

MERCADO INMOBILIARIO DE MÁLAGA, SEGUNDO TRIMESTRE DE 2017

En el segundo trimestre del año ha continuado la mejora de la actividad inmobiliaria que se inició en el otoño de 2016, destacando un aumento importante del nivel de precios, aun cuando la producción de viviendas sigue en niveles ciertamente modestos.

El número de viviendas visadas por el colegio de arquitectos duplico los niveles trimestrales de 2016, pero todavía se sitúa en un nivel aproximado del 30% de lo que podría considerarse una oferta equilibrada, unas 20.000-25.000 viviendas anuales, que equivalen a la mitad de las que se desarrollaban en el boom inmobiliario anterior a la recesión.

La variación de precios en el trimestre no ha sido en exceso significativa, pero apuntan a la consolidación de un aumento de precios del 12,23 % interanual en Málaga Capital, lo que puede ser considerado un crecimiento desmesurado para los niveles actuales de la economía de los niveles de renta de la población residente.

Es importante referirse a la población residente, porque ciertamente está aumentando de forma notable la demanda de vivienda para europeos no residentes en Málaga. Es una situación que también se está dando en otras ciudades mediterráneas como Barcelona, Valencia o Alicante.

De hecho durante 2016 el 13,25% de las 53.000 viviendas vendidas en España lo fueron a no residentes. Ese porcentaje aumento al 34% en la provincia de Málaga. Y aunque el 85% de las compras son de viviendas de segunda mano y referenciadas en la Costa, el interés por la inversión extranjera en ciudades es una evidencia debido a diversos factores, como interés en tener una vivienda urbana en ciudades de “moda” como Málaga, o para alternar su uso por la propiedad con el alquiler del inmueble como una forma de amortizar y rentabilizar la inversión.

Por áreas de ciudad, los aumentos de precios se detectan en el Litoral Este, donde se ha recuperado una gran parte de los valores perdidos desde 2008, el Centro Histórico, y en menor medida Teatinos y Litoral Oeste, las cuatro zonas de mayor actividad inmobiliaria.

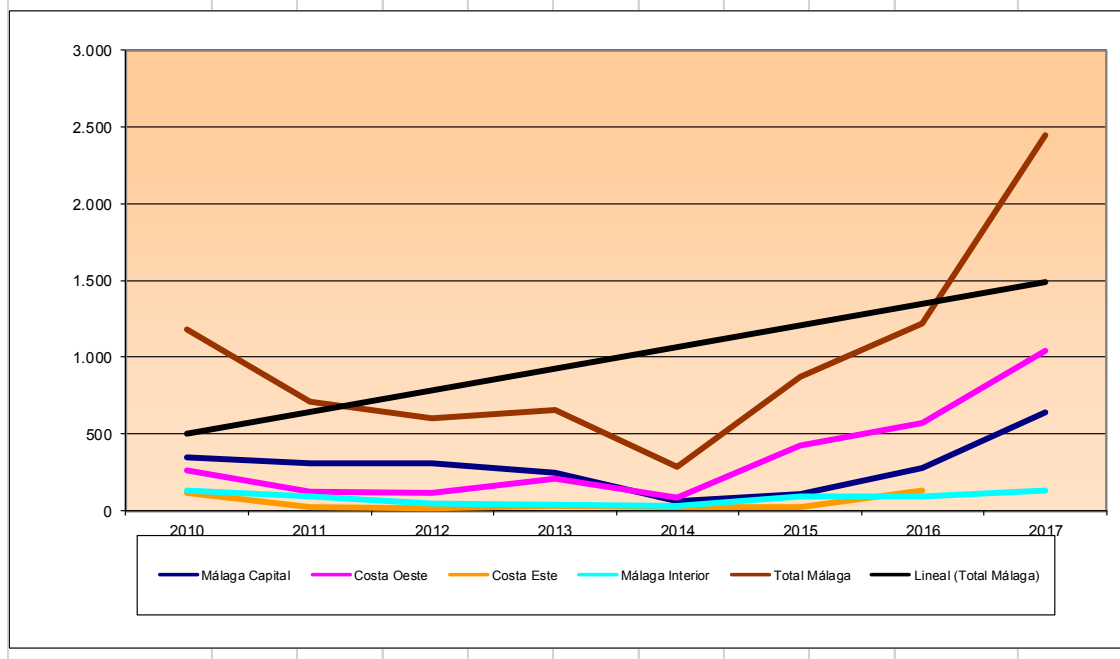
Datos recientes del INE muestran aumentos de precios a nivel nacional del 5,3% (el Colegio de Registradores eleva el aumento al 7,7%), y curiosamente el número de transacciones de vivienda en lo que llevamos de año es el mismo que en 2016. Algunos expertos consideran que los aumentos de precios, ciertamente elevados, estarían comenzando a tranquilizar la venta de viviendas que desde hace casi dos años había despertado después de 8 años. Tengamos en cuenta también que el actual comprador de la vivienda selecciona detalladamente sus operaciones, y que además el acceso al crédito hipotecario está mucho más restringido que hace años.

En todo puede resultar inquietante aumentos de precios anuales por encima del 4%, más aun cuando la realidad económica y social, un desempleo del 25% en Málaga, es claramente divergente.

La regulación de la oferta monetaria y del nivel de los tipos de interés posiblemente puede ser un instrumento de control de la financiación que contribuya a alejar el fantasma de una nueva burbuja inmobiliaria.

VIVIENDAS VISADAS EN MÁLAGA 2010-2017										
SEGUNDO TRIMESTRE										
Municipio	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2017/2016	2017/2010
Málaga Capital	351	311	306	250	64	106	277	644	132,49	83,48
Torremolinos	85	31	40	2	4	1	65	23	-64,62	-72,94
Benalmádena	6	4	27	61	15	58	22	143	550,00	2.283,33
Fuengirola	49	7	9	77	1	67	3	140	4.566,67	185,71
Mijas	131	16	9	9	9	86	266	289	8,65	120,61
Marbella	89	34	22	55	51	193	77	134	74,03	50,56
Estepona	3	35	7	4	3	17	138	246	78,26	8.100,00
Manilva	3	1	3	0	0	0	2	70	3.400,00	2.233,33
Costa Oeste	266	127	117	208	83	422	573	1.045	82,37	292,86
Rincón de la Victoria	78	2	1	7	13	52	32	244	662,50	212,82
Vélez-Málaga	28	14	9	22	11	10	67	24	-64,18	-14,29
Torrox	4	2	5	0	1	0	5	7	40,00	75,00
Nerja	6	9	4	3	3	48	27	22	-18,52	266,67
Costa Este	116	27	19	32	28	28	131	297	126,72	156,03
Antequera	14	26	6	7	8	45	5	15	200,00	7,14
Campillos	3	0	1	3	0	1	2	1	-50,00	-66,67
Cártama	13	9	2	4	6	1	1	7	600,00	-46,15
Pizarra	1	3	3	1	1	1	1	3	200,00	200,00
Alora	5	3	1	1	0	0	2	3	50,00	-40,00
Coín	13	7	6	4	0	6	5	8	60,00	-38,46
Ronda	41	12	21	4	1	6	27	16	-40,74	-60,98
Alhaurin de la Torre	20	18	7	6	9	25	41	59	43,90	195,00
Alhaurin el Grande	13	9	2	4	5	2	2	13	550,00	0,00
Archidona	9	8	0	6	3	5	8	4	-50,00	-55,56
Málaga Interior	132	95	50	40	33	92	94	129	37,23	-2,27
Resto de Málaga	218	153	111	128	76	145	146	327	123,97	50,00
Total Málaga	1.183	713	603	658	284	875	1.223	2.442	99,67	106,42

Fuente: Colegio de Arquitectos de Málaga.



CARACTERISTICAS DEL MERCADO INMOBILIARIO. VIVIENDA HABITUAL
Junio 2017 €/M2 CONSTRUIDO

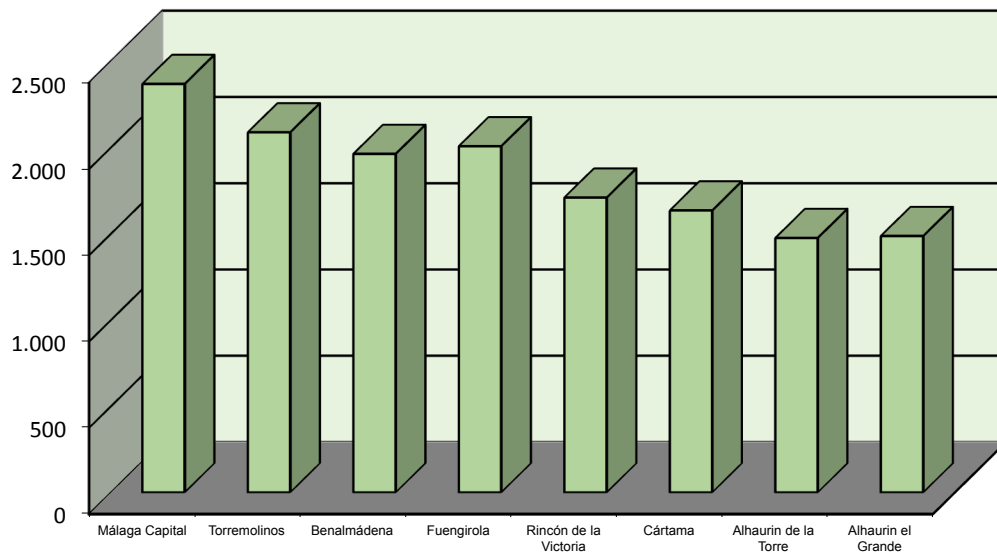
Municipio	2016/2º TRI	Variación 1 Año	2017/1º TRI	2017/2º TRI	Variación 3 Meses
Málaga Capital	2.110	12,23	2.359	2.368	0,38
Torremolinos	1.748	19,46	2.045	2.088	2,07
Benalmádena	1.859	5,55	1.946	1.963	0,86
Fuengirola	1.791	12,02	1.979	2.007	1,43
Mijas	1.863	5,38	1.954	1.963	0,47
Marbella	2.559	11,52	2.768	2.854	3,11
Estepona	1.734	6,93	1.852	1.854	0,11
Manilva	1.500	10,26	1.623	1.654	1,90
Costa Oeste	1.966	12,82	2.175	2.218	1,98
Rincón de la Victoria	1.642	4,12	1.705	1.709	0,24
Vélez-Málaga	1.604	4,33	1.678	1.674	-0,23
Costa Este	1.650	3,09	1.699	1.701	0,12
Antequera	1.477	8,03	1.580	1.595	0,98
Campillos	1.368	3,85	1.416	1.421	0,37
Cártama	1.581	3,42	1.611	1.635	1,47
Pizarra	1.422	3,91	1.461	1.478	1,14
Alora	1.450	7,85	1.545	1.564	1,23
Coín	1.271	6,60	1.369	1.355	-1,01
Ronda	1.933	6,06	2.035	2.050	0,72
Alhaurin de la Torre	1.366	7,95	1.468	1.475	0,46
Alhaurin el Grande	1.408	5,53	1.476	1.486	0,69
Archidona	1.435	1,05	1.445	1.450	0,35
Málaga Interior	1.495	6,07	1.575	1.586	0,71
Media Provincial	1.915	10,44	2.103	2.115	0,57

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

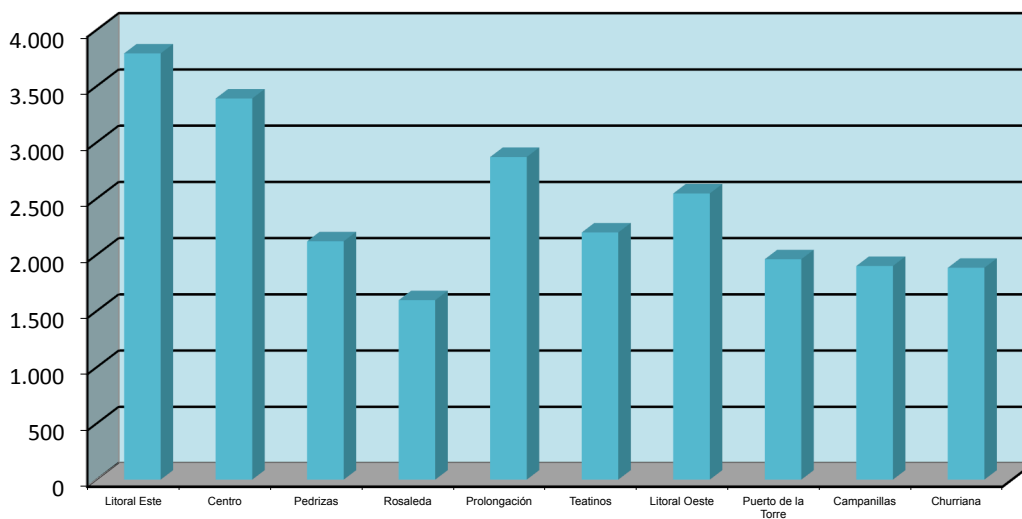
CARACTERISTICAS DEL MERCADO INMOBILIARIO. VIVIENDA HABITUAL
junio 2017 €/M2 CONSTRUIDO MALAGA CAPITAL

Areas	2016/2º TRI	Variación 1 Año	2017/1º TRI	2017/2º TRI	Variación 3 Meses
Litoral Este	2.607	45,40	3.752	3.790	1,02
Centro	2.850	18,91	3.284	3.390	3,21
Pedrizas	2.206	-3,92	2.298	2.120	-7,77
Rosaleda	1.690	-5,57	1.563	1.596	2,08
Prolongación	2.733	4,98	2.855	2.869	0,51
Teatinos	1.925	14,21	2.176	2.198	1,03
Litoral Oeste	2.095	21,47	2.539	2.545	0,26
Puerto de la Torre	1.932	1,46	1.967	1.960	-0,36
Campanillas	1.798	5,65	1.891	1.900	0,49
Churriana	1.977	-4,71	1.876	1.884	0,40
Bahía					

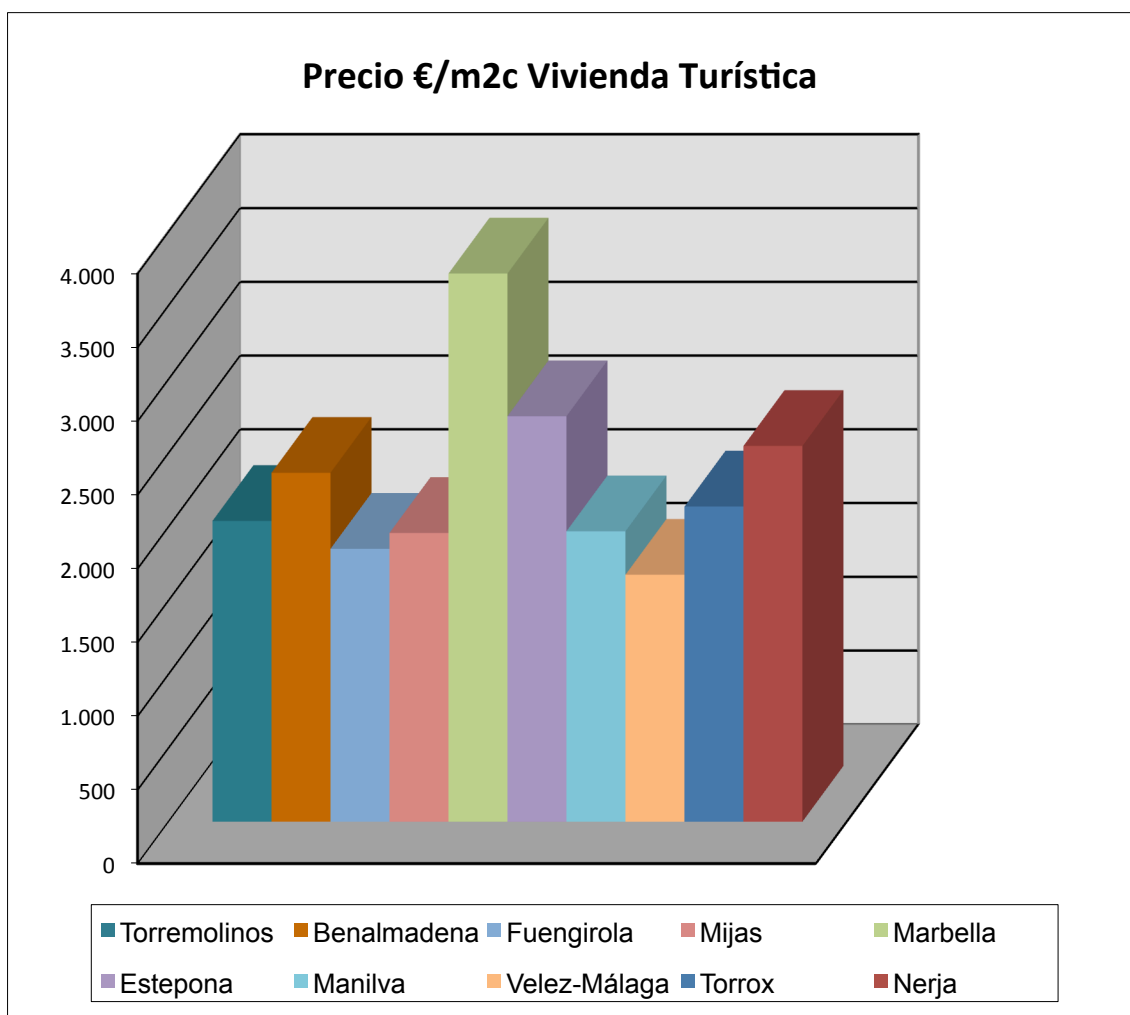
Precio €/m²c Vivienda Habitual Area Metropolitana



Precio €/m²c Areas de Málaga Capital



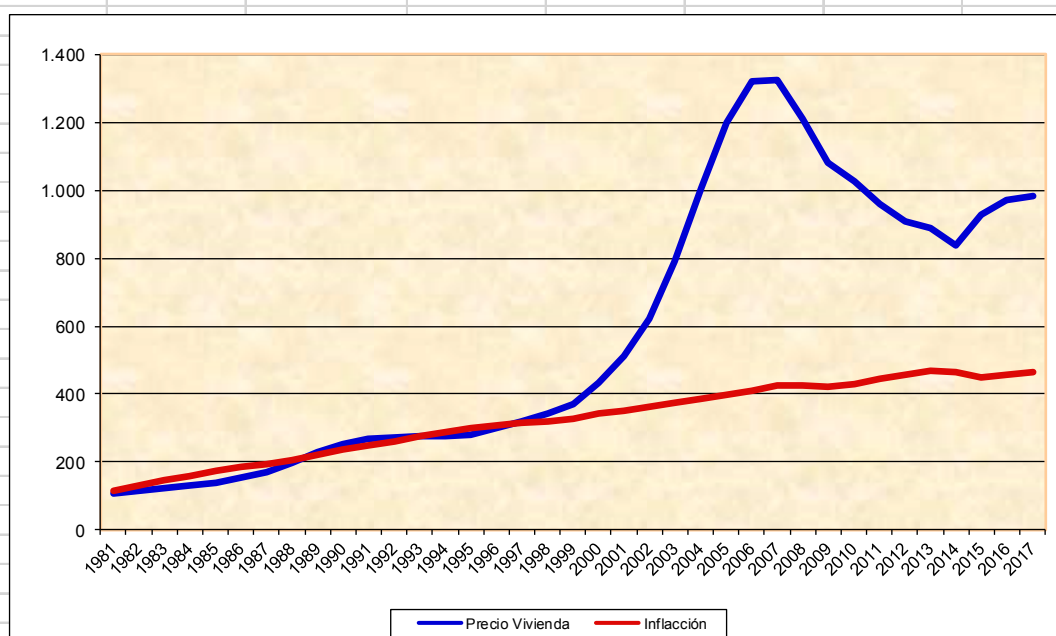
CARACTERISTICAS DEL MERCADO INMOBILIARIO. VIVIENDA TURISTICA					
junio 2017 €/M2 CONSTRUIDO					
Municipio	2016/2º TRI	Variación 1 Año	2017/1º TRI	2017/2º TRI	Variación 3 Meses
Torremolinos	1.898	7,47	2.028	2.039	0,55
Benalmadena	2.157	9,66	2.355	2.365	0,43
Fuengirola	1.677	10,28	1.836	1.850	0,77
Mijas	1.926	1,66	1.951	1.958	0,35
Marbella	3.167	17,33	3.666	3.716	1,36
Estepona	2.551	7,79	2.655	2.749	3,56
Manilva	1.795	9,71	1.921	1.969	2,48
Costa Oeste	2.266	11,17	2.489	2.519	1,21
Velez-Málaga	1.604	4,33	1.678	1.674	-0,23
Torrox	2.064	3,51	2.119	2.137	0,82
Nerja	2.396	6,30	2.516	2.547	1,25
Costa Este	1.789	4,79	1.871	1.875	0,23
Media Provincial	2.131	9,63	2.314	2.336	0,97



Málaga Capital: Evolución del precio de la vivienda y del IPC 1980-2017

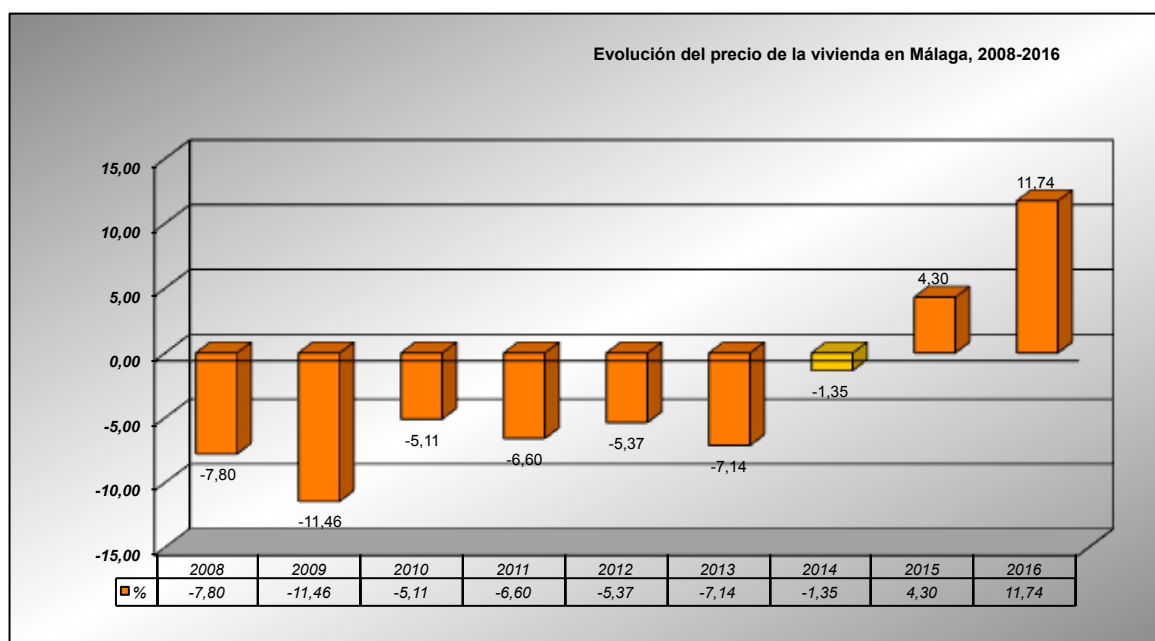
Años	€/m ² c	€/m ² c Base=100	Inflación	Inflación Base=100
1980	240	100	15,2	100
1981	260	108	14,4	114
1982	278	116	14,0	130
1983	295	123	12,2	146
1984	312	130	9,0	159
1985	334	139	8,2	173
1986	368	153	8,3	187
1987	412	171	4,6	195
1988	473	197	5,8	207
1989	549	228	6,9	221
1990	604	251	6,5	235
1991	645	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	2.368	985	1,9	464

OMAU a 30 de Junio 2017



VARIACION DE PRECIOS DESDE DICIEMBRE 2007			
MALAGA CAPITAL			
			111 meses
Areas	Diciembre 2007	Junio 2017	Variación Dic 07-Jun 17
Litoral Este	3.996	3.790	-5,1
Centro	4.088	3.390	-17,1
Pedrizas	2.732	2.120	-22,4
Rosaleda	3.341	1.596	-52,2
Prolongación	4.131	2.869	-30,5
Teatinos	2.734	2.198	-19,6
Litoral Oeste	3.759	2.545	-32,3
Puerto de la Torre	2.861	1.960	-31,5
Campanillas	2.444	1.900	-22,3
Churriana	2.183	1.884	-13,7
PROVINCIA			
			111 meses
Areas	Diciembre 2007	Junio 2017	Variación Dic 07-Jun 17
Málaga Capital	3.190	2.368	-25,8
Torremolinos	2.945	2.088	-29,1
Benalmádena	3.229	1.963	-39,2
Fuengirola	2.653	2.007	-24,4
Mijas	2.752	1.963	-28,7
Marbella	3.315	2.854	-13,9
Estepona	2.868	1.854	-35,4
Manilva	2.357	1.654	-29,8
Costa Oeste	2.898	2.218	-23,5
Rincón de la Victoria	2.341	1.709	-27,0
Vélez-Málaga	2.600	1.674	-35,6
Costa Este	2.437	1.701	-30,2
Antequera	2.020	1.595	-21,0
Campillos	1.889	1.421	-24,8
Cártama	3.560	1.635	-54,1
Pizarra	2.498	1.478	-40,8
Álora	1.931	1.564	-19,0
Coín	1.818	1.355	-25,5
Ronda	2.312	2.050	-11,3
Alhaurin de la Torre	2.338	1.475	-36,9
Alhaurin el Grande	2.103	1.486	-29,3
Archidona	1.862	1.450	-22,1
Málaga Interior	2.430	1.586	-34,7
Media Provincial	2.798	2.115	-24,4

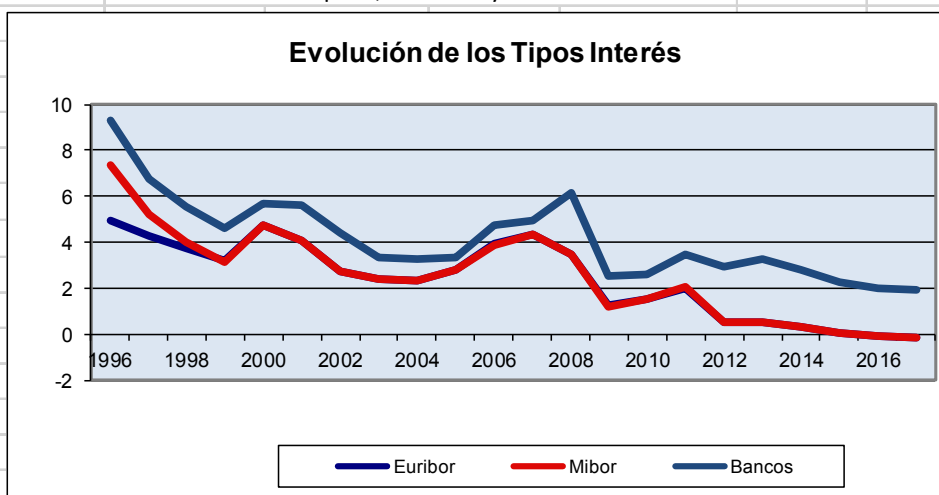
VARIACION DE PRECIOS DESDE DICIEMBRE 2007			
PROVINCIA VIVIENDA SEGUNDA RESIDENCIA			
			111 meses
Areas	Diciembre 2007	Junio 2017	Variación Dic 07-Jun 17
Torremolinos	3.587	2.039	-43,1
Benalmadena	4.199	2.365	-43,7
Fuengirola	2.855	1.850	-35,2
Mijas	3.109	1.958	-37,0
Marbella	4.432	3.716	-16,2
Estepona	4.166	2.749	-34,0
Manilva	3.431	1.969	-42,6
Costa Oeste	3.760	2.519	-33,0
Velez-Málaga	2.671	1.674	-37,3
Torrox	3.254	2.137	-34,3
Nerja	3.724	2.547	-31,6
Costa Este	2.933	1.875	-36,1
Media Provincial	3.547	2.336	-34,1



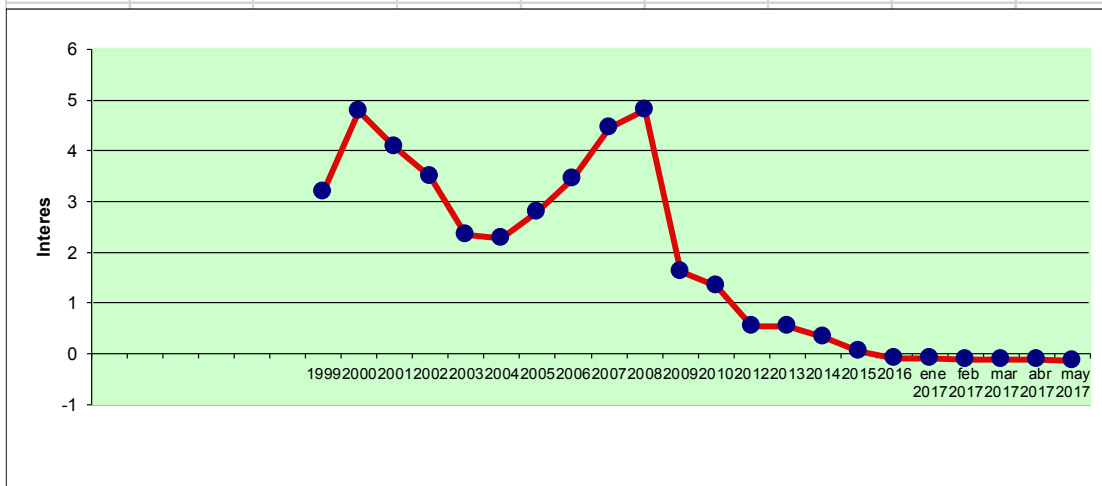
EVOLUCION DE LOS TIPOS DE INTERES A UN AÑO

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	4,773	5,708
2001	4,084	4,077	5,597
2002	2,74	2,77	4,408
2003	2,381	2,383	3,374
2004	2,377	2,377	3,286
2005	2,783	2,78	3,33
2006	3,921	3,915	4,738
2007	4,373	4,37	4,95
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	-0,127	-0,127	1,928

Fuente: Banco de España, 31 de Mayo de 2017



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
ene 2017	-0,095
feb 2017	-0,106
mar 2017	-0,110
abr 2017	-0,119
may 2017	-0,127



TIPOS DE INTERES POR CREDITOS HIPOTECARIOS

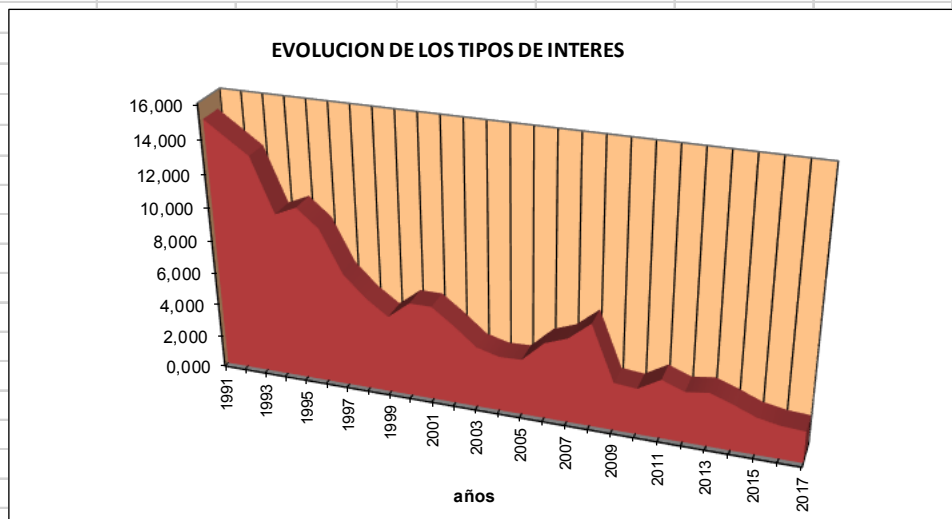
31/05/2017

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

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.



Notas

