

MERCADO INMOBILIARIO, CUARTO TRIMESTRE 2014

Siete años después del comienzo de la mayor crisis conocida del mercado inmobiliario en España y de una recesión económica general desconocida desde la época de la autarquía económica, uno de los indicadores principales como es el precio de la vivienda da muestras de haber llegado a su límite después de retrocesos cercanos al 40%, un 37,3% en Málaga capital, un 34,9% a nivel provincial y hasta un -50,3% en la vivienda turística o de segunda residencia en la Costa Oeste.

Los datos ofrecidos son medias ponderadas, aunque en algunas promociones concretas de la Costa, las depreciaciones del precio de la vivienda hayan llegado al 70%. Zonas oscuras a la información, como muchas promociones de viviendas vendidas por la banca o el Sareb, nos impiden conocer con mayor detalle la evolución general de los precios.

Los datos del Ministerio de Fomento señalan una venta en el tercer trimestre de 2014 de 5.900 viviendas (912 de primera construcción y 4.845 de segunda mano, y 1.918 a extranjeros, casi un tercio del total) un 23,5% más que en 2013 y un 46% más que en 2012. Ciertamente los niveles de precios son un aliciente para la compra, sobre todo para personas de centro y norte de Europa que tiene la oportunidad de conseguir inmuebles a precios muy ventajosos para ellos.

Grupos de inversores foráneos se han detectado en los últimos tiempos las posibilidades de negocio no solo en la Costa, sino también en Málaga capital, que se ha convertido en los últimos años en un importante centro de turismo urbano, y también alternativo lugar de residencia para extranjeros que buscan lugares con niveles de actividades culturales, y no solo de playa.

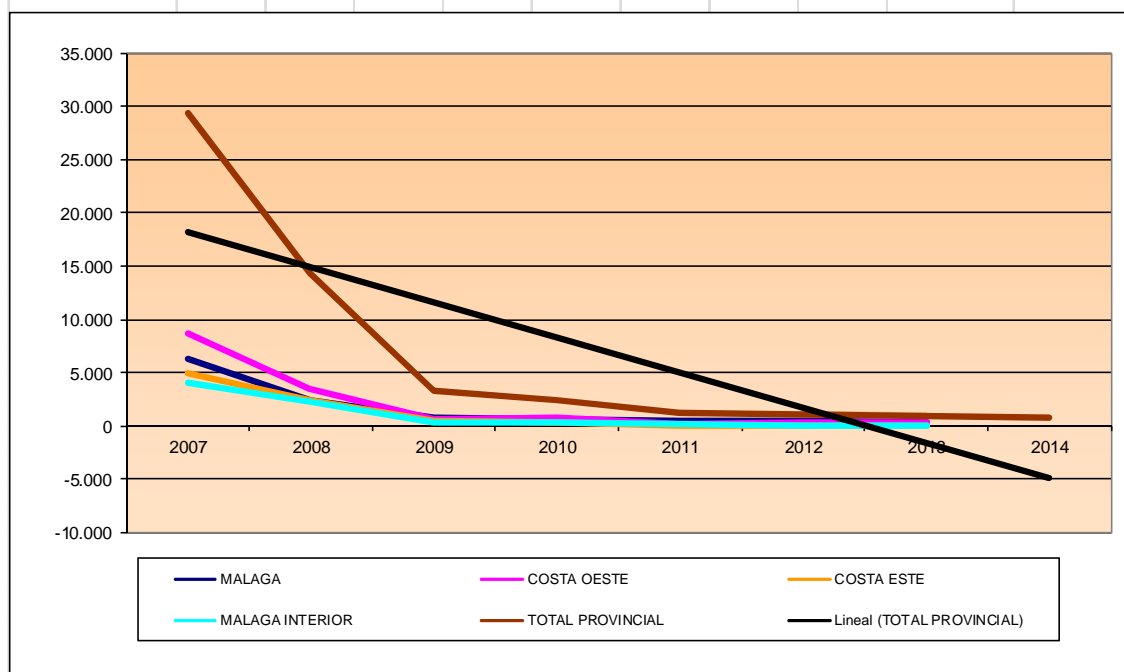
La economía como ciencia social explica muy bien los fenómenos una vez se han producido, pero tiene problemas en detectar con cierto rigor el futuro a medio plazo. Sin embargo, cuando se comienza a hablar con poco criterio del fin de la recesión y del comienzo de la recuperación económica, no podemos dejar de valorar la inestabilidad de los procesos económicos actuales en todo el ámbito de la Unión Europea. Podría decirse que la supuesta llegada al suelo del nivel de precios de la vivienda y el progresivo recorte del stock de viviendas sin vender, incitaría a el desarrollo de nuevos proyectos de edificación tanto en suelo urbano consolidado, como en el suelo urbanizable pendiente de planeamiento. Pero la condición necesaria para ello es la capacidad de la población de poder comprar y endeudarse en el mercado hipotecario, para lo que es necesario una reactivación económica suficiente que genere condiciones de empleo estables por una parte, y por otra una política financiera por parte de la banca ágil y profesional, lejos de los estereotipos usados en los momentos del boom inmobiliario de hace 15 años.

El Euribor, la referencia empleada para fijar el tipo de interés del 90% de las viviendas hipotecadas se encuentra en mínimos históricos, cerca de 0,335 posiblemente también influido por la reciente bajada de tipos del BCE. Sin embargo las disminuciones en los tipos de interés del Euribor siguen sin tener una traslación directa a los tipos de interés bancarios que son considerablemente superiores.

VIVIENDAS VISADAS EN MALAGA 2007-2014
CUARTO TRIMESTRE

Municipio	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2013/2012	2014/2007
MALAGA	6.329	2.442	757	576	494	458	303	0	-100,00	-100,00
TORREMOLINOS	425	515	14	88	34	40	5	0	-100,00	-100,00
BENALMADENA	1.715	449	120	17	13	9	63	0	-100,00	-100,00
FUENGIROLA	1.055	510	149	130	10	4	81	0	-100,00	-100,00
MUJAS	2.937	553	67	156	25	169	12	0	-100,00	-100,00
MARBELLA	849	619	73	331	76	94	80	0	-100,00	-100,00
ESTEPONA	1.496	521	89	7	37	11	46	0	-100,00	-100,00
MANILVA	208	316	150	3	0	7	1	0	-100,00	-100,00
COSTA OESTE	8.685	3.483	662	732	195	323	288	0	-100,00	-100,00
RINCON VICTORIA	1.537	732	182	85	10	3	14	0		-100,00
VELEZ MALAGA	1.857	1.106	252	220	44	14	80	0	-100,00	-100,00
TORROX	1.273	396	11	9	4	23	1	0	-100,00	-100,00
NERJA	290	148	43	10	16	20	5	0	-100,00	-100,00
COSTA ESTE	4.957	2.382	488	324	74	60	100	0	-100,00	-100,00
ANTEQUERA	596	229	18	43	34	18	15	0	-100,00	-100,00
CAMPILLOS	251	110	3	10	2	3	4	0	-100,00	-100,00
CARTAMA	669	255	121	47	18	9	8	0	-100,00	-100,00
PIZARRA	240	141	9	13	8	6	1	0	-100,00	-100,00
ALORA	463	248	16	8	6	4	5	0	-100,00	-100,00
COIN	452	228	6	76	8	7	5	0	-100,00	-100,00
RONDA	432	281	91	56	25	31	14	0	-100,00	-100,00
ALHAURIN TORRE	530	406	90	39	49	20	11	0	-100,00	-100,00
ALHAURIN GRANDE	382	157	35	29	19	3	7	0	-100,00	-100,00
ARCHIDONA	87	202	28	13	17	2	19	3	-84,21	-96,55
MALAGA INTERIOR	4.102	2.257	417	334	186	103	89	0	-100,00	-100,00
RESTO DE MALAGA	5.359	3.740	828	394	237	179	124	116	-6,45	-97,84
TOTAL PROVINCIAL	29.432	14.304	3.267	2.360	1.186	1.134	904	800	-11,50	-97,28

Fuente: Colegio de Arquitectos de Málaga. 2014. Cuarto Trimestre. Previsión OMAU



CARACTERISTICAS DEL MERCADO INMOBILIARIO. VIVIENDA HABITUAL

Diciembre 2014 €/M2 CONSTRUIDO

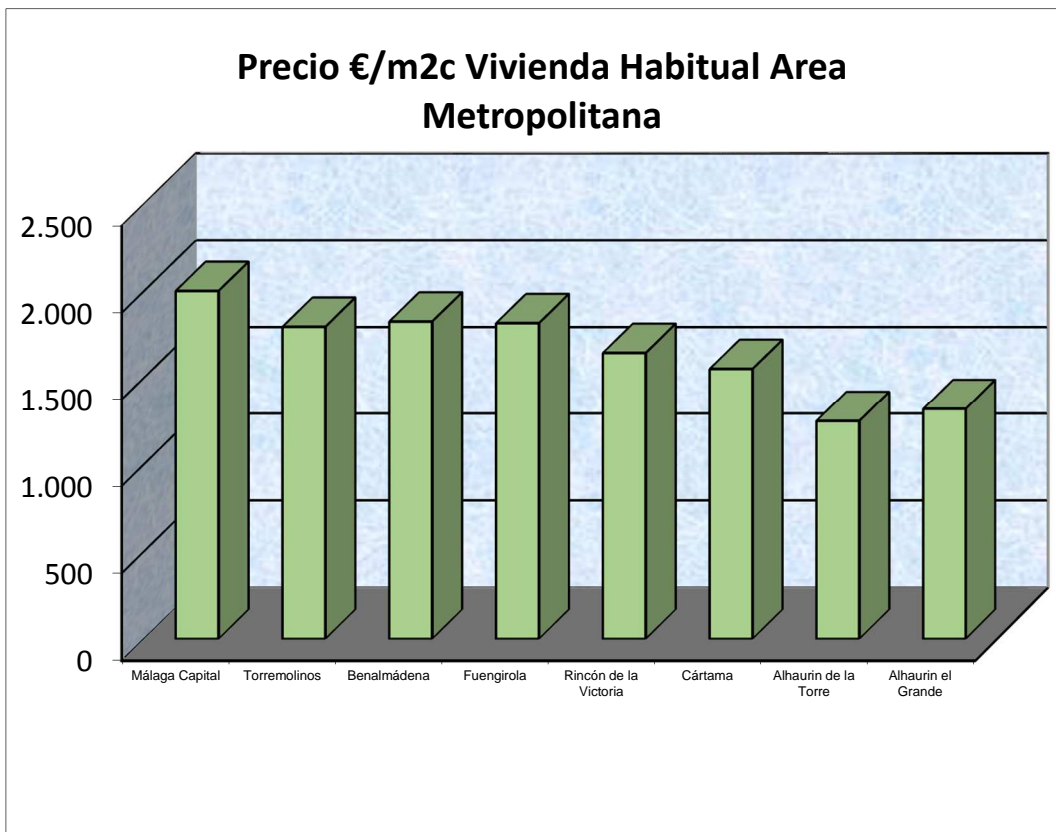
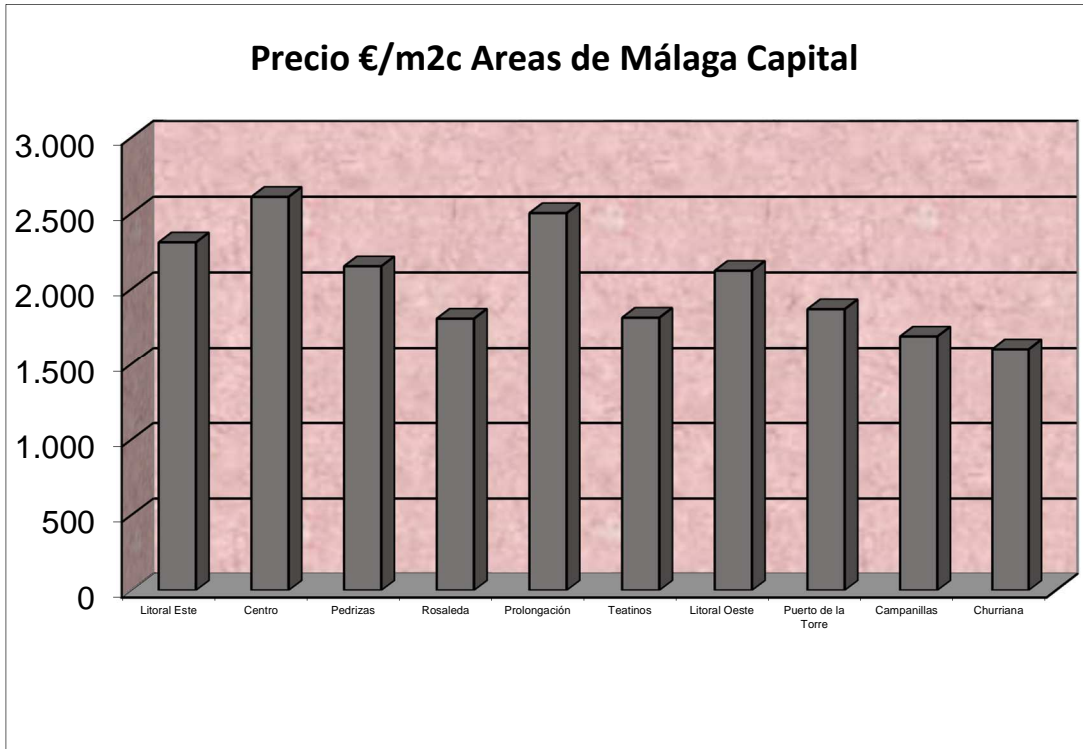
Municipio	2013/4º TRI	Variación 1 Año	2014/3º TRI	2014/4º TRI	Variación 3 Meses
Málaga Capital	2.028	-1,35	2.014	2.001	-0,67
Torremolinos	1.814	-1,12	1.783	1.794	0,60
Benalmádena	1.854	-1,58	1.833	1.824	-0,46
Fuengirola	1.864	-2,62	1.810	1.815	0,28
Mijas	1.829	-0,56	1.824	1.819	-0,28
Marbella	2.343	-1,13	2.312	2.317	0,22
Estepona	1.666	0,59	1.671	1.676	0,33
Manilva	1.413	2,26	1.447	1.445	-0,14
Costa Oeste	1.916	-0,78	1.895	1.901	0,32
Rincón de la Victoria	1.671	-1,66	1.634	1.643	0,54
Vélez-Málaga	1.706	-3,14	1.657	1.652	-0,30
Costa Este	1.679	-2,00	1.639	1.645	0,35
Antequera	1.309	0,18	1.282	1.311	2,29
Campillos	1.284	-1,64	1.263	1.263	0,00
Cártama	1.583	-2,04	1.562	1.551	-0,72
Pizarra	1.422	0,00	1.444	1.422	-1,54
Álora	1.333	3,91	1.354	1.385	2,31
Coín	1.220	-1,64	1.220	1.200	-1,64
Ronda	1.730	0,14	1.718	1.732	0,81
Alhaurin de la Torre	1.274	-1,95	1.258	1.249	-0,67
Alhaurin el Grande	1.353	-2,50	1.322	1.319	-0,26
Archidona	1.380	1,45	1.400	1.400	0,00
Málaga Interior	1.395	-0,71	1.383	1.385	0,20
Media Provincial	1.845	-1,25	1.827	1.822	-0,31

Con un grado de confianza del 95%, el error de muestreo es de 1,88

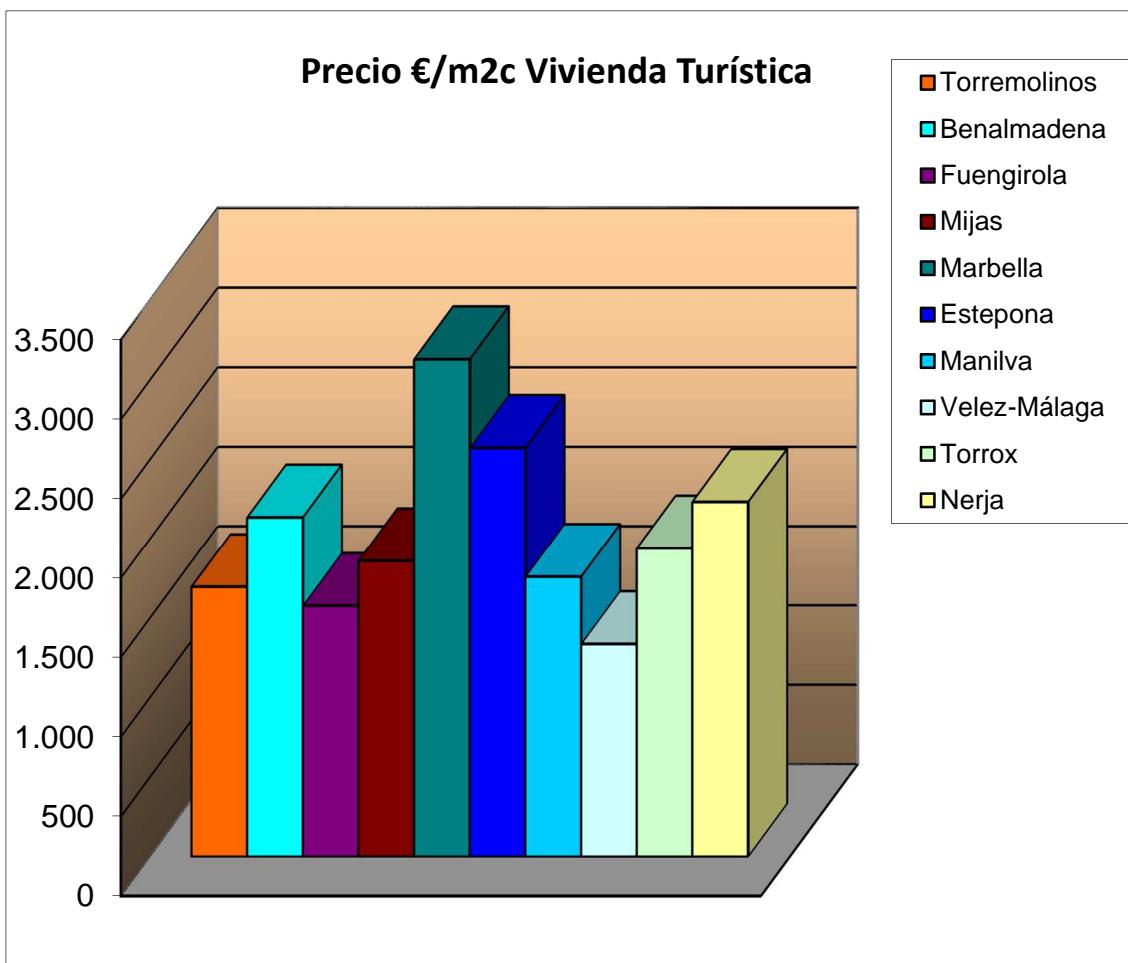
CARACTERISTICAS DEL MERCADO INMOBILIARIO. VIVIENDA HABITUAL

Diciembre 2014 €/M2 CONSTRUIDO MALAGA CAPITAL

Areas	2013/4º TRI	Variación 1 Año	2014/3º TRI	2014/4º TRI	Variación 3 Meses
Litoral Este	2.362	-2,23	2.324	2.309	-0,62
Centro	2.428	7,46	2.617	2.610	-0,28
Pedrizas	2.176	-1,11	2.161	2.151	-0,42
Rosaleda	1.815	-0,53	1.811	1.806	-0,27
Prolongación	2.535	-1,30	2.502	2.502	0,00
Teatinos	1.841	-1,58	1.831	1.812	-1,03
Litoral Oeste	2.227	-4,73	2.155	2.122	-1,53
Puerto de la Torre	1.936	-3,52	1.879	1.868	-0,60
Campanillas	1.740	-3,03	1.694	1.688	-0,39
Churriana	1.625	-1,40	1.596	1.603	0,43



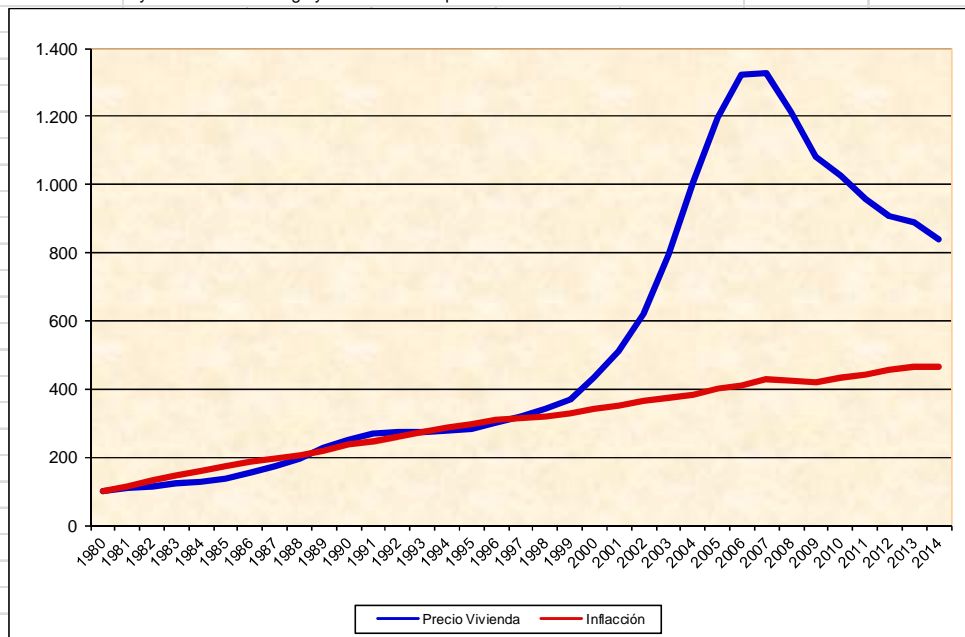
CARACTERISTICAS DEL MERCADO INMOBILIARIO. VIVIENDA TURISTICA					
Diciembre 2014 €/M2 CONSTRUIDO					
Municipio	2013/4º TRI	Variación 1 Año	2014/3º TRI	2014/4º TRI	Variación 3 Meses
Torremolinos	1.738	-2,51	1.705	1.695	-0,59
Benalmadena	2.231	-4,34	2.158	2.134	-1,10
Fuengirola	1.583	-0,51	1.579	1.574	-0,29
Mijas	1.867	-0,49	1.862	1.858	-0,20
Marbella	3.180	-1,62	3.108	3.128	0,65
Estepona	2.633	-2,37	2.592	2.571	-0,80
Manilva	1.783	-1,38	1.763	1.759	-0,22
Costa Oeste	2.233	-1,99	2.192	2.188	-0,18
Velez-Málaga	1.355	-1,54	1.326	1.334	0,65
Torrox	1.978	-2,04	1.958	1.938	-1,03
Nerja	2.307	-3,25	2.247	2.232	-0,67
Costa Este	1.582	-2,07	1.547	1.549	0,14
Media Provincial	2.048	-2,01	2.009	2.007	-0,11



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

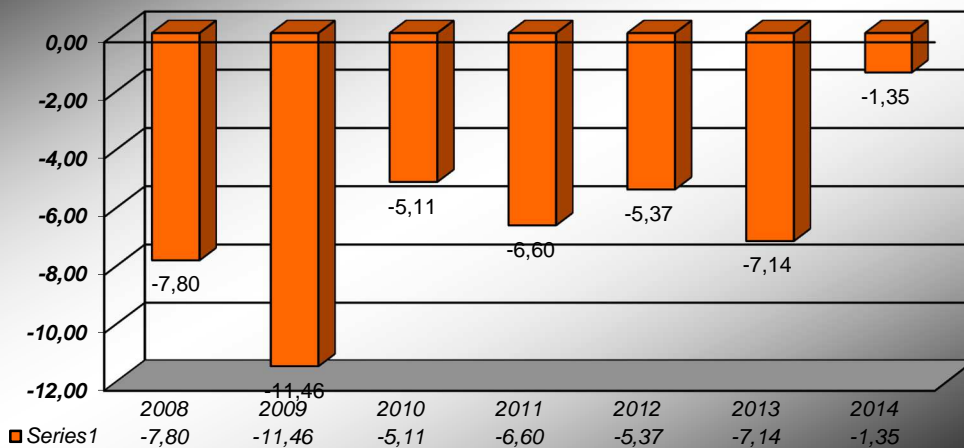
Años	Pts/m2c		Inflación	
		Base=100		Base=100
1980	240	100	15,2	100
1981	260	108	14,4	114
1982	278	116	14,0	130
1983	295	123	12,2	146
1984	312	130	9,0	159
1985	334	139	8,2	173
1986	368	153	8,3	187
1987	412	171	4,6	195
1988	473	197	5,8	207
1989	549	228	6,9	221
1990	604	251	6,5	235
1991	645	268	5,5	248
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

Ayuntamiento de Málaga y Elaboración Propia a 15 de diciembre 2014



VARIACION DE PRECIOS DESDE DICIEMBRE 2007				
MALAGA CAPITAL				
				84 meses
Areas	Diciembre 2007	Diciembre 2014	Variación	
			Dic 07-Dic 14	
Litoral Este	3.996	2.309	-42,2	
Centro	4.088	2.610	-36,2	
Pedrizas	2.732	2.151	-21,2	
Rosaleda	3.341	1.806	-46,0	
Prolongación	4.131	2.502	-39,4	
Teatinos	2.734	1.812	-33,7	
Litoral Oeste	3.759	2.122	-43,6	
Puerto de la Torre	2.861	1.868	-34,7	
Campanillas	2.444	1.688	-31,0	
Churriana	2.183	1.603	-26,6	
PROVINCIA				
				84 meses
Areas	Diciembre 2007	Diciembre 2014	Variación	
			Dic 07-Dic 14	
Málaga Capital	3.190	2.001	-37,3	
Torremolinos	2.945	1.794	-39,1	
Benalmádena	3.229	1.824	-43,5	
Fuengirola	2.653	1.815	-31,6	
Mijas	2.752	1.819	-33,9	
Marbella	3.315	2.317	-30,1	
Estepona	2.868	1.676	-41,6	
Manilva	2.357	1.445	-38,7	
Costa Oeste	2.898	1.901	-34,4	
Rincón de la Victoria	2.341	1.643	-29,8	
Vélez-Málaga	2.600	1.652	-36,5	
Costa Este	2.437	1.645	-32,5	
Antequera	2.020	1.311	-35,1	
Campillos	1.889	1.263	-33,1	
Cártama	3.560	1.551	-56,4	
Pizarra	2.498	1.422	-43,1	
Álora	1.931	1.385	-28,3	
Coín	1.818	1.200	-34,0	
Ronda	2.312	1.732	-25,1	
Alhaurin de la Torre	2.338	1.249	-46,6	
Alhaurin el Grande	2.103	1.319	-37,3	
Archidona	1.862	1.400	-24,8	
Málaga Interior	2.430	1.385	-43,0	
Media Provincial	2.798	1.822	-34,9	

Evolución del precio de la vivienda en Málaga, Diciembre 2007-2014



VARIACION DE PRECIOS DESDE DICIEMBRE 2007

PROVINCIA VIVIENDA SEGUNDA RESIDENCIA

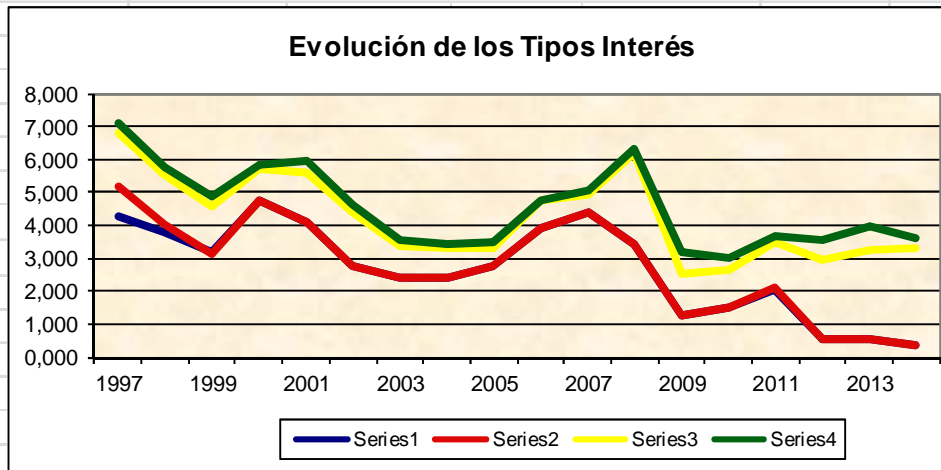
84 meses

Areas	Diciembre 2007	Diciembre 2014	Variación Dic 07-Dic 14
Torremolinos	3.587	2.309	-35,6
Benalmadena	4.199	2.610	-37,9
Fuengirola	2.855	2.151	-24,6
Mijas	3.109	1.806	-41,9
Marbella	4.432	2.502	-43,5
Estepona	4.166	1.812	-56,5
Manilva	3.431	2.122	-38,2
Costa Oeste	3.760	1.868	-50,3
Velez-Málaga	2.671	1.688	-36,8
Torrox	3.254	1.603	-50,8
Nerja	3.724	2.247	-39,7
Costa Este	2.933	1.547	-47,3
Media Provincial	3.547	2.009	-43,4

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	0,543	0,543	3,267	3,940
2014	0,335	0,335	3,282	3,613

Fuente: Banco de España, 30 noviembre de 2014



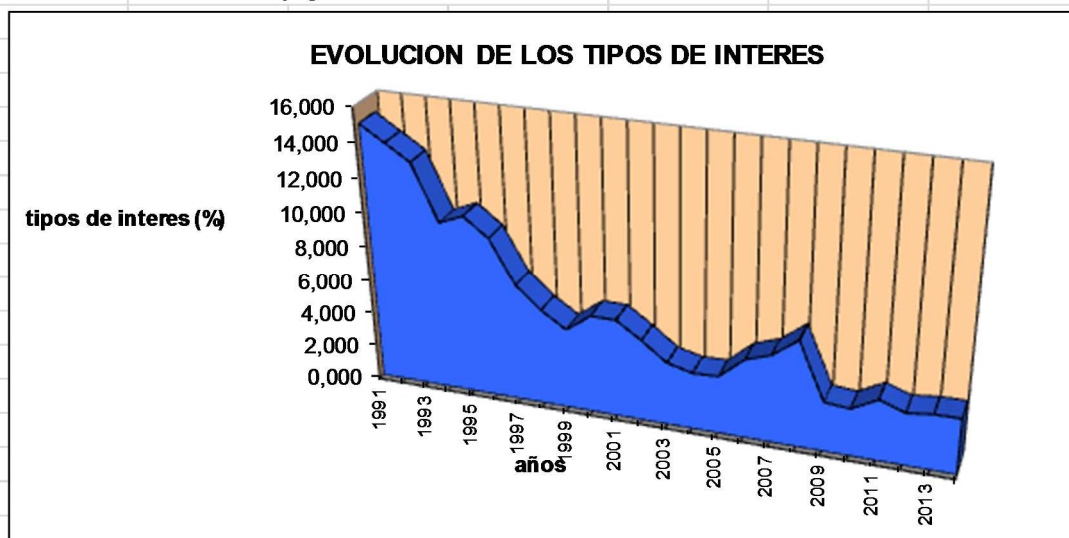
TIPOS DE INTERES POR CREDITOS HIPOTECARIOS

30/10/2014				
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	3,347	3,282	29,62	0,98

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.



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	0,513
2014 Jul	0,488
2014 Ago	0,469
2014 Sep	0,362
2014 Oct	0,338
2014 Nov	0,335
2014 Dic	0,000

