

MERCADO INMOBILIARIO DE MÁLAGA, TERCER TRIMESTRE DE 2020

La complejidad de la situación económica derivada del Covid-19 parecía en un principio limitada en junio a la salida del estado de alarma, pero la continuación de los contagios arruina las expectativas durante el verano, y visibilizan un duro otoño-invierno. Si como pronostican el Banco de España o Funcas la caída del PIB alcanza el 12 o el 13% a final de 2020 el colapso económico y por ende del mercado inmobiliario será realmente histórico.

De acuerdo con los datos del INE, entre marzo -mes de inicio del confinamiento- y julio se vendieron en Málaga 7.748 viviendas, un 41% menos que en las mismas fechas de 2019. De ese total únicamente 1.660 viviendas eran de obra nueva, lo que supone un descenso interanual del 25%. En la vivienda de segunda mano el descenso fue mayor, del 44% con 6.088 operaciones de venta.

Los datos del Colegio de Arquitectos suponen al mismo tiempo un descenso del 32,35% durante el primer semestre de 2020 respecto a 2019, un descenso del 21,45% en Málaga Capital. Como ya vimos en los últimos trimestres la actividad inmobiliaria había frenado su crecimiento durante 2019 respecto a los años anteriores, pero la crisis sanitaria ha afectado al sector de manera importante.

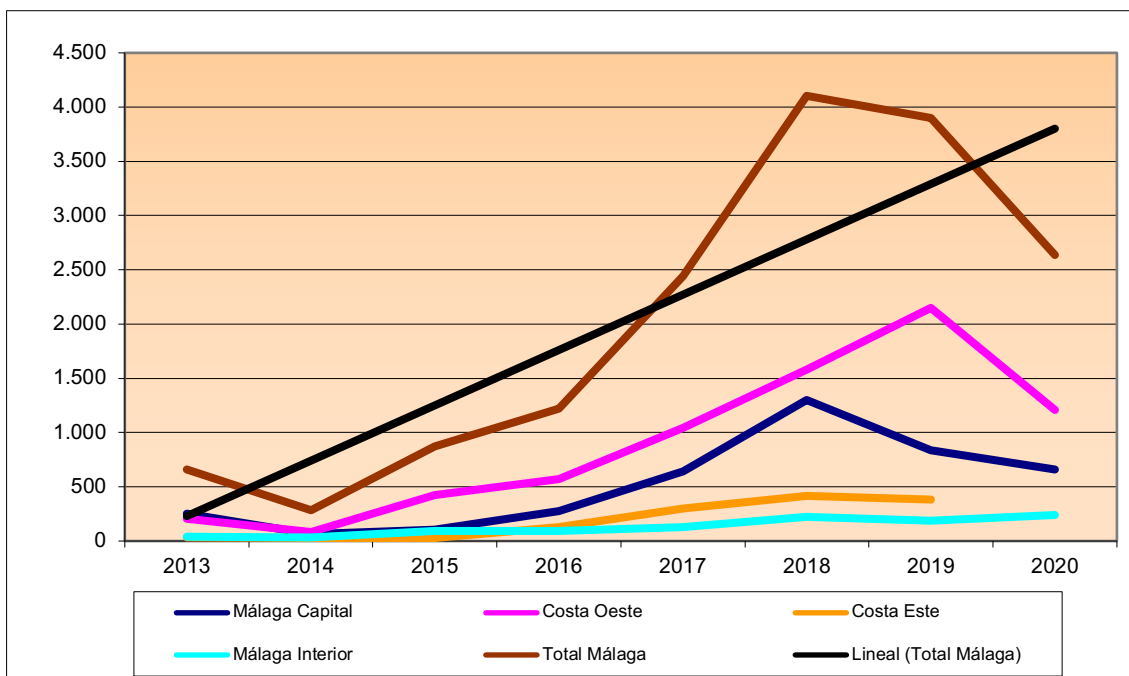
Los precios durante el tercer trimestre de 2020 están prácticamente estabilizados lo cual es consecuencia de la falta de actividad económica general y de la incertidumbre sobre el futuro cercano. En el caso de Málaga Capital el mercado dual del sector inmobiliario que se ha ido creando en los últimos años, inversionistas no residentes, y la población habitual de la ciudad que demanda vivienda va a ralentizar su toma de decisiones a la espera de la evolución de la crisis económica derivada de la pandemia.

En el caso de la población residente, su capacidad de acceso al mercado actual ya era limitada por su competencia con los inversionistas externos, y lo puede ser todavía más ante la inseguridad de mantener el empleo o unos ingresos estables.

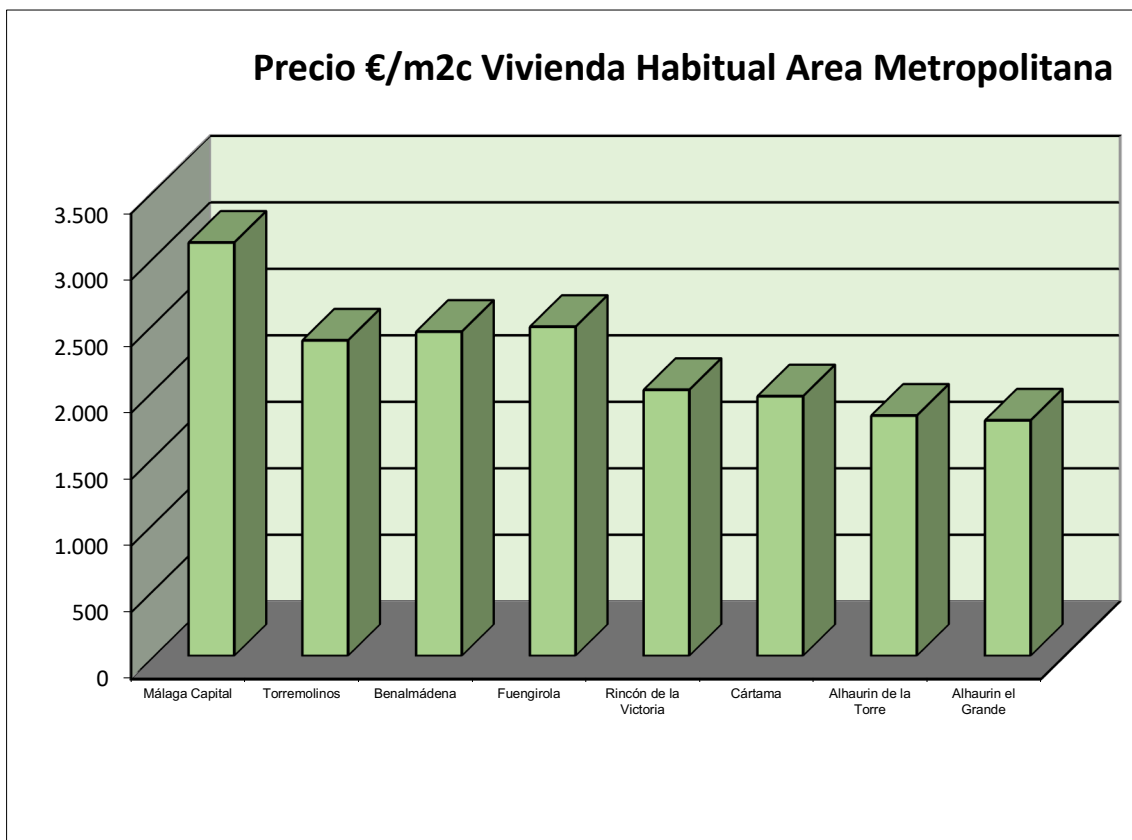
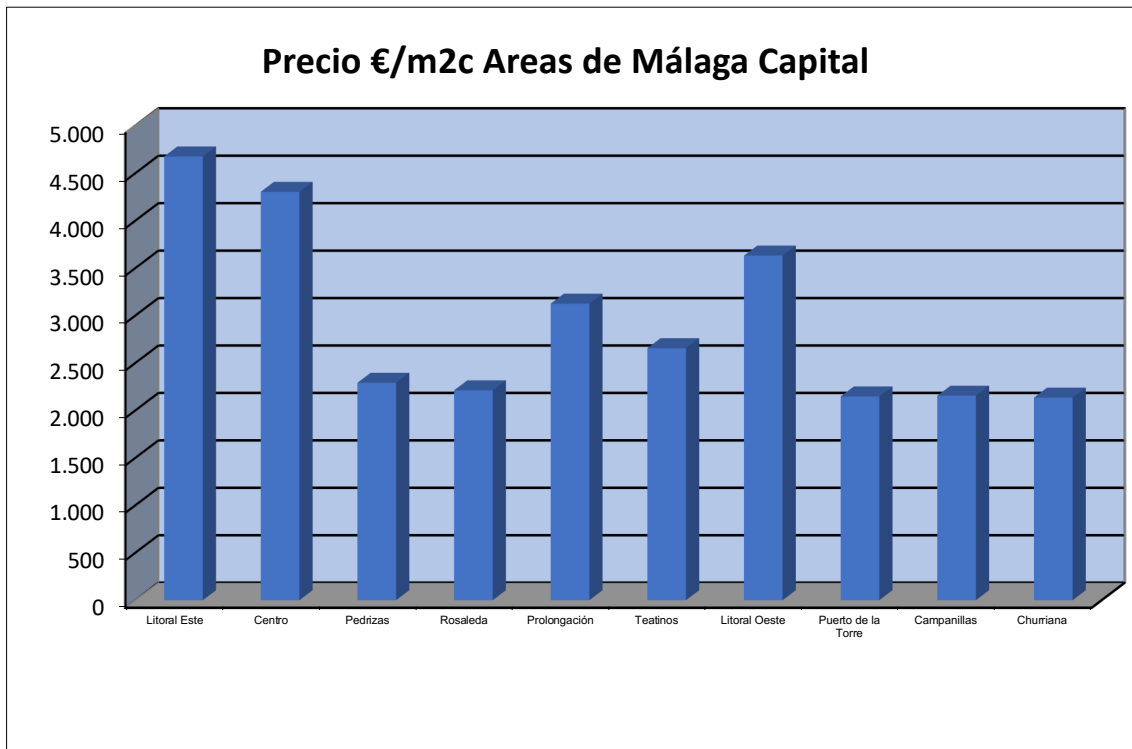
La dependencia del empleo en Málaga respecto a la actividad turística es prácticamente patológica no solo en la costa, si no ahora también en la Capital donde los más de cuatro millones de visitantes y turistas de 2019 se habrán reducido a final de año de forma dramática. Ello afecta al potente sector de la hostelería y a los servicios complementarios del turismo que han sido salvados inicialmente del colapso total por el concurso de los ERTE, pero cuya fragilidad a corto y medio plazo es muy preocupante.

Que una caída importante de la actividad turística pudiese tener graves consecuencias sobre la actividad económica de la ciudad, sobre todo en el Centro Histórico, ya había sido prevista por la excesiva dependencia del monosector turístico, pero eran en situaciones de las clásicas crisis o recesiones cíclicas, no pensadas por una crisis sanitaria. De esta situación cabría esperar aprendizajes para evitar una vinculación tan extrema al turismo, y diversificar la economía hacia otros ámbitos. Es una situación estructural de la ciudad que se lleva mucho tiempo señalando desde muchas instancias como el Plan Estratégico o la Agenda Urbana, pero sin mucho éxito como podemos contemplar con preocupación.

VIVIENDAS VISADAS EN MÁLAGA 2013-2020										
SEGUNDO TRIMESTRE										
Municipio	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2020/2019	2020/2013
Málaga Capital	250	64	106	277	644	1.300	839	659	-21,45	163,60
Torremolinos	2	4	1	65	23	110	183	2	56,00	0,00
Benalmádena	61	15	58	22	143	44	217	6	143,00	-90,16
Fuengirola	77	1	67	3	140	273	267	194	134,00	151,95
Mijas	9	9	86	266	289	469	266	245	-7,89	2.622,22
Marbella	55	51	193	77	134	206	205	292	42,44	430,91
Estepona	4	3	17	138	246	429	983	315	-67,96	7.775,00
Manilva	0	0	0	2	70	51	28	153	446,43	-
Costa Oeste	208	83	422	573	1.045	1.582	2.149	1.207	-43,83	480,29
Rincón de la Victoria	7	13	52	32	244	67	11	18	63,64	157,14
Vélez-Málaga	22	11	10	67	24	201	342	226	-33,92	927,27
Torrox	0	1	0	5	7	59	18	109	505,56	-
Nerja	3	3	48	27	22	89	14	9	-35,71	200,00
Costa Este	32	28	28	131	297	416	385	362	-5,97	1.031,25
Antequera	7	8	45	5	15	27	8	10	25,00	42,86
Campillos	3	0	1	2	1	2	1	0	-100,00	-100,00
Cártama	4	6	1	1	7	24	14	5	-64,29	25,00
Pízarra	1	1	1	1	3	2	3	2	-33,33	100,00
Alora	1	0	0	2	3	4	0	8	-	700,00
Coín	4	0	6	5	8	10	5	12	140,00	200,00
Ronda	4	1	6	27	16	15	39	15	-61,54	275,00
Alhaurín de la Torre	6	9	25	41	59	127	74	182	145,95	2.933,33
Alhaurín el Grande	4	5	2	2	13	5	39	5	-87,18	25,00
Archidona	6	3	5	8	4	5	4	1	-75,00	-
Málaga Interior	40	33	92	94	129	221	187	240	28,34	500,00
Resto de Málaga	128	76	145	146	327	585	341	171	-49,85	33,59
Total Málaga	658	284	875	1.223	2.442	4.104	3.901	2.639	-32,35	301,06



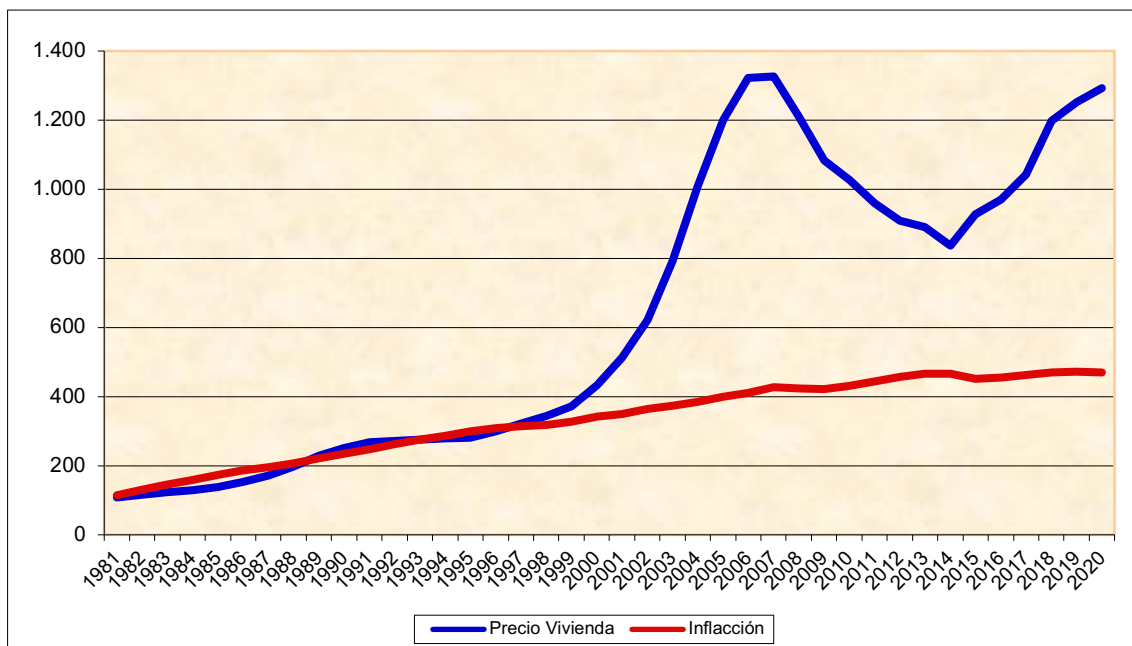
CARACTERISTICAS DEL MERCADO INMOBILIARIO					
Septiembre 2020 €/M2 CONSTRUIDO					
Municipio	2019/3º TRI	Variación 1 Año	2020/2º TRI	2020/3º TRI	Variación 3 Meses
Málaga Capital	3.036	2,34	3.122	3.107	-0,48
Torremolinos	2.367	0,21	2.381	2.371	-0,42
Benalmádena	2.441	-0,18	2.446	2.437	-0,38
Fuengirola	2.279	8,54	2.462	2.474	0,47
Mijas	2.642	2,61	2.688	2.711	0,85
Marbella	3.851	4,49	4.016	4.024	0,18
Estepona	2.498	5,89	2.565	2.645	3,12
Manilva	1.994	1,28	2.010	2.019	0,47
Costa Oeste	2.920	3,73	3.015	3.029	0,46
Rincón de la Victoria	1.970	1,50	2.004	2.000	-0,22
Vélez-Málaga	1.928	2,73	1.976	1.980	0,20
Torrox	2.384	-2,97	2.330	2.313	-0,72
Nerja	3.192	2,68	3.249	3.277	0,88
Costa Este	2.054	1,61	2.088	2.087	-0,05
Antequera	1.880	0,99	1.891	1.899	0,40
Campillos	1.526	-0,69	1.537	1.516	-1,37
Cártama	1.921	1,61	1.952	1.952	0,00
Pizarra	1.567	-0,71	1.556	1.556	0,00
Alora	1.705	2,23	1.724	1.743	1,10
Coín	1.507	0,00	1.487	1.507	1,37
Ronda	2.277	0,96	2.284	2.299	0,64
Alhaurin de la Torre	1.795	0,60	1.808	1.806	-0,09
Alhaurin el Grande	1.770	0,00	1.786	1.770	-0,92
Archidona	1.550	0,00	1.560	1.550	-0,64
Málaga Interior	1.822	0,65	1.833	1.834	0,07
Media Provincial	2.823	2,87	2.903	2.904	0,03
Con un grado de confianza del 95%, el error de muestreo es de 1,93					
CARACTERISTICAS DEL MERCADO INMOBILIARIO					
Septiembre 2020 €/M2 CONSTRUIDO MALAGA CAPITAL					
Areas	2019/3º TRI	Variación 1 Año	2020/2º TRI	2020/2º TRI	Variación 3 Meses
Litoral Este	4.962	-5,75	4.745	4.677	-1,43
Centro	4.456	-3,41	4.324	4.304	-0,46
Pedrizas	2.318	-1,15	2.330	2.292	-1,66
Rosaleda	2.059	7,43	2.235	2.212	-1,03
Prolongación	3.222	-2,98	3.133	3.126	-0,23
Teatinos	2.683	-1,01	2.660	2.656	-0,14
Litoral Oeste	3.059	18,73	3.638	3.632	-0,16
Puerto de la Torre	2.161	-0,64	2.152	2.147	-0,23
Campanillas	2.096	2,82	2.130	2.155	1,17
Churriana	2.099	1,75	2.145	2.135	-0,47
Bahía					



Málaga, evolución del precio de la vivienda y del IPC 1980-2020

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	3.011	1252	0,4	472
2020	3.107	1292	-0,5	470

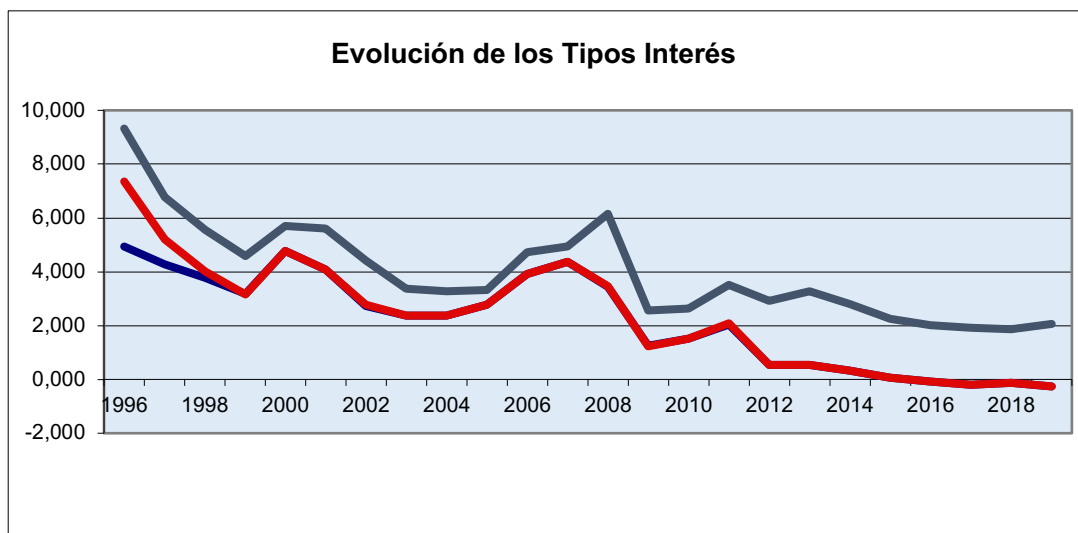
OMAU a 30 de Septiembre de 2020



VARIACION DE PRECIOS DESDE DICIEMBRE 2007				
MALAGA CAPITAL				
				150,0
Areas	Diciembre 2007	Septiembre 2020	Variación	
			Dic 07-Sep-20	
Litoral Este	3.996	4.677		17,0
Centro	4.088	4.304		5,3
Pedrizas	2.732	2.292		-16,1
Rosaleda	3.341	2.212		-33,8
Prolongación	4.131	3.126		-24,3
Teatinos	2.734	2.656		-2,9
Litoral Oeste	3.759	3.632		-3,4
Puerto de la Torre	2.861	2.147		-24,9
Campanillas	2.444	2.155		-11,8
Churriana	2.183	2.135		-2,2
PROVINCIA				
				150,0
Areas	Diciembre 2007	Septiembre 2020	Variación	
			Dic 07-Sep-20	
Málaga Capital	3.190	3.107		-2,6
Torremolinos	2.945	2.371		-19,5
Benalmádena	3.229	2.437		-24,5
Fuengirola	2.653	2.474		-6,7
Mijas	2.752	2.711		-1,5
Marbella	3.315	4.024		21,4
Estepona	2.868	2.645		-7,8
Manilva	2.357	2.019		-14,3
Costa Oeste	2.898	3.029		4,5
Rincón de la Victoria	2.341	2.000		-14,6
Vélez-Málaga	2.600	1.980		-23,8
Torrox	3.254	2.313		-28,9
Nerja	3.724	3.277		-12,0
Costa Este	2.437	2.087		-14,4
Antequera	2.020	1.899		-6,0
Campillos	1.889	1.516		-19,8
Cártama	3.560	1.952		-45,2
Pizarra	2.498	1.556		-37,7
Álora	1.931	1.743		-9,7
Coín	1.818	1.507		-17,1
Ronda	2.312	2.299		-0,6
Alhaurin de la Torre	2.338	1.806		-22,8
Alhaurin el Grande	2.103	1.770		-15,8
Archidona	1.862	1.550		-16,8
Málaga Interior	2.430	1.834		-24,5
Media Provincial	2.798	2.904		3,8

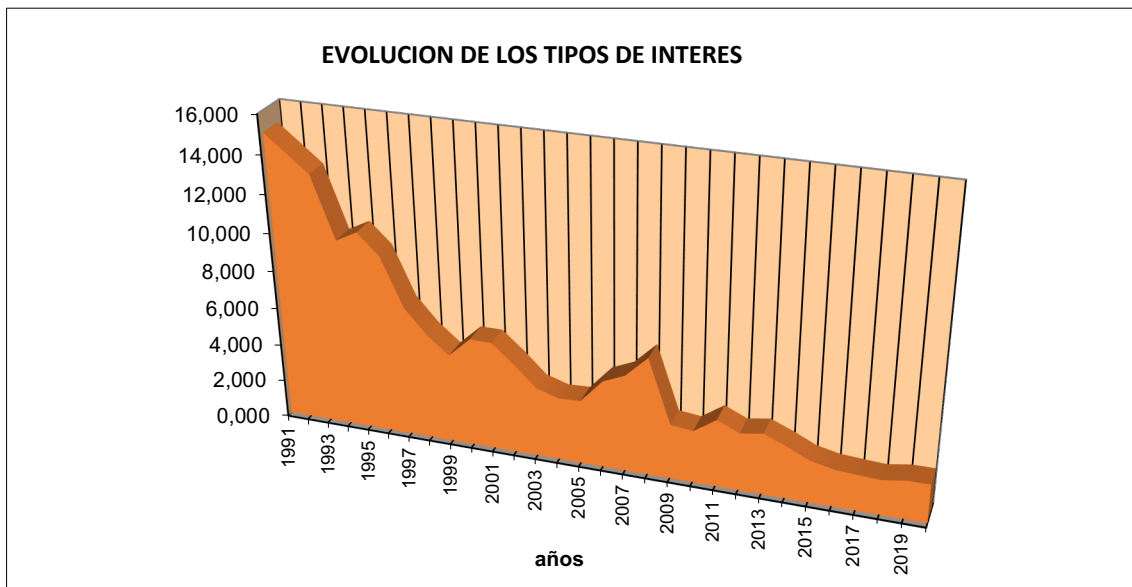
EVOLUCION DE LOS TIPOS DE INTERES A UN AÑO			
Años	Euribor	Mibor	Bancos
1996	4,938	7,356	9,324
1997	4,283	5,198	6,774
1998	3,778	4,005	5,557
1999	3,182	3,155	4,587
2000	4,781	4,777	5,708
2001	4,084	4,077	5,597
2002	2,740	2,770	4,408
2003	2,381	2,383	3,374
2004	2,377	2,377	3,286
2005	2,783	2,780	3,330
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	-0,261	-0,261	2,065
2020	-3,359	-0,359	2,074

Fuente: Banco de España, 31 de Agosto de 2020

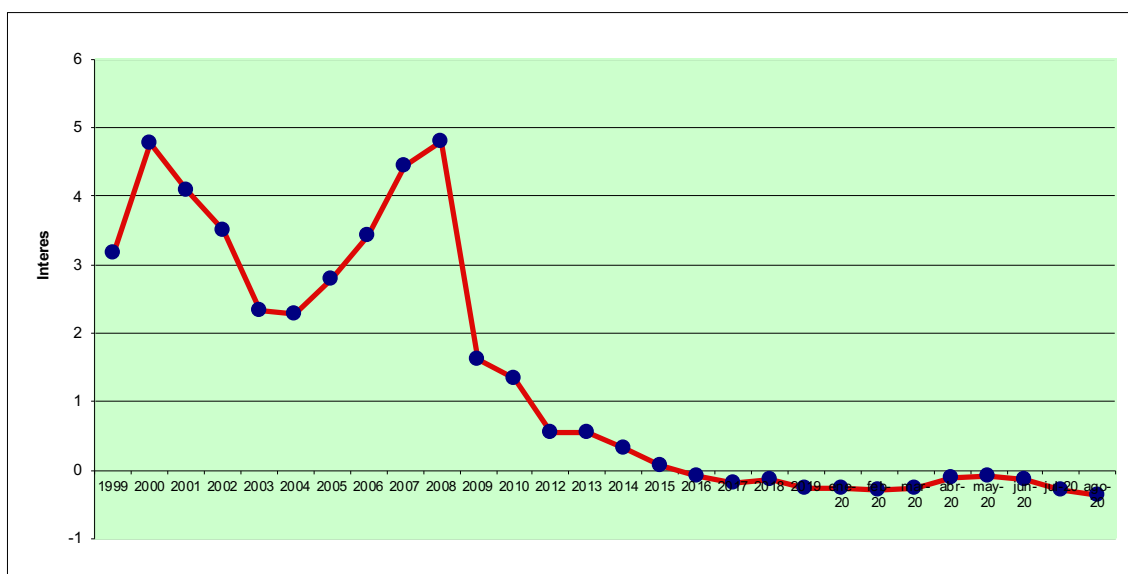


TIPOS DE INTERES POR CREDITOS HIPOTECARIOS				
31/8/20				
Años	TAE	Tipo nominal	Cuota mes	Variación %
1990	15,902	15,560	81,21	
1991	15,299	14,970	78,37	-3,6
1992	14,380	14,070	74,10	-5,7
1993	13,460	13,170	69,87	-6,0
1994	10,169	9,950	55,33	-26,3
1995	10,751	10,520	57,83	4,5
1996	9,662	9,454	53,19	-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	2,105	2,065	25,82	4,1
2020	2,114	2,074	26,11	1,9

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
ene-20	-0,253
feb-20	-0,288
mar-20	-0,266
abr-20	-0,108
may-20	-0,081
jun-20	-0,147
jul-20	-0,279
ago-20	-0,359



Notas