

MERCADO INMOBILIARIO PRIMER TRIMESTRE 2018

La tendencia de una economía bipolar, donde unos sectores y unos grupos sociales tienen unos niveles de crecimiento económico y de rentas muy diferentes del resto, también se puede apreciar con claridad en el mercado inmobiliario.

Aunque los niveles de producción medidos por los visados de viviendas del Colegio de Arquitectos siguen siendo muy modestos, un aumento interanual del 15% que apenas supera las 4.000 viviendas al año, se puede observar una polarización del mercado en Málaga Capital y en los principales municipios costeros encabezados por Marbella.

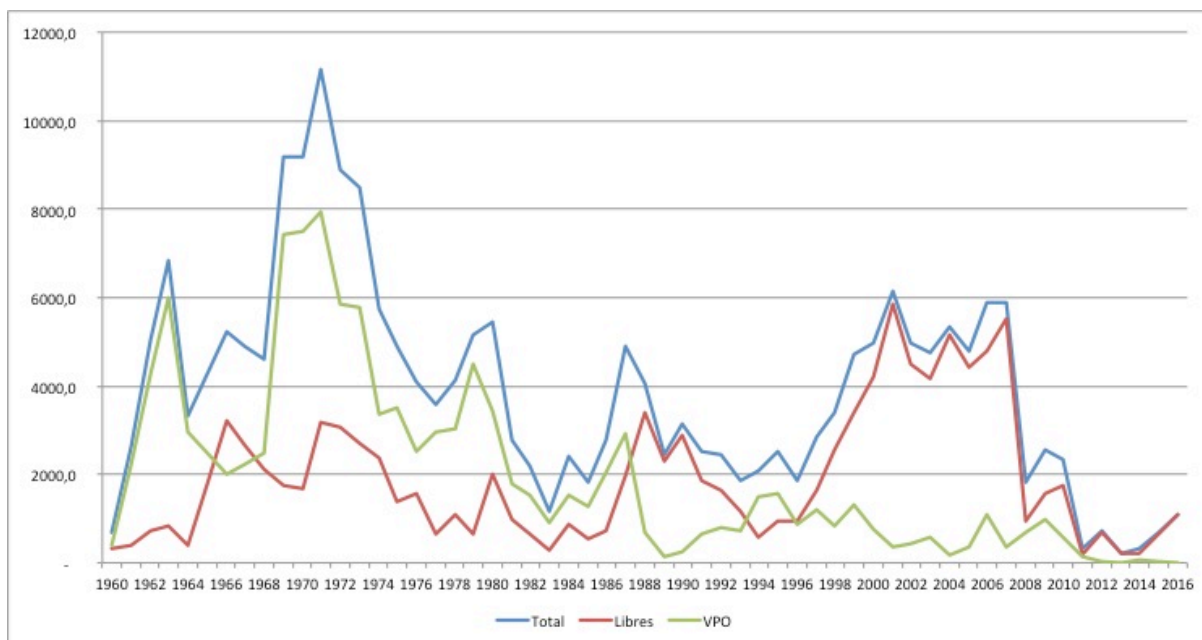
El aumento de precios, considerablemente elevado, que supera el 12% tanto a nivel provincial como en Málaga capital, también se concentra principalmente aquí como en Marbella. Y dentro de la capital en la zona Este, el Centro y en menor medida en Teatinos y el Litoral Oeste.

Ciertamente el Litoral Este y el Centro ya han recuperado los niveles de precios de 2008, con evidentes tendencias a superarlos durante este año, mientras otras zonas de la ciudad están todavía en su conjunto un 16,7% por debajo de hace 10 años. De ahí que se señale una polarización urbana de los ámbitos o áreas de ciudad más atractivos para la demanda residencial y de inversión.

Ya hemos señalado en los últimos informes los cambios en las tendencias en la adquisición de viviendas, donde las unidades familiares –con independencia de su tamaño o configuración– suponen un porcentaje mucho más reducido de la demanda inmobiliaria, donde los grupos inversores, en gran medida extranjeros, están desarrollando una gran actividad.

La polarización del impulso inmobiliario en algunas zonas de Málaga y la Costa tiene su contraste en un menor crecimiento, tanto en oferta inmobiliaria como en precios, en el interior de la provincia. Ni siquiera cabeceras de comarca como Antequera (con el impulso económico que recibe como centro logístico de Andalucía) o Ronda tienen unos niveles de actividad similares a los municipios de la Costa.

La vivienda de protección oficial continúa desaparecida del mercado inmobiliario, lo cual no favorece la cohesión social de familias con economías precarias, ni a los jóvenes trabajadores. En el gráfico que acompaña estas líneas se puede apreciar la evolución del mercado inmobiliario desde 1960 a 2016, no solo en los picos de actividad asombrosos de finales de los sesenta y principios de los setenta, sino a la gran composición de la vivienda de VPO en el crecimiento de la ciudad hasta hace solamente algunos años.



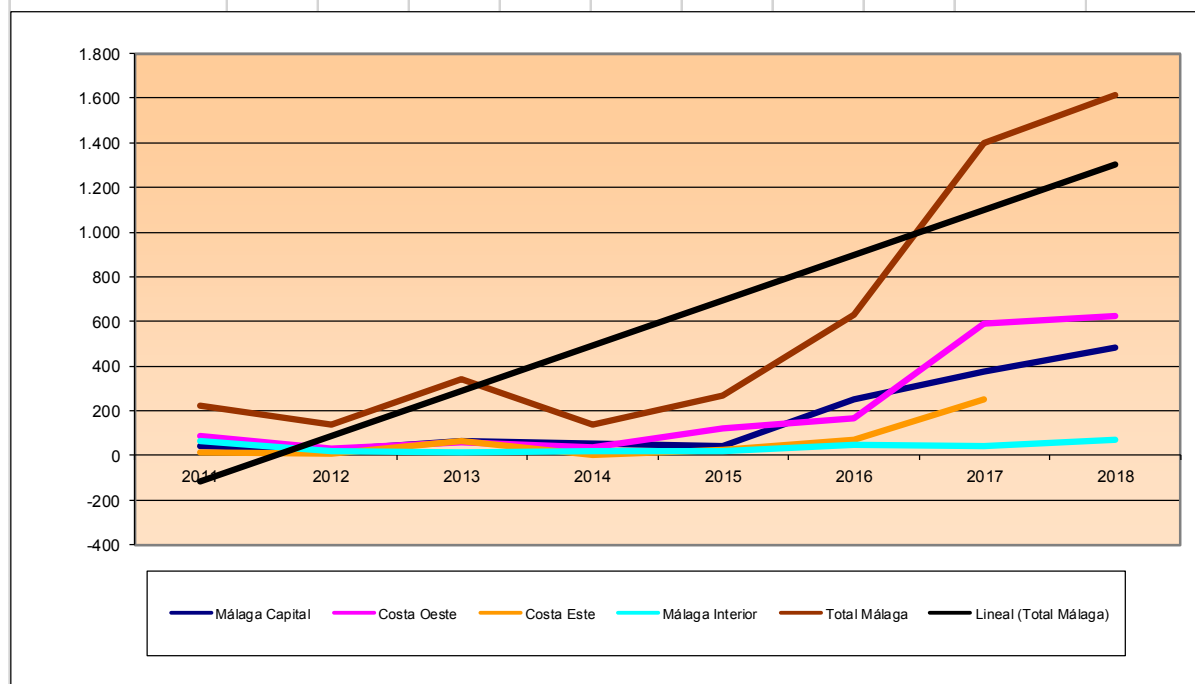
Viviendas en Málaga Capital según licencias concedidas 1960-2016

Fuente: PGOU'83-GMU-OMAU

VIVIENDAS VISADAS EN MÁLAGA 2011-2018
PRIMER TRIMESTRE

Municipio	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2018/2017	2018/2011
Málaga Capital	43	23	67	53	43	254	376	482	28,19	1.020,93
Torremolinos	15	4	0	4	1	0	1	67	6.600,00	346,67
Benalmádena	17	4	1	4	24	14	4	15	275,00	-11,76
Fuengirola	16	2	1	1	8	2	127	67	-47,24	318,75
Mijas	5	1	6	4	41	100	100	29	-71,00	480,00
Marbella	21	13	45	24	42	46	52	172	230,77	719,05
Estepona	9	2	4	0	3	4	238	223	-6,30	2.377,78
Manilva	5	2	0	1	0	2	67	49	-26,87	880,00
Costa Oeste	88	28	57	38	119	168	589	622	5,60	606,82
Rincón de la Victoria	1	0	6	1	2	30	235	65	-72,34	6.400,00
Vélez-Málaga	6	5	58	1	0	30	4	15	275,00	150,00
Torrox	6	2	0	1	0	3	4	3	-25,00	-50,00
Nerja	2	1	1	2	24	6	9	65	622,22	3.150,00
Costa Este	15	8	65	5	26	69	252	148	-41,27	886,67
Antequera	12	3	4	5	4	4	8	2	-75,00	-83,33
Campillos	2	1	0	1	0	1	0	0	-	-100,00
Cártama	4	2	1	3	0	0	4	9	125,00	125,00
Pizarra	5	3	0	1	0	0	1	0	-100,00	-100,00
Alora	2	1	0	0	0	1	0	0	-	-100,00
Coín	3	2	1	0	2	2	2	4	100,00	33,33
Ronda	7	4	2	1	2	24	14	4	-71,43	-42,86
Alhaurin de la Torre	15	3	2	5	7	12	11	42	281,82	180,00
Alhaurin el Grande	12	1	3	1	0	1	0	3	-	-75,00
Archidona	2	0	2	2	3	0	3	5	66,67	150,00
Málaga Interior	64	20	15	19	18	45	43	69	60,47	7,81
Resto de Málaga	11	60	140	43	64	95	137	293	113,87	2.563,64
Total Málaga	221	138	344	138	270	631	1.397	1.614	15,53	630,32

Fuente: Colegio de Arquitectos de Málaga.



CARACTERISTICAS DEL MERCADO INMOBILIARIO. VIVIENDA HABITUAL					
Marzo 2018 €/M2 CONSTRUIDO					
Municipio	2017/1º TRI	Variación 1 Año	2017/4º TRI	2018/1º TRI	Variación 3 Meses
Málaga Capital	2.359	12,59	2.505	2.656	6,03
Torremolinos	2.045	9,74	2.114	2.245	6,17
Benalmádena	1.946	9,88	1.968	2.138	8,64
Fuengirola	1.979	5,40	2.047	2.085	1,88
Mijas	1.954	10,43	1.993	2.158	8,26
Marbella	2.768	15,14	2.912	3.187	9,44
Estepona	1.852	11,97	1.854	2.073	11,83
Manilva	1.623	12,93	1.711	1.833	7,13
Costa Oeste	2.175	14,21	2.290	2.484	8,47
Rincón de la Victoria	1.705	6,90	1.728	1.823	5,49
Vélez-Málaga	1.678	5,60	1.699	1.772	4,28
Costa Este	1.699	6,30	1.718	1.806	5,12
Antequera	1.580	7,69	1.658	1.701	2,59
Campillos	1.416	1,86	1.442	1.442	0,01
Cártama	1.611	10,76	1.651	1.785	8,09
Pizarra	1.461	1,90	1.489	1.489	-0,01
Alora	1.545	3,65	1.592	1.601	0,57
Coín	1.369	2,98	1.377	1.409	2,34
Ronda	2.035	3,60	2.086	2.108	1,07
Alhaurin de la Torre	1.468	15,36	1.558	1.694	8,72
Alhaurin el Grande	1.476	10,15	1.508	1.626	7,83
Archidona	1.445	3,81	1.500	1.500	0,00
Málaga Interior	1.575	8,21	1.641	1.704	3,83
Media Provincial	2.103	12,03	2.218	2.356	6,22

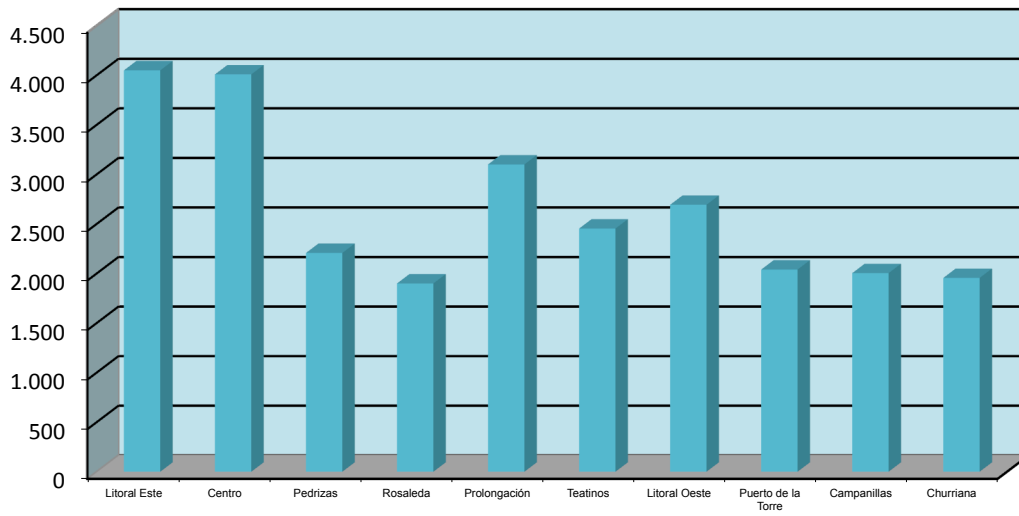
Con un grado de confianza del 95%, el error de muestreo es de 1,92

CARACTERISTICAS DEL MERCADO INMOBILIARIO. VIVIENDA HABITUAL

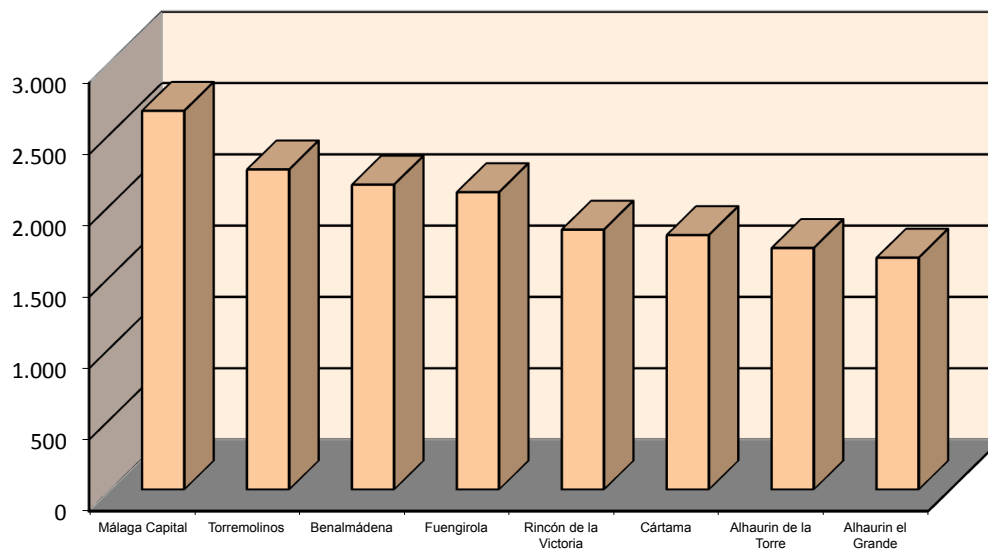
Marzo 2018 €/M2 CONSTRUIDO MALAGA CAPITAL

Areas	2017/1º TRI	Variación 1 Año	2017/4º TRI	2018/1º TRI	Variación 3 Meses
Litoral Este	3.752	7,92	3.974	4.049	1,91
Centro	3.284	22,07	3.672	4.009	9,17
Pedrizas	2.298	-3,97	2.075	2.207	6,36
Rosaleda	1.563	21,50	1.644	1.900	15,54
Prolongación	2.855	8,60	3.035	3.100	2,16
Teatinos	2.176	12,75	2.284	2.453	7,39
Litoral Oeste	2.539	6,10	2.603	2.693	3,48
Puerto de la Torre	1.967	3,65	1.996	2.039	2,16
Campanillas	1.891	5,96	1.964	2.003	1,98
Churriana	1.876	4,18	1.895	1.955	3,15
Bahía					

Precio €/m²c Areas de Málaga Capital



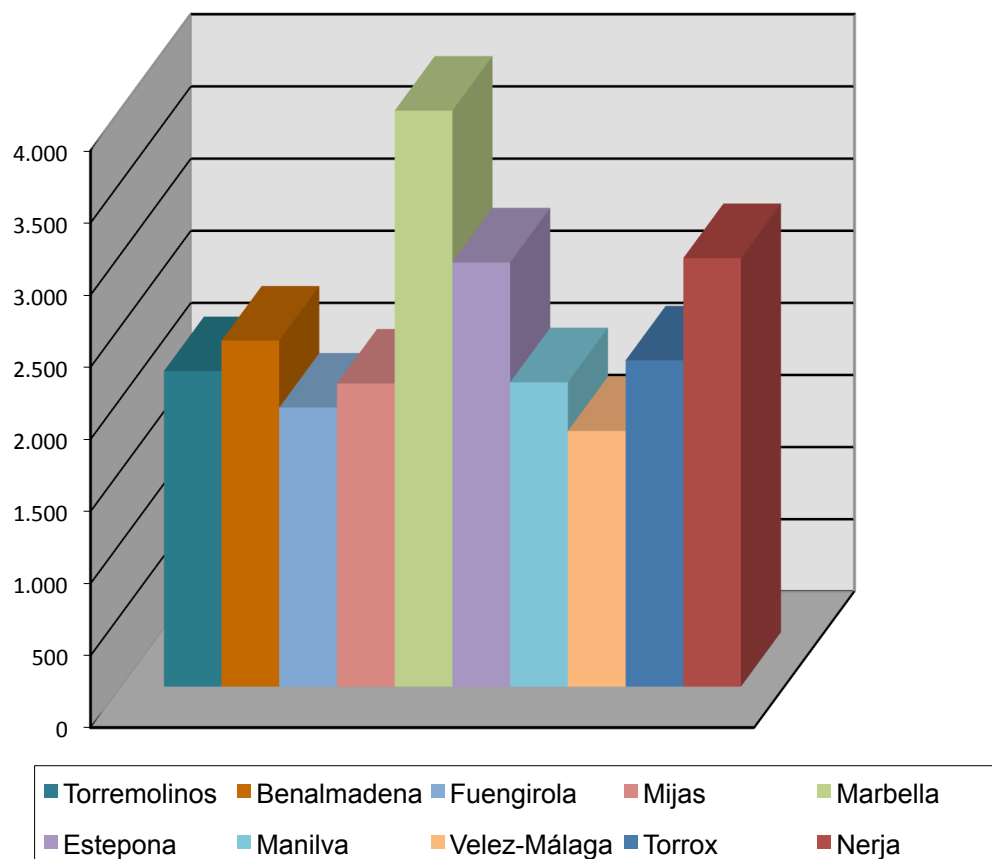
Precio €/m²c Vivienda Habitual Area Metropolitana



CARACTERISTICAS DEL MERCADO INMOBILIARIO. VIVIENDA TURISTICA
Marzo 2018 €/M2 CONSTRUIDO

Municipio	2017/1º TRI	Variación 1 Año	2017/4º TRI	2018/1º TRI	Variación 3 Meses
Torremolinos	2.028	7,82	2.051	2.187	6,64
Benalmadena	2.355	1,87	2.385	2.399	0,58
Fuengirola	1.836	5,38	1.864	1.935	3,79
Mijas	1.951	7,72	1.989	2.101	5,65
Marbella	3.666	8,90	3.763	3.993	6,11
Estepona	2.655	10,77	2.859	2.940	2,85
Manilva	1.921	9,80	2.047	2.109	3,05
Costa Oeste	2.489	7,35	2.554	2.672	4,62
Velez-Málaga	1.678	5,60	1.699	1.772	4,25
Torrox	2.119	6,70	2.166	2.261	4,41
Nerja	2.516	18,07	2.579	2.970	15,19
Costa Este	1.871	8,99	1.902	2.039	7,19
Media Provincial	2.314	7,74	2.369	2.493	5,23

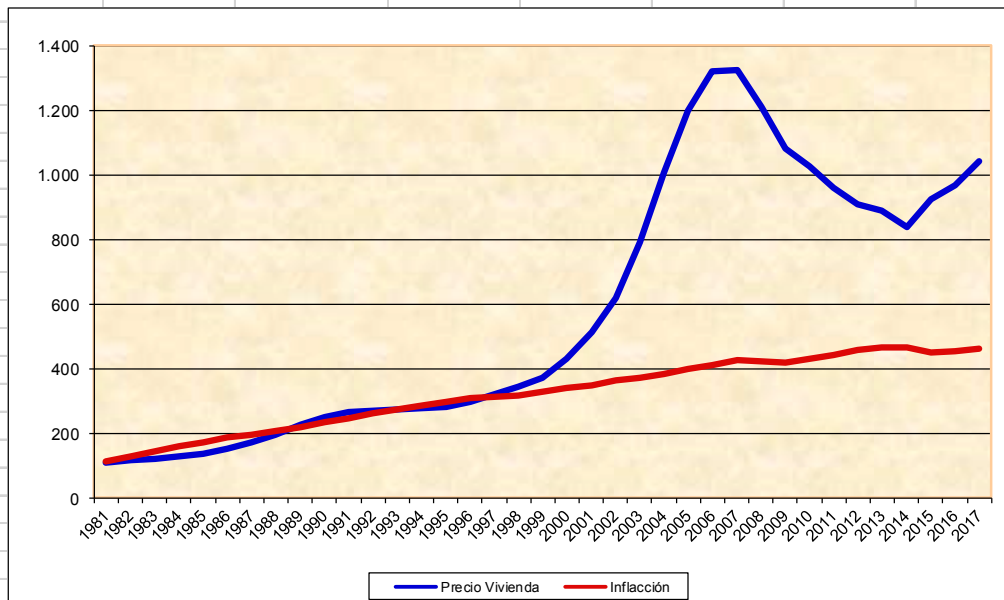
Precio €/m2c Vivienda Turística



Málaga Capital: Evolución del precio de la vivienda y del IPC 1980-2018

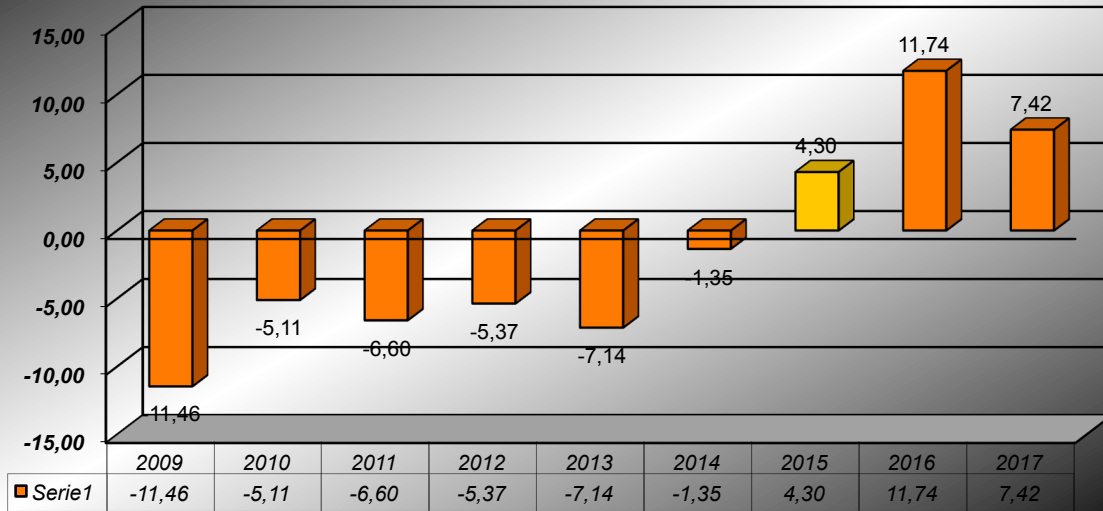
Años	€/m2c	€/m2c Base=100	Inflación	Inflación Base=100
1980	240	100	15,2	100
1981	260	108	14,4	114
1982	278	116	14,0	130
1983	295	123	12,2	146
1984	312	130	9,0	159
1985	334	139	8,2	173
1986	368	153	8,3	187
1987	412	171	4,6	195
1988	473	197	5,8	207
1989	549	228	6,9	221
1990	604	251	6,5	235
1991	645	268	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	2.656	1104	1,2	467

OMAU a 31 de Marzo de 2018



VARIACION DE PRECIOS DESDE DICIEMBRE 2007			
MALAGA CAPITAL			
			120 meses
Areas	Diciembre 2007	Marzo 2018	Variación Dic 07-Mar 18
Litoral Este	3.996	4.049	1,3
Centro	4.088	4.009	-1,9
Pedrizas	2.732	2.207	-19,2
Rosaleda	3.341	1.900	-43,1
Prolongación	4.131	3.100	-24,9
Teatinos	2.734	2.453	-10,3
Litoral Oeste	3.759	2.693	-28,3
Puerto de la Torre	2.861	2.039	-28,7
Campanillas	2.444	2.003	-18,0
Churriana	2.183	1.955	-10,4
PROVINCIA			
			120 meses
Areas	Diciembre 2007	Marzo 2018	Variación Dic 07-Mar 18
Málaga Capital	3.190	2.656	-16,7
Torremolinos	2.945	2.245	-23,8
Benalmádena	3.229	2.138	-33,8
Fuengirola	2.653	2.085	-21,4
Mijas	2.752	2.158	-21,6
Marbella	3.315	3.187	-3,9
Estepona	2.868	2.073	-27,7
Manilva	2.357	1.833	-22,2
Costa Oeste	2.898	2.484	-14,3
Rincón de la Victoria	2.341	1.823	-22,1
Vélez-Málaga	2.600	1.772	-31,9
Costa Este	2.437	1.806	-25,9
Antequera	2.020	1.701	-15,8
Campillos	1.889	1.442	-23,7
Cártama	3.560	1.785	-49,9
Pizarra	2.498	1.489	-40,4
Álora	1.931	1.601	-17,1
Coín	1.818	1.409	-22,5
Ronda	2.312	2.108	-8,8
Alhaurin de la Torre	2.338	1.694	-27,6
Alhaurin el Grande	2.103	1.626	-22,7
Archidona	1.862	1.500	-19,4
Málaga Interior	2.430	1.704	-29,9
Media Provincial	2.798	2.356	-15,8

Evolución del precio de la vivienda en Málaga, 2008-2017

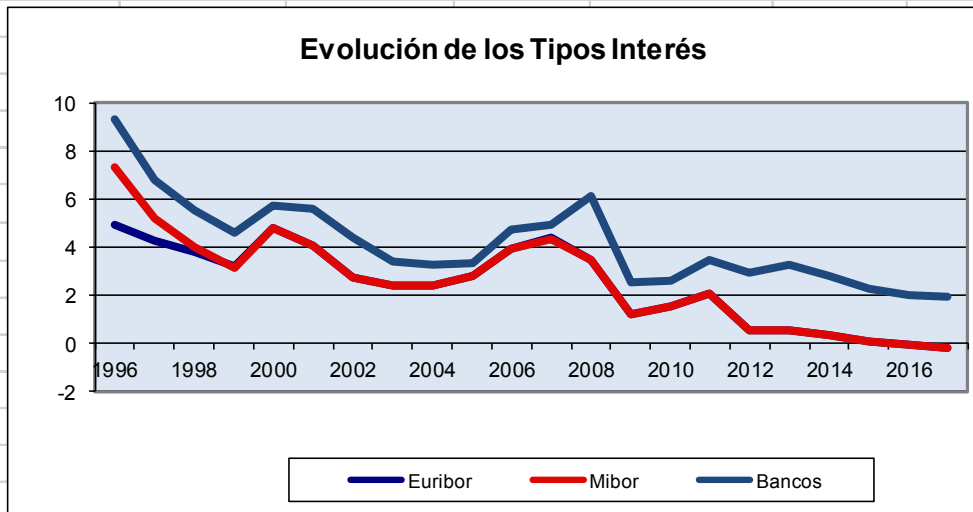


VARIACION DE PRECIOS DESDE DICIEMBRE 2007				
PROVINCIA VIVIENDA SEGUNDA RESIDENCIA				120 meses
Areas	Diciembre 2007	Marzo 2018	Variación Dic 07-Mar 18	
Torremolinos	3.587	2.187	-39,0	
Benalmadena	4.199	2.399	-42,9	
Fuengirola	2.855	1.935	-32,2	
Mijas	3.109	2.101	-32,4	
Marbella	4.432	3.993	-9,9	
Estepona	4.166	2.940	-29,4	
Manilva	3.431	2.109	-38,5	
Costa Oeste	3.760	2.672	-28,9	
Velez-Málaga	2.671	1.772	-33,7	
Torrox	3.254	2.261	-30,5	
Nerja	3.724	2.970	-20,2	
Costa Este	2.933	2.039	-30,5	
Media Provincial	3.547	2.493	-29,7	

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	-0,190	-0,190	1,928
2018	-0,191	-0,191	1,874

Fuente: Banco de España, 31 de Marzo de 2018



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	1,911	1,874	24,55	-2,8

Fuente: Banco de España, IRPH Tipo Hipocario Conjunto de Entidades

La cuota por 6.010,12 (€) incluye capital e intereses de un préstamo

a 25 años. Los pagos son mensuales.

