

MERCADO INMOBILIARIO DE MÁLAGA, PRIMER TRIMESTRE DE 2022

No se puede decir que la economía tenga en este principio de siglo la necesaria estabilidad, después de la gran recesión de 2008 enlazamos con las consecuencias de la pandemia del Covid-19, y cuando esta comenzaba a remitir nos enfrentamos con nuevos problemas derivados de la guerra de Ucrania y el considerable alza de los precios como consecuencia del encarecimiento de la energía.

Por ello las incertidumbres nos son pocas en un mercado inmobiliario que se está comportando de manera razonable, aunque desviando parte de su actividad habitual, la oferta de vivienda como alojamiento, hacia el refugio como activos para inversionistas individuales y también fondos de inversión interesado en el mercado de la vivienda y del alquiler.

Desde hace ya tiempo la vivienda se ha convertido en un producto deseado no solo por pequeños inversionistas, la mayor parte de los compradores, sino también de grandes tenedores, empresas inmobiliarias o socimis que buscan en el mercado inmobiliario rentabilidades a largo plazo. Y no solo en el mercado de la compraventa de vivienda, sino también cada vez en mayor medida en la construcción para el alquiler y nuevas formas de espacios compartidos como el coliving, el cohousing o las fallidas tecnocasas que se quisieron desarrollar en Málaga hace algo más de una década.

La vivienda en alquiler tiene problemas de crecimiento en España porque culturalmente la tradición a diferencia de otros países europeos ha sido la vivienda en propiedad que entre 1960 y bien entrados los años noventa adquirieron millones de españoles en el formato VPO. El aumento continuo de los precios en relación a los salarios, en Málaga crecieron seis veces más los primeros que los segundos entre 2012 y 2021 de acuerdo a datos del INE, ha ocasionado la expansión del alquiler, aunque este también ha disparado su crecimiento en los últimos años a niveles poco accesibles por la población media, y una gran parte de las personas jóvenes.

Los tipos de interés están aumentando ligeramente, el Euribor ha cambiado ligeramente su tendencia, aunque todavía están sensiblemente bajos, más todavía en comparación con la alta inflación, y son un acicate todavía importante para los inversores que pueden dilatar la financiación de la vivienda en los largos periodos de amortización.

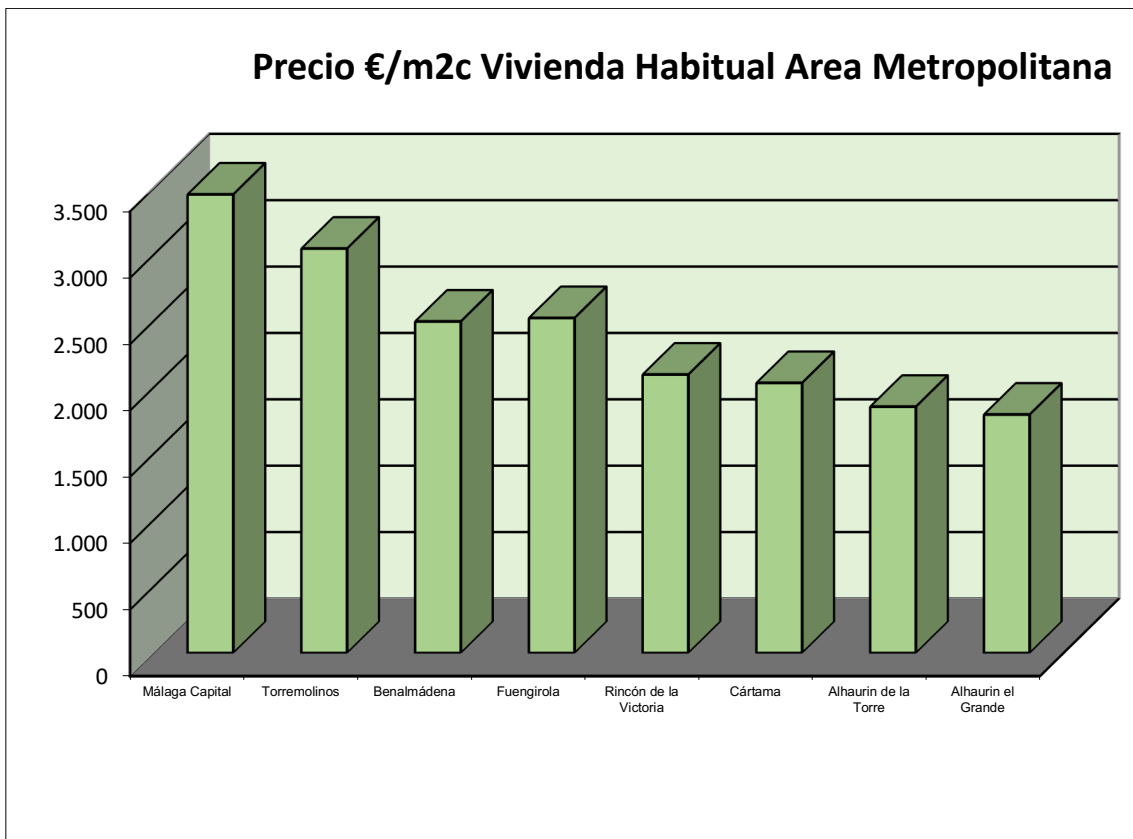
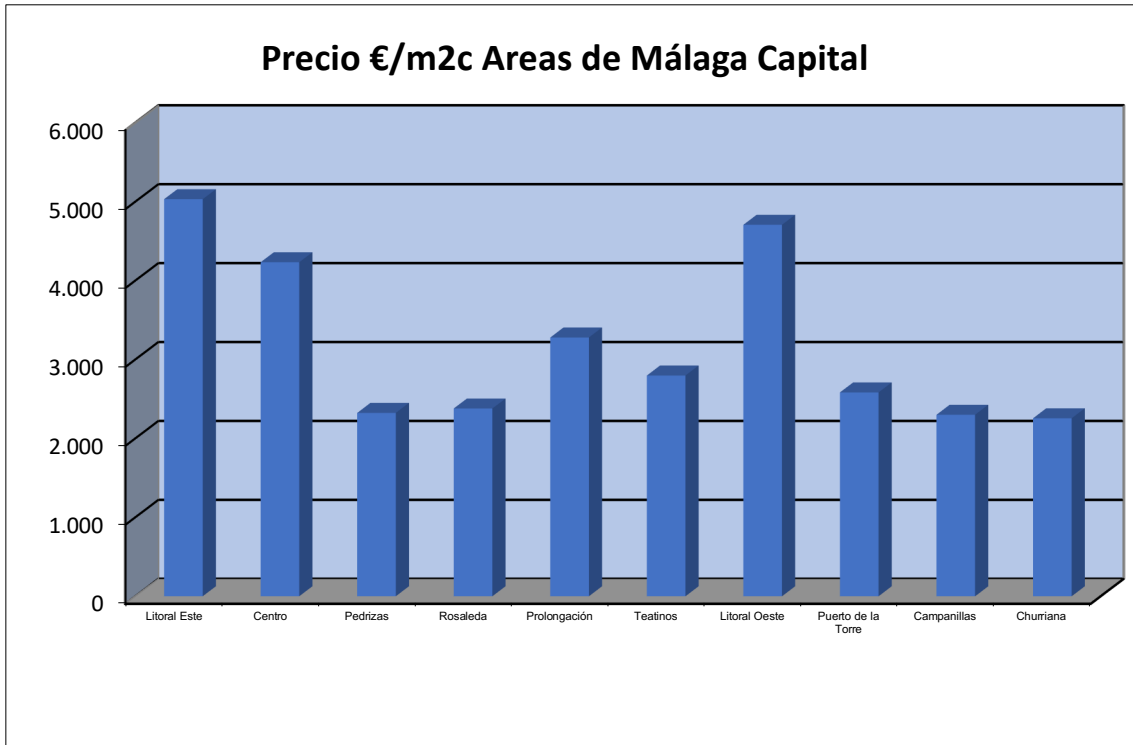
De hecho 2021 termino con 20.900 préstamos hipotecarios en la provincia de Málaga, un 27% más que en 2020 y también en relación a los años prepandemia. La hipoteca media era además de 163.428 €, casi al nivel anterior a la recesión de 2008, y un 40% más elevada que la media andaluza.

Con todo en la ciudad de Málaga la oferta de vivienda, medida por los visados del Colegio de Arquitectos, aumento un 19,52% en 2021 respecto a 2020, porcentaje aún todavía mayor en el conjunto de la Costa del Sol Occidental donde el crecimiento supuso el 32,51%.

De forma contraria la Costa Oriental tuvo un 51,53% menos de visados que en 2020. Anualmente la oferta ronda en el conjunto de sus municipios las 600 viviendas frente a las 3.500 viviendas que de media oferta anualmente la Costa del Sol Occidental.

Los precios que en 2021 aumentaron en la capital un considerable 8,83%, continúan al alza en 2022, casi un 2% en el primer trimestre y un 7,17% en el acumulado interanual. El nivel de precios medio es de 3.453 €/m²c (IVA incluido) para la capital, nivel similar al de la Costa Occidental (3.345 €/m²c), y muy superior a la Costa Oriental (2.155 €/m²c) y el interior de la provincia (1.877 €/m²c).

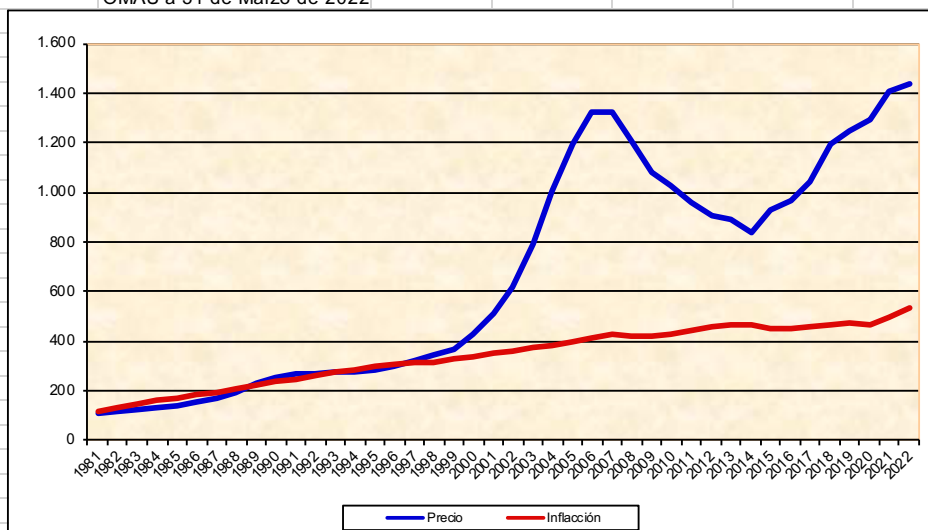
CARACTERISTICAS DEL MERCADO INMOBILIARIO					
Marzo 2022 €/M2 CONSTRUIDO					
Municipio	2021/1º TRI	Variación 1 Año	2021/4º TRI	2022/1º TRI	Variación 3 Meses
Málaga Capital	3.222	7,17	3.388	3.453	1,92
Torremolinos	2.337	30,31	2.971	3.045	2,49
Benalmádena	2.404	3,82	2.453	2.496	1,75
Fuengirola	2.443	3,22	2.482	2.522	1,62
Mijas	2.745	6,53	2.855	2.924	2,41
Marbella	4.156	9,06	4.471	4.533	1,38
Estepona	2.687	2,71	2.712	2.760	1,76
Manilva	1.991	2,77	2.027	2.046	0,93
Costa Oeste	3.072	8,89	3.290	3.345	1,67
Rincón de la Victoria	2.017	3,93	2.061	2.096	1,70
Vélez-Málaga	1.937	1,18	1.939	1.960	1,11
Torrox	2.279	3,54	2.320	2.360	1,72
Nerja	3.307	6,26	3.455	3.514	1,71
Costa Este	2.085	3,36	2.122	2.155	1,56
Antequera	1.899	2,21	1.915	1.940	1,31
Campillos	1.526	3,45	1.558	1.579	1,35
Cártama	1.955	3,96	2.010	2.033	1,16
Pizarra	1.556	2,14	1.578	1.589	0,70
Alora	1.743	2,18	1.767	1.781	0,81
Coín	1.572	4,15	1.621	1.637	1,01
Ronda	2.269	4,84	2.357	2.379	0,93
Alhaurin de la Torre	1.815	2,14	1.832	1.854	1,20
Alhaurin el Grande	1.745	2,83	1.778	1.795	0,93
Archidona	1.490	2,01	1.510	1.520	0,66
Málaga Interior	1.826	2,82	1.857	1.877	1,07
Media Provincial	2.968	7,61	3.140	3.194	1,72
Con un grado de confianza del 95%, el error de muestreo es de 1,83					
CARACTERISTICAS DEL MERCADO INMOBILIARIO					
Marzo 2022 €/M2 CONSTRUIDO MALAGA CAPITAL					
Areas	2021/1º TRI	Variación 1 Año	2021/4º TRI	2022/1º TRI	Variación 3 Meses
Litoral Este	4.775	5,39	4.941	5.032	1,83
Centro	4.114	2,88	4.183	4.233	1,18
Pedrizas	2.255	3,03	2.286	2.323	1,61
Rosaleda	2.239	6,27	2.339	2.379	1,72
Prolongación	3.131	4,74	3.216	3.279	1,97
Teatinos	2.718	2,91	2.755	2.797	1,54
Litoral Oeste	4.035	16,67	4.585	4.707	2,66
Puerto de la Torre	2.420	6,75	2.532	2.583	2,03
Campanillas	2.175	5,73	2.250	2.300	2,22
Churrana	2.170	3,92	2.232	2.255	1,02
Bahía					



Málaga, evolución del precio de la vivienda y del IPC 1980-2022

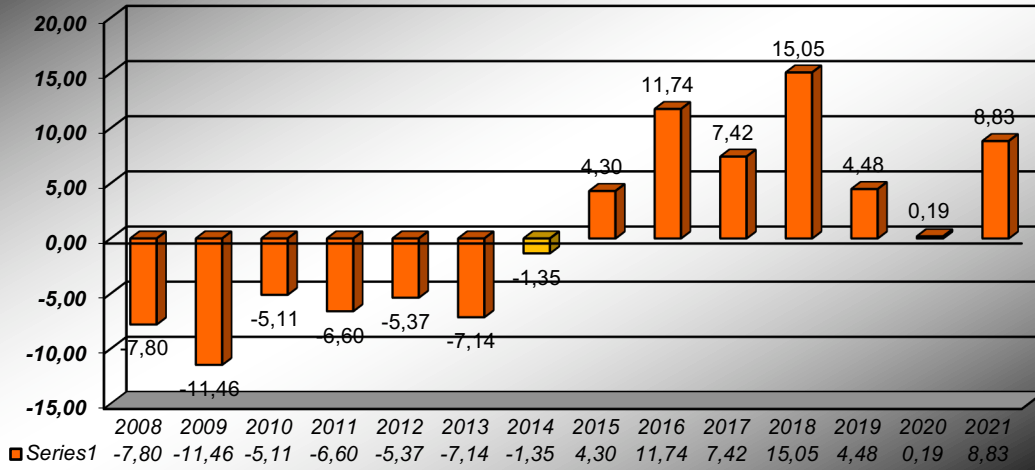
Años	€/m ² c	€/m ² c Base=100	Inflación	Inflación Base=100
1980	240	100	15,2	100
1981	260	108	14,4	114
1982	278	116	14,0	130
1983	295	123	12,2	146
1984	312	130	9,0	159
1985	334	139	8,2	173
1986	368	153	8,3	187
1987	412	171	4,6	195
1988	473	197	5,8	207
1989	549	228	6,9	221
1990	604	251	6,5	235
1991	645	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
2021	3.388	1409	5,6	496
2022	3.453	1436	7,4	533

OMAU a 31 de Marzo de 2022



VARIACION DE PRECIOS DESDE DICIEMBRE 2007			
MALAGA CAPITAL			
			168,0
Areas	Diciembre 2007	Marzo 2022	Variación Dic 07-Mar-22
Litoral Este	3.996	5.032	25,9
Centro	4.088	4.233	3,5
Pedrizas	2.732	2.323	-15,0
Rosaleda	3.341	2.379	-28,8
Prolongación	4.131	3.279	-20,6
Teatinos	2.734	2.797	2,3
Litoral Oeste	3.759	4.707	25,2
Puerto de la Torre	2.861	2.583	-9,7
Campanillas	2.444	2.300	-5,9
Churriana	2.183	2.255	3,3
PROVINCIA			
			168,0
Areas	Diciembre 2007	Marzo 2022	Variación Dic 07-Mar-22
Málaga Capital	3.190	3.453	8,2
Torremolinos	2.945	3.045	3,4
Benalmádena	3.229	2.496	-22,7
Fuengirola	2.653	2.522	-4,9
Mijas	2.752	2.924	6,3
Marbella	3.315	4.533	36,7
Estepona	2.868	2.760	-3,8
Manilva	2.357	2.046	-13,2
Costa Oeste	2.898	3.345	15,4
Rincón de la Victoria	2.341	2.096	-10,5
Vélez-Málaga	2.600	1.960	-24,6
Torrox	3.254	2.360	-27,5
Nerja	3.724	3.514	-5,6
Costa Este	2.437	2.155	-11,6
Antequera	2.020	1.940	-3,9
Campillos	1.889	1.579	-16,4
Cártama	3.560	2.033	-42,9
Pizarra	2.498	1.589	-36,4
Álora	1.931	1.781	-7,8
Coín	1.818	1.637	-9,9
Ronda	2.312	2.379	2,9
Alhaurin de la Torre	2.338	1.854	-20,7
Alhaurin el Grande	2.103	1.795	-14,7
Archidona	1.862	1.520	-18,4
Málaga Interior	2.430	1.877	-22,7
Media Provincial	2.798	3.194	14,2

Evolución del precio de la vivienda en Málaga, 2008-2021

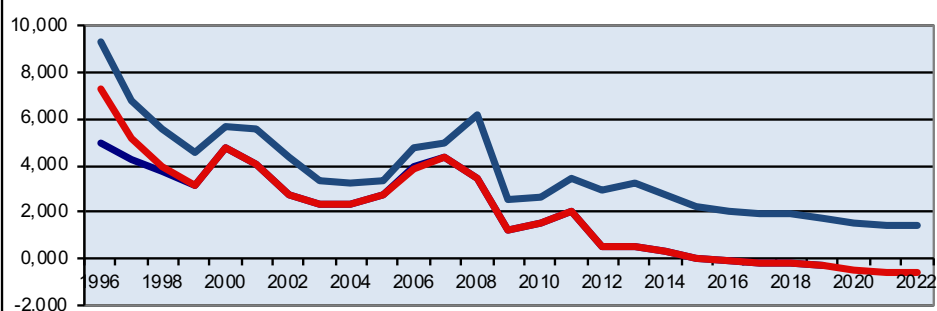


EVOLUCION DE LOS TIPOS DE INTERES A UN AÑO

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	1,935
2019	-0,261	-0,261	1,727
2020	-0,481	-0,481	1,503
2021	-0,580	-0,580	1,448
2022	-0,571	-0,571	1,485

Fuente: Banco de España, 28 Febrero 2022

Evolución de los Tipos Interés



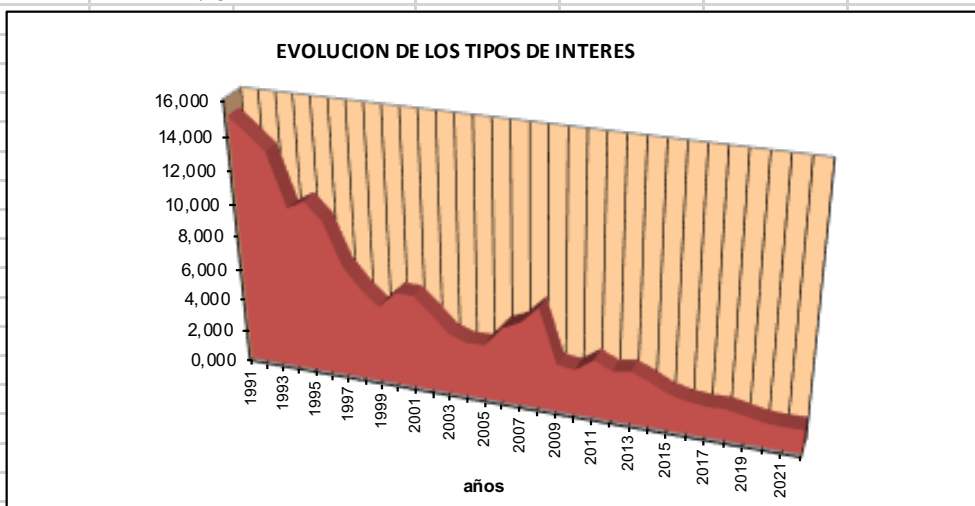
TIPOS DE INTERES POR CREDITOS HIPOTECARIOS

31/3/22

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	1,935	25,58	1,2
2019	1,841	1,727	24,91	-2,6
2020	1,533	1,503	24,13	-1,6
2021	1,495	1,448	24,02	-0,1
2022	1,534	1,485	24,13	0,1

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	-0,481
2021	-0,580
ene 2022	-0,576
feb 2022	-0,571



Notas