

Mercado Inmobiliario de Málaga, Primer Trimestre 2014

Casi siete años desde el comienzo de la crisis económica con su deriva financiera e inmobiliaria, mantienen un panorama francamente desolador, donde únicamente un repunte de las ventas de viviendas de segunda residencia o turísticas han animado un mercado paralizado.

Cerca de 10.000 viviendas, compradas en un 48% por extranjeros, se vendieron en 2013 de acuerdo con los datos del INE recogidos por la Asociación de Promotores. Esta institución señala que serán necesarios cinco años para alcanzar una media de 15.000 viviendas vendidas por año.

De esta forma el stock de viviendas, estimado entre 25.000 y 40.000 unidades, según fuentes muy diversas, se ira reduciendo paulatinamente, aunque el sector no avance ni mil viviendas nuevas al año en contraste con las 46.000 que se visaban hace siete años.

Una cifra razonable para el sector de cara al futuro puede ser la producción de un entorno de 8-10.000 viviendas anuales, teniendo en cuenta que los planteamientos de futuro del parque inmobiliario pasan por la rehabilitación urbana, más que por el desarrollo de nuevos suelos, como estábamos acostumbrados hasta ahora.

Este concepto del nuevo marco del mercado inmobiliario es básico para comprender su futuro que no debería volver a hacer tan dependiente de la construcción la economía de Málaga, donde un 20% de la población activa trabajaba en este sector en 2006.

La valoración del stock de viviendas, fundamental para animar nuevos proyectos, es complicado por el desconocimiento de las viviendas que tiene en stock la banca. Ciertamente las entidades financieras, y últimamente el Sareb han puesto en oferta un número importante de viviendas a precios que suponen en algunos casos rebajas del 70% de los precios originales de 2007, aunque parece razonable que estemos llegando al suelo del descenso de precios, que en Málaga Capital supone el -36,7 %.

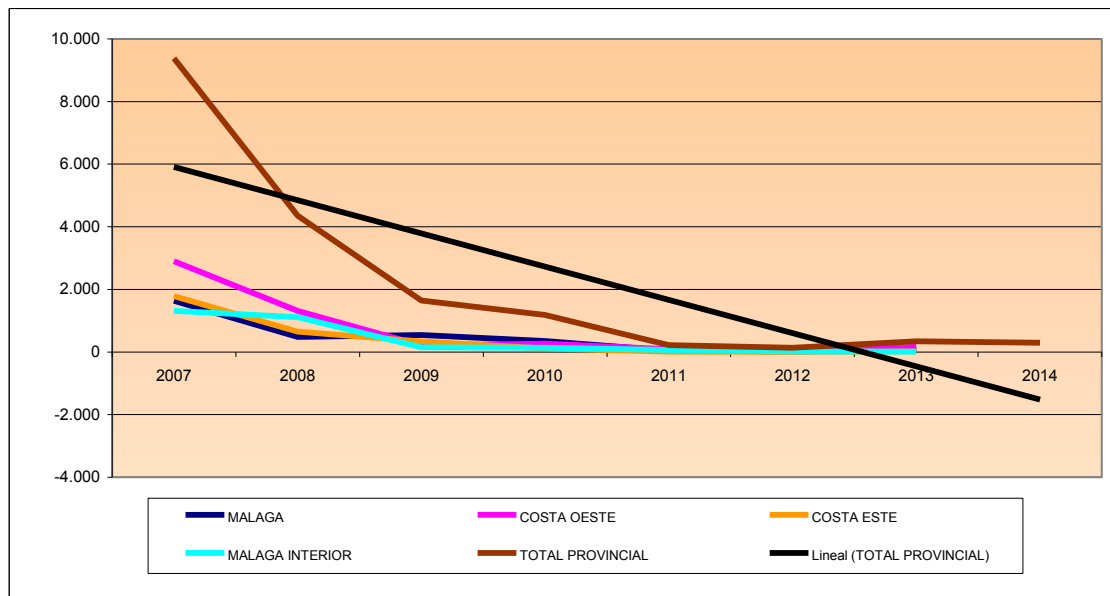
También parece iniciarse una tímida apertura del crédito bancario, principalmente a las viviendas que ellos mismos ponen en venta, aunque los tipos de interés son significativamente altos en comparación con el nivel del Euribor que sigue siendo especialmente bajo.

Por otra parte, continuamos a la espera del nuevo Plan de Viviendas de la Junta de Andalucía, y de la firma del convenio para su desarrollo con el Ministerio de Fomento, que presento su Plan en el otoño pasado.

**VIVIENDAS VISADAS EN MALAGA 2007-2014
PRIMER TRIMESTRE**

Municipio	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2013/2012	2014/2007
MALAGA	1.637	484	544	351	43	23	58	1	-98,28	-99,94
TORREMOLINOS	102	65	6	85	15	4	0	1	#¡DIV/0!	-99,02
BENALMADENA	722	125	19	6	17	4	61	1	-98,36	-99,86
FUENGIROLA	221	192	71	49	16	2	52	1	-98,08	-99,55
MIJAS	1.297	205	51	131	5	1	6	1	-83,33	-99,92
MARBELLA	94	264	60	89	21	13	45	1	-97,78	-98,94
ESTEPONA	432	338	4	3	9	2	4	1	-75,00	-99,77
MANILVA	32	124	1	3	5	2	0	1	#¡DIV/0!	-96,88
COSTA OESTE	2.900	1.313	212	266	88	28	168	1	-99,40	-99,97
RINCON VICTORIA	457	142	132	78	1	0	6	1		-99,78
VELEZ MALAGA	755	390	158	28	6	5	11	1	-90,91	-99,87
TORROX	433	100	6	4	6	2	0	1	#¡DIV/0!	-99,77
NERJA	138	19	43	6	2	1	1	1	0,00	-99,28
COSTA ESTE	1.783	651	339	116	15	8	18	1	-94,44	-99,94
ANTEQUERA	217	49	11	14	12	3	4	1	-75,00	-99,54
CAMPILLOS	114	5	0	3	2	1	0	1	#¡DIV/0!	-99,12
CARTAMA	210	83	13	13	4	2	1	1	0,00	-99,52
PIZARRA	123	47	4	1	5	3	0	1	#¡DIV/0!	-99,19
ALORA	267	172	9	5	2	1	0	1	#¡DIV/0!	-99,63
COIN	87	143	5	13	3	2	1	1	0,00	-98,85
RONDA	108	358	28	41	7	4	2	1	-50,00	-99,07
ALHAURIN TORRE	100	197	70	20	15	3	2	1	-50,00	-99,00
ALHAURIN GRANDE	62	43	10	13	12	1	3	1	-66,67	-98,39
ARCHIDONA	22	17	3	9	2	0	2	1	-50,00	-95,45
MALAGA INTERIOR	1.310	1.114	153	132	64	20	15	1	-93,33	-99,92
RESTO DE MALAGA	1.754	793	393	218	11	60	85	1	-98,82	-99,94
TOTAL PROVINCIAL	9.384	4.355	1.641	1.183	221	138	344	300	-12,79	-96,80

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



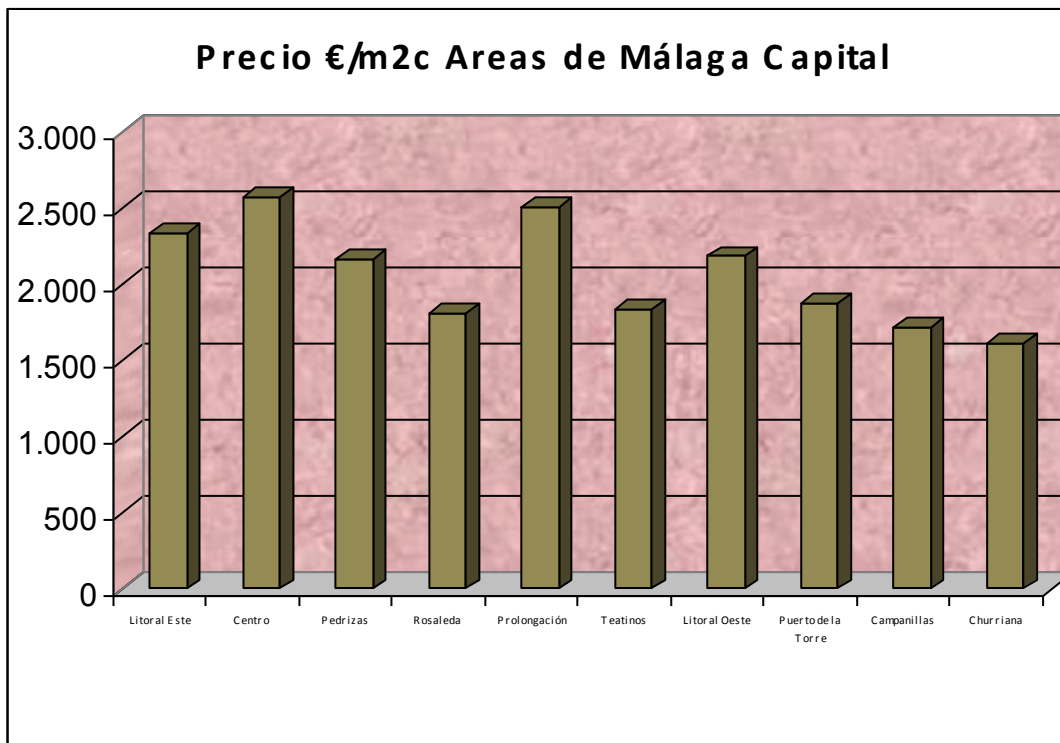
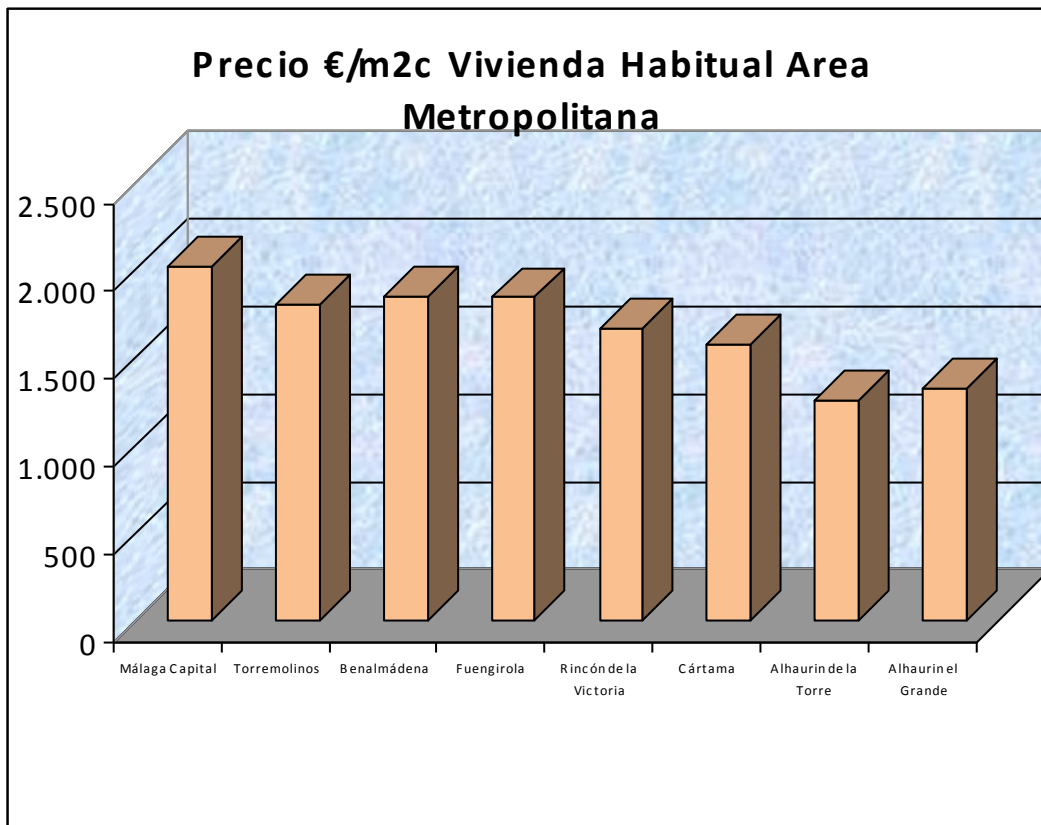
CARACTERISTICAS DEL MERCADO INMOBILIARIO. VIVIENDA HABITUAL
Marzo 2014 €/M2 CONSTRUIDO

Municipio	2013/1º TRI	Variación 1 Año	2013/4º TRI	2014/1º TRI	Variación 3 Meses
Málaga Capital	2.142	-5,70	2.028	2.020	-0,39
Torremolinos	1.985	-9,38	1.814	1.799	-0,85
Benalmádena	1.977	-6,68	1.854	1.845	-0,45
Fuengirola	1.943	-5,18	1.864	1.842	-1,16
Mijas	1.873	-2,89	1.829	1.819	-0,56
Marbella	2.486	-6,23	2.343	2.331	-0,52
Estepona	1.786	-6,95	1.666	1.662	-0,26
Manilva	1.494	-4,47	1.413	1.427	1,01
Costa Oeste	2.052	-7,16	1.916	1.905	-0,57
Rincón de la Victoria	1.743	-4,61	1.671	1.662	-0,52
Vélez-Málaga	1.770	-5,14	1.706	1.679	-1,57
Costa Este	1.749	-4,73	1.679	1.666	-0,76
Antequera	1.404	-8,19	1.309	1.289	-1,49
Campillos	1.316	-3,20	1.284	1.274	-0,82
Cártama	1.681	-6,30	1.583	1.575	-0,52
Pizarra	1.489	-3,73	1.422	1.433	0,78
Álora	1.406	-3,70	1.333	1.354	1,56
Coín	1.250	-4,00	1.220	1.200	-1,64
Ronda	1.765	-2,15	1.730	1.727	-0,18
Alhaurin de la Torre	1.357	-7,32	1.274	1.258	-1,29
Alhaurin el Grande	1.431	-7,57	1.353	1.322	-2,24
Archidona	1.490	-6,71	1.380	1.390	0,72
Málaga Interior	1.474	-6,07	1.395	1.384	-0,80
Media Provincial	1.949	-5,85	1.845	1.835	-0,52

Con un grado de confianza del 95%, el error de muestreo es de 1,92

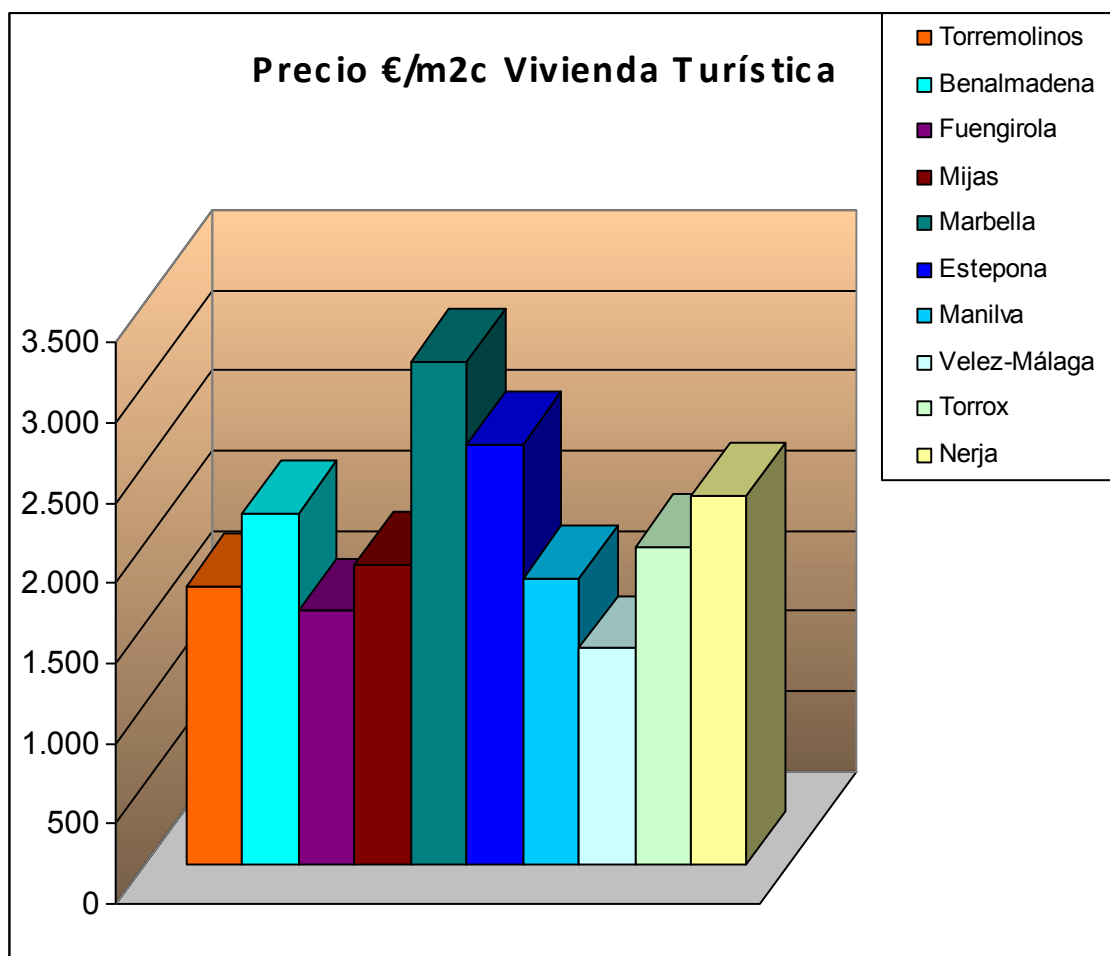
CARACTERISTICAS DEL MERCADO INMOBILIARIO. VIVIENDA HABITUAL
Marzo 2014 €/M2 CONSTRUIDO MALAGA CAPITAL

Areas	2013/1º TRI	Variación 1 Año	2013/4º TRI	2014/1º TRI	Variación 3 Meses
Litoral Este	2.461	-4,89	2.362	2.341	-0,90
Centro	2.534	1,52	2.428	2.572	5,92
Pedrizas	2.272	-4,53	2.176	2.170	-0,28
Rosaleda	1.865	-2,93	1.815	1.810	-0,27
Prolongación	2.891	-13,12	2.535	2.512	-0,93
Teatinos	1.924	-4,77	1.841	1.832	-0,47
Litoral Oeste	2.355	-7,25	2.227	2.185	-1,91
Puerto de la Torre	2.078	-9,56	1.936	1.879	-2,93
Campanillas	1.879	-8,35	1.740	1.722	-1,06
Churriana	1.686	-4,60	1.625	1.608	-1,04



CARACTERISTICAS DEL MERCADO INMOBILIARIO. VIVIENDA TURISTICA
Marzo 2014 €/M2 CONSTRUIDO

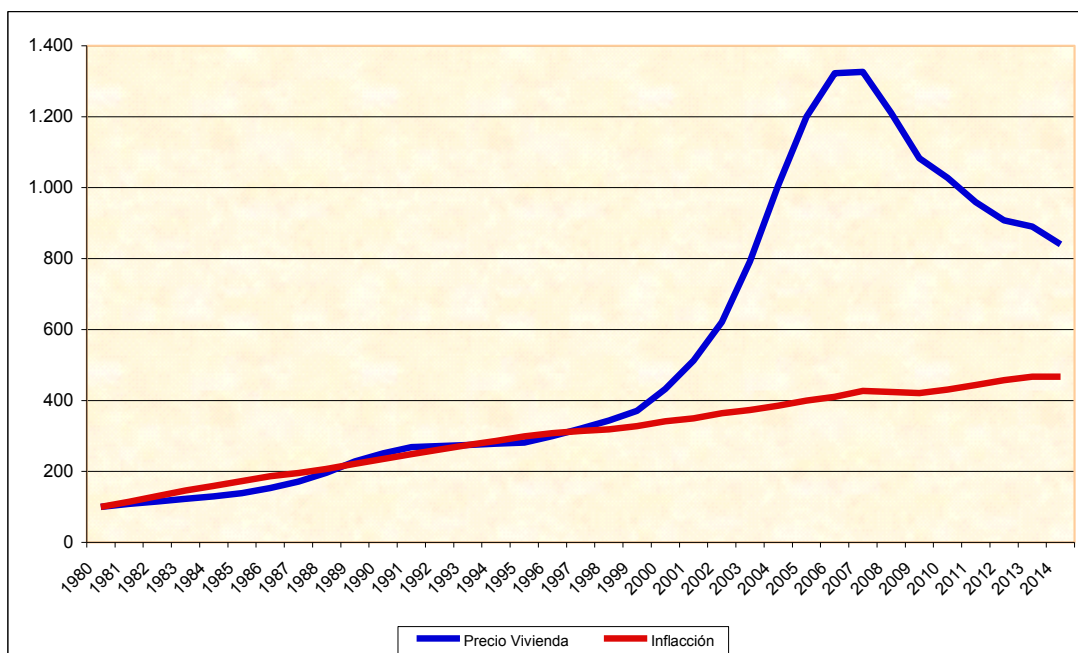
Municipio	2012/4º TRI	Variación 1 Año	2013/4º TRI	2014/1º TRI	Variación 3 Meses
Torremolinos	1.980	-12,71	1.738	1.728	-0,58
Benalmadena	2.561	-14,81	2.231	2.182	-2,19
Fuengirola	1.710	-7,69	1.583	1.578	-0,29
Mijas	1.981	-5,78	1.867	1.866	-0,04
Marbella	3.470	-9,86	3.180	3.128	-1,62
Estepona	2.989	-12,58	2.633	2.612	-0,79
Manilva	1.984	-10,30	1.783	1.780	-0,18
Costa Oeste	2.474	-10,77	2.233	2.208	-1,11
Velez-Málaga	1.471	-8,60	1.355	1.345	-0,78
Torrox	2.160	-8,60	1.978	1.974	-0,20
Nerja	2.509	-8,66	2.307	2.292	-0,65
Costa Este	1.719	-8,62	1.582	1.571	-0,70
Media Provincial	2.260	-10,31	2.048	2.027	-1,02



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

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	2.142	891	2,1	467
2014	2020	840	0,1	467

Ayuntamiento de Málaga y Elaboración Propia a 31 de Marzo 2014



VARIACION DE PRECIOS DESDE DICIEMBRE 2007

MALAGA CAPITAL

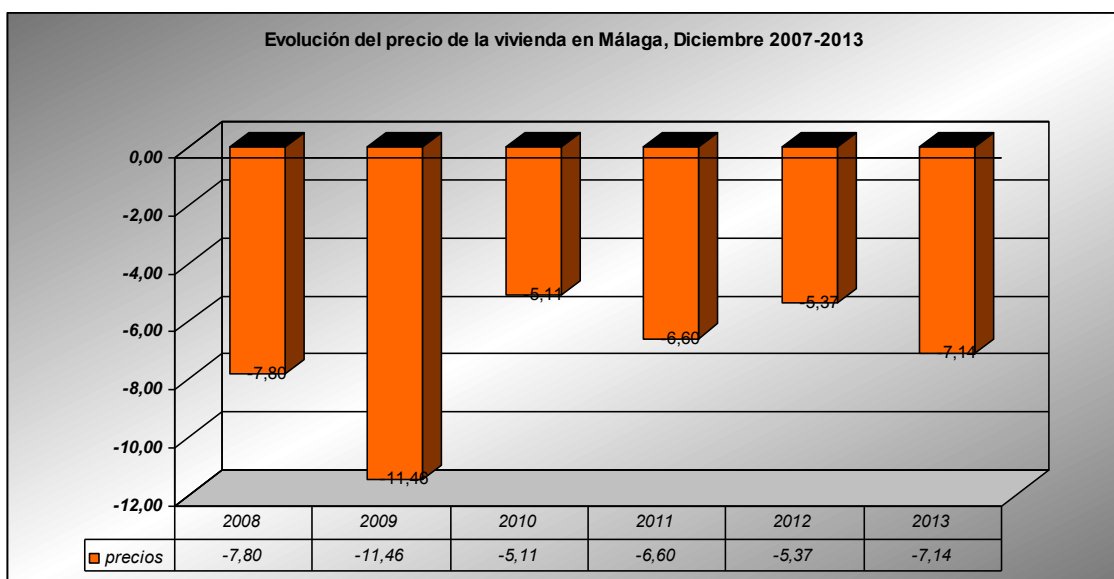
75 meses

Areas	Diciembre 2007	Marzo 2014	Variación Dic 07-Mar 14
Litoral Este	3.996	2.341	-41,4
Centro	4.088	2.572	-37,1
Pedrizas	2.732	2.170	-20,6
Rosaleda	3.341	1.810	-45,8
Prolongación	4.131	2.512	-39,2
Teatinos	2.734	1.832	-33,0
Litoral Oeste	3.759	2.185	-41,9
Puerto de la Torre	2.861	1.879	-34,3
Campanillas	2.444	1.722	-29,5
Churriana	2.183	1.608	-26,3

PROVINCIA

75 meses

Areas	Diciembre 2007	Marzo 2014	Variación Dic 07-Mar 14
Málaga Capital	3.190	2.020	-36,7
Torremolinos	2.945	1.799	-38,9
Benalmádena	3.229	1.845	-42,9
Fuengirola	2.653	1.842	-30,6
Mijas	2.752	1.819	-33,9
Marbella	3.315	2.331	-29,7
Estepona	2.868	1.662	-42,0
Manilva	2.357	1.427	-39,5
Costa Oeste	2.898	1.905	-34,3
Rincón de la Victoria	2.341	1.662	-29,0
Vélez-Málaga	2.600	1.679	-35,4
Costa Este	2.437	1.666	-31,6
Antequera	2.020	1.289	-36,2
Campillos	1.889	1.274	-32,6
Cártama	3.560	1.575	-55,8
Pizarra	2.498	1.433	-42,6
Álora	1.931	1.354	-29,9
Coín	1.818	1.200	-34,0
Ronda	2.312	1.727	-25,3
Alhaurin de la Torre	2.338	1.258	-46,2
Alhaurin el Grande	2.103	1.322	-37,1
Archidona	1.862	1.390	-25,3
Málaga Interior	2.430	1.384	-43,0
Media Provincial	2.798	1.835	-34,4



VARIACION DE PRECIOS DESDE DICIEMBRE 2007

PROVINCIA VIVIENDA SEGUNDA RESIDENCIA

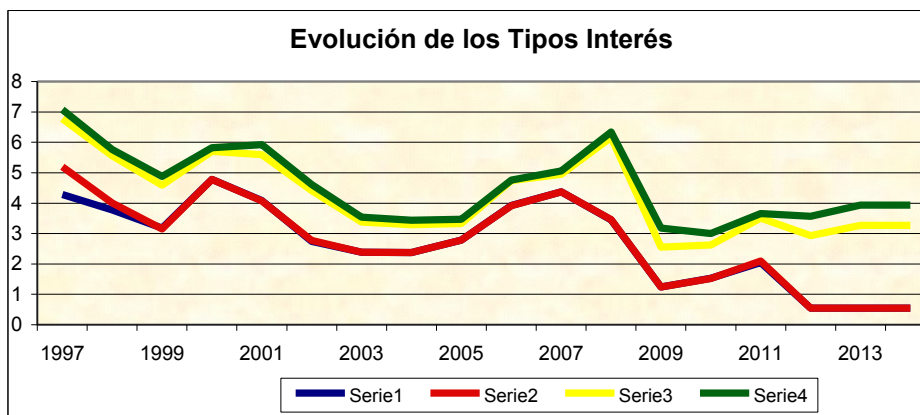
75 meses

Areas	Diciembre 2007	Marzo 2014	Variación Dic 07-Mar 14
Torremolinos	3.587	1.728	-51,8
Benalmadena	4.199	2.182	-48,0
Fuengirola	2.855	1.578	-44,7
Mijas	3.109	1.866	-40,0
Marbella	4.432	3.128	-29,4
Estepona	4.166	2.612	-37,3
Manilva	3.431	1.780	-48,1
Costa Oeste	3.760	2.208	-41,3
Velez-Málaga	2.671	1.345	-49,7
Torrox	3.254	1.974	-39,3
Nerja	3.724	2.292	-38,4
Costa Este	2.933	1.571	-46,4
Media Provincial	3.547	2.027	-42,8

EVOLUCION DE LOS TIPOS DE INTERES A UN AÑO

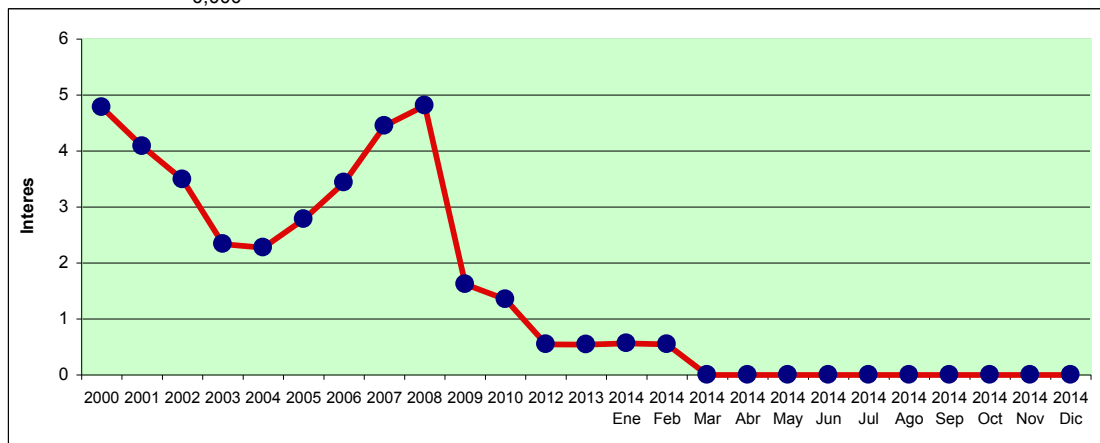
Años	Euribor	Mibor	Bancos	Cajas
1996	4,938	7,356	9,324	9,572
1997	4,283	5,198	6,774	7,078
1998	3,778	4,005	5,557	5,763
1999	3,182	3,155	4,587	4,881
2000	4,781	4,7773	5,708	5,822
2001	4,084	4,077	5,597	5,926
2002	2,74	2,77	4,408	4,609
2003	2,381	2,383	3,374	3,533
2004	2,377	2,377	3,286	3,436
2005	2,783	2,78	3,33	3,471
2006	3,921	3,915	4,738	4,765
2007	4,373	4,37	4,95	5,06
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	3,94
2014	0,549	0,549	3,267	3,94

Fuente: Banco de España, 28 Febrero de 2014



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	0,545
2014 Mar	0,000
2014 Abr	0,000
2014 May	0,000
2014 Jun	0,000
2014 Jul	0,000
2014 Ago	0,000
2014 Sep	0,000
2014 Oct	0,000
2014 Nov	0,000
2014 Dic	0,000



TIPOS DE INTERES POR CREDITOS HIPOTECARIOS

28/02/2014

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	3,332	3,267	29,41	0,94

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.

