

MERCADO INMOBILIARIO, TERCER TRIMESTRE 2013

Si la práctica atonía en el mercado de oferta y demanda había sido la tónica de los últimos años, acompañada por un descenso de precios muy elevado, en los últimos meses ha ido apareciendo un factor nuevo, la puesta en oferta de viviendas en propiedad de la banca y la Sareb, el “banco malo”.

Ya en 2012 los bancos tuvieron un protagonismo importante en los activos inmobiliarios puestos a la venta, pero en 2013 sus actividades se han manifestado de forma masiva, coincidiendo con la puesta en marcha efectiva de la Sareb (que tiene un activo inmobiliario de 107.000 viviendas adjudicadas y otras 90.000 en préstamo).

Ello está teniendo dos consecuencias importantes, por una parte han contribuido a bajar todavía más los precios en un mercado que superaba el 30% de reducción de precios en la vivienda tradicional, y más del 40% en la vivienda turística o de segunda residencia. Por otra parte la venta de promociones completas a fondos inversores, principalmente extranjeros, está contribuyendo a disminuir el stock de viviendas, aunque a un ritmo muy lento.

Al mismo tiempo, los bancos están empezando a promocionar suelos que tenían disponibles, por lo que están desarrollando actividades inmobiliarias, no solo de venta de los activos que obtuvieron como consecuencia de la crisis, si no con promociones de nuevo tipo.

En la confusión económica que conlleva esta larga recesión, la banca cumple las funciones que antes desarrollaba el sector inmobiliario, y sin embargo es refractaria a incentivar el crédito a particulares y empresas.

Al igual que otros países con la vivienda sobrevalorada en extremo en 2007, como Reino Unido, Bélgica, Holanda o Irlanda, la caída de precios en España se dejó notar a diferencia de los países mencionados, donde quizá un mercado más elástico, contrajo los precios más rápidamente, lo que posiblemente evito una agonía tan larga como la que aqueja al sector inmobiliario en España. Con datos del INE, la demanda de viviendas de españoles sigue cayendo un -25,4% en 2013, mientras la demanda de extranjeros ha aumentado un 7,3% sobre 2012. En la costa de Málaga, Almería, Valencia, Baleares y Canarias, un 17% de la demanda es extranjera.

En junio de 2013, solo se firmaron 14.053 créditos hipotecarios para comprar viviendas, la cifra más baja desde que el INE comenzó este registro de datos. Incluso las compras en efectivo de viviendas han igualado a las realizadas mediante hipoteca. Posiblemente los bajos rendimientos de los activos bancarios pesen en esta actitud, aunque también se ha destacado la necesidad de deshacerse de depósitos monetarios, ante un posible desastre financiero que los dejase sin cobertura, como en Chipre ha pasado recientemente.

En Málaga provincia, durante los primeros siete meses del año, se ha producido un aumento del 4% en el nivel de ventas respecto a 2012, en contra de del decrecimiento del 9% a nivel estatal.

Incluso en julio, el aumento ha sido del 12,7% respecto a hace un año, 1.641 viviendas que han sido vendidas, lo que representa el 33% del total de Andalucía, de acuerdo con los datos de los Colegios de Registradores de la Propiedad.

La tendencia de aumento del comprador extranjero que se manifiesta en el ámbito del estado, es mayor en Málaga, ya que durante el primer semestre de 2013, el 37% de las viviendas vendidas de la provincia tuvieron un comprador extranjero (3.153 de 8.533 viviendas vendidas, de acuerdo con datos de la Dirección General de la Vivienda y Suelo del Ministerio de Fomento.

El INE da unos datos algo diferentes sobre el volumen de compraventa de viviendas en el primer semestre de 2013, elevando su número a 9.244 viviendas, un 2,5% más que en 2012. Quizá más importante que el número sea que se ha roto la tendencia de disminución de compraventas que desde 2007 ha ido bajando.

En 2007 se realizaron 22.644 compraventas en el primer semestre del año, y todas contaban con préstamos hipotecarios. A partir de 2011 se aprecia que un 13% de las compras se realizan al contado, cantidad que en 2013 supone un 49,63%.

Las dificultades financieras para obtener créditos, y el elevado nivel de desempleo continúan imposibilitando un resurgimiento del mercado nacional. Y difícilmente va a poder despegar, pese a los bajos niveles de precios, mientras la economía en su conjunto no mejore sensiblemente.

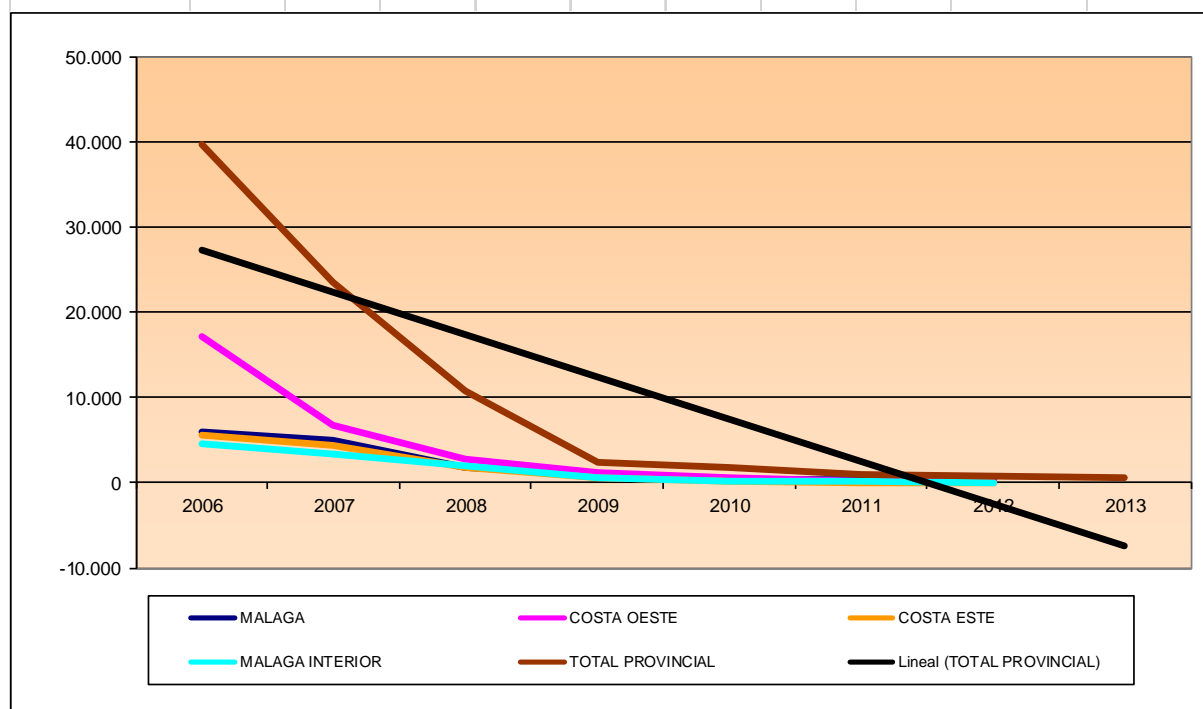
Incluso es difícil entender como estando el Euribor en mínimos históricos de 0,542%, los créditos hipotecarios estén en el entorno del 4%. Una diferencia que nunca había sido tan amplia.

En Málaga capital lo precios siguen a la baja aunque a un ritmo inferior a otros años, que posiblemente esté relacionado con la cercanía del suelo, no en balde desde 2007 los precios se han depreciado un 35,3%. En las ciudades de la Costa del Sol la depreciación interanual oscila entre el 8 y el 10%, aunque desde 2007 ha sido aún mayor que en la capital, un 37,3% en Torremolinos, un 41,6% en Benalmádena,, un 33,1 en Mijas o un 29, 1 en Marbella.

La vivienda de segunda residencia o turística se ha depreciado aún más, el 51,4% en Torremolinos, el 45,3% en Benalmádena, o el 35,6% en Nerja.

VIVIENDAS VISADAS EN MALAGA 2006-2013										
TERCER TRIMESTRE										
Municipio	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2013/2012	2013/2006
MALAGA	5.983	4.955	1.720	941	449	324	355	250	-29,58	-95,82
TORREMOLINOS	1.558	305	448	423	87	32	40	2	-95,00	-99,87
BENALMADENA	1.888	1.353	270	88	12	13	29	61	110,34	-96,77
FUENGIROLA	1.765	907	381	95	126	8	11	77	600,00	-95,64
MJAS	3.947	2.127	357	85	140	20	14	9	-35,71	-99,77
MARBELLA	1.148	529	517	156	176	59	37	55	48,65	-95,21
ESTEPONA	5.448	1.316	501	115	5	37	11	4	-63,64	-99,93
MANILVA	1.320	187	298	162	3	0	4	0	-100,00	-100,00
COSTA OESTE	17.074	6.724	2.772	1.124	549	169	146	208	42,47	-98,78
RINCON VICTORIA	1.139	1.305	431	189	81	4	1	7		-99,39
VELEZ MALAGA	3.208	1.749	891	260	67	35	11	22	100,00	-99,31
TORROX	773	947	370	34	5	3	6	0	-100,00	-100,00
NERJA	441	256	122	60	7	15	15	3	-80,00	-99,32
COSTA ESTE	5.561	4.257	1.814	543	160	57	33	32	-3,03	-99,42
ANTEQUERA	551	564	192	36	37	32	2	7	250,00	-98,73
CAMPILLOS	237	238	85	27	5	2	1	3	200,00	-98,73
CARTAMA	1.107	533	167	122	41	17	2	4	100,00	-99,64
PIZARRA	236	163	103	33	4	5	3	1	-66,67	-99,58
ALORA	232	358	192	17	7	4	2	1	-50,00	-99,57
COIN	506	311	217	40	20	8	6	4	-33,33	-99,21
RONDA	424	355	511	130	46	22	29	4	-86,21	-99,06
ALHAURIN TORRE	596	452	305	81	28	47	15	6	-60,00	-98,99
ALHAURIN GRANDE	511	235	150	53	18	11	3	4	33,33	-99,22
ARCHIDONA	53	77	29	32	10	13	0	6		-88,68
MALAGA INTERIOR	4.453	3.286	1.951	571	216	161	63	40	-36,51	-99,10
RESTO DE MALAGA	6.546	4.170	2.446	1.587	333	197	151	128	-15,23	-98,04
TOTAL PROVINCIAL	39.617	23.392	10.703	2.372	1.707	908	748	658	-12,03	-98,34

Fuente: Colegio de Arquitectos de Málaga. 2013 segundo trimestre

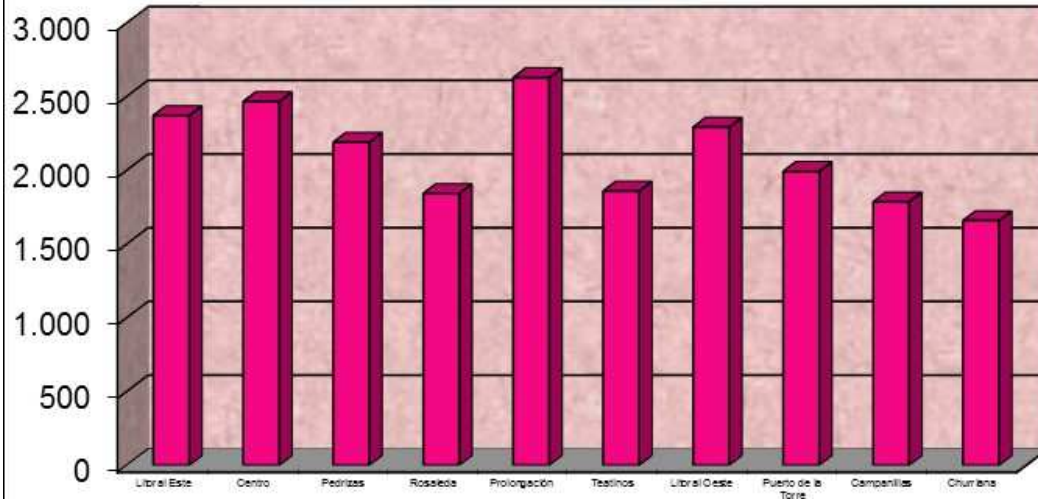


CARACTERISTICAS DEL MERCADO INMOBILIARIO. VIVIENDA HABITUAL					
Septiembre 2013 €/M2 CONSTRUIDO					
Municipio	2012/3º TRI	Variación 1 Año	2013/2º TRI	2013/3º TRI	Variación 3 Meses
Málaga Capital	2.155	-4,22	2.131	2.064	-3,14
Torremolinos	2.061	-10,47	1.953	1.845	-5,52
Benalmádena	2.212	-14,69	1.971	1.887	-4,25
Fuengirola	2.156	-12,07	1.921	1.896	-1,31
Mijas	1.893	-2,84	1.863	1.840	-1,25
Marbella	2.579	-8,81	2.473	2.351	-4,92
Estepona	1.860	-8,96	1.775	1.694	-4,60
Manilva	1.520	-4,26	1.484	1.455	-1,92
Costa Oeste	2.139	-9,30	2.033	1.940	-4,57
Rincón de la Victoria	1.755	-4,47	1.735	1.677	-3,34
Vélez-Málaga	1.839	-6,99	1.764	1.711	-3,03
Costa Este	1.774	-5,05	1.741	1.684	-3,27
Antequera	1.431	-8,71	1.355	1.307	-3,61
Campillos	1.347	-6,25	1.316	1.263	-4,00
Cártama	1.817	-11,72	1.660	1.604	-3,40
Pizarra	1.667	-13,33	1.500	1.444	-3,70
Álora	1.500	-9,72	1.406	1.354	-3,70
Coín	1.350	-8,15	1.250	1.240	-0,80
Ronda	1.819	-4,58	1.758	1.736	-1,25
Alhaurin de la Torre	1.429	-9,71	1.324	1.290	-2,54
Alhaurin el Grande	1.451	-4,72	1.400	1.383	-1,24
Archidona	1.500	-6,67	1.490	1.400	-6,04
Málaga Interior	1.536	-8,28	1.451	1.409	-2,85
Media Provincial	1.982	-5,58	1.935	1.872	-3,27

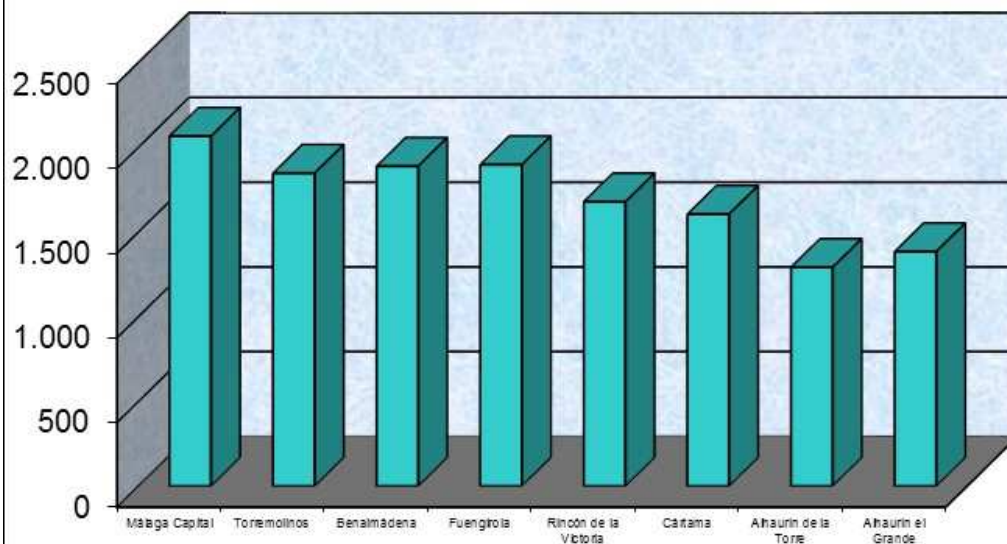
Con un grado de confianza del 95%, el error de muestreo es de 1,87

CARACTERISTICAS DEL MERCADO INMOBILIARIO. VIVIENDA HABITUAL					
Septiembre 2013 €/M2 CONSTRUIDO MALAGA CAPITAL					
Areas	2012/3º TRI	Variación 1 Año	2013/2º TRI	2013/3º TRI	Variación 3 Meses
Litoral Este	2.525	-6,05	2.445	2.372	-2,99
Centro	2.442	1,02	2.516	2.467	-1,96
Pedrizas	2.266	-3,35	2.272	2.191	-3,60
Rosaleda	2.126	-13,30	1.860	1.843	-0,91
Prolongación	2.383	10,32	2.864	2.629	-8,20
Teatinos	1.969	-5,57	1.917	1.860	-2,96
Litoral Oeste	2.403	-4,57	2.343	2.293	-2,12
Puerto de la Torre	2.030	-1,83	2.067	1.993	-3,57
Campanillas	1.898	-5,90	1.851	1.786	-3,49
Churriana	1.761	-5,76	1.676	1.659	-1,01

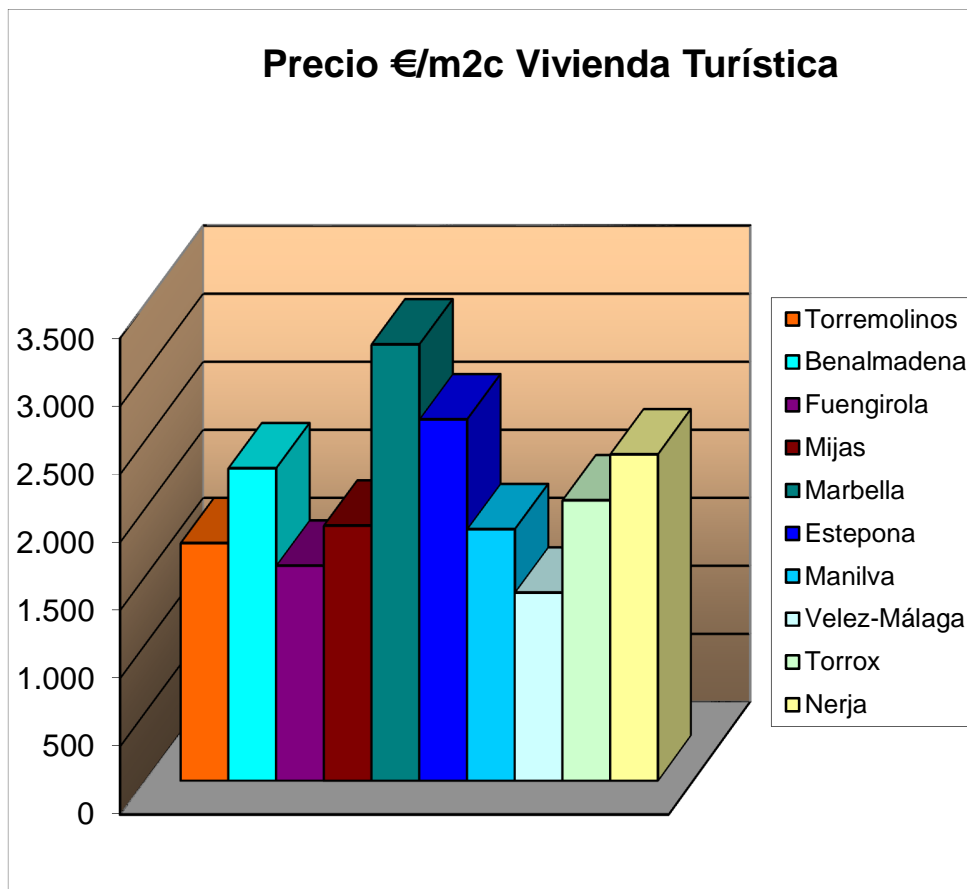
Precio €/m²c Areas de Málaga Capital



Precio €/m²c Vivienda Habitual Area Metropolitana

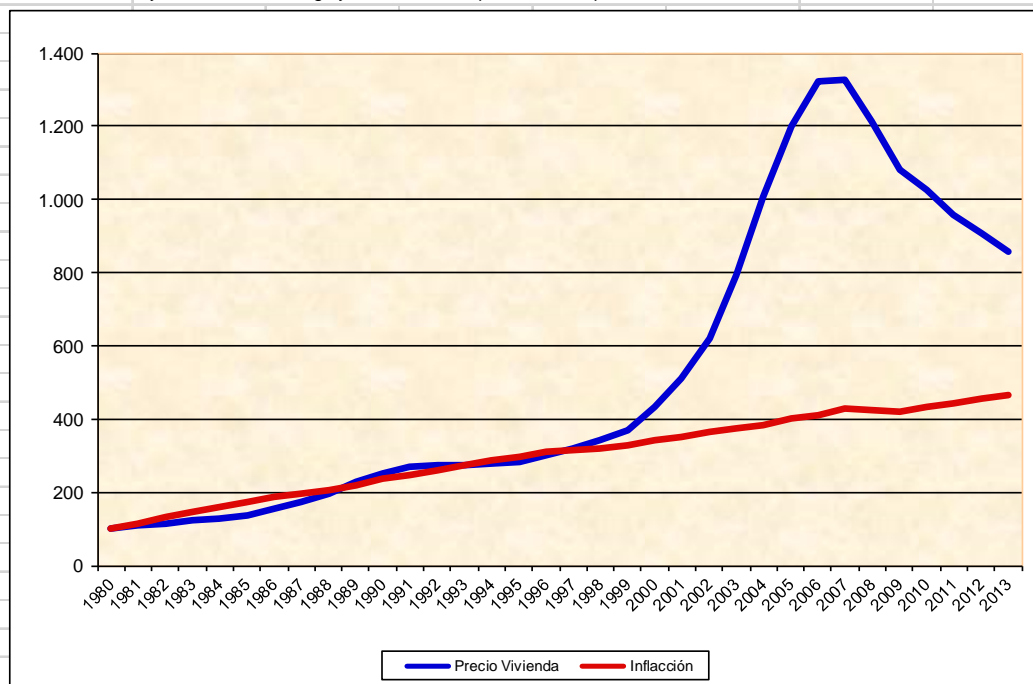


CARACTERISTICAS DEL MERCADO INMOBILIARIO. VIVIENDA TURISTICA					
Septiembre 2013 €/M2 CONSTRUIDO					
Municipio	2012/3º TRI	Variación 1 Año	2013/2º TRI	2013/3º TRI	Variación 3 Meses
Torremolinos	2.013	-13,33	1.862	1.745	-6,31
Benalmadena	2.640	-13,08	2.344	2.295	-2,10
Fuengirola	1.728	-8,60	1.647	1.579	-4,12
Mijas	1.990	-5,84	1.915	1.874	-2,14
Marbella	3.451	-7,13	3.386	3.205	-5,32
Estepona	3.005	-11,68	2.845	2.654	-6,72
Manilva	2.003	-7,79	1.880	1.847	-1,75
Costa Oeste	2.494	-9,68	2.364	2.253	-4,68
Velez-Málaga	1.492	-7,38	1.443	1.381	-4,25
Torrox	2.200	-6,42	2.120	2.059	-2,86
Nerja	2.547	-5,88	2.472	2.397	-3,03
Costa Este	1.744	-6,88	1.688	1.624	-3,79
Media Provincial	2.282	-9,07	2.172	2.075	-4,49



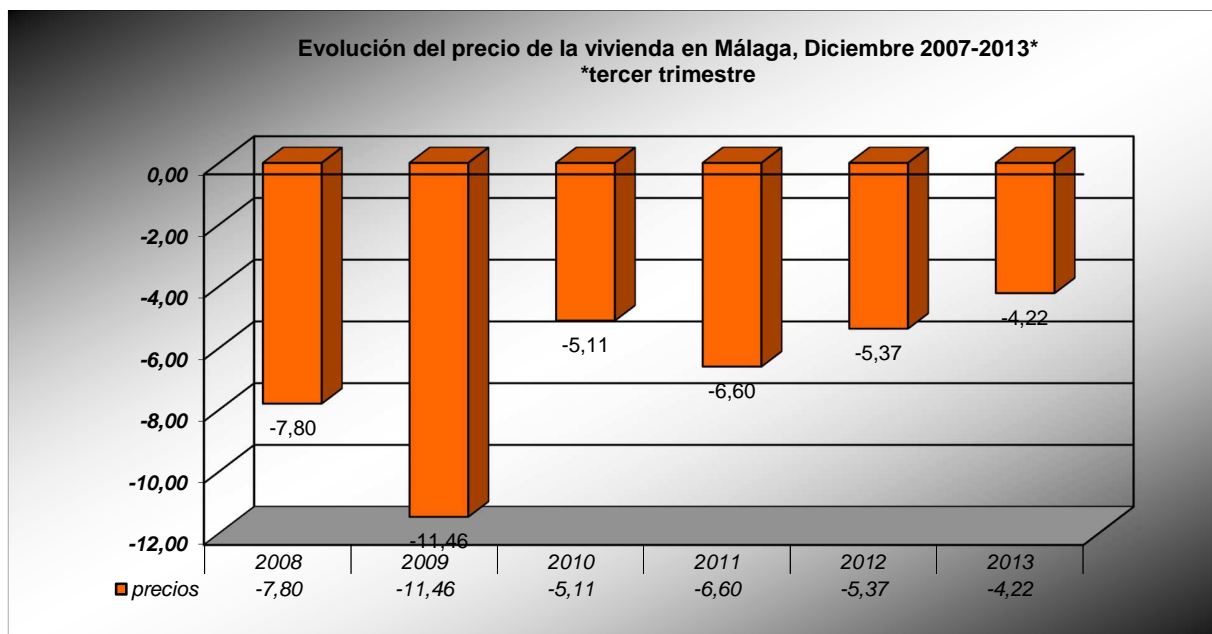
Años	Pts/m2c	Pts/m2c Base=100	Inflación	Inflación Base=100
1980	240	100	15,2	100
1981	260	108	14,4	114
1982	278	116	14,0	130
1983	295	123	12,2	146
1984	312	130	9,0	159
1985	334	139	8,2	173
1986	368	153	8,3	187
1987	412	171	4,6	195
1988	473	197	5,8	207
1989	549	228	6,9	221
1990	604	251	6,5	235
1991	645	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	2.064	858	1,5	464

Ayuntamiento de Málaga y Elaboración Propia a 30 de Septiembre de 2013



VARIACION DE PRECIOS DESDE DICIEMBRE 2007			
MALAGA CAPITAL			
			69 meses
Areas	Diciembre 2007	Septiembre 2013	Variación Dic 07-Sep 13
Litoral Este	3.996	2.372	-40,6
Centro	4.088	2.467	-39,7
Pedrizas	2.732	2.191	-19,8
Rosaleda	3.341	1.843	-44,8
Prolongación	4.131	2.629	-36,4
Teatinos	2.734	1.860	-32,0
Litoral Oeste	3.759	2.293	-39,0
Puerto de la Torre	2.861	1.993	-30,3
Campanillas	2.444	1.786	-26,9
Churriana	2.183	1.659	-24,0
PROVINCIA			
			69 meses
Municipios	Diciembre 2007	Septiembre 2013	Variación Dic 07-Sep 13
Málaga Capital	3.190	2.064	-35,3
Torremolinos	2.945	1.845	-37,3
Benalmádena	3.229	1.887	-41,6
Fuengirola	2.653	1.896	-28,5
Mijas	2.752	1.840	-33,2
Marbella	3.315	2.351	-29,1
Estepona	2.868	1.694	-40,9
Manilva	2.357	1.455	-38,2
Costa Oeste	2.898	1.940	-33,1
Rincón de la Victoria	2.341	1.677	-28,4
Vélez-Málaga	2.600	1.711	-34,2
Costa Este	2.437	1.684	-30,9
Antequera	2.020	1.307	-35,3
Campillos	1.889	1.263	-33,1
Cártama	3.560	1.604	-54,9
Pizarra	2.498	1.444	-42,2
Álora	1.931	1.354	-29,9
Coín	1.818	1.240	-31,8
Ronda	2.312	1.736	-24,9
Alhaurin de la Torre	2.338	1.290	-44,8
Alhaurin el Grande	2.103	1.383	-34,2
Archidona	1.862	1.400	-24,8
Málaga Interior	2.430	1.409	-42,0
Media Provincial	2.798	1.872	-33,1

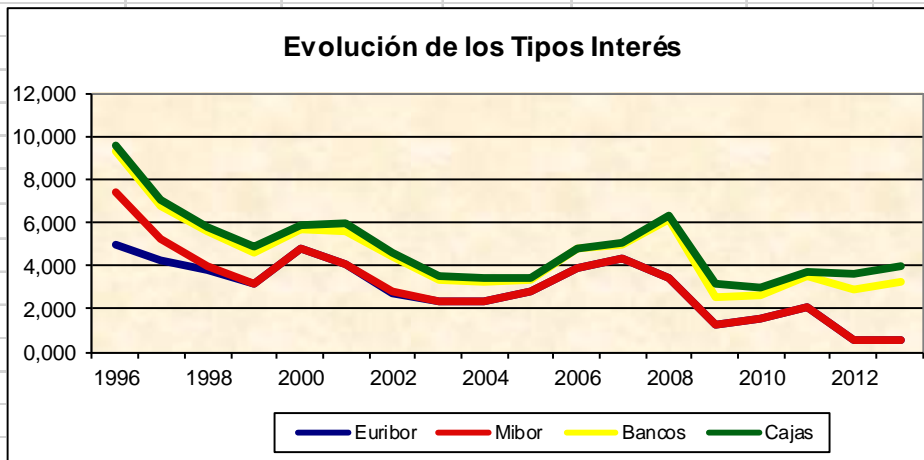
VARIACION DE PRECIOS DESDE DICIEMBRE 2007			
PROVINCIA VIVIENDA SEGUNDA RESIDENCIA			69 meses
Municipios	Diciembre 2007	Septiembre 2013	Variación Dic 07-Sep 13
Torremolinos	3.587	1.745	-51,4
Benalmadena	4.199	2.295	-45,3
Fuengirola	2.855	1.579	-44,7
Mijas	3.109	1.874	-39,7
Marbella	4.432	3.205	-27,7
Estepona	4.166	2.654	-36,3
Manilva	3.431	1.847	-46,2
Costa Oeste	3.760	2.253	-40,1
Velez-Málaga	2.671	1.381	-48,3
Torrox	3.254	2.059	-36,7
Nerja	3.724	2.397	-35,6
Costa Este	2.933	1.624	-44,6
Media Provincial	3.547	2.075	-41,5



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	0,542	0,542	3,221	3,932

Fuente: Banco de España, 30 de Agosto de 2013



TIPOS DE INTERES POR CREDITOS HIPOTECARIOS

30/09/2013

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	3,286	3,221	29,24	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.

EVOLUCION DE LOS TIPOS DE INTERES

