

MERCADO INMOBILIARIO DE MALAGA, CUARTO TRIMESTRE DE 2022



El comportamiento del mercado inmobiliario en Málaga sigue desde hace unos años unas pautas diferenciadas de las que se observan en el resto de España. Ello se aprecia por ejemplo en que el encarecimiento de los tipos hipotecarios que, en el caso de la capital de la costa del sol, al igual que en todo su conjunto, esta teniendo menos afección que en otros lugares, debido fundamentalmente a las características de un mercado que atiende dos demandas, la habitual de familias, y la de inversores que consideran una buena rentabilidad situarse en Málaga.

Desde hace ya bastantes años la economía dual de Málaga se ha ido consolidando. Hace 40 años prácticamente la totalidad de empresas inmobiliarias que operaban en Málaga eran locales, siendo en la actualidad una minoría. La globalización del mercado, el renovado interés que Málaga ha ido mostrando como lugar para invertir sin excesivas regulaciones, que si se dan en otras ciudades mediterráneas, y su situación preferente como capital, ya no de un entorno metropolitano, si no de una conurbación de carácter regional de 160 kilómetros a lo largo de la costa del mar de Alborán.

Después de la recesión de 2008, se volvieron a ampliar los niveles de capacidad de renta entre los ciudadanos de Málaga (y de España) y de los provenientes de las economías más avanzadas de Europa. En los años posteriores las oportunidades de negocio para inversores nórdicos, británicos o alemanes fueron muy atractivas. Recordemos que, en aquellos años, los precios llegaron a caer casi un 50% en muchas promociones de la Costa, y fue la oportunidad de comprar en condiciones muy beneficiosas para ciudadanos europeos e inversores que no habían soportado la dura losa que en Málaga supuso la recesión.

Desde entonces se ha consolidado el interés por acceder a una vivienda en Málaga por parte de familias e inversores extranjeros, pero también de otras ciudades españolas. Cuatro cuestiones han facilitado este interés:

- Las buenas condiciones de infraestructura de llegada a Málaga en avión o en AVE, y las características amables del clima y la calidad de vida a lo largo de toda la conurbación.
- El cambio en las formas de trabajo, donde en covid mostro que se puede trabajar on line en una gran parte del tiempo dedicado al trabajo, aunque sigan siendo necesarias reuniones presenciales que precisamente las buenas comunicaciones posibilitan.
- El nivel de precios relativamente asequibles para personas o grupos de inversión con un nivel de renta muy superior a la media de los ciudadanos malagueños.
- La asunción por parte de Málaga capital de su espacio central y de su jerarquía respecto a las otras ciudades y comarcas en espacio subregional. Málaga sigue siendo una ciudad de atracción de las principales provincias andaluzas, así como del interior de la provincia. Bien es cierto que el saldo de los que se van al área metropolitana por el aumento de los precios de la vivienda es mayor que los que vienen, pero claramente se esta produciendo una mayor diversidad de población, en la que los extranjeros son un número nada despreciable. También por otra parte, muchas personas que viven o trabajan temporalmente en Málaga figuran censados en su país de origen, lo que sin duda representa una deseconomía para Málaga o las ciudades costeras.

Por estas circunstancias, el aumento, hasta ahora del interés hipotecario no ha afectado a Málaga como a otros lugares. Afecta, sin duda, a las familias, pero estas tienen limitado su acceso a una parte importante de la oferta actual. Pero muchos inversores ni siquiera hipotecan la vivienda, la compran al contado. Estamos hablando de dos mundos paralelos e independientes en relación a su mirada respecto a la vivienda, para quien la ve como una primera necesidad de alojamiento, y quien la observa como un activo financiero. En realidad, las viviendas a partir de un cierto nivel de precios son similares en el Limonar Alto que en Mijas o Marbella y destinadas a grupos sociales con altos niveles de renta.



En el caso de Málaga, barrios de clase media con precios a su vez medios se han visto sacudidos con la aparición de torres de precios mucho más elevados que van a suponer un cambio social y de costumbres importante.

En centro histórico, la gentrificación de la ciudad antigua obliga a muchos vecinos a buscar un nuevo alojamiento en otros barrios o en la corona metropolitana, pero estas circunstancias finalmente están afectando a todos los barrios y niveles sociales. No solo se mueve población del Centro, si no de Huelin, San Andrés, El Limonar o Pinares de San Antón. Si hasta hace no mucho tiempo había un importante arraigo por parte de la población en vivir en los barrios donde habían nacido o vivían sus padres, estas costumbres ha ido cambiando profundamente. Los jóvenes que nacieron en el Limonar, y que en generaciones anteriores vivían allí, no tienen capacidad para comprar o alquilar una vivienda, por lo que tienen que desplazarse a Teatinos, la cala o el Rincón. Los movimientos que señala el Padrón de habitantes en otros barrios son también similares. En realidad, casi todos los barrios construidos hasta los años ochenta han perdido población, obligados económicamente, pero también por las nuevas oportunidades de mejorar de vivienda en otro lugar.

En todo caso la mayor parte de la población que busca viviendas en el sentido convencional de espacio para vivir y desarrollar una familia tiene claras dificultades en encontrar una vivienda asequible, no ya en Málaga, sino en los ámbitos metropolitanos donde los precios han subido sustancialmente en el último año. Ciertamente el hecho urbano en Málaga no se va a ceñir a la capital, sino al ámbito metropolitano o subregional. Málaga capital tiene un crecimiento limitado, más allá del cual no podrá seguir expandiéndose, por ello se deberá apostar por coordinarse con las ciudades cercanas, para a nivel policéntrico, crear espacios muy bien comunicados desde el punto de vista del transporte público, de manera que la vieja ecuación espacio/tiempo mantenga un sentido atractivo y eficiente para los ciudadanos, lejos de los actuales embotellamientos sin fin.

En el conjunto del año 2022 hasta el tercer trimestre, la producción de viviendas (medida a través de los visados del Colegio de Arquitectos) ha aumentado hasta situarse casi (5.186 viviendas) en los niveles de 2018 y 2019. Málaga capital ha bajado su producción a 858 viviendas, tendencia que mantiene desde 2017, y aun siendo la mayor de la provincia, hay que destacar la potencia conjunta de la Costa del Sol Occidental con 2.731 viviendas. Ello supone prácticamente cinco veces más que la producción de toda la Costa Este, 82 viviendas.

El interior de Málaga continua con una atonía importante, que afecta incluso a las capitales comarcales como Ronda o Antequera. En este sentido hay que volver a recalcar otra dualidad, la Málaga litoral y la Málaga del interior son dos mundos totalmente diferentes.

En el estudio de precios, hemos modificado sensiblemente el trabajo de campo en la Costa del Sol para captar a un nuevo número importante de promociones que debido a sus precios podrían en principio provocar distorsiones estadísticas. Sin embargo, el cambiante mercado de precios, no hay que tomarlo nunca con una precisión absoluta, si no más bien como una tendencia. Evidentemente, como antes señalamos, la aparición de una potente promoción en Martinicos o La Térmica, trastoca la media de precios habitualmente conocida, pero hay que saber diferenciar cual ha sido el motivo con rigor académico, lo contrario del sobresalto mediático.

En Málaga los precios han aumentado anualmente un 11,07%, algo más que el 8,83% de 2021, pero en ello coinciden la mayor parte de las estimaciones que se realizan sobre Málaga donde es uno de los territorios donde más está creciendo el precio de la vivienda o del alquiler. El Litoral Este, mantiene un fuerte crecimiento de precios, casi el mismo que la media de la ciudad, teniendo con diferencia el precio por m²c más elevado 5.491. Destacan también los crecimientos de Rosaleda y Litoral Oeste, por las nuevas promociones, así como las áreas de nuevo ensanche como Puerto de la Torre que ahora se une físicamente a Teatinos. Teatinos, que en los últimos años había tenido crecimientos de precios tranquilos, este año llega al 8,15%, también debido a la influencia de las nuevas promociones.



En los ajustes realizados en los municipios de la Costa se puede apreciar que la mayoría ya superar el nivel máximo de precios que tuvieron en 2008, y que durante muchos años fue un límite inalcanzable. Vale destacar el nivel de precios de Marbella cuya media suponen 5.209 €/m², un 38% mayor que en Málaga, y solo equiparable al Litoral Este.

En la reciente Feria de Simed se trató de impulsar precisamente proyectos residenciales de lujo en Málaga, aunque muchos expertos inmobiliarios consideraron que “las expectativas estaban por encima de la realidad actual”, aunque si se constató la llegada a Málaga de compradores de perfil alto, los llamados “clientes premium”, que hasta ahora solo se localizaban en Marbella o Behahavís. En los últimos meses se han producido numerosas compras de viviendas unifamiliares en La Torrecilla o Pinares de San Antón a cargo de familias extranjeras, que, aunque no residen en Málaga, si pueden pasar temporadas en la ciudad. Este tipo de comprador va a ser cada vez más frecuente. Hay que recordar que el 34% de las ventas de vivienda realizadas en el tercer trimestre de 2022 se realizan a extranjeros, y que estos además de alojarse en los municipios de la Costa, con frecuencia cada vez vienen más a Málaga.

Una parte muy importante de la demanda de viviendas actuales no son adquiridas por el malagueño medio, si no por inversores externos a Málaga. En algunas promociones actuales de conocidas siluetas, los propietarios asentados en Málaga no superan el 20% de los compradores, y en algunas pequeñas promociones de Caleta-Limonar, no suponen ni el 10%. Estas promociones, algunas de las cuales podríamos denominar “espacios de renta” suponen las últimas tendencias financieras de especulación inmobiliaria en un proceso de mercantilización del espacio público totalmente ajeno a la ciudad existente, y que ya han sido puestos en práctica por ejemplo Londres o Barcelona.

En Simed también se habló de otra cuestión todavía mucho más importante, las cada vez mayores dificultades que tienen, no ya los jóvenes, sino familias de clase media trabajadora para acceder a una vivienda, ya que su capacidad económica ha quedado fuera de la horquilla de precios del mercado inmobiliario. El autor de estas palabras, presidente de la Asociación de Constructores y Promotores, ponía precisamente el foco en la problemática que llevamos señalando desde hace varios años, y que debería ser una de las prioridades principales de la ciudad: ser innovadores en desarrollar estrategias a corto y medio plazo, es decir de forma urgente, para a través de colaboraciones público-privada, disponer de suelos públicos y privados para llevar a cabo de manera masiva viviendas de VPO. Si el interés que en estos momentos pone la ciudad en algunos proyectos que están siendo fuertemente cuestionados, lo canalizara hacia una política innovadora de vivienda, posiblemente estaríamos en el camino de iniciar la solución de una cuestión prioritaria de una gran parte de la población.

El control de precios por otra parte, en los barrios donde el valor del alquiler de la vivienda esta disparado, prácticamente toda la ciudad, debería ser otra de las prioridades, así como el cumplimiento estricto de la normativa urbanística a los usos no residenciales que compiten con estos de manera irregular. Algunos expertos consideran que el mercado del alquiler esta fuera de control con subidas anuales superiores a los dos dígitos, que en el caso de Fotocasa lo eleva al 30%. El problema de falta de viviendas de alquiler a un precio asequible iniciado en el Centro Histórico se ha ido extendiendo por toda la ciudad, y afecta especialmente a los jóvenes, y a los estudiantes que difícilmente pueden encontrar un lugar de alojamiento.

Finalmente, el aumento continuo del Euribor hasta el 2,828% a final de noviembre, supone un aumento de casi tres puntos y medio desde 2021, lo que se reflejara en un mayor gasto en el pago de la vivienda, entorno a los 2.800-3.000 € al año, en una vivienda tipo. Con todo pese a la moderación en la compraventa de viviendas por el aumento de los tipos de interés, el mercado sigue teniendo una actividad importante, en noviembre la mayor de los 12 últimos años. Y también depende de que ámbitos estemos hablando, ya que en el sector familias el impacto es notablemente mayor que en el de inversores.

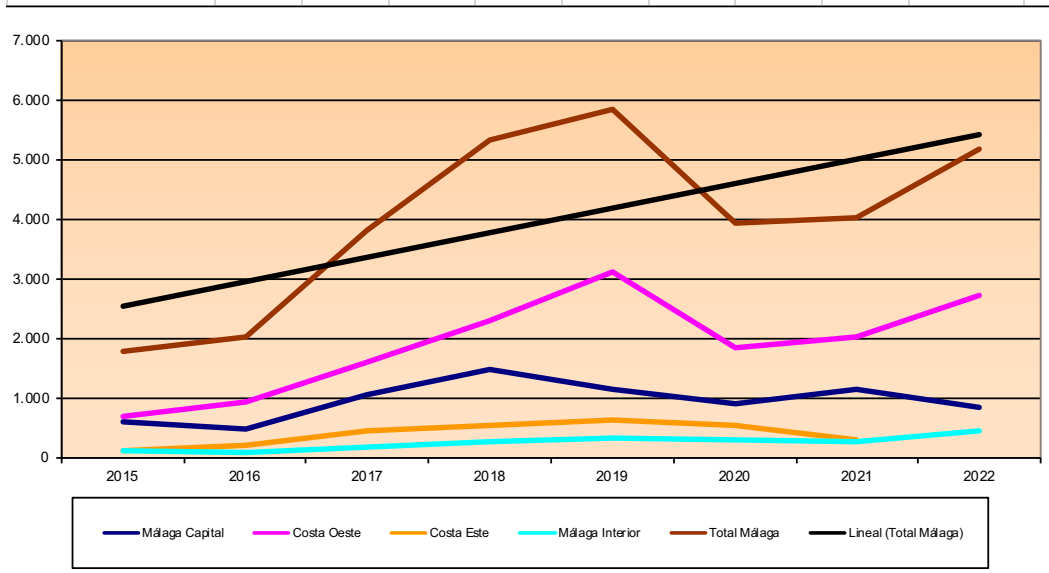


Notas



VIVIENDAS VISADAS EN MÁLAGA 2015-2022										
CUARTO TRIMESTRE										
Municipio	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2022/2021	2022/2015
Málaga Capital	610	498	1.066	1.504	1.162	908	1.176	859	-26,96	40,82
Torremolinos	4	102	122	165	205	17	270	416	54,07	10.300,00
Benalmádena	69	73	148	50	389	82	68	172	152,94	149,28
Fuengirola	79	22	188	452	394	199	581	276	-52,50	249,37
Mijas	99	272	361	517	547	443	454	505	11,23	410,10
Marbella	444	128	216	365	452	475	417	536	28,54	20,72
Estepona	21	342	501	666	1.111	485	252	807	220,24	3.742,86
Manilva	0	15	71	99	35	153	8	19	137,50	-33,33
Costa Oeste	716	954	1.607	2.314	3.133	1.854	2.050	2.731	33,22	281,42
Rincón de la Victoria	58	106	264	156	176	23	29	300	934,48	417,24
Vélez-Málaga	23	72	155	209	396	401	177	219	23,73	852,17
Torrox	1	18	13	72	21	127	108	71	-34,26	7.000,00
Nerja	57	30	30	124	45	12	6	92	1.433,33	61,40
Costa Este	139	226	462	561	638	563	320	682	113,13	390,65
Antequera	50	9	21	29	12	11	16	21	31,25	-58,00
Campillos	2	3	1	3	3	0	2	4	100,00	100,00
Cártama	1	1	19	26	15	12	47	25	-46,81	2.400,00
Pizarra	1	2	9	2	4	6	7	15	114,29	1.400,00
Alora	1	3	3	5	0	8	1	2	100,00	-33,33
Coín	6	7	11	14	9	35	72	175	143,06	-33,33
Ronda	11	29	19	40	67	17	51	24	-52,94	118,18
Alhaurín de la Torre	53	53	91	149	187	205	80	185	131,25	249,06
Alhaurín el Grande	4	2	15	6	40	6	10	8	-20,00	100,00
Archidona	5	9	8	5	5	2	4	1	-75,00	-80,00
Málaga Interior	134	118	197	279	342	302	290	460	58,62	243,28
Resto de Málaga	198	260	498	675	341	331	199	454	128,14	129,29
Total Málaga	1.797	2.056	3.830	5.333	5.850	3.958	4.035	5.186	28,53	188,59

Fuente: Colegio de Arquitectos de Málaga.





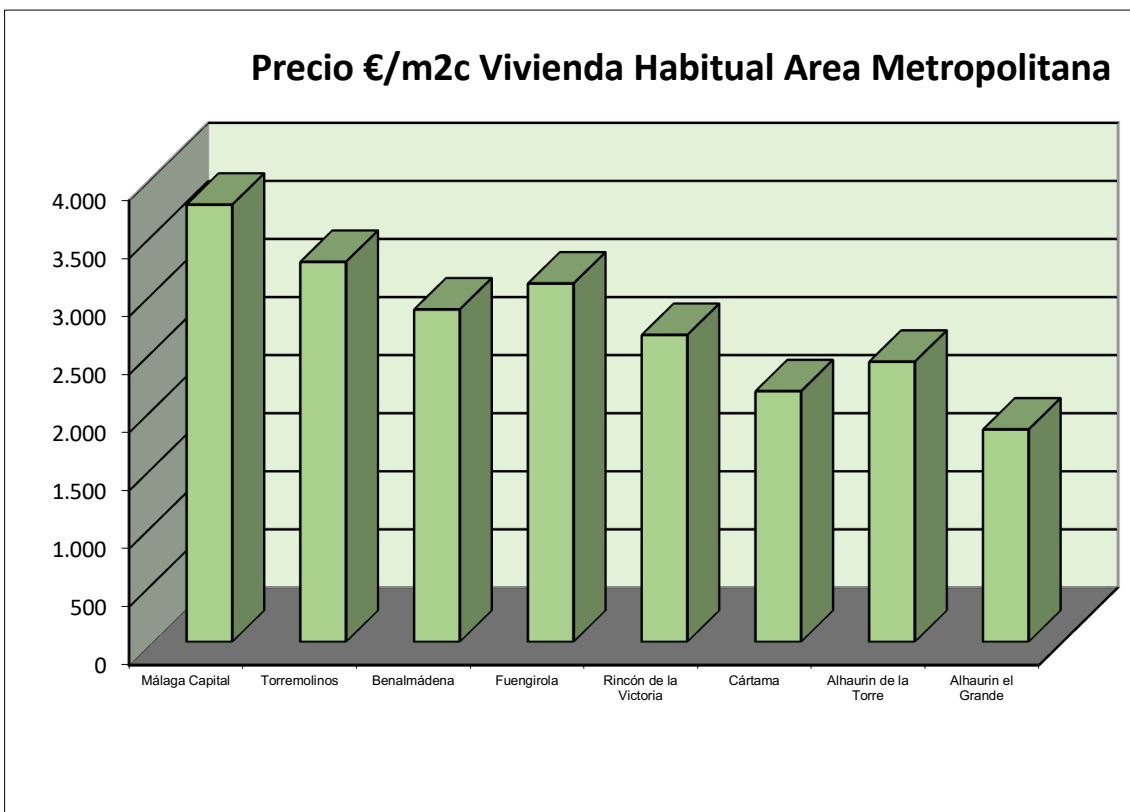
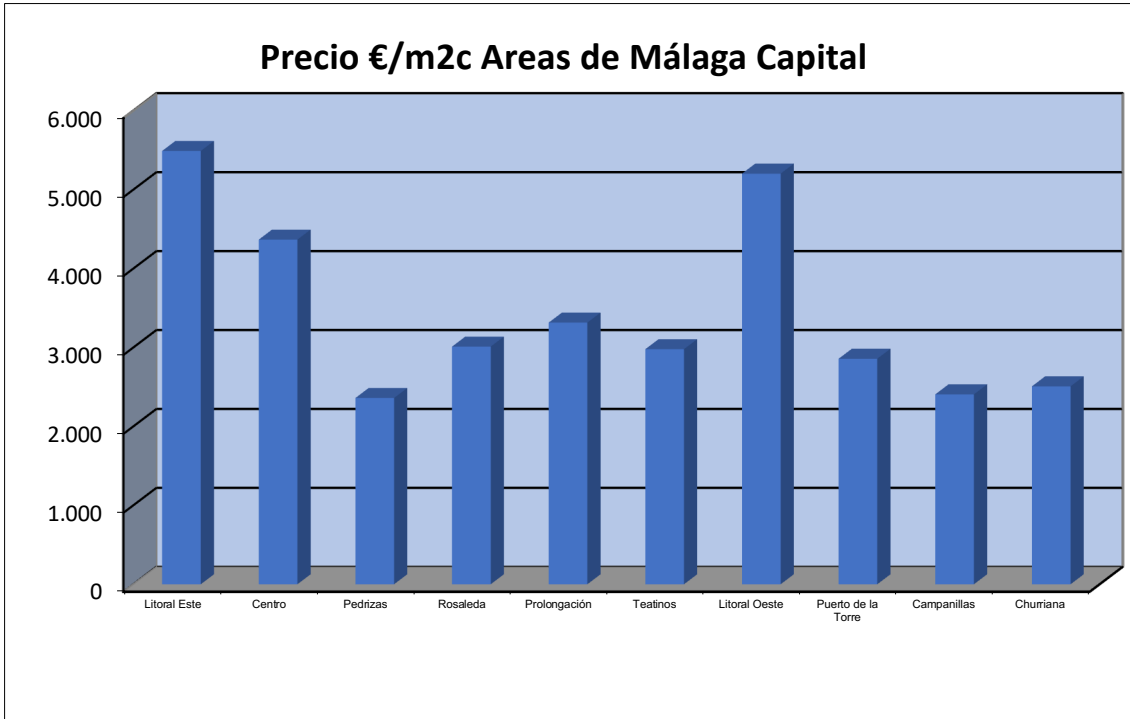
Municipio	2021/4º TRI	Variación 1 Año	2022/3º TRI	2022/4º TRI	Variación 3 Meses
Málaga Capital	3.388	11,07	3.546	3.763	6,12
Torremolinos	2.971	10,09	3.123	3.271	4,74
Benalmádena	2.453	16,65	2.536	2.861	12,84
Fuengirola	2.482	24,26	2.571	3.084	19,94
Mijas	2.855	20,96	2.982	3.454	15,84
Marbella	4.471	16,51	4.623	5.209	12,68
Estepona	2.712	17,01	2.820	3.173	12,51
Manilva	2.027	39,15	2.103	2.821	34,14
Costa Oeste	3.290	17,93	3.414	3.880	13,65
Rincón de la Victoria	2.061	28,15	2.154	2.641	22,64
Vélez-Málaga	1.939	20,11	2.024	2.328	15,02
Torrox	2.320	22,14	2.404	2.834	17,88
Nerja	3.455	6,32	3.603	3.673	1,95
Costa Este	2.122	23,52	2.216	2.621	18,28
Antequera	1.915	4,48	1.976	2.001	1,29
Campillos	1.558	4,05	1.611	1.621	0,65
Cártama	2.010	7,34	2.087	2.157	3,35
Pizarra	1.578	0,70	1.583	1.589	0,35
Alora	1.767	1,88	1.791	1.800	0,53
Coín	1.621	17,51	1.686	1.905	12,97
Ronda	2.357	2,77	2.419	2.423	0,13
Alhaurin de la Torre	1.832	31,61	1.877	2.411	28,42
Alhaurin el Grande	1.778	2,78	1.819	1.828	0,45
Archidona	1.510	2,65	1.540	1.550	0,65
Málaga Interior	1.857	10,85	1.907	2.059	7,95
Media Provincial	3.140	14,94	3.269	3.609	10,40

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

CARACTERISTICAS DEL MERCADO INMOBILIARIO

Diciembre 2022 €/M2 CONSTRUIDO MALAGA CAPITAL

Areas	2021/4º TRI	Variación 1 Año	2022/3º TRI	2022/4º TRI	Variación 3 Meses
Litoral Este	4.941	11,12	5.282	5.491	3,96
Centro	4.183	4,40	4.305	4.367	1,44
Pedrizas	2.286	3,23	2.360	2.360	0,00
Rosaleda	2.339	28,76	2.519	3.012	19,54
Prolongación	3.216	3,11	3.319	3.316	-0,11
Teatinos	2.755	8,15	2.830	2.979	5,27
Litoral Oeste	4.585	13,49	4.835	5.203	7,63
Puerto de la Torre	2.532	12,88	2.657	2.858	7,56
Campanillas	2.250	6,97	2.371	2.406	1,50
Churriana	2.232	12,36	2.312	2.508	8,47
Bahía					

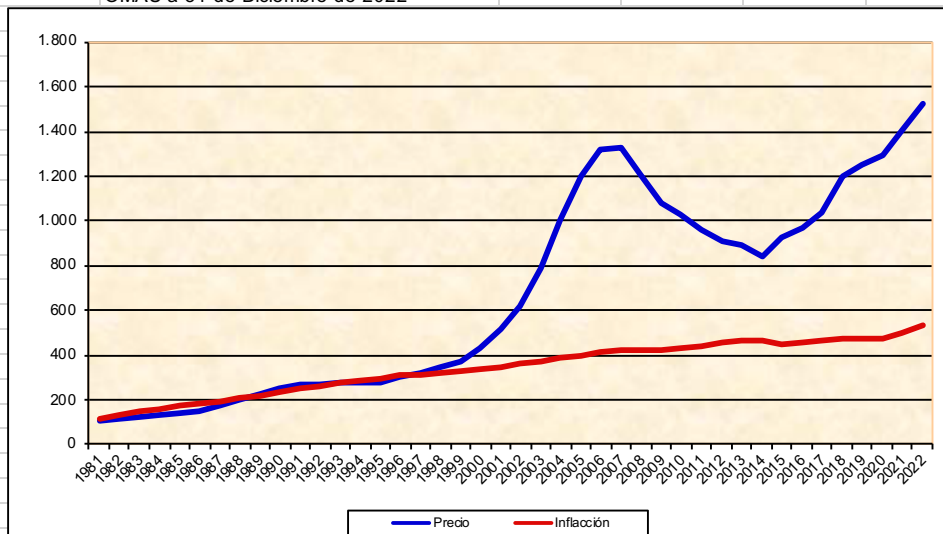




Málaga, evolución del precio de la vivienda y del IPC 1980-2022

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
2022	3.673	1527	6,8	530

OMAU a 31 de Diciembre de 2022





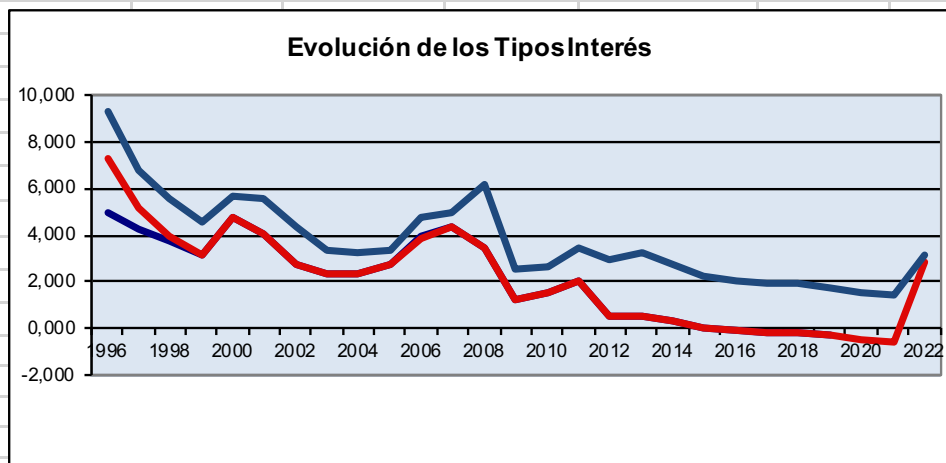
VARIACION DE PRECIOS DESDE DICIEMBRE 2007			
MALAGA CAPITAL			
			177,0
Areas	Diciembre 2007	Diciembre 2022	Variación Dic 07-Dic-22
Litoral Este	3.996	5.491	37,4
Centro	4.088	4.367	6,8
Pedrizas	2.732	2.360	-13,6
Rosaleda	3.341	3.012	-9,9
Prolongación	4.131	3.316	-19,7
Teatinos	2.734	2.979	9,0
Litoral Oeste	3.759	5.203	38,4
Puerto de la Torre	2.861	2.858	-0,1
Campanillas	2.444	2.406	-1,5
Churriana	2.183	2.508	14,9
PROVINCIA			
			177,0
Areas	Diciembre 2007	Diciembre 2022	Variación Dic 07-Dic-22
Málaga Capital	3.190	3.763	18,0
Torremolinos	2.945	3.271	11,1
Benalmádena	3.229	2.861	-11,4
Fuengirola	2.653	3.084	16,2
Mijas	2.752	3.454	25,5
Marbella	3.315	5.209	57,1
Estepona	2.868	3.173	10,6
Manilva	2.357	2.821	19,7
Costa Oeste	2.898	3.880	33,9
Rincón de la Victoria	2.341	2.641	12,8
Vélez-Málaga	2.600	2.328	-10,4
Torrox	3.254	2.834	-12,9
Nerja	3.724	3.673	-1,4
Costa Este	2.437	2.621	7,6
Antequera	2.020	2.001	-0,9
Campillos	1.889	1.621	-14,2
Cártama	3.560	2.157	-39,4
Pizarra	2.498	1.589	-36,4
Álora	1.931	1.800	-6,8
Coín	1.818	1.905	4,8
Ronda	2.312	2.423	4,8
Alhaurin de la Torre	2.338	2.411	3,1
Alhaurin el Grande	2.103	1.828	-13,1
Archidona	1.862	1.550	-16,8
Málaga Interior	2.430	2.059	-15,3
Media Provincial	2.798	3.609	29,0



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	2,828	2,828	3,200

Fuente: Banco de España, 30 Noviembre 2022





TIPOS DE INTERES POR CREDITOS HIPOTECARIOS

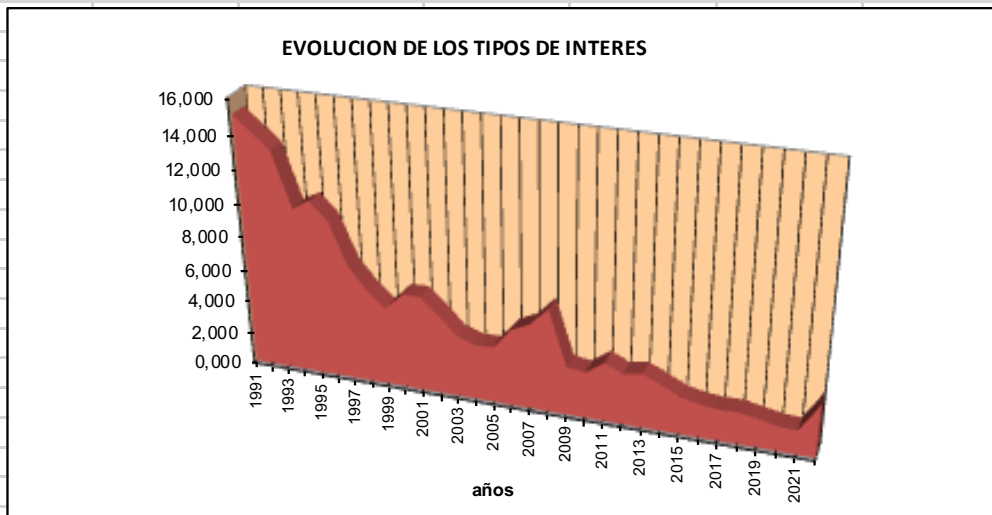
30/11/22

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	3,303	3,200	29,13	21,3

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
mar 2022	-0,237
abr 2022	0,013
may 2022	0,287
jun 2022	0,852
jul 2022	0,992
ago 2022	1,249
sep 2022	2,233
oct 2022	2,629
nov 2022	2,828

