

MERCADO INMOBILIARIO SEGUNDO TRIMESTRE 2019

En la tendencia lentamente alcista del mercado inmobiliario, el segundo trimestre de 2019 ha sido un periodo de transición, en el que lo más reseñable son los anuncios de la puesta en marcha de nuevas de promociones, algunas de las cuales tienen ciertamente precios astronómicos. Ello muestra como ya hemos señalado en repetidas ocasiones que los destinatarios de una parte sustancial de la oferta inmobiliaria no es la población habitual de Málaga, si no compradores-inversores foráneos.

Ello es también un indicador de la potente imagen actual de la ciudad para desarrollar actividades económicas lucrativas lo que es consustancial con la economía de mercado en la que se mueve España y la Unión Europea, y que contribuye a generar actividad económica complementaria y empleo.

Y esto de ninguna manera es un inconveniente, el problema radica en que una parte muy considerable de la población se encuentra lejos el mercado de la vivienda, y la administración pública permanece ajena tanto a impulsar viviendas de VPO, como a establecer en el planeamiento aprobado sectores de viviendas a precio tasado, o a establecer controles de los precios de alquiler en lugares “calientes” como los centros históricos donde se esta produciendo una continua expulsión de residentes.

Málaga tiene una renta familiar disponible del 80% de la media española. La serie estadística se inicio en 1967, y Málaga ocupa el mismo porcentaje desde entonces. Dato que deberían tener en cuenta quienes se vanaglorian sin ningún tipo de rigor del ascenso económico de la ciudad. Todo ello depende de como se mire, y a como se reparta la tarta de la actividad económica.

Los recientes informes de la Fundación Foessa y de Caritas Málaga inciden en que los niveles de pobreza se hacen crónicos en la ciudad, señalando el desempleo, la precariedad y la dificultad para acceder a la vivienda como las barreras mayores de la exclusión social.

A imitación de la exitosa campaña de embellecimiento de los patios de Trinidad-Perchel, la Junta de Distrito Centro y sus Servicios Sociales llevan 3 años organizando un certamen similar en los barrios de la Cruz Verde, Capuchinos y Ollerías. Vale la pena recorrer los 26 patios para comprobar durante el recorrido las miles de viviendas sociales que se han construido en Málaga en los últimos 35 años, muchas de ellas por el propio Ayuntamiento en competencias que en principio son de la Junta de Andalucía. Como desde calle Altozano, la Cruz Verde, Juan de la Encina, Empecinado, Lucero, Alta, Parras, la plaza de los Cristos, las calles Mariscal y Piyayo ya junto al rio Guadalmedina, se configura una enorme extensión de viviendas para familias de escasos recursos, muchas de ellas en situación de vulnerabilidad social.

Cuesta creer que el planeamiento urbanístico permitiese destinar toda esa superficie a un monouso residencial, sin intentar mezclar la vivienda social con la VPO o la vivienda libre. Que apenas exista actividad comercial en los bajos de los edificios, lo que es sinónimo de dinamismo social. Este informe trimestral analiza la dinámica del mercado inmobiliario a nivel global, donde se deben conjugar las

promociones exitosas y rentables económicamente, con aquellas que atiendan a una población y a los recursos que disponen.

El Litoral Este de la Ciudad sigue siendo con diferencia la zona de mayor aumento de precios, de hecho ha superado en un 19% la línea de precios de diciembre de 2007, y es junto al Centro (8,3%), la única área municipal que lo ha hecho.

En el Centro se ha observado un menor crecimiento en los últimos meses, quizá debido a una cierta saturación, y al empuje de la oferta de viviendas turísticas y de los nuevos hoteles en construcción.

El Litoral Oeste también tiene un considerable crecimiento interanual, aunque hay que constatar el destino de las viviendas de precio más alto de la ciudad. Ya en 1987 una importante promoción de viviendas en el sector de planeamiento de Huelin se ofertó a precios que superaban a los del Litoral Oeste, y tuvo serios problemas de comercialización al no ser una zona de referencia para ese tipo de construcción. Ciertamente los tiempos han cambiado, y a finales de los ochenta la inmensa mayoría de los clientes potenciales eran de Málaga, y en la actualidad esa situación ha cambiado. A un inversor de Jaén o de Estocolmo no le importa tanto la referencia cultural del barrio de sus ancestros o amigos (algo muy importante en Málaga), como una vivienda moderna cerca de la playa. Aquí las referencias vitales no existen.

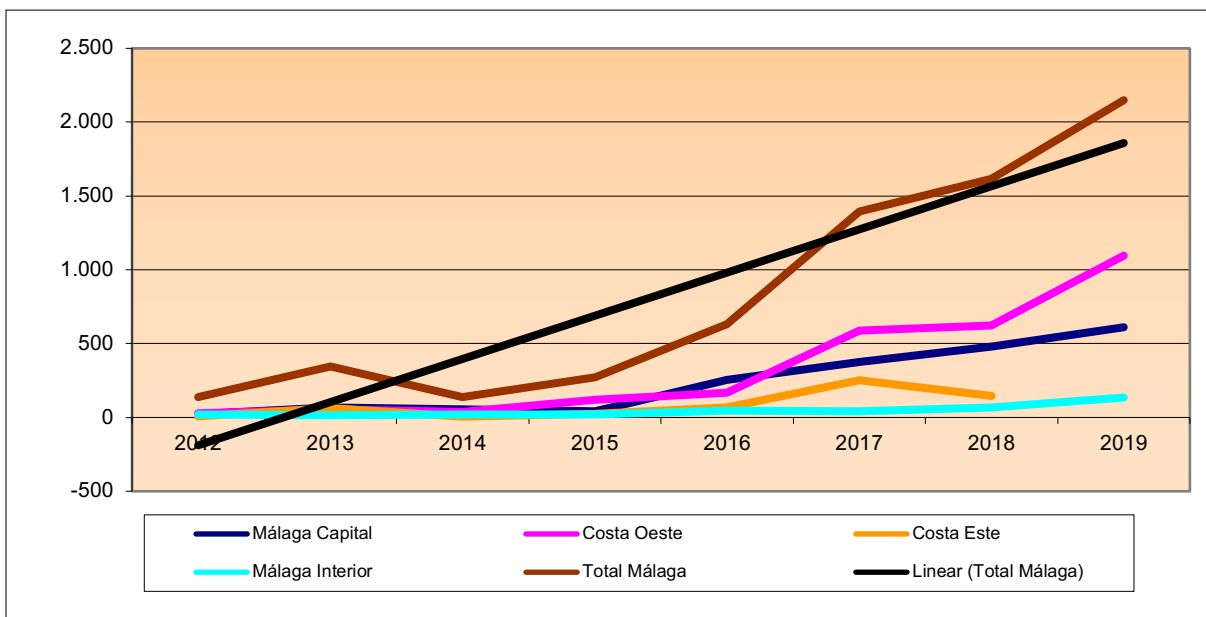
De acuerdo con un reciente informe de la Sociedad de Tasación, el 53% de los potenciales compradores de casas supera el límite razonable de esfuerzo financiero. Los datos que son del conjunto del estado español pueden inducir a que en Málaga donde los precios suben sensiblemente por encima de la media nacional, con una renta disponible baja, el potencial esfuerzo sería muy superior o simplemente no posible. Solo 4 de cada 10 compradores realizan un esfuerzo inferior al 30% de su renta para comprar una vivienda, porcentaje que se considera como límite financiero razonable. Pero el 53,5% de los compradores realizaría un esfuerzo del 50% de la renta disponible, e incluso un 7% rebasaría ese porcentaje.

A nivel de producción, los datos del Colegio de Arquitectos del primer trimestre aumentan un 26% el visado de nuevas viviendas, que son datos interesantes, pero algo lejos todavía a lo que sería un ritmo más razonable a una ciudad como Málaga. En ese sentido las viviendas de segunda mano tienen de acuerdo con los datos del INE o de los Colegios de Notarios niveles de compraventa muy superiores a la vivienda de obra nueva.

También el Ministerio de Fomento ha realizado una apreciación sobre el stock de vivienda no vendida desde el inicio de la crisis, algo menos de 500.000 viviendas en toda España, y unas 70.000 en Andalucía, de las que una parte importante podría estar en Málaga. Como se ha señalado desde otros ámbitos, quizá una parte, marginal, de ese stock nunca pueda ser vendido, debido a sus características de localización o de precio.

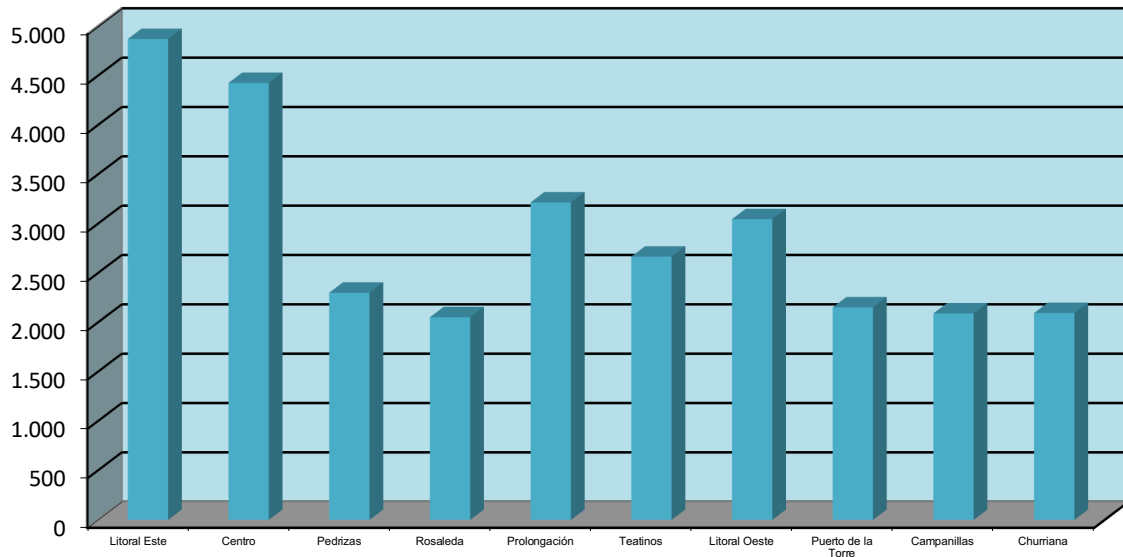
VIVIENDAS VISADAS EN MÁLAGA 2011-2019										
PRIMER TRIMESTRE										
Municipio	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2019/2018	2019/2012
Málaga Capital	23	67	53	43	254	376	482	611	26,76	2.556,52
Torremolinos	4	0	4	1	0	1	67	56	56,00	1.300,00
Benalmádena	4	1	4	24	14	4	15	143	143,00	3.475,00
Fuengirola	2	1	1	8	2	127	67	181	134,00	8.950,00
Mijas	1	6	4	41	100	100	29	135	365,52	13.400,00
Marbella	13	45	24	42	46	52	172	43	-75,00	230,77
Estepona	2	4	0	3	4	238	223	538	141,26	26.800,00
Manilva	2	0	1	0	2	67	49	0	-100,00	-
Costa Oeste	28	57	38	119	168	589	622	1.096	76,21	3.814,29
Rincón de la Victoria	0	6	1	2	30	235	65	6	-90,77	#iDIV/0!
Vélez-Málaga	5	58	1	0	30	4	15	115	666,67	2.200,00
Torrox	2	0	1	0	3	4	3	15	400,00	650,00
Nerja	1	1	2	24	6	9	65	4	-93,85	300,00
Costa Este	8	65	5	26	69	252	148	140	-5,41	1.650,00
Antequera	3	4	5	4	4	8	2	5	150,00	66,67
Campillos	1	0	1	0	1	0	0	0	#iDIV/0!	-100,00
Cártama	2	1	3	0	0	4	9	6	-33,33	200,00
Pizarra	3	0	1	0	0	1	0	0	#iDIV/0!	-100,00
Alora	1	0	0	0	1	0	0	0	#iDIV/0!	-100,00
Coín	2	1	0	2	2	2	4	2	-50,00	0,00
Ronda	4	2	1	2	24	14	4	28	600,00	600,00
Alhaurin de la Torre	3	2	5	7	12	11	42	57	35,71	1.800,00
Alhaurin el Grande	1	3	1	0	1	0	3	35	1.066,67	3.400,00
Archidona	0	2	2	3	0	3	5	2	-60,00	#iDIV/0!
Málaga Interior	20	15	19	18	45	43	69	135	95,65	575,00
Resto de Málaga	60	140	43	64	95	137	293	167	-43,00	178,33
Total Málaga	138	344	138	270	631	1.397	1.614	2.149	33,15	1.457,25

Fuente: Colegio de Arquitectos de Málaga.

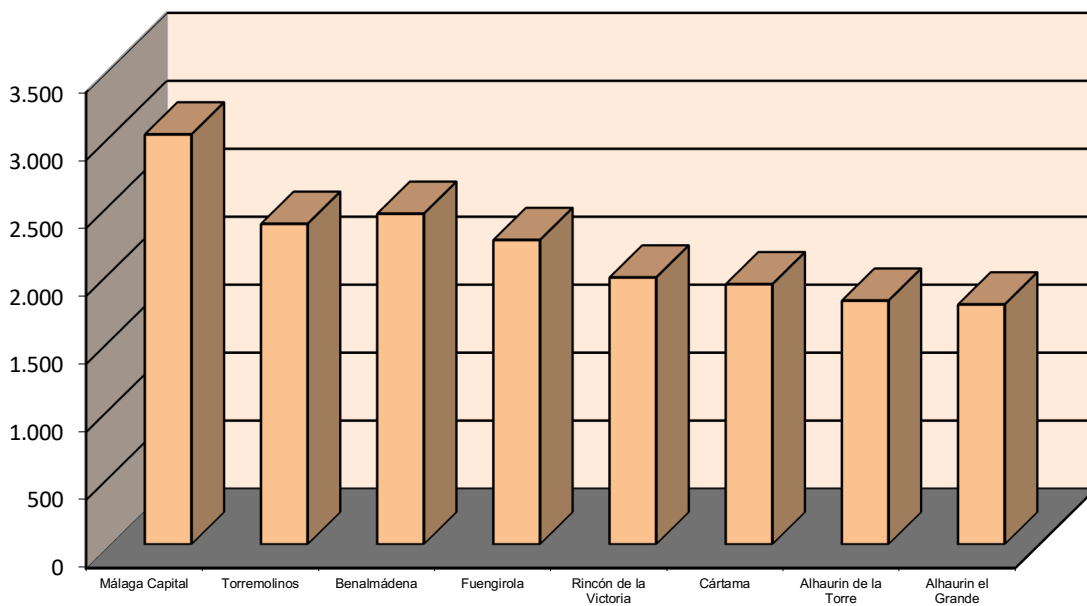


CARACTERISTICAS DEL MERCADO INMOBILIARIO					
Junio 2019 €/M2 CONSTRUIDO					
Municipio	2018/2º TRI	Variación 1 Año	2019/1º TRI	2019/2º TRI	Variación 3 Meses
Málaga Capital	2.656	13,52	2.992	3.015	0,77
Torremolinos	2.236	5,43	2.329	2.357	1,24
Benalmádena	2.234	8,83	2.408	2.431	0,96
Fuengirola	2.067	8,30	2.202	2.238	1,64
Mijas	2.408	7,38	2.564	2.586	0,84
Marbella	3.229	17,63	3.718	3.798	2,15
Estepona	2.051	20,53	2.419	2.472	2,18
Manilva	1.807	9,82	1.966	1.984	0,92
Costa Oeste	2.523	14,39	2.837	2.886	1,73
Rincón de la Victoria	1.834	7,00	1.956	1.962	0,32
Vélez-Málaga	1.776	7,87	1.890	1.916	1,38
Torrox	2.251	5,15	2.350	2.367	0,73
Nerja	2.980	6,07	3.148	3.161	0,40
Costa Este	1.920	6,41	2.030	2.043	0,64
Antequera	1.711	9,57	1.867	1.875	0,41
Campillos	1.453	4,32	1.505	1.516	0,70
Cártama	1.816	5,33	1.897	1.913	0,82
Pizarra	1.500	3,70	1.567	1.556	-0,71
Alora	1.621	4,03	1.677	1.686	0,57
Coín	1.426	5,11	1.491	1.499	0,55
Ronda	2.123	6,72	2.247	2.266	0,81
Alhaurin de la Torre	1.707	4,98	1.790	1.792	0,12
Alhaurin el Grande	1.646	7,17	1.763	1.764	0,08
Archidona	1.505	2,33	1.550	1.540	-0,65
Málaga Interior	1.717	5,73	1.811	1.815	0,26
Media Provincial	2.373	17,87	2.754	2.797	1,56
Con un grado de confianza del 95%, el error de muestreo es de 1,85					
CARACTERISTICAS DEL MERCADO INMOBILIARIO					
Junio 2019 €/M2 CONSTRUIDO MALAGA CAPITAL					
Areas	2018/2º TRI	Variación 1 Año	2019/1º TRI	2019/2º TRI	Variación 3 Meses
Litoral Este	4.073	19,66	4.802	4.874	1,50
Centro	4.033	9,79	4.417	4.428	0,24
Pedrizas	2.207	4,33	2.287	2.303	0,69
Rosaleda	1.938	5,99	2.031	2.054	1,12
Prolongación	3.074	4,66	3.211	3.217	0,18
Teatinos	2.460	8,46	2.648	2.668	0,77
Litoral Oeste	2.704	12,72	3.041	3.048	0,21
Puerto de la Torre	2.057	4,73	2.151	2.154	0,16
Campanillas	1.983	5,52	2.065	2.092	1,31
Churrana	1.958	7,09	2.087	2.097	0,45
Bahía					

Precio €/m²c Areas de Málaga Capital



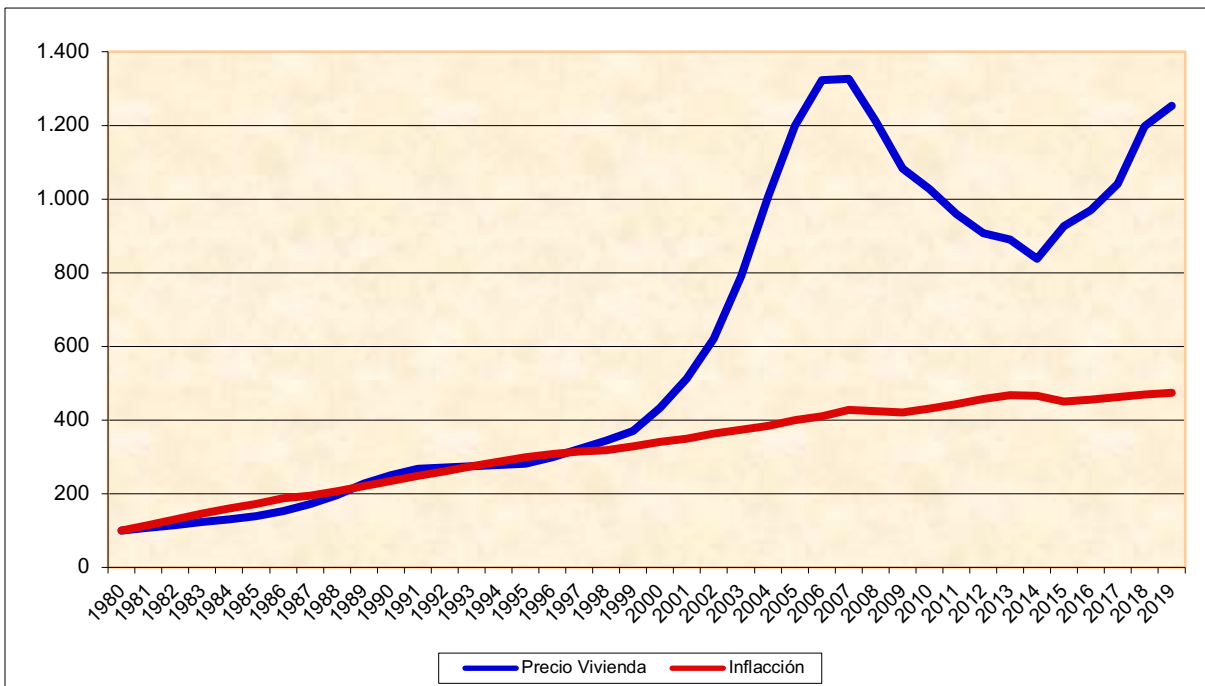
Precio €/m²c Vivienda Habitual Area Metropolitana



Málaga, evolución del precio de la vivienda y del IPC 1980-2019

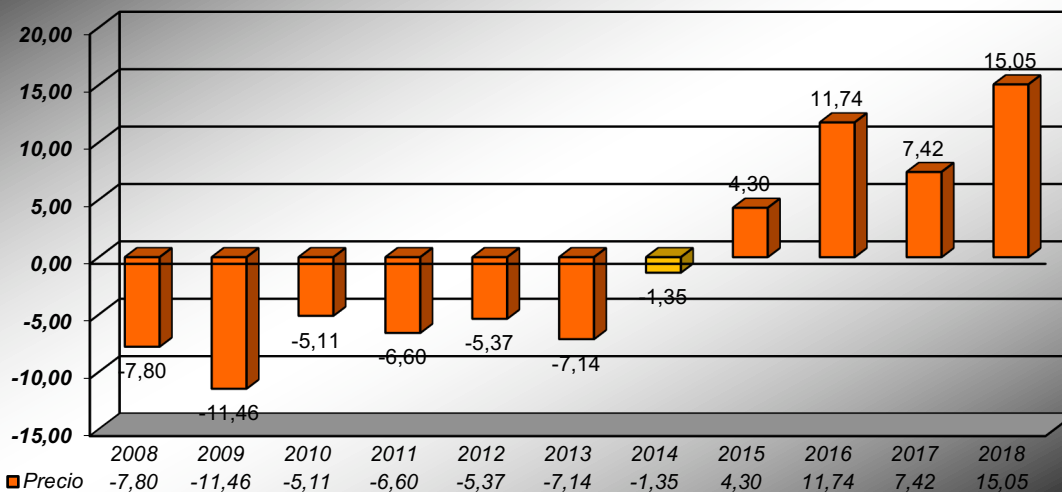
Años	€/m ² c	€/m ² c Base=100	Inflación	Inflación Base=100
1980	240	100	15,2	100
1981	260	108	14,4	114
1982	278	116	14,0	130
1983	295	123	12,2	146
1984	312	130	9,0	159
1985	334	139	8,2	173
1986	368	153	8,3	187
1987	412	171	4,6	195
1988	473	197	5,8	207
1989	549	228	6,9	221
1990	604	251	6,5	235
1991	645	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	3.015	1254	0,8	474

OMAU a 30 de Junio de 2019



VARIACION DE PRECIOS DESDE DICIEMBRE 2007				
MÁLAGA CAPITAL				
				135 meses
Áreas	Diciembre 2007	Junio 2019	Variación Dic 07-Jun 19	
Litoral Este	3.996	4.874	22,0	
Centro	4.088	4.428	8,3	
Pedrizas	2.732	2.303	-15,7	
Rosaleda	3.341	2.054	-38,5	
Prolongación	4.131	3.217	-22,1	
Teatinos	2.734	2.668	-2,4	
Litoral Oeste	3.759	3.048	-18,9	
Puerto de la Torre	2.861	2.154	-24,7	
Campanillas	2.444	2.092	-14,4	
Churriana	2.183	2.097	-3,9	
PROVINCIA				
				135 meses
Áreas	Diciembre 2007	Junio 2019	Variación Dic 07-Jun 19	
Málaga Capital	3.190	3.015	-5,5	
Torremolinos	2.945	2.357	-20,0	
Benalmádena	3.229	2.431	-24,7	
Fuengirola	2.653	2.238	-15,6	
Mijas	2.752	2.586	-6,0	
Marbella	3.315	3.798	14,6	
Estepona	2.868	2.472	-13,8	
Manilva	2.357	1.984	-15,8	
Costa Oeste	2.898	2.886	-0,4	
Rincón de la Victoria	2.341	1.962	-16,2	
Vélez-Málaga	2.600	1.916	-26,3	
Torrox	3.254	2.367	-27,3	
Nerja	3.724	3.161	-15,1	
Costa Este	2.437	2.043	-16,2	
Antequera	2.020	1.875	-7,2	
Campillos	1.889	1.516	-19,8	
Cártama	3.560	1.913	-46,3	
Pizarra	2.498	1.556	-37,7	
Álora	1.931	1.686	-12,7	
Coín	1.818	1.499	-17,6	
Ronda	2.312	2.266	-2,0	
Alhaurin de la Torre	2.338	1.792	-23,4	
Alhaurin el Grande	2.103	1.764	-16,1	
Archidona	1.862	1.540	-17,3	
Málaga Interior	2.430	1.815	-25,3	
Media Provincial	2.798	2.797	0,0	

Evolución del precio de la vivienda en Málaga, 2008-2018

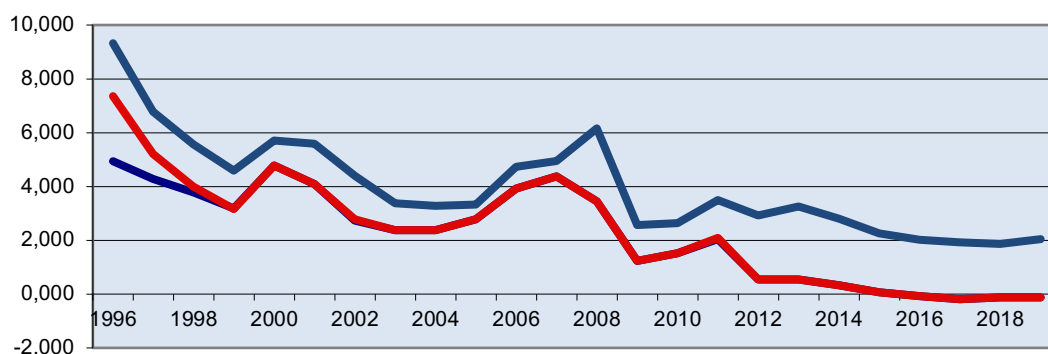


EVOLUCION DE LOS TIPOS DE INTERES A UN AÑO

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	-0,134	-0,134	2,042

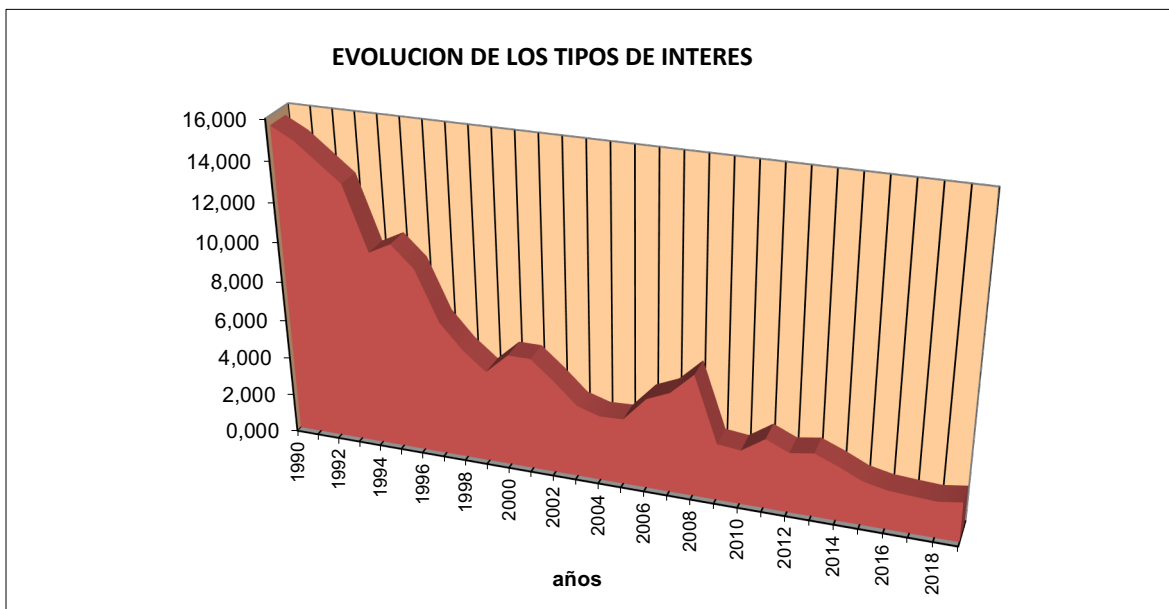
Fuente: Banco de España, 30 de Junio de 2019

Evolución de los Tipos Interés

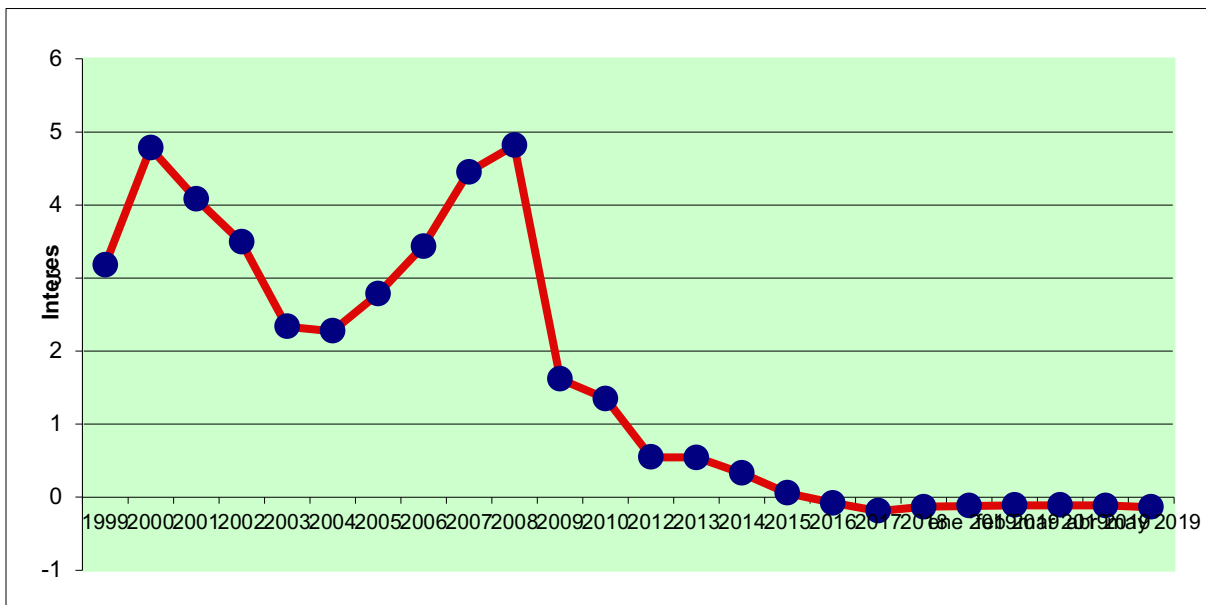


TIPOS DE INTERES POR CREDITOS HIPOTECARIOS				
30/6/19				
Años	TAE	Tipo nominal	Cuota mes	Variación %
1990	15,902	15,560	81,21	
1991	15,299	14,970	78,37	-3,6
1992	14,380	14,070	74,10	-5,7
1993	13,460	13,170	69,87	-6,0
1994	10,169	9,950	55,33	-26,3
1995	10,751	10,520	57,83	4,5
1996	9,662	9,454	53,19	-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	2,082	2,042	25,59	4,0

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
ene 2019	-0,116
feb 2019	-0,108
mar 2019	-0,109
abr 2019	-0,112
may 2019	-0,134



Notas