

MERCADO INMOBILIARIO DE MÁLAGA, CUARTO TRIMESTRE DE 2021

Con los datos disponibles del visado de viviendas por el Colegio de Arquitectos del tercer trimestre de 2021 no se puede apreciar de manera clara la evolución de la producción del mercado inmobiliario que es similar al año 2020 con la pandemia muy presente y un 40% inferior a 2019 y 2018. Con prudencia es mejor tener los resultados del año completo, pero es necesario destacar el impulso de Málaga capital que aumenta un 29,52% los resultados de 2020 y esta a niveles de los años anteriores.

El dinamismo de Málaga es evidente y se puede observar también en Marbella, Mijas y Estepona. En su conjunto el litoral costero occidental, incluida la capital, suponen el 80% del mercado inmobiliario de la provincia. La costa interior y sobre todo el interior provincial tienen una actividad sensiblemente menor, y no es una novedad, si no que estas zonas no han llegado a tener el dinamismo que tuvieron antes de la recesión económica de 2008.

A nivel de precios sucede algo similar, crecen un considerable 8,83% en Málaga capital, un punto menos 7,83% en la costa occidental, y Marbella un 9,53% (el gran crecimiento de Torremolinos hay que matizarlo por nuevas promociones fronterizas con Málaga de un precio elevado).

La costa oriental aumenta los precios un 2,17% y el interior provincial un 2,13%. Estamos por tanto ante una imagen dual claramente diferenciada de un litoral (occidental) muy dinámico y un interior a una velocidad sensiblemente más lenta. Los aumentos de población experimentados en el eje litoral son también muy superiores a los del interior de Málaga lo que redundará en esa imagen de provincia dual, que como conocemos se repite también toda España, y en la propia capital malagueña.

El dinamismo tanto del Litoral este como del Litoral Oeste, en menor medida el Centro, Teatinos y una parte de Rosaleda por las nuevas promociones contrasta con el resto de la ciudad, mucho más pausado. Esta dualidad se está también produciendo a nivel de compradores de vivienda como ya hemos comentado en trimestres anteriores.

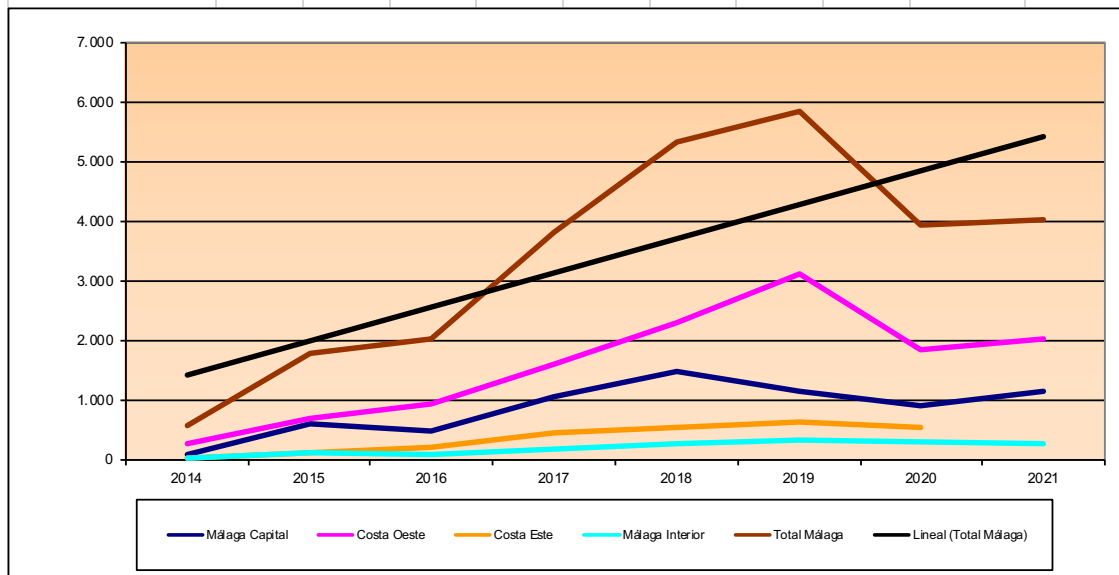
Una parte muy sensible de compradores no están censados en Málaga, en algunas pequeñas promociones del Litoral Este suponen el 100% de las adquisiciones, lo que refleja el interés inversor en el mercado inmobiliario como un activo financiero ante los resultados muy limitados de la bolsa española (a diferencia de resultados muy superiores en bolsas europeas y americanas) y los bajos niveles de los créditos hipotecarios.

El aumento de los precios de la vivienda tiene al mismo tiempo un efecto disuasorio en la población residente en Málaga que con tasas de desempleo y vulnerabilidad superiores al 20%, y con una renta familiar disponible que supone el 80% de la media española, no tienen capacidad de participar en un mercado inmobiliario que cada vez es más lejano para una parte importante de la población, principalmente joven, y para quienes tampoco hay una alternativa cercana de viviendas de VPO. La VPO que fue el instrumento principal de la construcción residencial hasta los primeros años 2000.

VIVIENDAS VISADAS EN MÁLAGA 2014-2021
TERCER TRIMESTRE

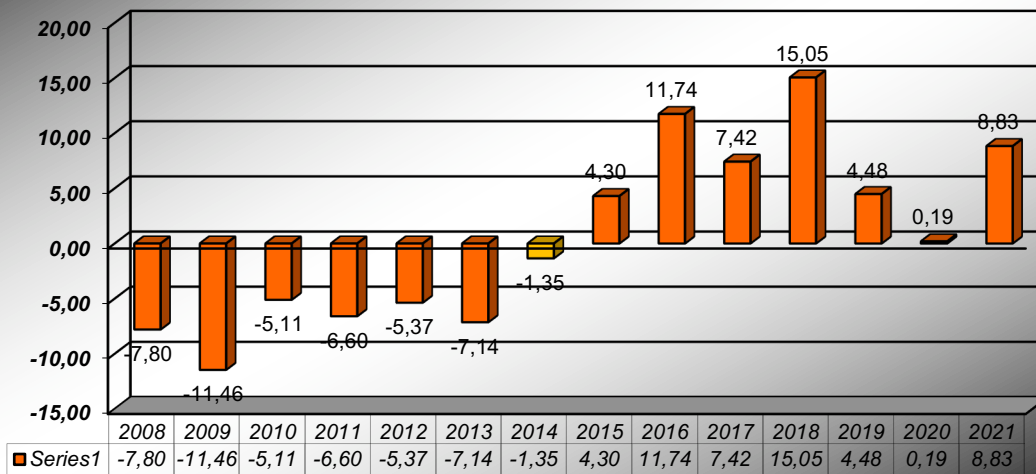
Municipio	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2021/2020	2021/2014
Málaga Capital	98	610	498	1.066	1.504	1.162	908	1.176	29,52	1.100,00
Torremolinos	38	4	102	122	165	205	17	270	1.488,24	610,53
Benalmádena	61	69	73	148	50	389	82	68	-17,07	11,48
Fuengirola	2	79	22	188	452	394	199	581	191,96	28.950,00
Mijas	83	99	272	361	517	547	443	454	2,48	446,99
Marbella	95	444	128	216	365	452	475	417	-12,21	338,95
Estepona	5	21	342	501	666	1.111	485	252	-48,04	4.940,00
Manilva	0	0	15	71	99	35	153	8	-94,77	-
Costa Oeste	284	716	954	1.607	2.314	3.133	1.854	2.050	10,57	621,83
Rincón de la Victoria	15	58	106	264	156	176	23	29	26,09	93,33
Vélez-Málaga	15	23	72	155	209	396	401	177	-55,86	1.080,00
Torrox	1	1	18	13	72	21	127	108	-14,96	10.700,00
Nerja	5	57	30	30	124	45	12	6	-50,00	20,00
Costa Este	36	139	226	462	561	638	563	320	-43,16	788,89
Antequera	12	50	9	21	29	12	11	16	45,45	33,33
Campillos	1	2	3	1	3	3	0	2	-	-
Cártama	6	1	1	19	26	15	12	47	291,67	683,33
Pizarra	1	1	2	9	2	4	6	7	16,67	600,00
Alora	1	1	3	3	5	0	8	1	-87,50	-
Coín	0	6	7	11	14	9	35	72	105,71	-
Ronda	4	11	29	19	40	67	17	51	200,00	1.175,00
Alhaurín de la Torre	5	53	53	91	149	187	205	80	-60,98	1.500,00
Alhaurín el Grande	6	4	2	15	6	40	6	10	66,67	66,67
Archidona	3	5	9	8	5	5	2	4	100,00	33,33
Málaga Interior	39	134	118	197	279	342	302	290	-3,97	643,59
Resto de Málaga	124	198	260	498	675	341	331	199	-39,88	60,48
Total Málaga	581	1.797	2.056	3.830	5.333	5.850	3.958	4.035	1,95	594,49

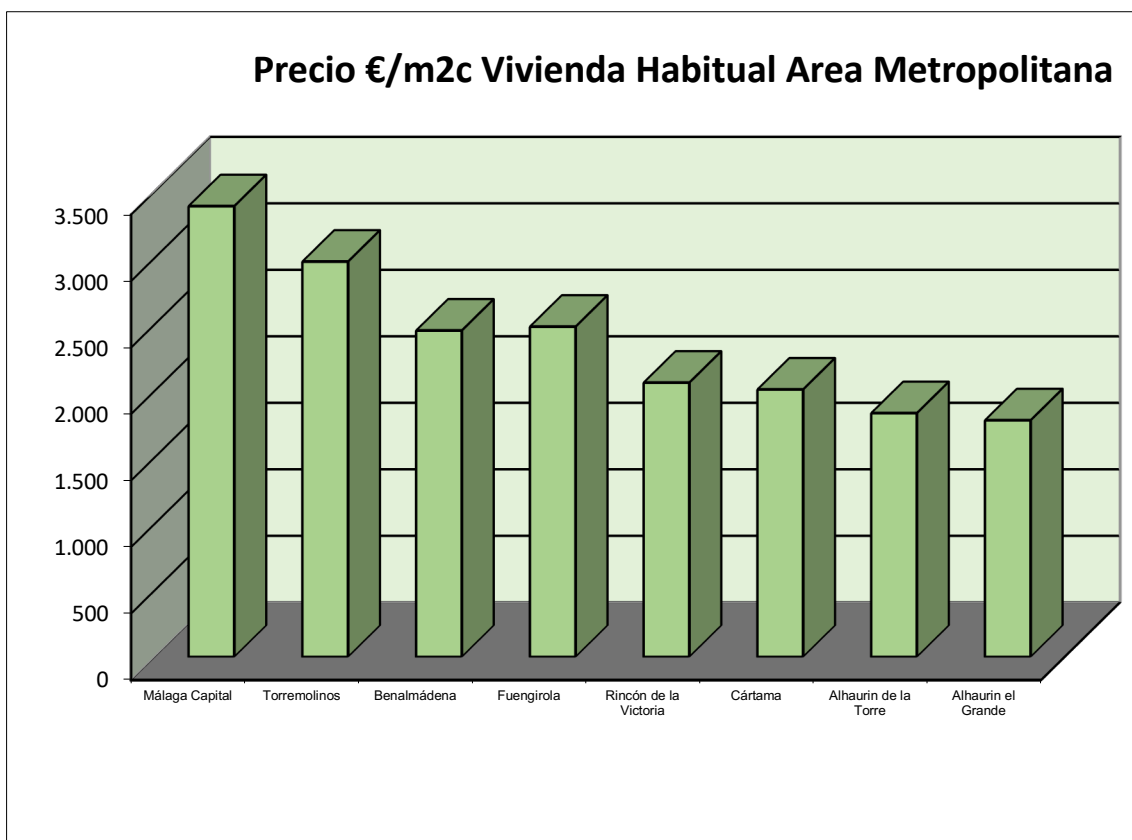
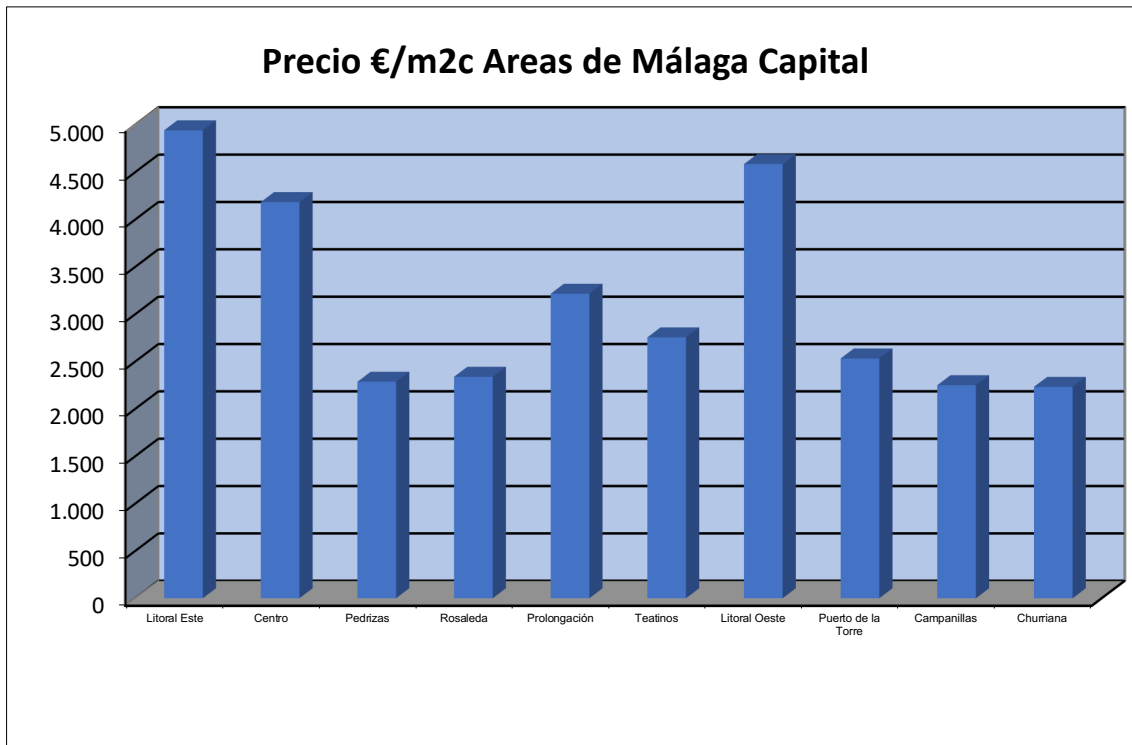
Fuente: Colegio de Arquitectos de Málaga.



CARACTERISTICAS DEL MERCADO INMOBILIARIO					
Diciembre 2021 €/M2 CONSTRUIDO					
Municipio	2020/4º TRI	Variación 1 Año	2021/3º TRI	2021/4º TRI	Variación 3 Meses
Málaga Capital	3.113	8,83	3.336	3.388	1,56
Torremolinos	2.349	26,49	2.965	2.971	0,21
Benalmádena	2.420	1,34	2.446	2.453	0,27
Fuengirola	2.459	0,91	2.470	2.482	0,49
Mijas	2.722	4,90	2.839	2.855	0,58
Marbella	4.082	9,53	4.425	4.471	1,04
Estepona	2.681	1,14	2.704	2.712	0,27
Manilva	2.029	-0,08	2.009	2.027	0,90
Costa Oeste	3.051	7,83	3.267	3.290	0,70
Rincón de la Victoria	1.993	3,40	2.050	2.061	0,53
Vélez-Málaga	1.959	-1,03	1.935	1.939	0,21
Torrox	2.296	1,04	2.296	2.320	1,04
Nerja	3.289	5,04	3.395	3.455	1,74
Costa Este	2.077	2,17	2.110	2.122	0,57
Antequera	1.889	1,42	1.910	1.915	0,27
Campillos	1.505	3,50	1.547	1.558	0,68
Cártama	1.936	3,80	1.994	2.010	0,78
Pizarra	1.544	2,16	1.567	1.578	0,71
Alora	1.772	-0,27	1.753	1.767	0,81
Coín	1.531	5,85	1.613	1.621	0,51
Ronda	2.284	3,21	2.321	2.357	1,58
Alhaurin de la Torre	1.802	1,65	1.828	1.832	0,21
Alhaurin el Grande	1.729	2,86	1.770	1.778	0,47
Archidona	1.500	0,67	1.500	1.510	0,67
Málaga Interior	1.819	2,13	1.847	1.857	0,58
Media Provincial	2.915	7,72	3.107	3.140	1,06
Con un grado de confianza del 95%, el error de muestreo es de 1,85					
CARACTERISTICAS DEL MERCADO INMOBILIARIO					
Diciembre 2021 €/M2 CONSTRUIDO MALAGA CAPITAL					
Areas	2020/4º TRI	Variación 1 Año	2021/3º TRI	2021/4º TRI	Variación 3 Meses
Litoral Este	4.696	5,22	4.869	4.941	1,48
Centro	4.277	-2,19	4.109	4.183	1,80
Pedrizas	2.270	0,74	2.257	2.286	1,31
Rosaleda	2.192	6,71	2.309	2.339	1,30
Prolongación	3.092	3,98	3.173	3.216	1,33
Teatinos	2.643	4,21	2.738	2.755	0,59
Litoral Oeste	3.706	23,74	4.458	4.585	2,85
Puerto de la Torre	2.150	17,76	2.506	2.532	1,02
Campanillas	2.150	4,64	2.225	2.250	1,12
Churriana	2.138	4,39	2.191	2.232	1,85
Bahía					

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

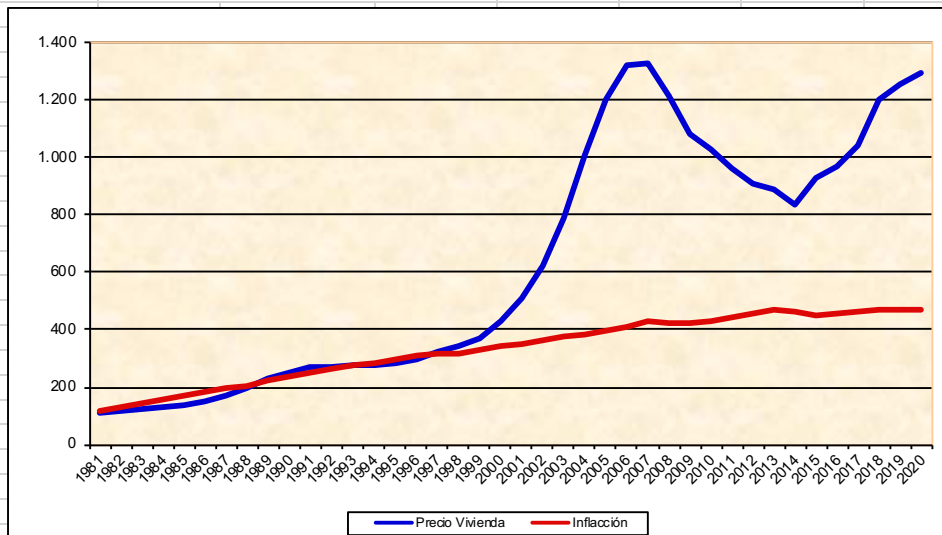




Málaga, evolución del precio de la vivienda y del IPC 1980-2021

Años	€/m2c	€/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	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

OMAU a 31 de Diciembre de 2021

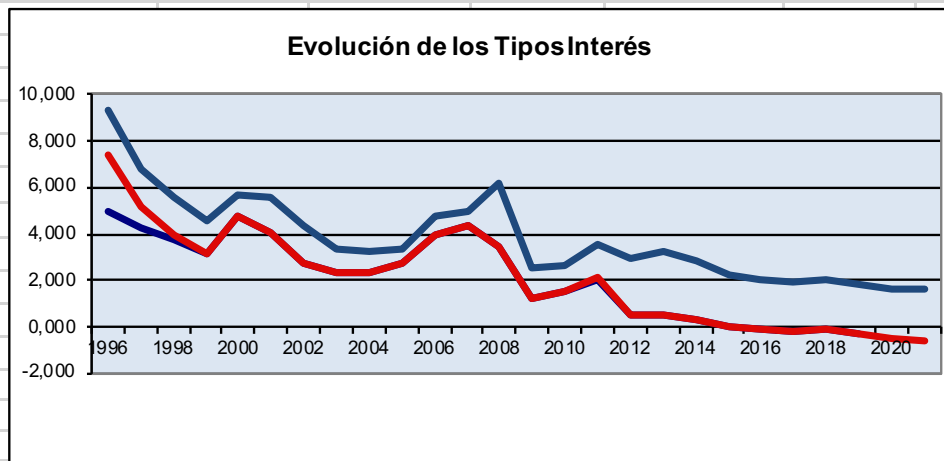


VARIACION DE PRECIOS DESDE DICIEMBRE 2007			
MALAGA CAPITAL			
			165,0
Areas	Diciembre 2007	Diciembre 2021	Variación Dic 07-Dic-21
Litoral Este	3.996	4.941	23,7
Centro	4.088	4.183	2,3
Pedrizas	2.732	2.286	-16,3
Rosaleda	3.341	2.339	-30,0
Prolongación	4.131	3.216	-22,2
Teatinos	2.734	2.755	0,8
Litoral Oeste	3.759	4.585	22,0
Puerto de la Torre	2.861	2.532	-11,5
Campanillas	2.444	2.250	-7,9
Churriana	2.183	2.232	2,2
PROVINCIA			
			165,0
Areas	Diciembre 2007	Diciembre 2021	Variación Dic 07-Dic-21
Málaga Capital	3.190	3.388	6,2
Torremolinos	2.945	2.971	0,9
Benalmádena	3.229	2.453	-24,0
Fuengirola	2.653	2.482	-6,5
Mijas	2.752	2.855	3,8
Marbella	3.315	4.471	34,9
Estepona	2.868	2.712	-5,5
Manilva	2.357	2.027	-14,0
Costa Oeste	2.898	3.290	13,5
Rincón de la Victoria	2.341	2.061	-12,0
Vélez-Málaga	2.600	1.939	-25,4
Torrox	3.254	2.320	-28,7
Nerja	3.724	3.455	-7,2
Costa Este	2.437	2.122	-12,9
Antequera	2.020	1.915	-5,2
Campillos	1.889	1.558	-17,5
Cártama	3.560	2.010	-43,5
Pizarra	2.498	1.578	-36,8
Álora	1.931	1.767	-8,5
Coín	1.818	1.621	-10,8
Ronda	2.312	2.357	2,0
Alhaurin de la Torre	2.338	1.832	-21,7
Alhaurin el Grande	2.103	1.778	-15,4
Archidona	1.862	1.510	-18,9
Málaga Interior	2.430	1.857	-23,6
Media Provincial	2.798	3.140	12,2

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	2,037
2019	-0,261	-0,261	1,807
2020	-0,481	-0,481	1,663
2021	-0,573	-0,573	1,581

Fuente: Banco de España, 30 Noviembre 2021

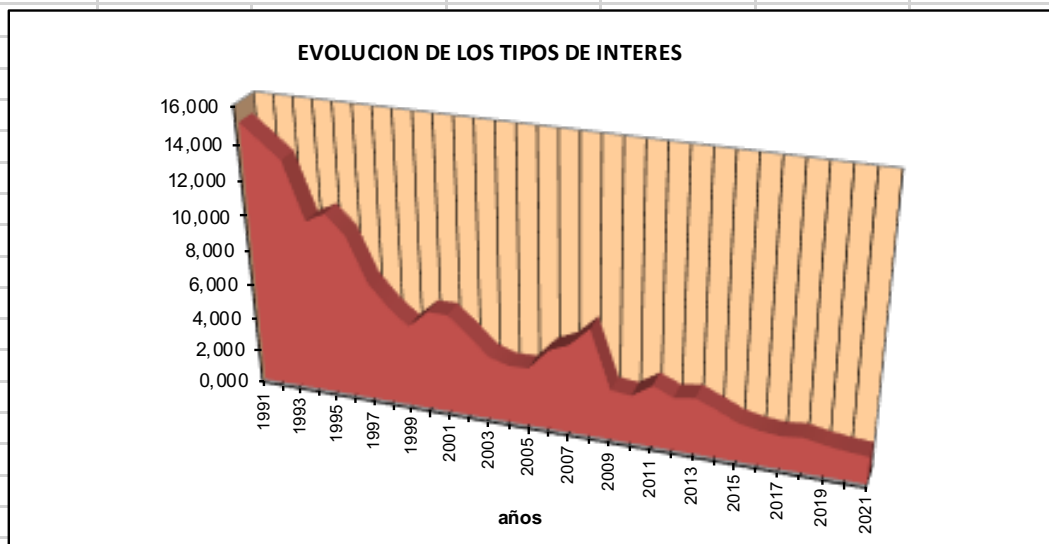


31/12/21				
Años	TAE	Tipo nominal	Cuota mes	Variación %
1990	15,902	15,560	81,21	
1991	15,299	14,970	78,37	-3,6
1992	14,380	14,070	74,10	-5,7
1993	13,460	13,170	69,87	-6,0
1994	10,169	9,950	55,33	-26,3
1995	10,751	10,520	57,83	4,5
1996	9,662	9,454	53,19	-8,7
1997	7,063	6,911	42,72	-24,5
1998	5,775	5,651	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	2,037	25,58	1,2
2019	1,841	1,807	24,91	-2,6
2020	1,696	1,663	24,51	-1,6
2021	1,612	1,581	24,35	-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