

MERCADO INMOBILIARIO TERCER TRIMESTRE 2019

La oferta de viviendas medida por los visados del Colegio de Arquitectos disminuyó un 5% en el segundo trimestre del año respecto a 2018. En paralelo los precios de la vivienda, aunque con aumentos positivos, han moderado su crecimiento. Únicamente en el Litoral Este, y en menor medida en el Centro, siguen creciendo muy por encima de la media.

Por primera vez en cinco años, desde que se inició el lento repunte del mercado inmobiliario después de la larga recesión de 2008, tanto la construcción de viviendas (medida por los visados del Colegio de arquitectos), como su venta, o la constitución del hipotecas se han contraído ligeramente entre el segundo y el tercer trimestre del año. Al mismo tiempo el aumento global de precios, aunque se sigue incrementando, se ha moderado también.

Como ya se ha comentado en trimestres anteriores una parte muy considerable de la demanda no la forma la población residente, que por sus niveles de renta esta fuera del mercado inmobiliario de renta libre, si no por grupos de inversión constituidos tanto por empresas como por inversores particulares de otras zonas de España o de Europa que consideran Málaga como un buen lugar donde destinar sus recursos.

Pero estos ámbitos de inversión son también muy sensibles a la inestabilidad anunciada de la economía, y a la precariedad de la situación política a nivel internacional y del propio estado español. Las amenazas de recesión económica en algunos motores de la economía europea, las consecuencias de un brexit británico abrupto, o la puesta en marcha de la nueva ley hipotecaria están enfriando las expectativas del mercado inmobiliario. Sin embargo habrá que esperar razonablemente para constatar esta retracción temporal del mercado inmobiliario.

Ciertamente el aumento de precios en el Litoral Este y en el Centro había superado ampliamente los niveles de diciembre de 2007, a diferencia de otras partes de la ciudad (algo similar a como sucede en otras ciudades principales de España, o entre provincias del litoral mediterráneo y provincias del interior donde apenas han subido los precios en estos años).

Ello obedece a la dualidad económica, que también llevamos tiempo comentado, y que muestra a una parte importante de la población que por sus niveles de precariedad económica o desempleo no solo no tienen posibilidades de adquirir una vivienda, si no tampoco de acceder a un alquiler. En las partes centrales de la ciudad el desplazamiento de la población original es ya una evidencia, siendo la situación especialmente crítica con los jóvenes que deben destinar prácticamente su sueldo al acceso a una vivienda (ver el reciente informe del Observatorio de la Emancipación del Consejo de la Juventud).

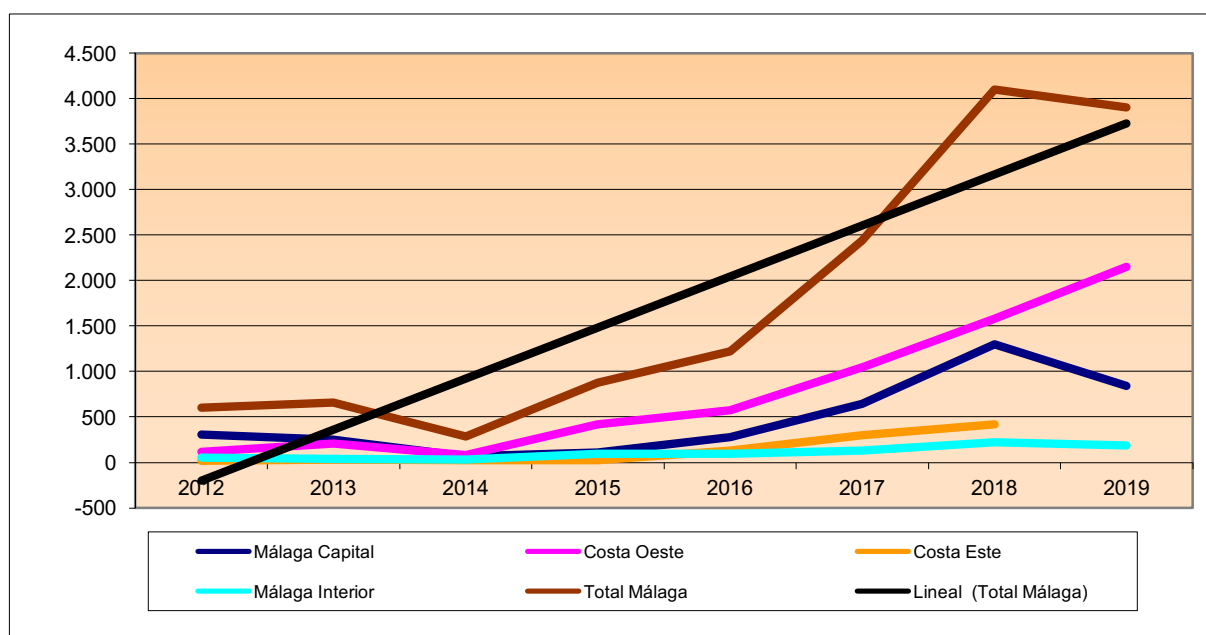
El contrapeso que debería suponer el impulso de vivienda de origen público en todas sus formas, sigue durmiendo el sueño de los justos, ante la mirada displicente de la administración pública que hace dejación de sus funciones en relación a la vivienda pública. Las competencias en materia de vivienda están transferidas totalmente a las Comunidades Autónomas, pero son básicamente los ayuntamientos, algo muy evidente en el caso de Málaga, los que han realizado la mayor parte de viviendas de carácter público, y los que proyectan con muchas dificultades las pocas promociones de un inmediato futuro.

VIVIENDAS VISADAS EN MÁLAGA 2011-2019

PRIMER SEMESTRE

Municipio	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2019/2018	2019/2012
Málaga Capital	306	250	64	106	277	644	1.300	839	-35,46	174,18
Torremolinos	40	2	4	1	65	23	110	183	56,00	357,50
Benalmádena	27	61	15	58	22	143	44	217	143,00	703,70
Fuengirola	9	77	1	67	3	140	273	267	134,00	2.866,67
Mijas	9	9	9	86	266	289	469	266	-43,28	2.855,56
Marbella	22	55	51	193	77	134	206	205	-0,49	831,82
Estepona	7	4	3	17	138	246	429	983	129,14	13.942,86
Manilva	3	0	0	0	2	70	51	28	-45,10	833,33
Costa Oeste	117	208	83	422	573	1.045	1.582	2.149	35,84	1.736,75
Rincón de la Victoria	1	7	13	52	32	244	67	11	-83,58	1.000,00
Vélez-Málaga	9	22	11	10	67	24	201	342	70,15	3.700,00
Torrox	5	0	1	0	5	7	59	18	-69,49	260,00
Nerja	4	3	3	48	27	22	89	14	-84,27	250,00
Costa Este	19	32	28	28	131	297	416	385	-7,45	1.926,32
Antequera	6	7	8	45	5	15	27	8	-70,37	33,33
Campillos	1	3	0	1	2	1	2	1	-50,00	0,00
Cártama	2	4	6	1	1	7	24	14	-41,67	600,00
Pizarra	3	1	1	1	1	3	2	3	50,00	0,00
Alora	1	1	0	0	2	3	4	0	-100,00	-100,00
Coín	6	4	0	6	5	8	10	5	-50,00	-16,67
Ronda	21	4	1	6	27	16	15	39	160,00	85,71
Alhaurin de la Torre	7	6	9	25	41	59	127	74	-41,73	957,14
Alhaurin el Grande	2	4	5	2	2	13	5	39	680,00	1.850,00
Archidona	0	6	3	5	8	4	5	4	-20,00	-
Málaga Interior	50	40	33	92	94	129	221	187	-15,38	274,00
Resto de Málaga	111	128	76	145	146	327	585	341	-41,71	207,21
Total Málaga	603	658	284	875	1.223	2.442	4.104	3.901	-4,95	546,93

Fuente: Colegio de Arquitectos de Málaga.



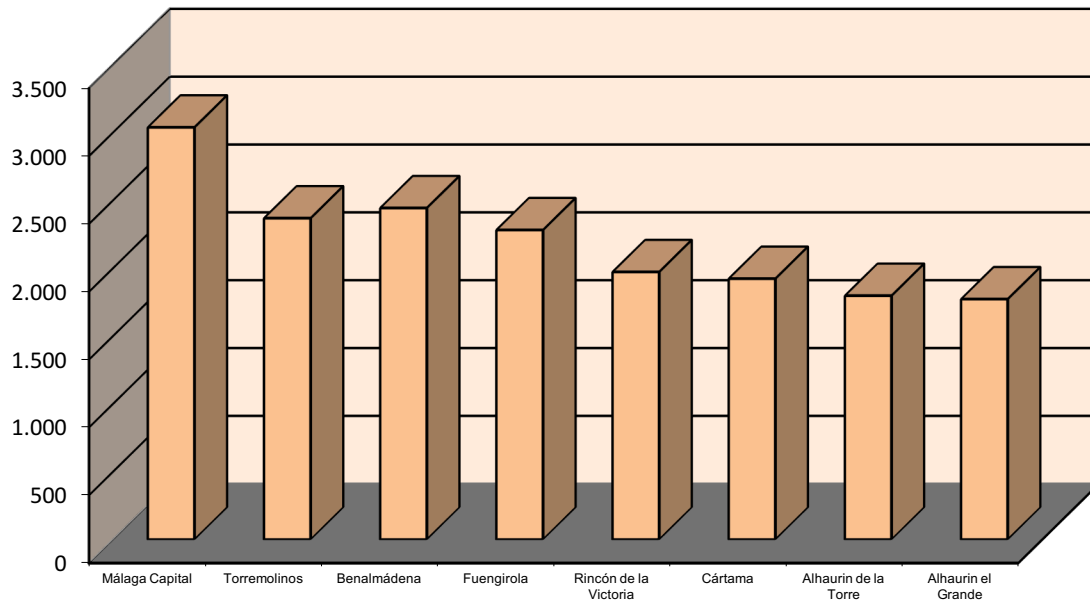
CARACTERÍSTICAS DEL MERCADO INMOBILIARIO					
Septiembre 2019 €/M2 CONSTRUIDO					
Municipio	2018/3º TRI	Variación 1 Año	2019/2º TRI	2019/3º TRI	Variación 3 Meses
Málaga Capital	2.860	6,15	3.015	3.036	0,70
Torremolinos	2.281	3,74	2.357	2.367	0,39
Benalmádena	2.251	8,46	2.431	2.441	0,42
Fuengirola	2.117	7,65	2.238	2.279	1,83
Mijas	2.471	6,90	2.586	2.642	2,17
Marbella	3.392	13,55	3.798	3.851	1,39
Estepona	2.191	14,04	2.472	2.498	1,05
Manilva	1.833	8,78	1.984	1.994	0,48
Costa Oeste	2.619	11,49	2.886	2.920	1,18
Rincón de la Victoria	1.871	5,30	1.962	1.970	0,39
Vélez-Málaga	1.826	5,55	1.916	1.928	0,61
Torrox	2.285	4,33	2.367	2.384	0,72
Nerja	3.081	3,59	3.161	3.192	0,97
Costa Este	1.920	6,98	2.043	2.054	0,54
Antequera	1.801	4,40	1.875	1.880	0,27
Campillos	1.474	3,57	1.516	1.526	0,69
Cártama	1.838	4,52	1.913	1.921	0,40
Pizarra	1.544	1,44	1.556	1.567	0,71
Alora	1.629	4,66	1.686	1.705	1,13
Coín	1.450	3,93	1.499	1.507	0,54
Ronda	2.174	4,71	2.266	2.277	0,48
Alhaurin de la Torre	1.778	0,98	1.792	1.795	0,17
Alhaurin el Grande	1.721	2,82	1.764	1.770	0,34
Archidona	1.520	1,97	1.540	1.550	0,65
Málaga Interior	1.786	2,01	1.815	1.822	0,38
Media Provincial	2.507	12,60	2.797	2.823	0,93

Con un grado de confianza del 95%, el error de muestreo es de 1,85

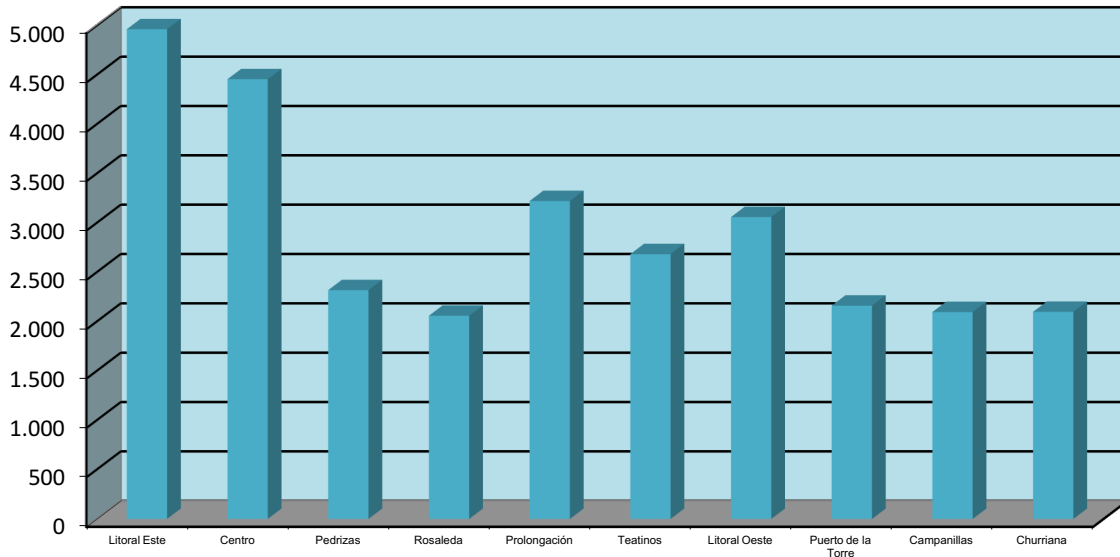
CARACTERÍSTICAS DEL MERCADO INMOBILIARIO
Septiembre 2019 €/M2 CONSTRUIDO MALAGA CAPITAL

Áreas	2018/2º TRI	Variación 1 Año	2019/2º TRI	2019/3º TRI	Variación 3 Meses
Litoral Este	4.073	21,83	4.874	4.962	1,82
Centro	4.033	10,49	4.428	4.456	0,63
Pedrizas	2.207	5,05	2.303	2.318	0,69
Rosaleda	1.938	6,24	2.054	2.059	0,23
Prolongación	3.074	4,80	3.217	3.222	0,13
Teatinos	2.460	9,07	2.668	2.683	0,56
Litoral Oeste	2.704	13,12	3.048	3.059	0,36
Puerto de la Torre	2.057	5,07	2.154	2.161	0,32
Campanillas	1.983	5,71	2.092	2.096	0,19
Churriana	1.958	7,18	2.097	2.099	0,09
Bahía					

Precio €/m2c Vivienda Habitual Area Metropolitana



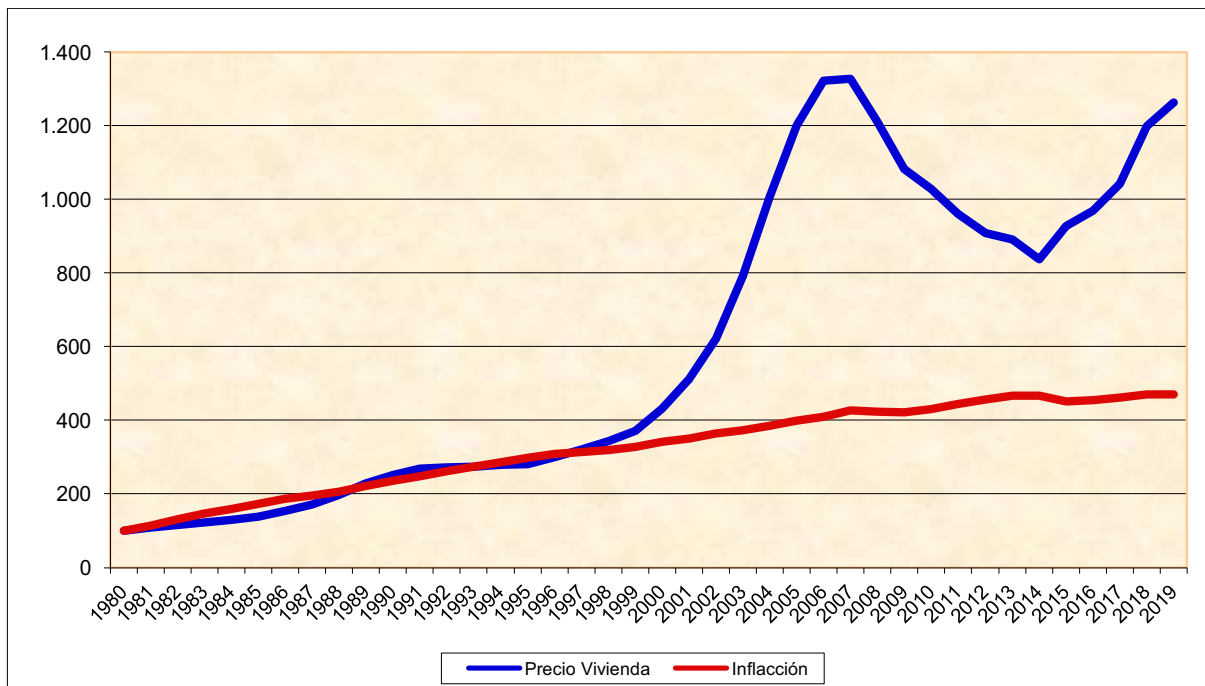
Precio €/m2c Areas de Málaga Capital



Málaga, evolución del precio de la vivienda y del IPC 1980-2019

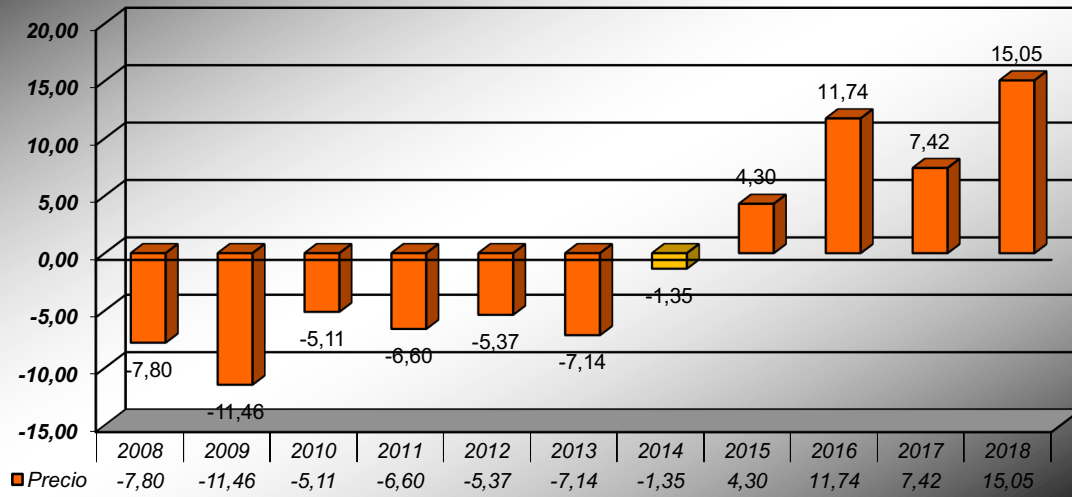
Años	€/m ² c	€/m ² c Base=100	Inflación	Inflación Base=100
1980	240	100	15,2	100
1981	260	108	14,4	114
1982	278	116	14,0	130
1983	295	123	12,2	146
1984	312	130	9,0	159
1985	334	139	8,2	173
1986	368	153	8,3	187
1987	412	171	4,6	195
1988	473	197	5,8	207
1989	549	228	6,9	221
1990	604	251	6,5	235
1991	645	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	3.036	1262	0,3	471

OMAU a 30 de Septiembre de 2019



VARIACION DE PRECIOS DESDE DICIEMBRE 2007			
MÁLAGA CAPITAL			
			138 meses
Áreas	Diciembre 2007	Septiembre 2019	Variación Dic 07-Sep 19
Litoral Este	3.996	4.962	24,2
Centro	4.088	4.456	9,0
Pedrizas	2.732	2.318	-15,1
Rosaleda	3.341	2.059	-38,4
Prolongación	4.131	3.222	-22,0
Teatinos	2.734	2.683	-1,9
Litoral Oeste	3.759	3.059	-18,6
Puerto de la Torre	2.861	2.161	-24,5
Campanillas	2.444	2.096	-14,2
Churriana	2.183	2.099	-3,9
PROVINCIA			
			138 meses
Áreas	Diciembre 2007	Septiembre 2019	Variación Dic 07-Sep 19
Málaga Capital	3.190	3.036	-4,8
Torremolinos	2.945	2.367	-19,6
Benalmádena	3.229	2.441	-24,4
Fuengirola	2.653	2.279	-14,1
Mijas	2.752	2.642	-4,0
Marbella	3.315	3.851	16,2
Estepona	2.868	2.498	-12,9
Manilva	2.357	1.994	-15,4
Costa Oeste	2.898	2.920	0,8
Rincón de la Victoria	2.341	1.970	-15,8
Vélez-Málaga	2.600	1.928	-25,9
Torrox	3.254	2.384	-26,7
Nerja	3.724	3.192	-14,3
Costa Este	2.437	2.054	-15,7
Antequera	2.020	1.880	-6,9
Campillos	1.889	1.526	-19,2
Cártama	3.560	1.921	-46,1
Pizarra	2.498	1.567	-37,3
Álora	1.931	1.705	-11,7
Coín	1.818	1.507	-17,1
Ronda	2.312	2.277	-1,5
Alhaurín de la Torre	2.338	1.795	-23,2
Alhaurín el Grande	2.103	1.770	-15,8
Archidona	1.862	1.550	-16,8
Málaga Interior	2.430	1.822	-25,0
Media Provincial	2.798	2.823	0,9

Evolución del precio de la vivienda en Málaga, 2008-2018

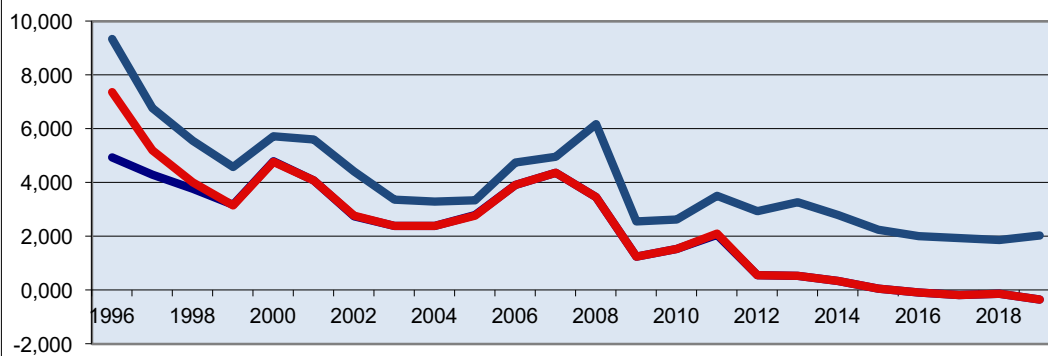


EVOLUCION DE LOS TIPOS DE INTERES A UN AÑO

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	1,865
2019	-0,356	-0,356	2,042

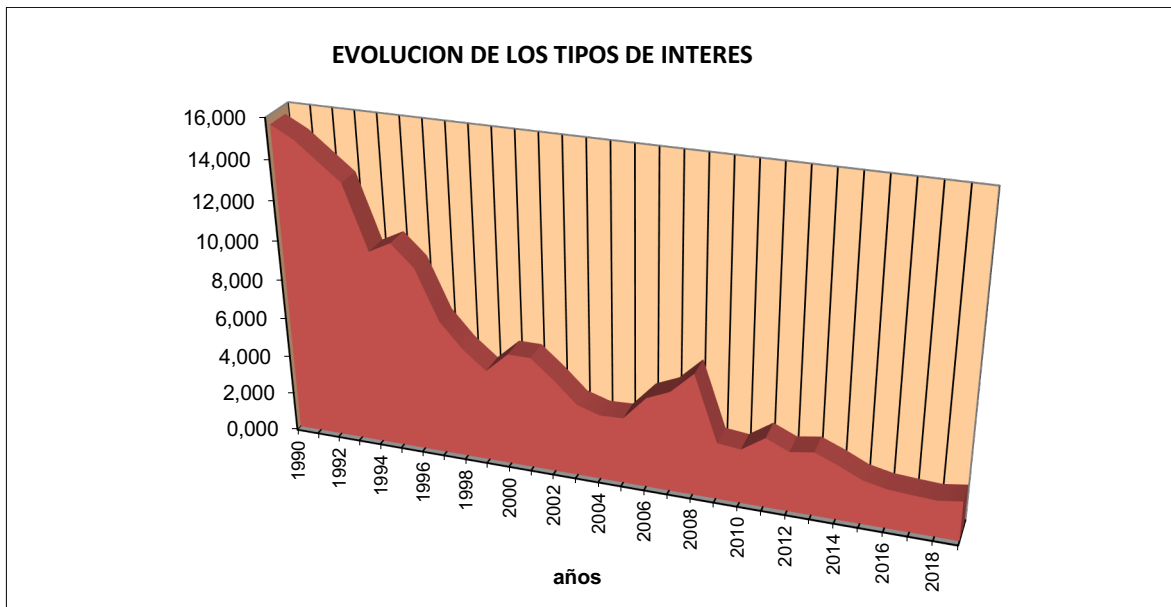
Fuente: Banco de España, 30 de Septiembre de 2019

Evolución de los Tipos Interés

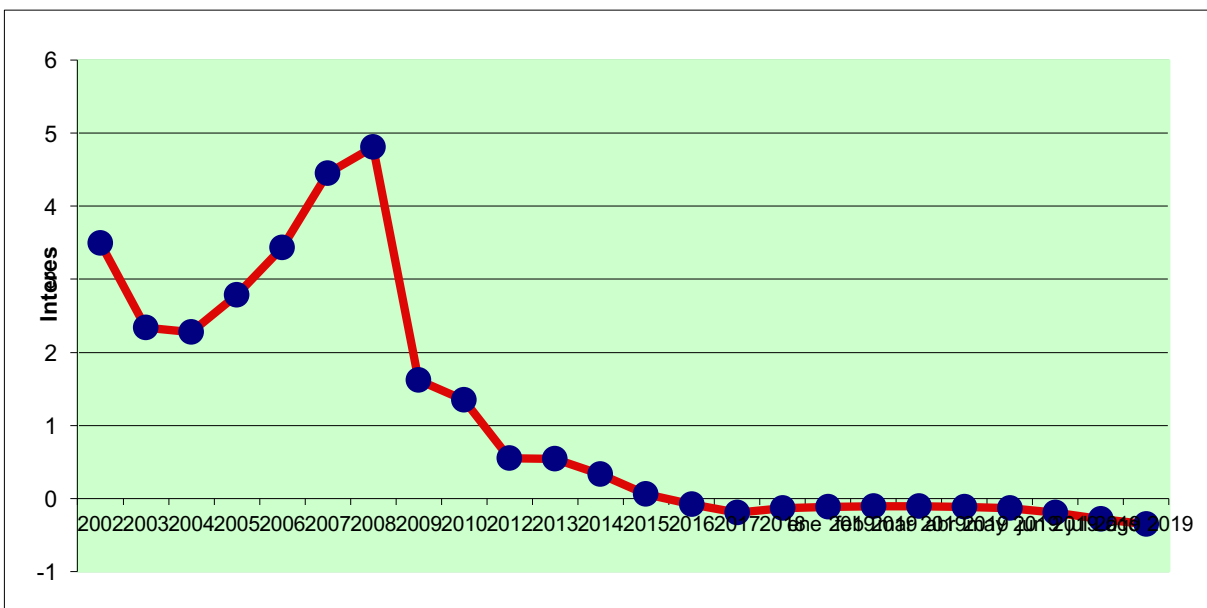


TIPOS DE INTERES POR CREDITOS HIPOTECARIOS				
30/9/19				
Años	TAE	Tipo nominal	Cuota mes	Variación %
1990	15,902	15,560	81,21	
1991	15,299	14,970	78,37	-3,6
1992	14,380	14,070	74,10	-5,7
1993	13,460	13,170	69,87	-6,0
1994	10,169	9,950	55,33	-26,3
1995	10,751	10,520	57,83	4,5
1996	9,662	9,454	53,19	-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	1,928	25,26	-0,1
2018	1,902	1,865	24,55	-2,6
2019	2,082	2,042	25,59	4,0

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
ene 2019	-0,116
feb 2019	-0,108
mar 2019	-0,109
abr 2019	-0,112
may 2019	-0,134
jun 2019	-0,190
jul 2019	-0,283
ago 2019	-0,356



Notas