

MERCADO INMOBILIARIO
PRIMER TRIMESTRE 2013

Mercado Inmobiliario, Primer Trimestre 2013

La debilidad de la economía tiene su reflejo en la debilidad del mercado inmobiliario, que en el caso español, y más todavía en Málaga, han estado muy vinculados y continuamente retroalimentados.

La languidez del estancamiento de la economía española, y por extensión la de la eurozona que en 2012 ha vuelto a retroceder frente a previsiones de crecimiento del 3,5% para la economía mundial, lo que hace aumentar las dudas de los planteamientos de política económica que hemos y seguimos llevando a cabo.

Las principales variables que se utilizan para medir la evolución del mercado inmobiliario, la oferta medida a través de los visados de los colegios de arquitectos, y el precio de la vivienda, continúan con similares características que en los últimos cinco años.

El visado de viviendas está en una situación de depresión absoluta, supone prácticamente el 1% de la oferta de 2006, y su nivel está fuera del campo estadístico que se inició en 1960 con una oferta tres veces superior.

El nivel de precios sigue a la baja en un mercado cada vez más fragmentado, donde las ofertas tradicionales de las inmobiliarias se han reducido mucho, y donde la oferta paralela de viviendas en poder de las entidades financieras es muy opaca. Ello significa contar con menos datos en el universo estadístico para desarrollar unos niveles óptimos del seguimiento del precio en el mercado de la vivienda de obra nueva.

A nivel de Málaga Capital los precios mantienen una tendencia negativa de casi dos puntos en el primer trimestre del año, destacando una considerable bajada de precios en el área de Rosaleda como consecuencia de la puesta en marcha de una promoción de 90 viviendas de VPO de iniciativa privada, hecho prácticamente insólito en los últimos años, y posiblemente de los últimos que se puedan dar, dado los cambios legislativos que el gobierno va a introducir, por lo que la vivienda de VPO tal como la conocemos va a desaparecer, destinándose las ayudas a rentas inferiores a 18.000 € y solo en viviendas de alquiler.

El resto de las áreas apenas tiene movimiento importantes de precios con la excepción del Centro donde la actividad en la zona de Carreterías hace disminuir la media de precios, aun posiblemente la introducción de ofertas de viviendas de precio elevado que ya comienzan a anunciarse pueda subir la media en los próximos trimestres.

Los precios en la Costa Occidental tienden a homogeneizarse a la baja, con casi todos los municipios por debajo de los 2.000 € por metro cuadrado construido (IVA incluido). La excepción es Marbella que mantiene precios cercanos a los 2.500 €, superiores a los de Málaga Capital de 2.142 €.

En el interior de la provincia la oferta de viviendas es muy limitada con precios muy recortados respecto a hace 5 años. Únicamente los Alhaurines mantienen una oferta

de viviendas considerable con precios muy devaluados en los últimos años (un 42% en el caso de Alhaurín de la Torre).

El stock de viviendas en la provincia de Málaga debe estar entorno a las 25.000 unidades, de las cuales podemos estimar en 20.000 las de segunda residencia o de tipo turístico. Un número desconocido de ellas, quizá entorno a las 4-5.000 deben estar en manos de entidades financieras.

En 2012 se registraron en Málaga 10.500 hipotecas, un 17,5 % del año de referencia 2006 antes citado que tuvo 60.000 hipotecas. Supone el menor nivel de hipotecas registrado desde 1996, en otro ciclo inmobiliario, y un 30,7% menor que las hipotecadas realizadas en 2011.

El mercado esta tan desactivado que pese a la caída de precios que supera el 30% desde 2007, las ventas también están en caída libre. La hipoteca media actual de Málaga se sitúa en 112.843 euros un 32% menos que en 2007 cuando la hipoteca media era de 165.881.

Ciertamente, las entidades financieras están concediendo el 80% del valor de tasación de la vivienda, lejos de los porcentajes de la época del boom inmobiliario cuando se llegaban a conceder el 110 o el 120% para incluir el amueblamiento de la vivienda y otros gastos complementarios.

Sin embargo, en algunas zonas básicamente turísticas, la disminución de precios tan brusca a iniciado un cierto mercado de compraventa nada despreciable. En 2012, en la Comunidad Valenciana se vendieron 15.600 viviendas de segunda residencia en la Costa, un 30% del total español. En la Costa del Sol, aunque con un nivel muy inferior también parece que ha despertado ese mercado que tiene su oferta en gran medida en las entidades financieras que acuerdan unas condiciones ventajosas en la venta de una vivienda al 50-60% del su valor hace 5 años. Ciertamente si salimos del circuito “vivienda con condiciones de entidad financiera”, las condiciones de financiación o simplemente de acceso son muy complicadas.

Por otra parte, el sistema financiero mantiene cerrado el nivel que podríamos denominar habitual de los préstamos hipotecarios, y en algunos casos las entidades bancarias solo conceden hipotecas a las viviendas que ellas mismas ofertan.

La creación del Banco Malo (Sareb) todavía no ha supuesto una intervención digna de destacar en el mercado inmobiliario, pero si ha destapado la pérdida de valor de los activos inmobiliarios que se contabilizan como media un 70% menos que en 2007.

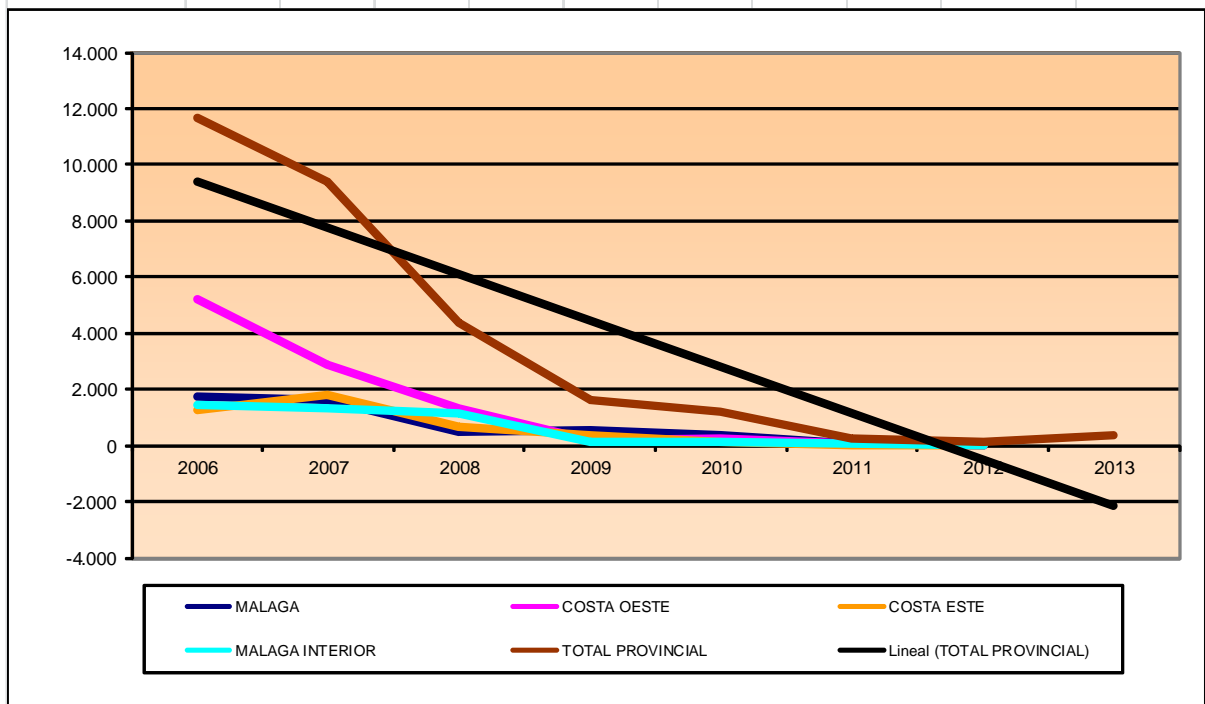
Realmente el Banco Malo ha servido para que algunas promotoras (Colonial, Royal Urbis, Realia y Martin-Fadesa) hayan tenido que corregir el tremendo desfase entre sus activos procedentes de las tasaciones (sobre todo de suelo) y la realidad, lo que ha supuesto importantes pérdidas. Otra cuestión es entender como estaban valorados esos activos, además auditados por empresas supuestamente solventes.

El precio de la vivienda sigue sin llegar a su niveles más bajos. Cuando comenzó la depresión se habló de la necesidad de bajar los precios incluso un 30-40%, y realmente estamos llegando a eso niveles, e incluso en promociones concretas de segunda residencia a depreciaciones de un 70%.

El Euribor , después de una ligera subida en diciembre ha vuelto a los niveles de diciembre de 2012, un 0,594% y se mantiene por tanto a unos niveles históricos. Recordemos que en 2006 y 2007 oscilaba entre el 3,9 y el 4,3%. Sin embargo entre estos niveles tan bajos y las medias que ofrecen Bancos (3,094) y Cajas (3,572) hay una diferencial considerable, y ello teniendo en cuenta como hemos señalado más arriba, que tampoco se suelen conceder créditos a viviendas con no sean ofertadas por el banco, o a clientes especiales.

VIVIENDAS VISADAS EN MALAGA 2006-2013										
PRIMER TRIMESTRE										
Municipio	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2013/2012	2013/2006
MALAGA	1.753	1.637	484	544	351	43	23	58	152,17	-96,69
TORREMOLINOS	463	102	65	6	85	15	4	0	-100,00	-100,00
BENALMADENA	701	722	125	19	6	17	4	61	1.425,00	-91,30
FUENGIROLA	274	221	192	71	49	16	2	52	2.500,00	-81,02
MIJAS	1.563	1.297	205	51	131	5	1	6	500,00	-99,62
MARBELLA	340	94	264	60	89	21	13	45	246,15	-86,76
ESTEPONA	1.268	432	338	4	3	9	2	4	100,00	-99,68
MANILVA	585	32	124	1	3	5	2	0	-100,00	-100,00
COSTA OESTE	5.194	2.900	1.313	212	266	88	28	168	500,00	-96,77
RINCON VICTORIA	71	457	142	132	78	1	0	6		-91,55
VELEZ MALAGA	708	755	390	158	28	6	5	11	120,00	-98,45
TORROX	252	433	100	6	4	6	2	0	-100,00	-100,00
NERJA	227	138	19	43	6	2	1	1	0,00	-99,56
COSTA ESTE	1.258	1.783	651	339	116	15	8	18	125,00	-98,57
ANTEQUERA	129	217	49	11	14	12	3	4	33,33	-96,90
CAMPILLOS	50	114	5	0	3	2	1	0	-100,00	-100,00
CARTAMA	525	210	83	13	13	4	2	1	-50,00	-99,81
PIZARRA	101	123	47	4	1	5	3	0	-100,00	-100,00
ALORA	47	267	172	9	5	2	1	0	-100,00	-100,00
COIN	127	87	143	5	13	3	2	1	-50,00	-99,21
RONDA	41	108	358	28	41	7	4	2	-50,00	-95,12
ALHAURIN TORRE	143	100	197	70	20	15	3	2	-33,33	-98,60
ALHAURIN GRANDE	261	62	43	10	13	12	1	3	200,00	-98,85
ARCHIDONA	17	22	17	3	9	2	0	2		-88,24
MALAGA INTERIOR	1.441	1.310	1.114	153	132	64	20	15	-25,00	-98,96
RESTO DE MALAGA	1.997	1.754	793	393	218	11	60	85	41,67	-95,74
TOTAL PROVINCIAL	11.643	9.384	4.355	1.641	1.183	221	138	344	149,28	-97,05

Fuente: Colegio de Arquitectos de Málaga.



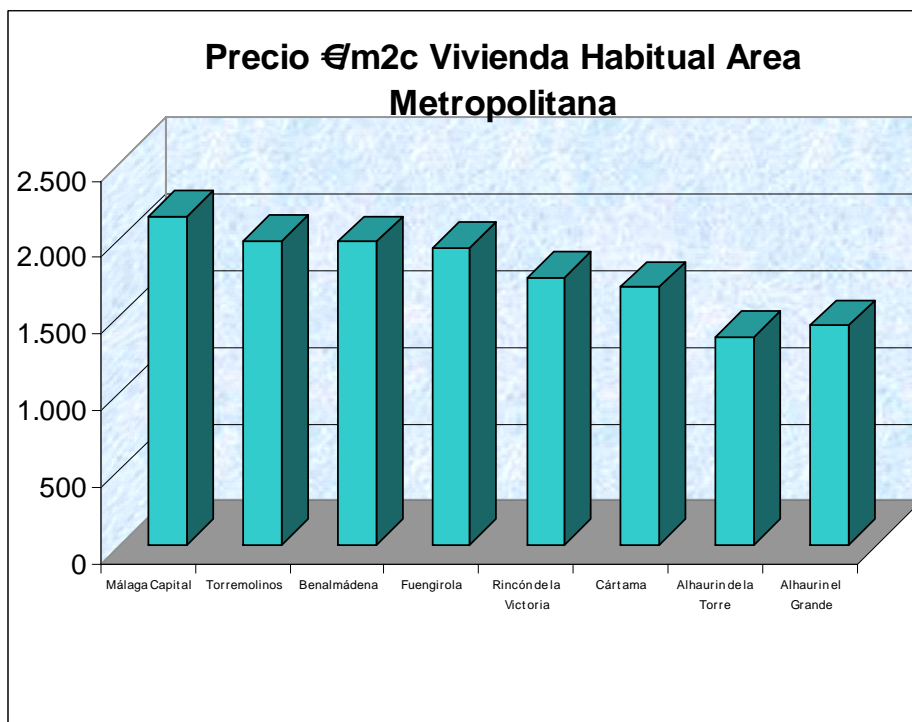
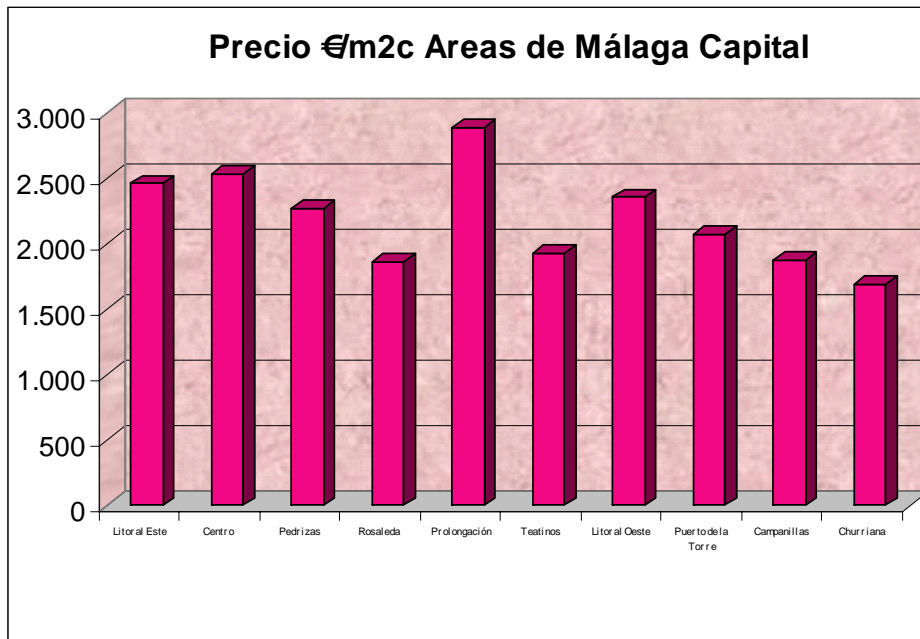
CARACTERISTICAS DEL MERCADO INMOBILIARIO. VIVIENDA HABITUAL
Marzo 2013 €/M2 CONSTRUIDO

Municipio	2012/1º TRI	Variación 1 Año	2012/4º TRI	2013/1º TRI	Variación 3 Meses
Málaga Capital	2.208	-2,99	2.184	2.142	-1,92
Torremolinos	2.112	-6,03	2.051	1.985	-3,21
Benalmádena	2.250	-12,11	2.187	1.977	-9,61
Fuengirola	2.204	-11,85	2.158	1.943	-9,98
Mijas	1.993	-6,00	1.863	1.873	0,55
Marbella	2.659	-6,50	2.573	2.486	-3,39
Estepona	1.998	-10,60	1.852	1.786	-3,53
Manilva	1.541	-3,06	1.513	1.494	-1,30
Costa Oeste	2.214	-7,32	2.130	2.052	-3,66
Rincón de la Victoria	1.794	-2,86	1.766	1.743	-1,34
Vélez-Málaga	1.967	-10,02	1.833	1.770	-3,47
Costa Este	1.833	-4,57	1.781	1.749	-1,82
Antequera	1.508	-6,86	1.424	1.404	-1,37
Campillos	1.347	-2,34	1.347	1.316	-2,34
Cártama	1.929	-12,85	1.766	1.681	-4,80
Pizarra	1.889	-21,18	1.611	1.489	-7,59
Álora	1.542	-8,78	1.479	1.406	-4,93
Coín	1.380	-9,42	1.350	1.250	-7,41
Ronda	1.936	-8,83	1.809	1.765	-2,44
Alhaurin de la Torre	1.504	-9,78	1.417	1.357	-4,25
Alhaurin el Grande	1.560	-8,28	1.441	1.431	-0,72
Archidona	1.525	-2,32	1.500	1.490	-0,67
Málaga Interior	1.622	-9,16	1.521	1.474	-3,14
Media Provincial	2.045	-4,69	1.995	1.949	-2,30

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

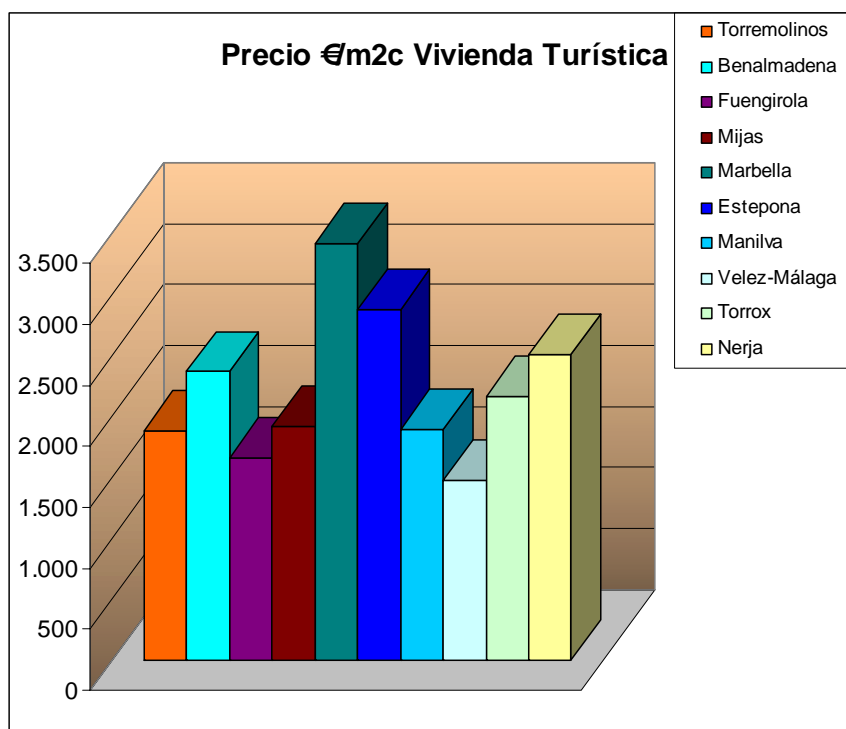
CARACTERISTICAS DEL MERCADO INMOBILIARIO. VIVIENDA HABITUAL
Marzo 2013 €/M2 CONSTRUIDO MALAGA CAPITAL

Areas	2012/1º TRI	Variación 1 Año	2012/4º TRI	2013/1º TRI	Variación 3 Meses
Litoral Este	2.595	-5,17	2.518	2.461	-2,28
Centro	2.534	-0,02	2.701	2.534	-6,21
Pedrizas	2.337	-2,77	2.287	2.272	-0,66
Rosaleda	2.164	-13,81	2.039	1.865	-8,54
Prolongación	2.430	18,98	2.891	2.891	0,00
Teatinos	1.989	-3,26	1.945	1.924	-1,10
Litoral Oeste	2.512	-6,22	2.341	2.355	0,62
Puerto de la Torre	2.091	-0,63	2.050	2.078	1,38
Campanillas	1.945	-3,39	1.885	1.879	-0,35
Churriana	1.824	-7,57	1.703	1.686	-1,00



CARACTERISTICAS DEL MERCADO INMOBILIARIO. VIVIENDA TURISTICA
Marzo 2013 €/M2 CONSTRUIDO

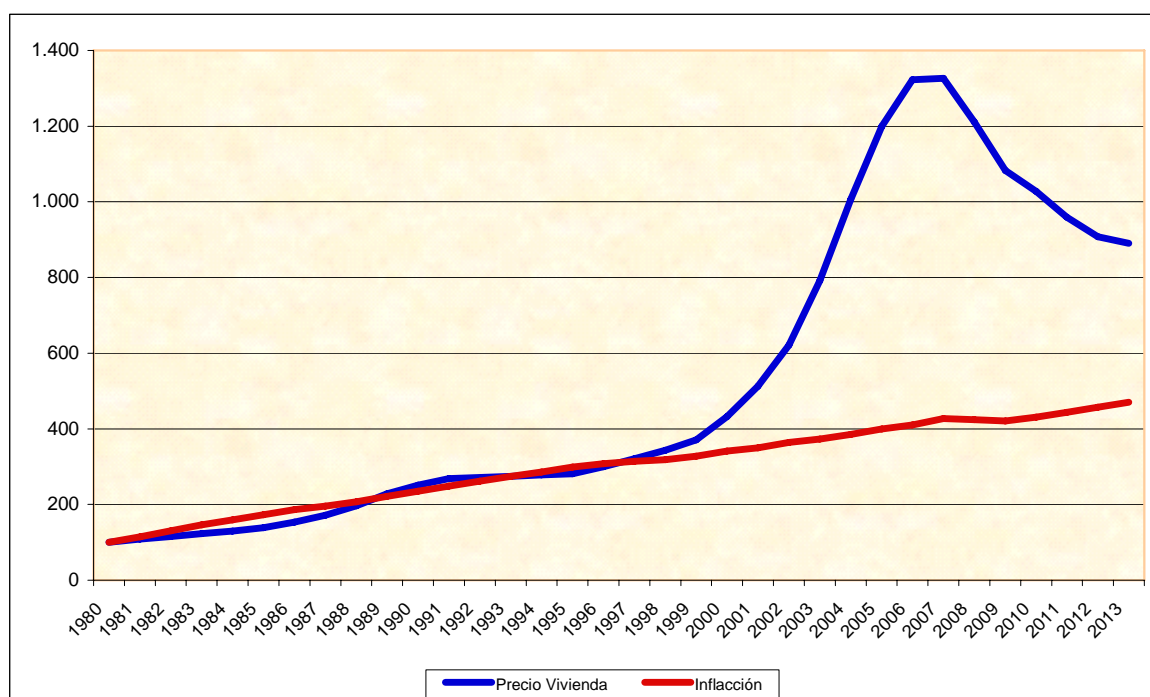
Municipio	2012/1º TRI	Variación 1 Año	2012/4º TRI	2013/1º TRI	Variación 3 Meses
Torremolinos	2.181	-13,85	1.980	1.879	-5,08
Benalmadena	2.802	-15,63	2.561	2.364	-7,71
Fuengirola	1.808	-8,43	1.710	1.656	-3,14
Mijas	2.165	-11,44	1.981	1.917	-3,22
Marbella	3.611	-5,38	3.470	3.417	-1,55
Estepona	3.151	-8,94	2.989	2.869	-4,00
Manilva	2.105	-9,91	1.984	1.897	-4,42
Costa Oeste	2.639	-9,73	2.474	2.382	-3,72
Velez-Málaga	1.597	-7,89	1.471	1.471	0,00
Torrox	2.412	-10,46	2.160	2.160	0,00
Nerja	2.607	-3,74	2.509	2.509	0,00
Costa Este	1.847	-6,94	1.719	1.719	0,00
Media Provincial	2.415	-9,13	2.260	2.194	-2,92



Málaga Capital: Evolución del precio de la vivienda y del IPC 1980-2012

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	2142	891	2,8	470

Ayuntamiento de Málaga y Elaboración Propia a 31 de Diciembre de 2012



VARIACION DE PRECIOS DESDE DICIEMBRE 2007

MÁLAGA CAPITAL

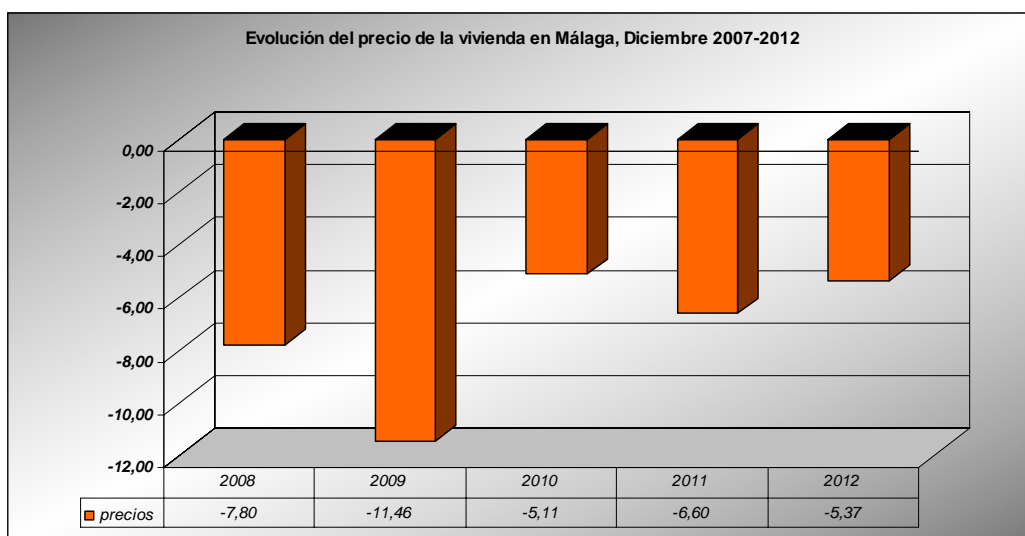
63 meses

Áreas	Diciembre 2007	Marzo 2013	Variación Dic 07-Mar 13
Litoral Este	3.996	2.461	-38,4
Centro	4.088	2.534	-38,0
Pedrizas	2.732	2.272	-16,8
Rosaleda	3.341	1.865	-44,2
Prolongación	4.131	2.891	-30,0
Teatinos	2.734	1.924	-29,6
Litoral Oeste	3.759	2.355	-37,3
Puerto de la Torre	2.861	2.078	-27,4
Campanillas	2.444	1.879	-23,1
Churriana	2.183	1.686	-22,8

PROVINCIA

63 meses

Municipios	Diciembre 2007	Marzo 2013	Variación Dic 07-Mar 13
Málaga Capital	3.190	2.142	-32,9
Torremolinos	2.945	1.985	-32,6
Benalmádena	3.229	1.977	-38,8
Fuengirola	2.653	1.943	-26,8
Mijas	2.752	1.873	-31,9
Marbella	3.315	2.486	-25,0
Estepona	2.868	1.786	-37,7
Manilva	2.357	1.494	-36,6
Costa Oeste	2.898	2.052	-29,2
Rincón de la Victoria	2.341	1.743	-25,6
Vélez-Málaga	2.600	1.770	-31,9
Costa Este	2.437	1.749	-28,2
Antequera	2.020	1.404	-30,5
Campillos	1.889	1.316	-30,3
Cártama	3.560	1.681	-52,8
Pizarra	2.498	1.489	-40,4
Álora	1.931	1.406	-27,2
Coín	1.818	1.250	-31,2
Ronda	2.312	1.765	-23,7
Alhaurin de la Torre	2.338	1.357	-42,0
Alhaurin el Grande	2.103	1.431	-32,0
Archidona	1.862	1.490	-20,0
Málaga Interior	2.430	1.474	-39,4
Media Provincial	2.798	1.949	-30,3



VARIACION DE PRECIOS DESDE DICIEMBRE 2007

PROVINCIA VIVIENDA SEGUNDA RESIDENCIA

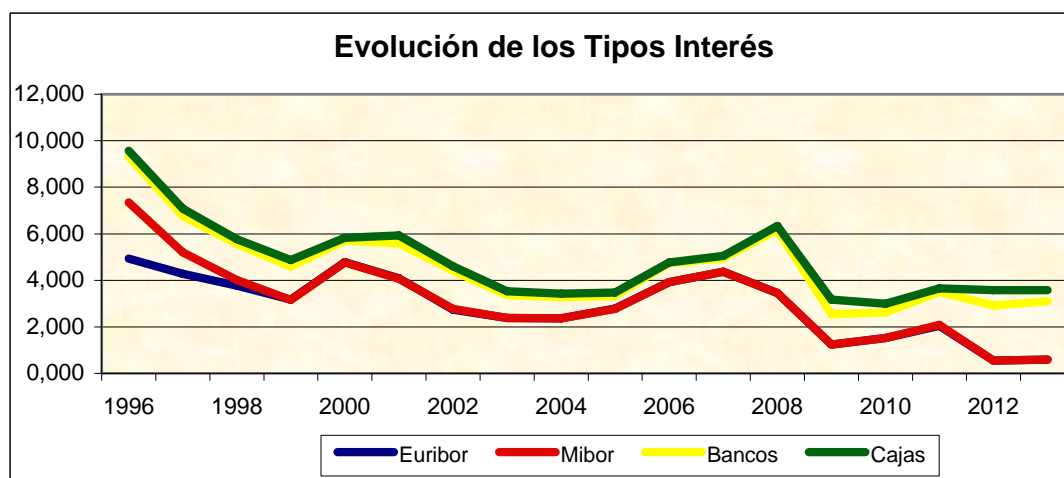
63 meses

Municipios	Diciembre 2007	Marzo 2013	Variación Dic 07-Mar 13
Torremolinos	3.587	1.879	-47,6
Benalmadena	4.199	2.364	-43,7
Fuengirola	2.855	1.656	-42,0
Mijas	3.109	1.917	-38,3
Marbella	4.432	3.417	-22,9
Estepona	4.166	2.869	-31,1
Manilva	3.431	1.897	-44,7
Costa Oeste	3.760	2.382	-36,6
Velez-Málaga	2.671	1.471	-44,9
Torrox	3.254	2.160	-33,6
Nerja	3.724	2.509	-32,6
Costa Este	2.933	1.719	-41,4
Media Provincial	3.547	2.194	-38,1

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	2,044	2,092	3,504	3,659
2012	0,549	0,549	2,927	3,572
2013	0,594	0,594	3,094	3,572

Fuente: Banco de España, 20 de Marzo de 2013



TIPOS DE INTERES POR CREDITOS HIPOTECARIOS

20/03/2013

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	3,156	3,094	29,12	1,2

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.

