30,0
<b>Media Provincial</b>	2.798	2.153	-23,1



## VARIACION DE PRECIOS DESDE DICIEMBRE 2007

### PROVINCIA VIVIENDA SEGUNDA RESIDENCIA

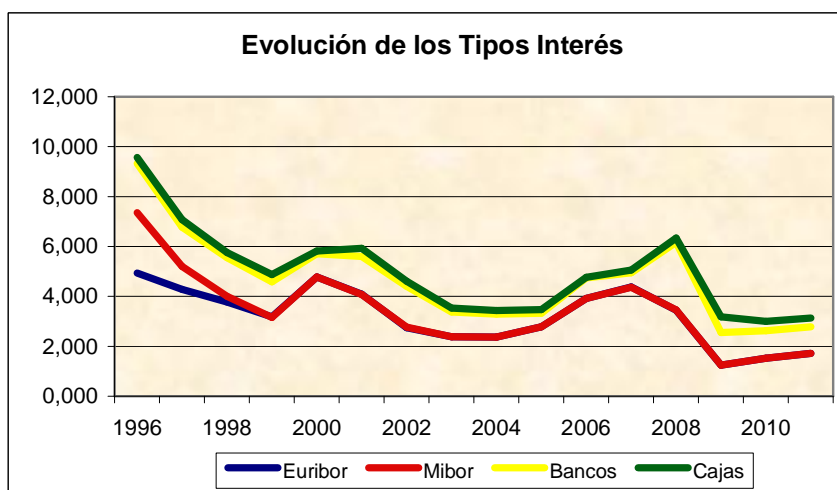
**39 meses**

Municipios	Diciembre 2007	Marzo 2011	Variación Dic 07-Mar 11
Torremolinos	3.587	2.366	<b>-34,0</b>
Benalmadena	4.199	3.040	<b>-27,6</b>
Fuengirola	2.855	1.898	<b>-33,5</b>
Mijas	3.109	2.253	<b>-27,5</b>
Marbella	4.432	3.719	<b>-16,1</b>
Estepona	4.166	3.323	<b>-20,2</b>
Manilva	3.431	2.267	<b>-33,9</b>
<b>Costa Oeste</b>	3.760	2.736	<b>-27,2</b>
Velez-Málaga	2.671	1.756	<b>-34,2</b>
Torrox	3.254	2.544	<b>-21,8</b>
Nerja	3.724	2.794	<b>-25,0</b>
<b>Costa Este</b>	2.933	1.968	<b>-32,9</b>
<b>Media Provincial</b>	3.547	2.480	<b>-30,1</b>

## 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	4,777	5,708	5,822
2001	4,084	4,077	5,597	5,926
2002	2,740	2,770	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	2,780	3,330	3,471
2006	3,921	3,915	4,738	4,765
2007	4,373	4,370	4,950	5,060
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	1,714	1,714	2,786	3,132

Fuente: Banco de España, 28 de Febrero de 2011



## TIPOS DE INTERES POR CREDITOS HIPOTECARIOS

28/02/2011

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	3,022	2,962	28,38	2,0

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.

