

MERCADO INMOBILIARIO DE MALAGA, CUARTO TRIMESTRE DE 2020

La situación derivada de la pandemia sanitaria del Covid-19 ha complejizado el ya diverso sector inmobiliario, por una parte la oferta de vivienda de obra nueva ha sufrido un retroceso importante, pero sin embargo los precios se han estabilizado sin tener los descensos que en otras ciudades se han empezado a manifestar.

Ciertamente la tendencia a nivel estatal es hacia una contención de precios o incluso descensos de pocos puntos, situación que no ha alcanzado todavía a Málaga capital, ni a los ámbitos residenciales de mayor standing de la Costa del sol. Algunos analistas estiman que durante 2021 y 2022 se pueden producir descensos del precio de la vivienda de hasta el 10%, pero todo ello, como el resto de la actividad económica dependerá del control de la pandemia a través de las vacunas, y el tiempo necesario para poner en marcha las actividades que ha quedado más paralizadas en especial el turismo y la gran actividad económica que le sirve de apoyo. Recuperar la actividad anterior a marzo de 2020 no será seguramente posible hasta 2022 o 2023, y desde luego habrá que hacerlo aprendiendo lecciones a veces difíciles de asumir.

Los precios también se han contenido en Málaga por un descenso en la oferta de viviendas que a nivel provincial ha sido del 38%, 5.850 viviendas visadas en 2019 (de enero a septiembre) por 3.958 viviendas en 2020, porcentaje que aproximadamente se mantendrá a finales de 2020.

En Málaga capital, como también ha ocurrido en Marbella, la situación ha sido diferente. En la capital de la Costa del Sol la tendencia del mercado inmobiliario no se frenó en los 9 primeros meses del año, incluso aumento ligeramente, al pasar de las 862 viviendas visadas en 2019 a 908 en 2020. En Marbella también se ha aumentado ligeramente las viviendas visadas en 2020 (475) que las de 2019 (452).

Posiblemente Málaga y Marbella tienen los mercados inmobiliarios más estables y también donde los niveles de inversión en los activos inmobiliarios funcionan con mayor rentabilidad, de ahí que en un primer momento no se hayan mostrado tan frágiles como en otros municipios que atienden otro tipo de demanda.

Como en 2008 al comienzo de la recesión, la pandemia ha sido una disrupción para la economía, el empleo y la calidad de vida de una parte sustancial de los ciudadanos, al igual que para las debilitadas cuentas públicas, pero como en toda crisis también nacen oportunidades de resetear modelos socioeconómicos caducos y problemáticos cada vez que la economía sufre un desvanecimiento. Es una oportunidad para impulsar ideas innovadoras apoyándose en los nuevos yacimientos de actividad económica que posibilita la transición ecológica y la modernización digital.

Solamente en el campo de la renovación y rehabilitación del parque actual de viviendas se van a crear grandes oportunidades para mejorar no solo su eficiencia energética, sino sus niveles de confort, ventilación y condiciones de salubridad.

Según algunos estudios y datos provisionales, se ha producido una mayor demanda de viviendas unifamiliares en las periferias de las ciudades o en ámbitos metropolitanos como consecuencia de la pandemia. Evidentemente no hay todavía tendencias que puedan afirmar o verificar esa posible demanda, por una parte porque la oferta unifamiliar es muy limitada, y el planeamiento urbanístico no se puede, ni se debe modificar de la noche al día. En los datos de visados del Colegio de Arquitectos no se aprecia esa tendencia, aunque sí en el aumento de las compraventas de unifamiliares que muestran las estadísticas notariales.

Más que una huida hacia el exterior de los centros urbanos lo que ha producido el confinamiento y el aumento del teletrabajo, es la necesidad de mejorar la calidad habitacional de las viviendas actuales, hacerlas más cómodas y confortables. También se ha puesto de manifiesto la existencia de un número considerable de viviendas que carecen de condiciones mínimas de habitabilidad.

La pandemia ha revalorizado las actividades de proximidad, el comercio y los servicios de barrio, la idea de ciudad amable de cercanía que no existe en la ciudad dispersa de baja densidad y periférica.

El que la vivienda no se haya encarecido en 2020 no supone que sea más barata y desde luego es menos accesible por el deterioro de las rentas de una parte importante de la población, así como por la incertidumbre económica del inmediato futuro.

Como ya se viene manifestando desde hace unos años el mercado inmobiliario en la ciudad de Málaga se muestra dual, por una parte dinámico en promociones que junto a la demanda tradicional local, tienen una importante demanda como inversión para personas o empresas que no viven en Málaga, y una falta de oferta de viviendas para personas y familias de medio y bajo poder adquisitivo, donde los jóvenes son un grupo muy importante.

La tasa de emancipación de los jóvenes hasta los 29 años es solo del 15,9%, casi dos puntos por debajo de la media nacional, y la tasa de paro en ese nivel de población ha supuesto un aumento con la pandemia del 52,2% en octubre de 2020 respecto al mismo mes de 2019, muy superior a otras zonas menos vinculadas a los servicios turísticos (Madrid 35,3%, Barcelona 34,4%, Valencia 36,0% o Sevilla 30,75). Con su salario medio de 973 € al mes el Observatorio de la Emancipación del Consejo de la Juventud, CJE, estima que deberían destinar el 93% de su salario al alquiler si quieren vivir de manera independiente. Realmente unos datos estremecedores.

Ciertamente es interesante que la ciudad sea atractiva para grupos de inversión, lo que muestra el dinamismo económico y urbano de una parte de la sociedad, pero también es necesario equilibrar las necesidades de vivienda de una parte sustancial de la población con políticas públicas de vivienda que prácticamente son inexistentes, con la excepción de las que ha venido y sigue realizando el propio Ayuntamiento de Málaga que en la actualidad oferta 132 viviendas en alquiler y venta y que para 2021 tiene previsto iniciar 476 viviendas en el ámbito de Teatinos (ver cuadros facilitados por el IMV).

IMV Viviendas en Construcción

VENTA/ALQUILER	NÚMERO VIVIENDAS	PROMOCIÓN	LOCALIZACIÓN	NOMBRE CALLE	SECTOR PLANEAMIENTO	PRECIO MEDIO VENTA/ALQUILER	SUP. UTIL Garage y trastero	SUP. MEDIA ÚTIL m2	SUP. MEDIA CONSTRUIDA m2
ALQUILER OPCIÓN COMPRA	4	GONZÁLEZ EDO	TRINIDAD-PERCHEL	ARQUITECTO GONZÁLEZ EDO	PERI TRINIDAD-PERCHEL	255,00 €		43,88	58,36
ALQUILER OPCIÓN COMPRA	16	CALVO	TRINIDAD-PERCHEL	CALVO	PERI TRINIDAD-PERCHEL	649,18 €	32,28	70,00	93,10
ALQUILER OPCIÓN COMPRA	8	ZURBARÁN	OLLETAS	ZURBARÁN		365,51 €		67,09	89,23
ALQUILER OPCIÓN COMPRA	7	SAN RAFAEL	CAMINO SAN RAFAEL	CAMINO DE SAN RAFAEL		400,16 €	5,75	70,00	93,10
VENTA	38	VILLAZO BAJO	JARAZMÍN	ESTRELLA DE MAR	SUNP-LE.4 VILLAZO BAJO	168.231,32 €	33,00	70,00	93,10
VENTA	35	GARNICA	HUELIN	JOSÉ MARÍA GARNICA		157.440,54 €	33,00	64,24	85,44
ALQUILER OPCIÓN COMPRA	24	MAQUEDA	CAMPANILLAS	LINGÜI LÁZARO CARRETER	SUP CA.3 PARCELA R-2	520,58 €	33,00	69,78	92,81
	132								

Fuente: Instituto Municipal de la Vivienda. www.imv.malaga.eu

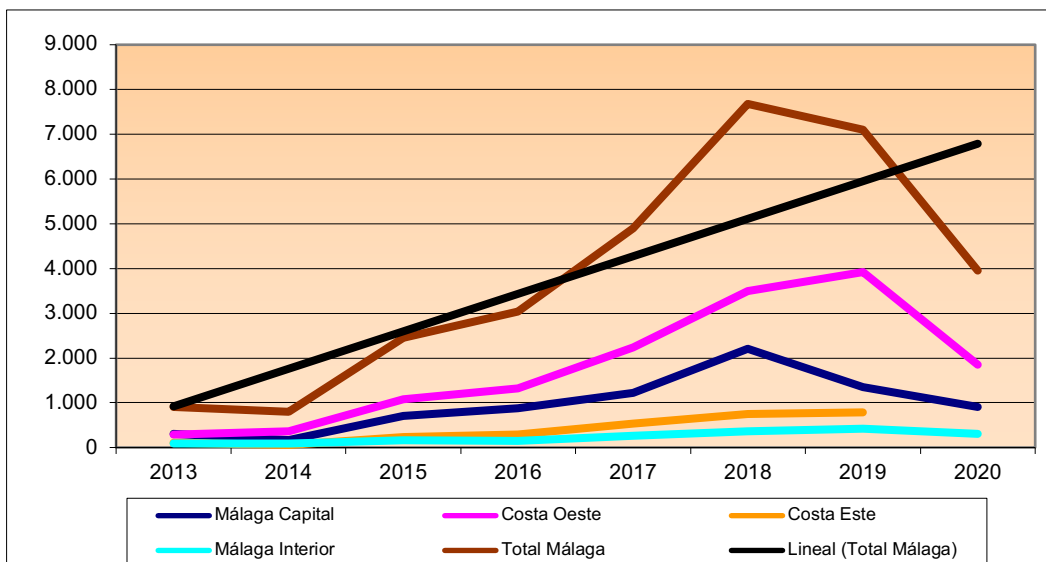
IMV Viviendas a Licitar en 2021

VENTA/ALQUILER	NÚMERO VIVIENDAS	PROMOCIÓN	LOCALIZACIÓN	NOMBRE CALLE	SECTOR PLANEAMIENTO	PRECIO MEDIO VENTA/ALQUILER	SUP. UTIL Garage y trastero	SUP. MEDIA ÚTIL m2	SUP. MEDIA CONSTRUIDA m2
ALQUILER	84	R1 UNIVERSIDAD	SUP-T.8		SUP-T.8 UNIVERSIDAD	374,52 €	32,88	66,20	88,05
ALQUILER	70	R5 UNIVERSIDAD	SUP-T.8		SUP-T.8 UNIVERSIDAD	387,10 €	31,36	70,00	93,10
ALQUILER	140	R10 UNIVERSIDAD	SUP-T.8		SUP-T.8 UNIVERSIDAD	420,55 €	32,10	71,20	94,70
ALQUILER	69	R14 UNIVERSIDAD	SUP-T.8		SUP-T.8 UNIVERSIDAD	374,80 €	31,18	61,91	82,34
ALQUILER	113	R16 UNIVERSIDAD	SUP-T.8		SUP-T.8 UNIVERSIDAD	400,19 €	31,00	67,48	89,75
	476								

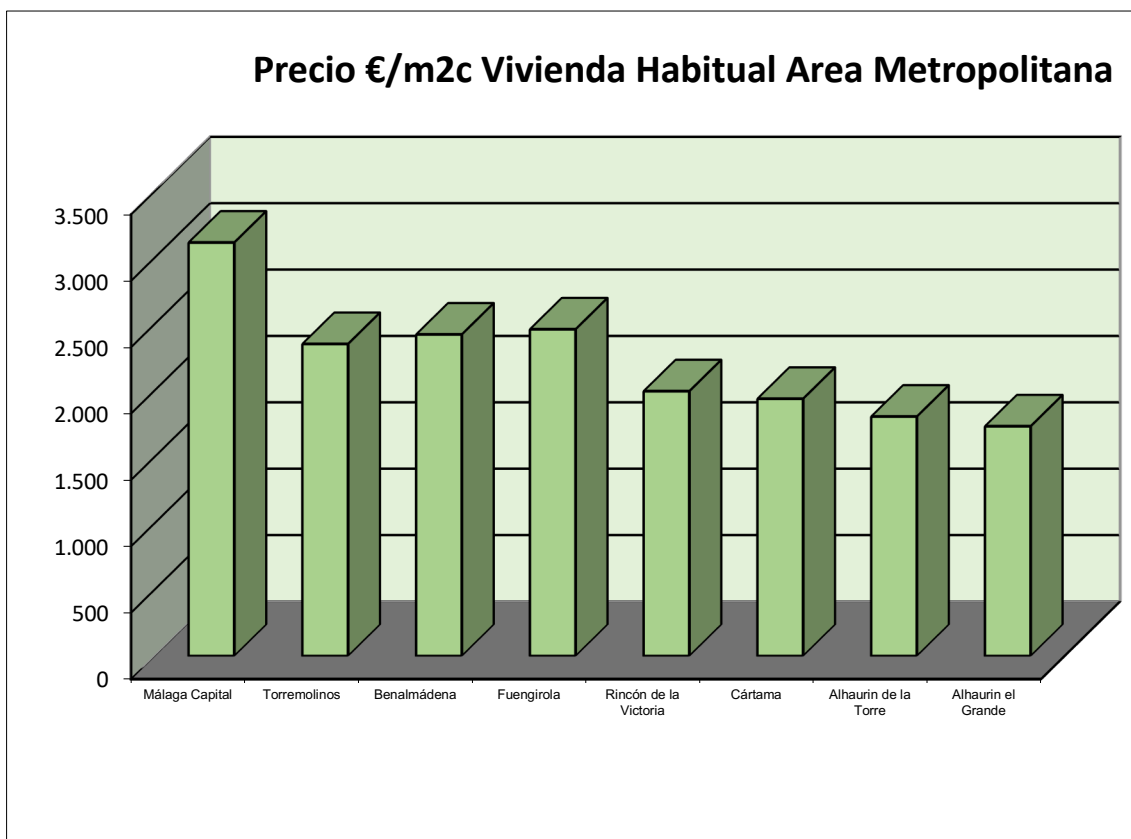
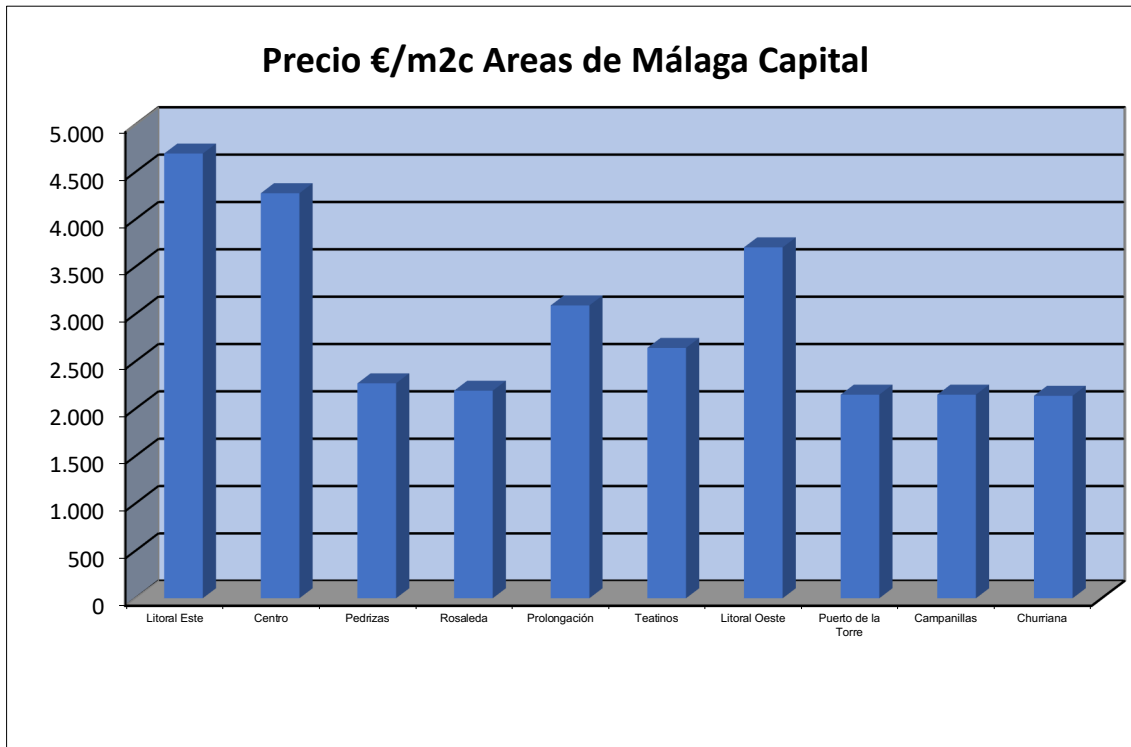
Fuente: Instituto Municipal de la Vivienda. www.imv.malaga.eu

VIVIENDAS VISADAS EN MÁLAGA 2013-2020										
CUARTO TRIMESTRE*										
Municipio	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2020/2019	2020/2013
Málaga Capital	303	166	712	878	1.214	2.206	1.353	908	-32,89	199,67
Torremolinos	5	41	203	102	143	270	247	17	56,00	240,00
Benalmádena	63	66	158	119	159	86	433	82	143,00	30,16
Fuengirola	81	2	95	141	291	576	601	199	134,00	145,68
Mijas	12	86	105	282	516	764	659	443	-32,78	3.591,67
Marbella	80	143	492	173	252	587	662	475	-28,25	493,75
Estepona	46	12	24	487	800	1.107	1.223	485	-60,34	954,35
Manilva	1	5	0	17	73	99	95	153	61,05	-
Costa Oeste	288	355	1.077	1.321	2.234	3.489	3.920	1.854	-52,70	543,75
Rincón de la Victoria	14	15	59	111	276	167	177	23	-87,01	64,29
Vélez-Málaga	80	35	73	91	168	285	424	401	-5,42	401,25
Torrox	1	2	5	27	18	149	133	127	-4,51	-
Nerja	5	5	92	55	69	154	51	12	-76,47	140,00
Costa Este	100	57	229	284	531	755	785	563	-28,28	463,00
Antequera	15	24	53	11	21	30	14	11	-21,43	-26,67
Campillos	4	1	2	3	1	3	4	0	-100,00	-100,00
Cártama	8	9	1	4	20	29	22	12	-45,45	50,00
Pizarra	1	1	2	4	11	3	7	6	-14,29	500,00
Alora	5	1	1	3	4	5	0	8	-	60,00
Coin	5	1	10	10	14	20	14	35	150,00	600,00
Ronda	14	19	13	32	21	41	68	17	-75,00	21,43
Alhaurín de la Torre	11	19	65	65	139	213	239	205	-14,23	1.763,64
Alhaurín el Grande	7	10	6	10	20	14	45	6	-86,67	-14,29
Archidona	19	3	7	10	9	7	7	2	-71,43	-
Málaga Interior	89	88	160	152	260	365	420	302	-28,10	239,33
Resto de Málaga	124	132	276	406	656	863	624	331	-46,96	166,94
Total Málaga	904	798	2.454	3.041	4.895	7.678	7.102	3.958	-44,27	337,83

Fuente: Colegio de Arquitectos de Málaga. * 2020 DATOS DEL TERCER TRIMESTRE



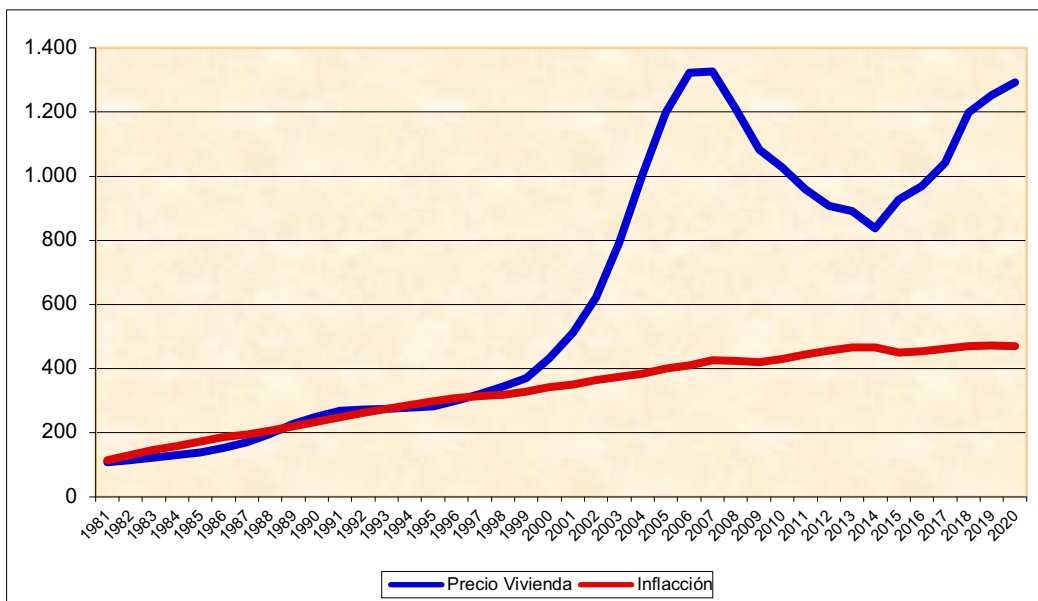
CARACTERISTICAS DEL MERCADO INMOBILIARIO					
Diciembre 2020 €/M2 CONSTRUIDO					
Municipio	2019/4º TRI	Variación 1 Año	2020/3º TRI	2020/4º TRI	Variación 3 Meses
Málaga Capital	3.011	3,39	3.107	3.113	0,19
Torremolinos	2.371	-0,93	2.371	2.349	-0,95
Benalmádena	2.441	-0,84	2.437	2.420	-0,68
Fuengirola	2.416	1,78	2.474	2.459	-0,58
Mijas	2.690	1,19	2.711	2.722	0,42
Marbella	3.983	2,48	4.024	4.082	1,45
Estepona	2.522	6,32	2.645	2.681	1,35
Manilva	1.998	1,55	2.019	2.029	0,47
Costa Oeste	2.991	2,01	3.029	3.051	0,73
Rincón de la Victoria	2.005	-0,60	2.000	1.993	-0,33
Vélez-Málaga	1.963	-0,23	1.980	1.959	-1,08
Torrox	2.346	-2,12	2.313	2.296	-0,73
Nerja	3.220	2,14	3.277	3.289	0,36
Costa Este	2.084	-0,34	2.087	2.077	-0,48
Antequera	1.888	0,05	1.899	1.889	-0,53
Campillos	1.537	-2,05	1.516	1.505	-0,69
Cártama	1.936	0,00	1.952	1.936	-0,79
Pizarra	1.556	-0,71	1.556	1.544	-0,71
Alora	1.715	3,32	1.743	1.772	1,63
Coín	1.491	2,73	1.507	1.531	1,62
Ronda	2.284	0,00	2.299	2.284	-0,64
Alhaurin de la Torre	1.799	0,18	1.806	1.802	-0,21
Alhaurin el Grande	1.778	-2,78	1.770	1.729	-2,33
Archidona	1.560	-3,85	1.550	1.500	-3,23
Málaga Interior	1.828	-0,52	1.834	1.819	-0,84
Media Provincial	2.848	2,35	2.904	2.915	0,38
Con un grado de confianza del 95%, el error de muestreo es de 1,87					
CARACTERISTICAS DEL MERCADO INMOBILIARIO					
Diciembre 2020 €/M2 CONSTRUIDO MALAGA CAPITAL					
Areas	2019/4º TRI	Variación 1 Año	2020/3º TRI	2020/4º TRI	Variación 3 Meses
Litoral Este	4.821	-2,60	4.677	4.696	0,41
Centro	4.384	-2,45	4.304	4.277	-0,63
Pedrizas	2.323	-2,28	2.292	2.270	-0,96
Rosaleda	2.065	6,14	2.212	2.192	-0,91
Prolongación	3.139	-1,47	3.126	3.092	-1,07
Teatinos	2.655	-0,43	2.656	2.643	-0,48
Litoral Oeste	3.104	19,38	3.632	3.706	2,03
Puerto de la Torre	2.150	0,00	2.147	2.150	0,11
Campanillas	2.115	1,63	2.155	2.150	-0,25
Churriana	2.143	-0,21	2.135	2.138	0,13
Bahía					



Málaga, evolución del precio de la vivienda y del IPC 1980-2020

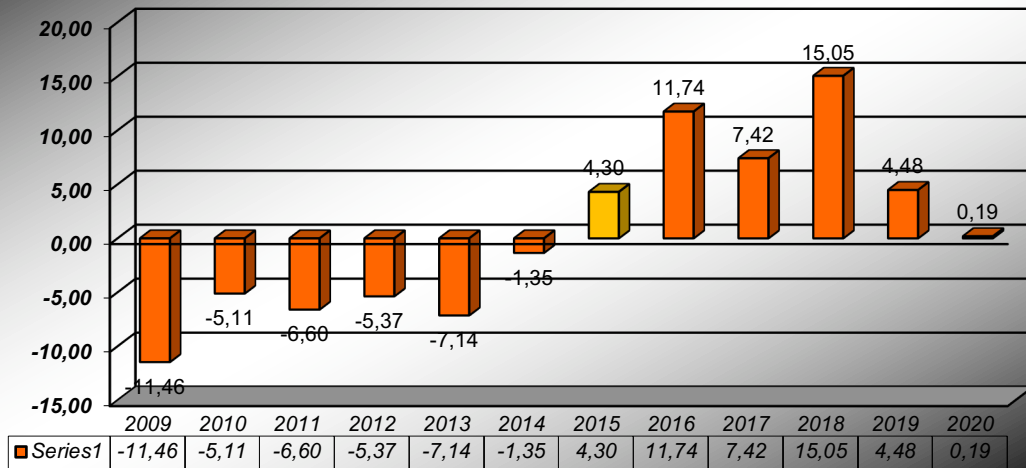
Años	€/m ² c	€/m ² c Base=100	Inflación	Inflación Base=100
1980	240	100	15,2	100
1981	260	108	14,4	114
1982	278	116	14,0	130
1983	295	123	12,2	146
1984	312	130	9,0	159
1985	334	139	8,2	173
1986	368	153	8,3	187
1987	412	171	4,6	195
1988	473	197	5,8	207
1989	549	228	6,9	221
1990	604	251	6,5	235
1991	645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

OMAU a 30 de Septiembre de 2020



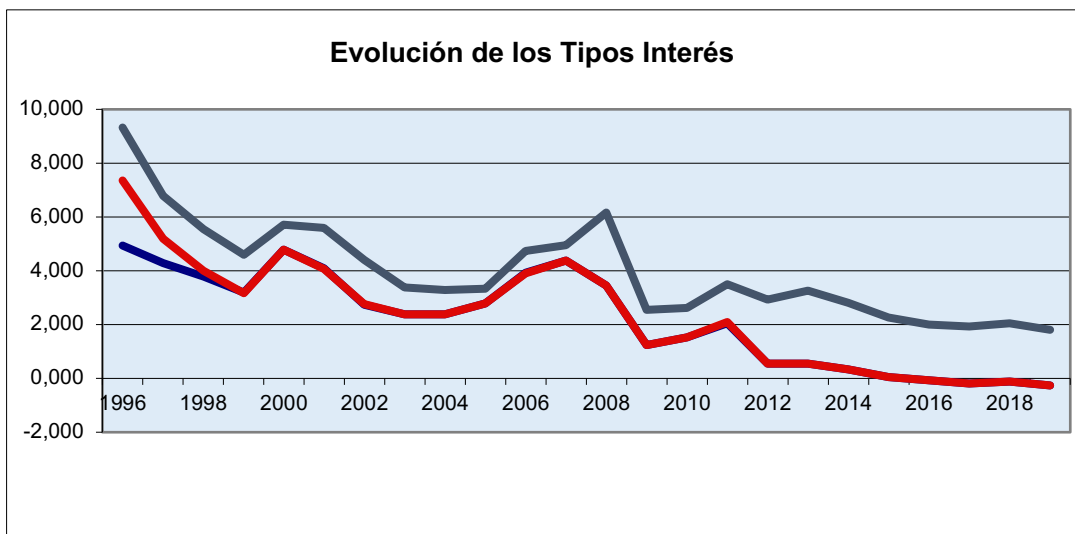
VARIACION DE PRECIOS DESDE DICIEMBRE 2007			
MÁLAGA CAPITAL			
			153,0
Áreas	Diciembre 2007	Diciembre 2020	Variación Dic 07-Dic-20
Litoral Este	3.996	4.696	17,5
Centro	4.088	4.277	4,6
Pedrizas	2.732	2.270	-16,9
Rosaleda	3.341	2.192	-34,4
Prolongación	4.131	3.092	-25,1
Teatinos	2.734	2.643	-3,3
Litoral Oeste	3.759	3.706	-1,4
Puerto de la Torre	2.861	2.150	-24,9
Campanillas	2.444	2.150	-12,0
Churriana	2.183	2.138	-2,1
PROVINCIA			
			153,0
Áreas	Diciembre 2007	Diciembre 2020	Variación Dic 07-Dic-20
Málaga Capital	3.190	3.113	-2,4
Torremolinos	2.945	2.349	-20,2
Benalmádena	3.229	2.420	-25,0
Fuengirola	2.653	2.459	-7,3
Mijas	2.752	2.722	-1,1
Marbella	3.315	4.082	23,1
Estepona	2.868	2.681	-6,5
Manilva	2.357	2.029	-13,9
Costa Oeste	2.898	3.051	5,3
Rincón de la Victoria	2.341	1.993	-14,9
Vélez-Málaga	2.600	1.959	-24,7
Torrox	3.254	2.296	-29,4
Nerja	3.724	3.289	-11,7
Costa Este	2.437	2.077	-14,8
Antequera	2.020	1.889	-6,5
Campillos	1.889	1.505	-20,3
Cártama	3.560	1.936	-45,6
Pizarra	2.498	1.544	-38,2
Álora	1.931	1.772	-8,2
Coín	1.818	1.531	-15,8
Ronda	2.312	2.284	-1,2
Alhaurin de la Torre	2.338	1.802	-22,9
Alhaurin el Grande	2.103	1.729	-17,8
Archidona	1.862	1.500	-19,4
Málaga Interior	2.430	1.819	-25,2
Media Provincial	2.798	2.915	4,2

Evolución del precio de la vivienda en Málaga, 2008-2020



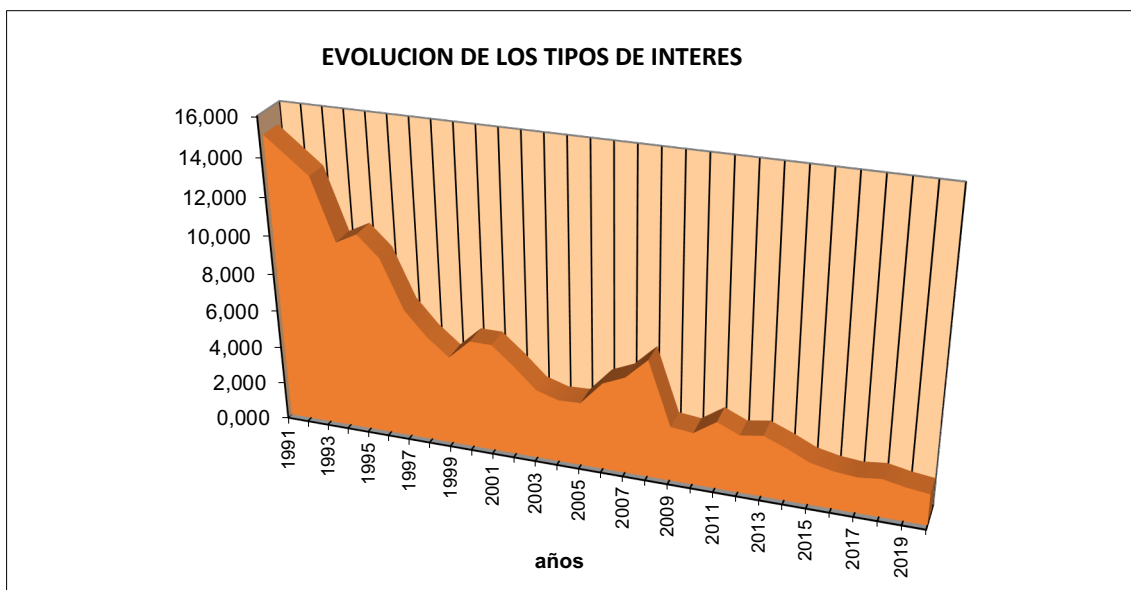
EVOLUCION DE LOS TIPOS DE INTERES A UN AÑO			
Años	Euribor	Mibor	Bancos
1996	4,938	7,356	9,324
1997	4,283	5,198	6,774
1998	3,778	4,005	5,557
1999	3,182	3,155	4,587
2000	4,781	4,777	5,708
2001	4,084	4,077	5,597
2002	2,740	2,770	4,408
2003	2,381	2,383	3,374
2004	2,377	2,377	3,286
2005	2,783	2,780	3,330
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

Fuente: Banco de España, 30 de Noviembre de 2020

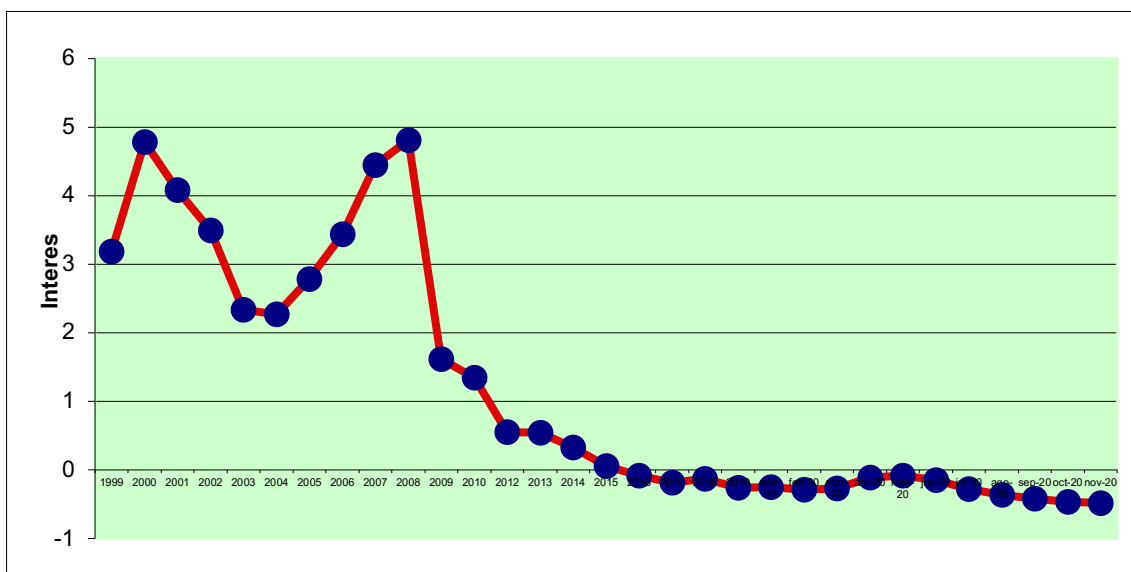


TIPOS DE INTERES POR CREDITOS HIPOTECARIOS				
				30/11/20
Años	TAE	Tipo nominal	Cuota mes	Variación %
1990	15,902	15,560	81,21	
1991	15,299	14,970	78,37	-3,6
1992	14,380	14,070	74,10	-5,7
1993	13,460	13,170	69,87	-6,0
1994	10,169	9,950	55,33	-26,3
1995	10,751	10,520	57,83	4,5
1996	9,662	9,454	53,19	-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

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				
ene-20	-0,253				
feb-20	-0,288				
mar-20	-0,266				
abr-20	-0,108				
may-20	-0,081				
jun-20	-0,147				
jul-20	-0,279				
ago-20	-0,359				
sept-20	-0,415				
oct-20	-0,466				
nov-20	-0,481				



Notas