

MERCADO INMOBILIARIO DE MÁLAGA, TERCER TRIMESTRE DE 2021

Durante los meses de verano se está pudiendo comprobar que la recuperación del mercado inmobiliario después de la pandemia está siendo bastante más rápida que lo esperado inicialmente. El ahorro generado por las familias que no han sido afectadas por la disminución de la actividad económica es una de las características que motivan el interés por el aumento de la compraventa de viviendas, tanto de obra nueva como de segunda mano.

También el interés en la inversión en vivienda como activo que desarrolle rentabilidades económicas ante los escasos réditos que otorgan los depósitos bancarios ha vuelto con fuerza. Según los datos conocidos tanto la compraventa de viviendas como la constitución de hipotecas no solo están recuperando los niveles precovid, si no mejorando claramente los datos de 2019 que era el mejor año del sector inmobiliario desde la crisis económica anterior.

Los datos de visados de viviendas por el Colegio de Arquitectos en Málaga ciudad en el primer semestre de 2021 son un 39,6% mayores que en 2020 y un 9,54% mayores que en 2019 (aunque a nivel provincial son algo menores).

Los precios son también claramente alcistas, un 7,37% anual en Málaga de septiembre de 2020 a septiembre de 2021, y un 6,99% a nivel provincial. La tendencia del último trimestre ha sido del 3,22 en la capital y más del 4% en el conjunto provincial.

Las áreas donde más suben los precios son de nuevo el Litoral Este y la parte más occidental del Litoral Oeste, en Torre del Río donde se localizan las promociones de mayor nivel de precios, tanto absolutos, como por metro cuadrado construido.

A nivel provincial destaca el aumento de precios de Torremolinos influido también por varias promociones que se están desarrollando en La Cizaña, la zona fronteriza con Málaga.

El tercer componente de la situación actual del mercado habría que buscarlo en los bajos tipos de interés bancarios con un Euríbor que sigue marcando mínimos históricos, el -0,571 a finales de agosto.

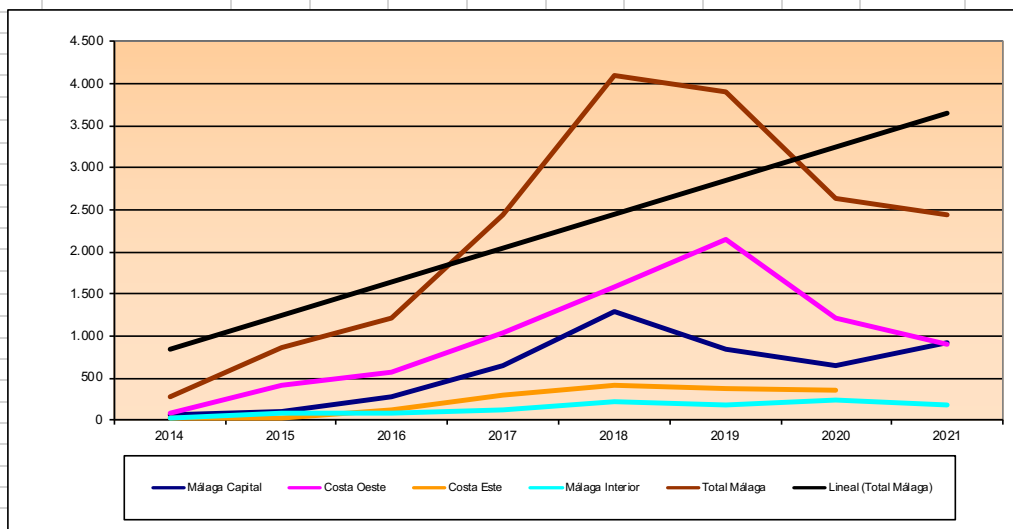
La vivienda de VPO es apenas inexistente, durante el segundo trimestre del año no se vio ni una sola vivienda de estas características lo que muestra que una parte importante de la población no tiene capacidad de acceder a tener una propiedad.

En el caso de los jóvenes la situación sigue siendo todavía más precaria ya que según datos del Consejo de la Juventud de España la compra de vivienda en Málaga es casi inaccesible al exigir del 60 al 70% de su sueldo (en el supuesto de una hipoteca del 70% del valor de la vivienda tal como exigen los bancos). Únicamente el 15,8% de la población menor de 29 años reside fuera de la casa de sus padres, imposibilitando su emancipación.

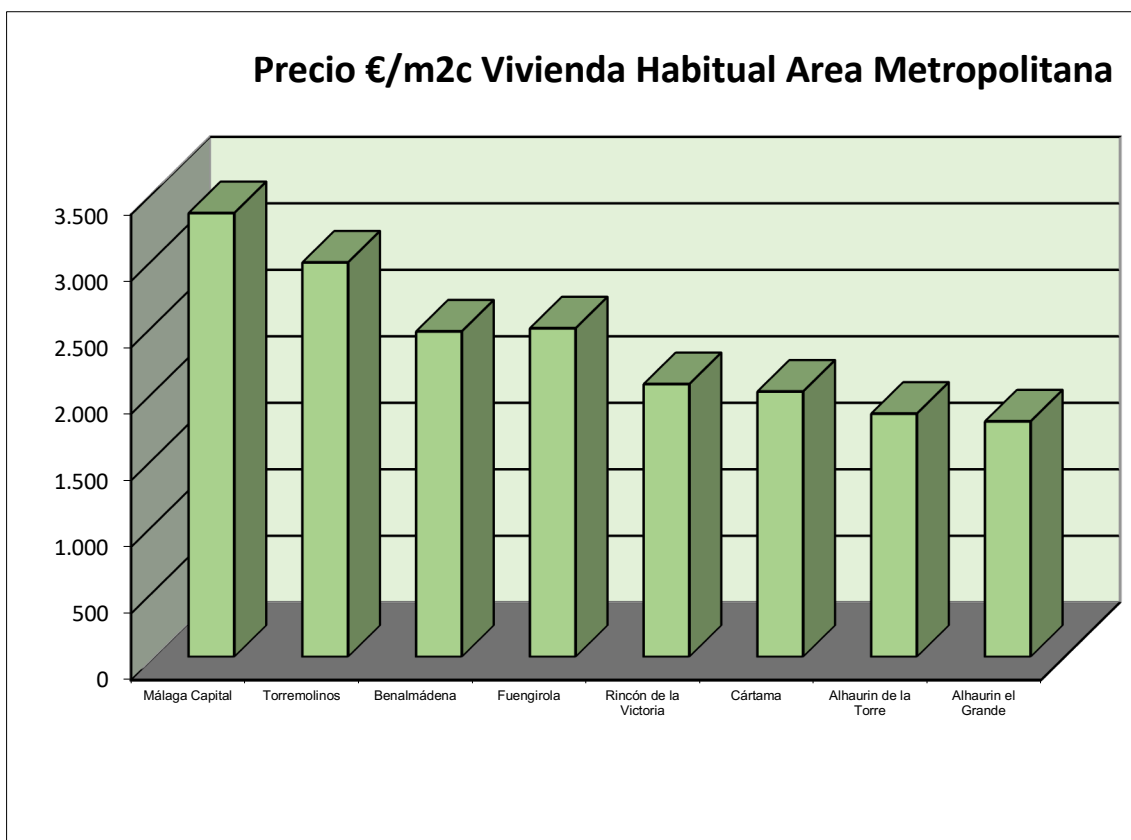
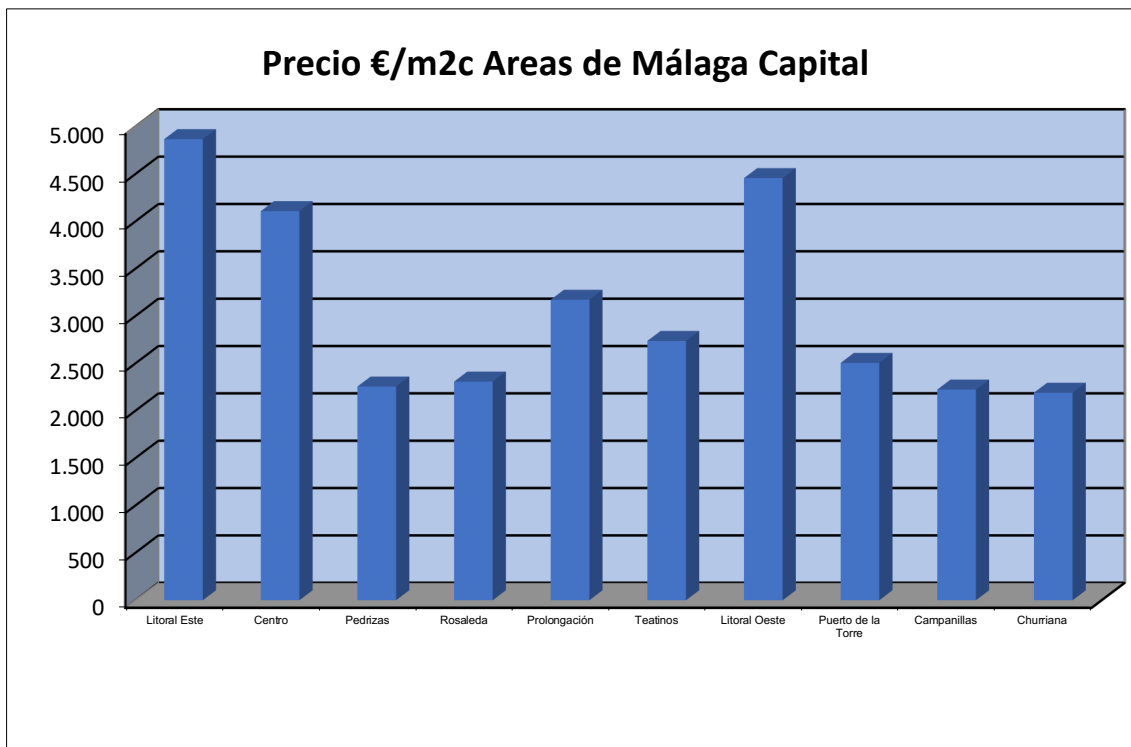
VIVIENDAS VISADAS EN MÁLAGA 2014-2020
SEGUNDO TRIMESTRE

Municipio	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2021/2020	2021/2014
Málaga Capital	64	106	277	644	1.300	839	659	919	39,45	1.335,94
Torremolinos	4	1	65	23	110	183	2	207	10.250,00	5.075,00
Benalmádena	15	58	22	143	44	217	6	61	916,67	306,67
Fuengirola	1	67	3	140	273	267	194	158	-18,56	15.700,00
Mijas	9	86	266	289	469	266	245	273	11,43	2.933,33
Marbella	51	193	77	134	206	205	292	173	-40,75	239,22
Estepona	3	17	138	246	429	983	315	35	-88,89	1.066,67
Manilva	0	0	2	70	51	28	153	3	-98,04	-
Costa Oeste	83	422	573	1.045	1.582	2.149	1.207	910	-24,61	996,39
Rincón de la Victoria	13	52	32	244	67	11	18	27	50,00	107,69
Vélez-Málaga	11	10	67	24	201	342	226	174	-23,01	1.481,82
Torrox	1	0	5	7	59	18	109	35	-67,89	3.400,00
Nerja	3	48	27	22	89	14	9	6	-33,33	100,00
Costa Este	28	28	131	297	416	385	362	242	-33,15	764,29
Antequera	8	45	5	15	27	8	10	13	30,00	62,50
Campillos	0	1	2	1	2	1	0	1	-	-
Cártama	6	1	1	7	24	14	5	14	180,00	133,33
Pizarra	1	1	1	3	2	3	2	7	250,00	600,00
Alora	0	0	2	3	4	0	8	1	-87,50	-
Coín	0	6	5	8	10	5	12	70	483,33	-
Ronda	1	6	27	16	15	39	15	30	100,00	2.900,00
Alhaurin de la Torre	9	25	41	59	127	74	182	47	-74,18	422,22
Alhaurin el Grande	5	2	2	13	5	39	5	9	80,00	80,00
Archidona	3	5	8	4	5	4	1	1	0,00	-66,67
Málaga Interior	33	92	94	129	221	187	240	193	-19,58	484,85
Resto de Málaga	76	145	146	327	585	341	171	186	8,77	144,74
Total Málaga	284	875	1.223	2.442	4.104	3.901	2.639	2.450	-7,16	762,68

Fuente: Colegio de Arquitectos de Málaga.



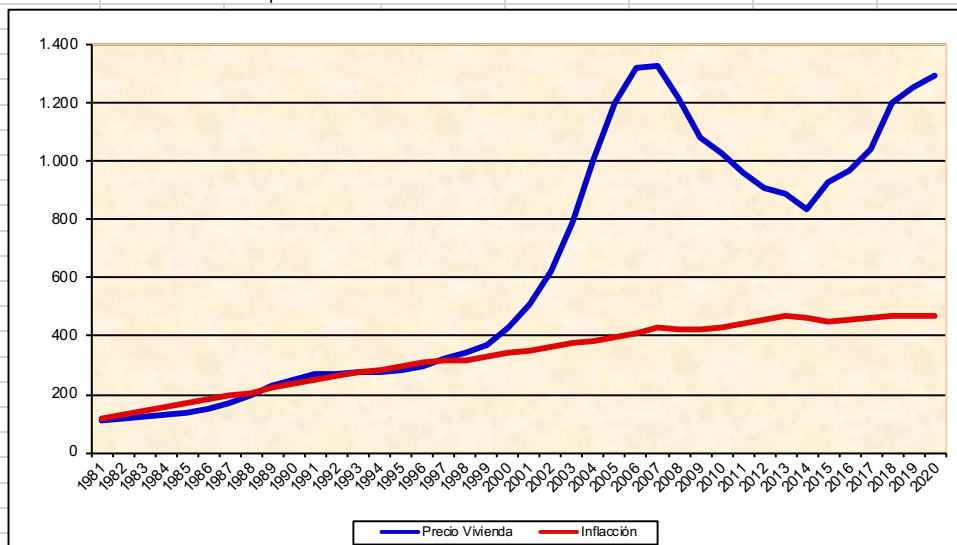
CARACTERISTICAS DEL MERCADO INMOBILIARIO					
Septiembre 2021 €/M2 CONSTRUIDO					
Municipio	2020/3º TRI	Variación 1 Año	2021/2º TRI	2021/3º TRI	Variación 3 Meses
Málaga Capital	3.107	7,37	3.232	3.336	3,22
Torremolinos	2.371	25,02	2.332	2.965	27,14
Benalmádena	2.437	0,38	2.413	2.446	1,37
Fuengirola	2.474	-0,17	2.451	2.470	0,76
Mijas	2.711	4,74	2.770	2.839	2,49
Marbella	4.024	9,98	4.162	4.425	6,33
Estepona	2.645	2,23	2.679	2.704	0,94
Manilva	2.019	-0,51	1.984	2.009	1,28
Costa Oeste	3.029	7,86	3.076	3.267	6,21
Rincón de la Victoria	2.000	2,53	2.013	2.050	1,85
Vélez-Málaga	1.980	-2,30	1.913	1.935	1,12
Torrox	2.313	-0,73	2.283	2.296	0,59
Nerja	3.277	3,61	3.319	3.395	2,32
Costa Este	2.087	1,10	2.076	2.110	1,64
Antequera	1.899	0,62	1.900	1.910	0,53
Campillos	1.516	2,08	1.537	1.547	0,68
Cártama	1.952	2,18	1.963	1.994	1,58
Pizarra	1.556	0,71	1.556	1.567	0,71
Alora	1.743	0,54	1.734	1.753	1,09
Coín	1.507	7,03	1.589	1.613	1,54
Ronda	2.299	0,96	2.284	2.321	1,60
Alhaurin de la Torre	1.806	1,21	1.819	1.828	0,50
Alhaurin el Grande	1.770	0,00	1.754	1.770	0,94
Archidona	1.550	-3,23	1.490	1.500	0,67
Málaga Interior	1.834	0,70	1.831	1.847	0,86
Media Provincial	2.904	6,99	2.974	3.107	4,47
Con un grado de confianza del 95%, el error de muestreo es de 1,82					
CARACTERISTICAS DEL MERCADO INMOBILIARIO					
Septiembre 2021 €/M2 CONSTRUIDO MALAGA CAPITAL					
Areas	2020/3º TRI	Variación 1 Año	2021/2º TRI	2021/3º TRI	Variación 3 Meses
Litoral Este	4.677	4,11	4.797	4.869	1,51
Centro	4.304	-4,53	4.084	4.109	0,60
Pedrizas	2.292	-1,52	2.240	2.257	0,74
Rosaleda	2.212	4,38	2.269	2.309	1,77
Prolongación	3.126	1,52	3.160	3.173	0,41
Teatinos	2.656	3,10	2.717	2.738	0,80
Litoral Oeste	3.632	22,75	4.054	4.458	9,97
Puerto de la Torre	2.147	16,70	2.446	2.506	2,44
Campanillas	2.155	3,22	2.200	2.225	1,13
Churriana	2.135	2,63	2.181	2.191	0,47
Bahía					



Málaga, evolución del precio de la vivienda y del IPC 1980-2021

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
2019	3.011	1252	0,4	472
2020	3.107	1292	-0,5	470
2021	3.336	1387	3,3	499

OMA a 30 de Septiembre de 2021

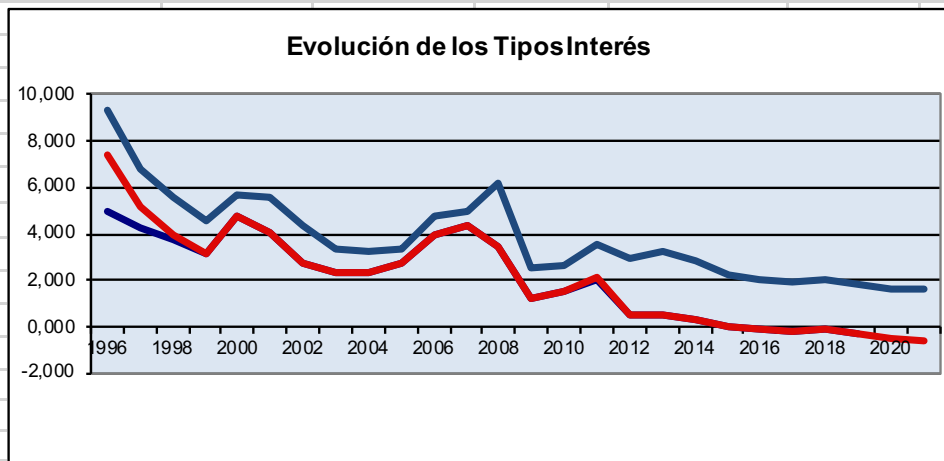


VARIACION DE PRECIOS DESDE DICIEMBRE 2007			
MALAGA CAPITAL			
			162,0
Areas	Diciembre 2007	Septiembre 2021	Variación Dic 07-Sep-21
Litoral Este	3.996	4.869	21,8
Centro	4.088	4.109	0,5
Pedrizas	2.732	2.257	-17,4
Rosaleda	3.341	2.309	-30,9
Prolongación	4.131	3.173	-23,2
Teatinos	2.734	2.738	0,2
Litoral Oeste	3.759	4.458	18,6
Puerto de la Torre	2.861	2.506	-12,4
Campanillas	2.444	2.225	-9,0
Churriana	2.183	2.191	0,4
PROVINCIA			
			162,0
Areas	Diciembre 2007	Septiembre 2021	Variación Dic 07-Sep-21
Málaga Capital	3.190	3.336	4,6
Torremolinos	2.945	2.965	0,7
Benalmádena	3.229	2.446	-24,2
Fuengirola	2.653	2.470	-6,9
Mijas	2.752	2.839	3,2
Marbella	3.315	4.425	33,5
Estepona	2.868	2.704	-5,7
Manilva	2.357	2.009	-14,8
Costa Oeste	2.898	3.267	12,7
Rincón de la Victoria	2.341	2.050	-12,4
Vélez-Málaga	2.600	1.935	-25,6
Torrox	3.254	2.296	-29,4
Nerja	3.724	3.395	-8,8
Costa Este	2.437	2.110	-13,4
Antequera	2.020	1.910	-5,4
Campillos	1.889	1.547	-18,1
Cártama	3.560	1.994	-44,0
Pizarra	2.498	1.567	-37,3
Álora	1.931	1.753	-9,2
Coín	1.818	1.613	-11,3
Ronda	2.312	2.321	0,4
Alhaurin de la Torre	2.338	1.828	-21,8
Alhaurin el Grande	2.103	1.770	-15,8
Archidona	1.862	1.500	-19,4
Málaga Interior	2.430	1.847	-24,0
Media Provincial	2.798	3.107	11,0

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	-0,129	-0,129	2,037
2019	-0,261	-0,261	1,807
2020	-0,481	-0,481	1,663
2021	-0,571	-0,571	1,632

Fuente: Banco de España, 30 Septiembre 2021



TIPOS DE INTERES POR CREDITOS HIPOTECARIOS

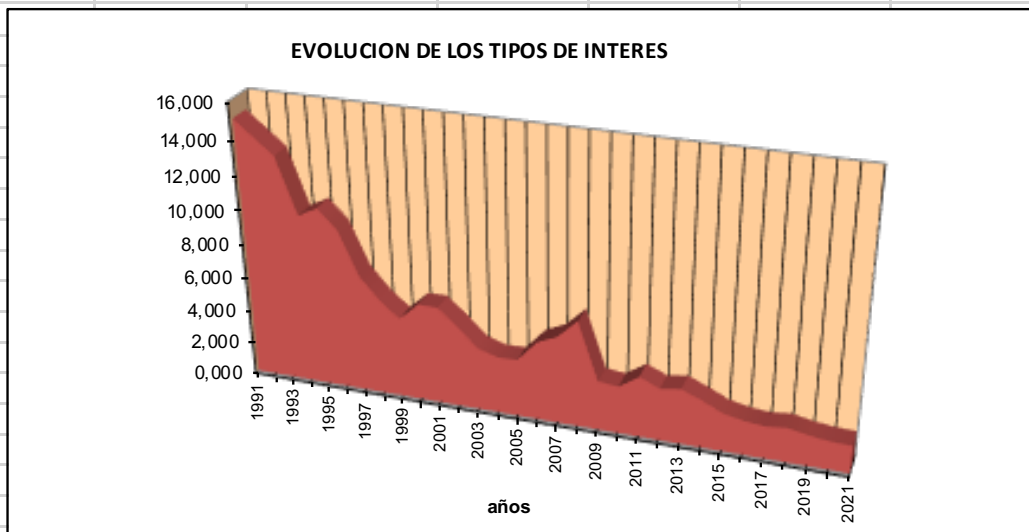
30/9/21

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	1,902	25,26	-0,1
2018	2,075	2,037	25,58	1,2
2019	1,841	1,807	24,91	-2,6
2020	1,696	1,663	24,51	-1,6
2021	1,664	1,632	24,21	-0,6

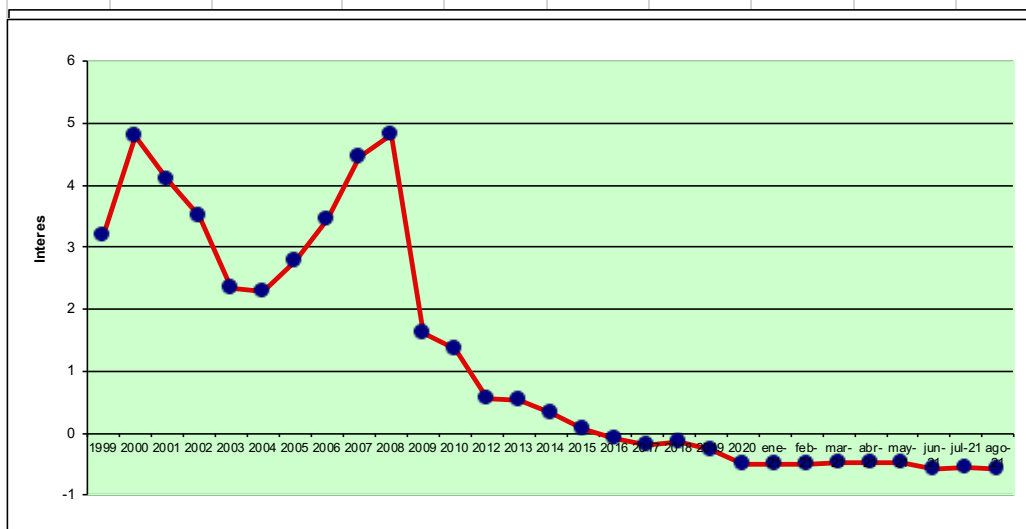
Fuente: Banco de España, IRPH Tipo Hipotecario Conjunto de Entidades

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
2018	-0,129
2019	-0,261
2020	-0,497
ene-21	-0,505
feb-21	-0,501
mar-21	-0,487
abr-21	-0,484
may-21	-0,481
jun-21	-0,567
jul-21	-0,566
ago-21	-0,571



Notas