

## MERCADO INMOBILIARIO DE MÁLAGA, SEGUNDO TRIMESTRE DE 2021

Los visados de viviendas según proyecto realizados por el Colegio de Arquitectos, y que nos sirven de guía como indicador de oferta descendieron el 32,43% durante el primer trimestre de 2021 en comparación con 2020. Ciertamente esta disminución de la actividad puede ser debida como en el resto de la economía a los efectos derivados de la crisis sanitaria, y no parece obedecer a ningún otro motivo de carácter estructural.

De hecho la evolución de los precios, el segundo indicador de importancia es bastante estable. Están contenidos, pero no se han producido descensos como en otras ciudades españolas. Estas diferencias posiblemente tengan que ver con las características duales del mercado inmobiliario de Málaga, destinado residencias habituales y también como un activo de inversión.

El segmento de la vivienda como inversión no parece que se haya visto sensiblemente afectado, a diferencia del mercado habitual de familias y personas que buscan una vivienda para vivir. El alto grado de incertidumbre laboral de los Ertes y el propio aumento del desempleo es razonable que contraiga este tipo de demanda, que recordemos ya estaba todavía afectada por la crisis iniciada en 2008.

Por otra parte la vivienda pública sigue siendo la gran asignatura pendiente en sus diferentes modalidades, para venta, para alquiler o para alquiler con opción a compra. Únicamente el Ayuntamiento (ver Plan Municipal de la Vivienda 2014-2023 en [imv.malaga.eu](http://imv.malaga.eu); también en la misma web se puede ver el Plan Autonómico de la Vivienda 2020-2030) va a disponer a medio plazo de cerca de 1.100 nuevas viviendas para atender más de 21.000 peticiones de familias o personas que están registradas en el Instituto Municipal de la Vivienda según informaba recientemente La Opinión de Málaga.

Como cada vez se constata con mayor nitidez la oferta actual de viviendas en la ciudad se destina parcialmente a la población residente, ya que las tipologías y precios de algunas promociones están destinadas a inversionistas de fuera de Málaga o a personas de un cierto nivel económico que vienen a trabajar a Málaga en actividades tecnológicas.

Incluso en algunas promociones “singulares” no tienen un precio prefijado, si no que se estima según los movimientos de la demanda, como si de una subasta se tratara, lo que es una novedad en el mercado inmobiliario de Málaga.

Las formas de trabajo que no necesitan una constante presencia física también están contribuyendo a la instalación en Málaga de personas procedentes de otras partes de España o de Europa atraídas por la imagen de ciudad de moda.

Ya antes de pandemia se estaban produciendo importantes secuencias de turistificación en el área central de la ciudad y en sus ejes litorales (principalmente en el este) que supuso el desplazamiento de población residente incapaz de pagar los precios de alquiler que las empresas y particulares de vivienda de uso turístico estaban llevando acabo.

En Málaga al igual que en España, pese al menor nivel económico con otros países europeos, desde hace muchas décadas se impulso la vivienda en propiedad en lugar del alquiler que tiene un gran peso en Centroeuropa (“queremos un país de propietarios, no de proletarios” señalaba en 1957 José Luis Arrese, ministro de Vivienda). Ciertamente la vivienda “social” siempre fue marginal en España, aunque gracias a la clásica vivienda de VPO millones de familias obtuvieron una vivienda.

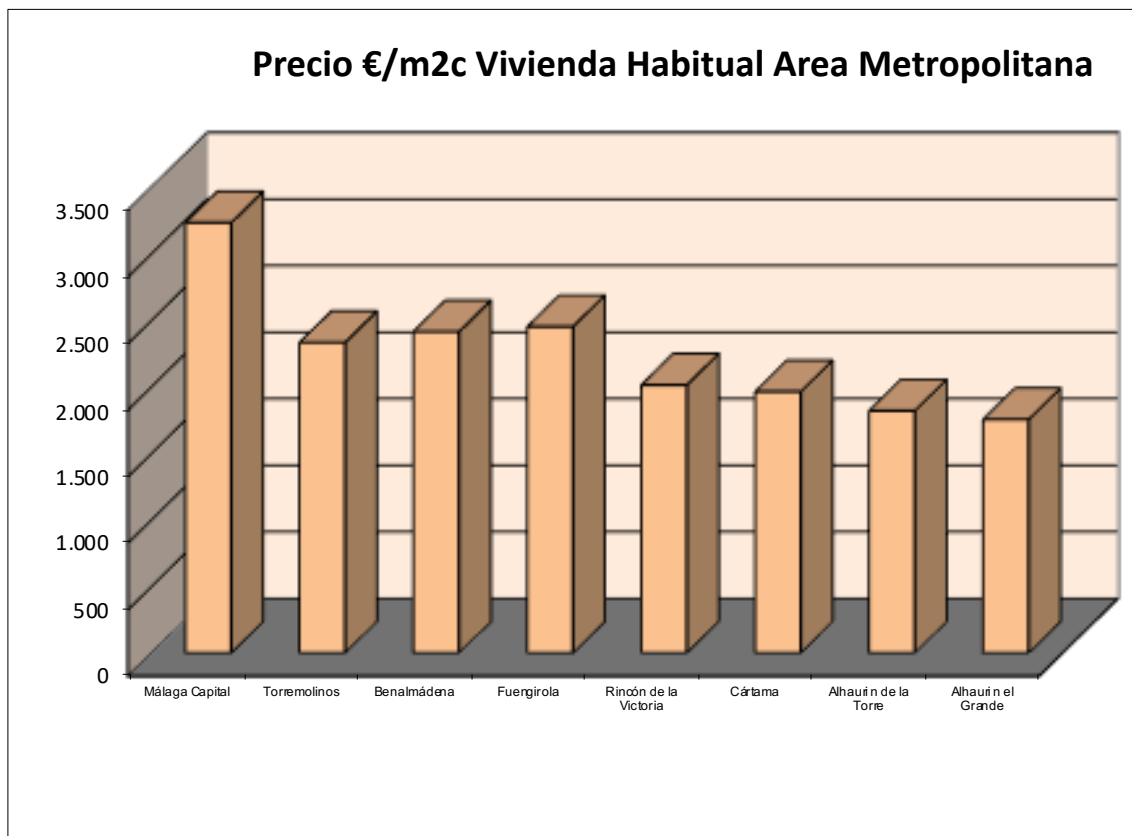
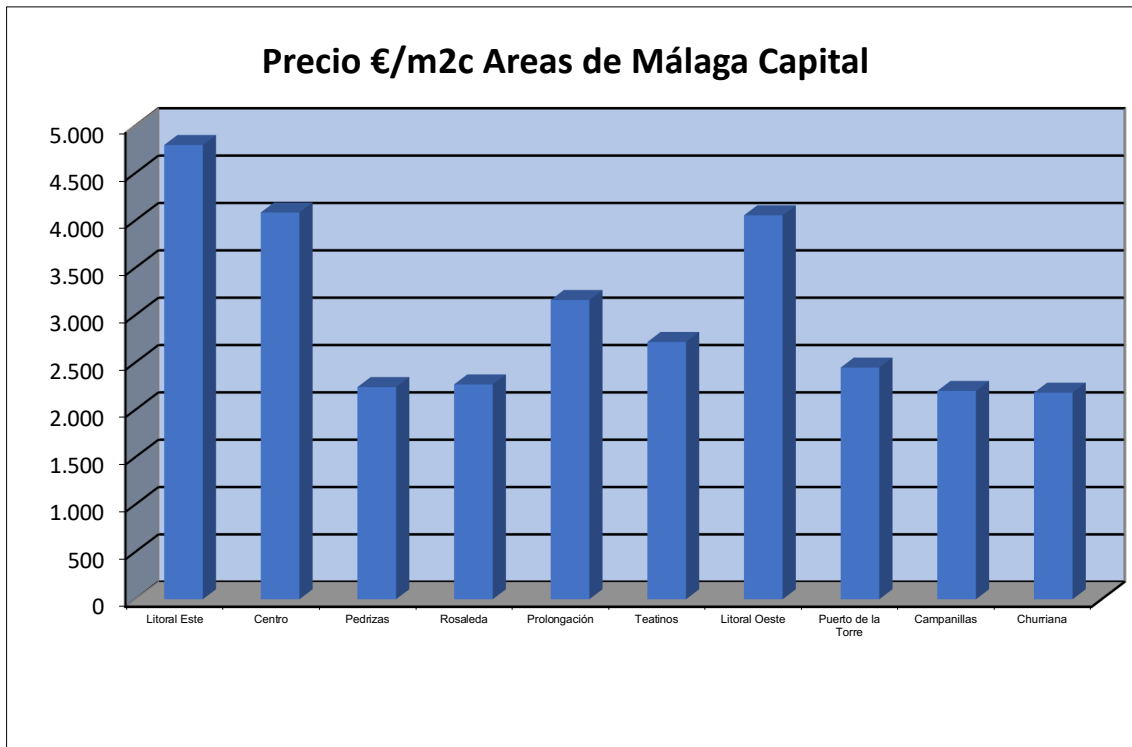
Sin embargo, nunca se cerro la brecha entre la oferta de viviendas con algún tipo de ayuda pública y la demanda, especialmente la proveniente de familias y personas vulnerables. Esta situación se agudizo en el cambio de siglo cuando la oferta de VPO se hizo irrelevante, y así ha seguido hasta la actualidad, agravándose con la crisis económica de 2008 y con la reciente pandemia.

Actualmente el número de personas que tienen necesidad de vivienda y no pueden acceder al mercado habitual es ciertamente importante, y los jóvenes forman un porcentaje muy sustancial, de ahí la gran diferencia de emancipación de los hogares paternos en comparación con sus pares europeos.

Esta grave desigualdad social fue extensamente trabajada en el informe FOESSA de 2019, añadiéndose nuevos componentes que con el paso de los años hace más precario el parque de viviendas antiguas que necesitan urgentemente de mejoras en la rehabilitación o en accesibilidad. Y a todos estos problemas ahora se le añaden las necesidades de mejorar la eficiencia energética de los edificios y viviendas a partir de los compromisos del Plan de Recuperación o Next Generation.



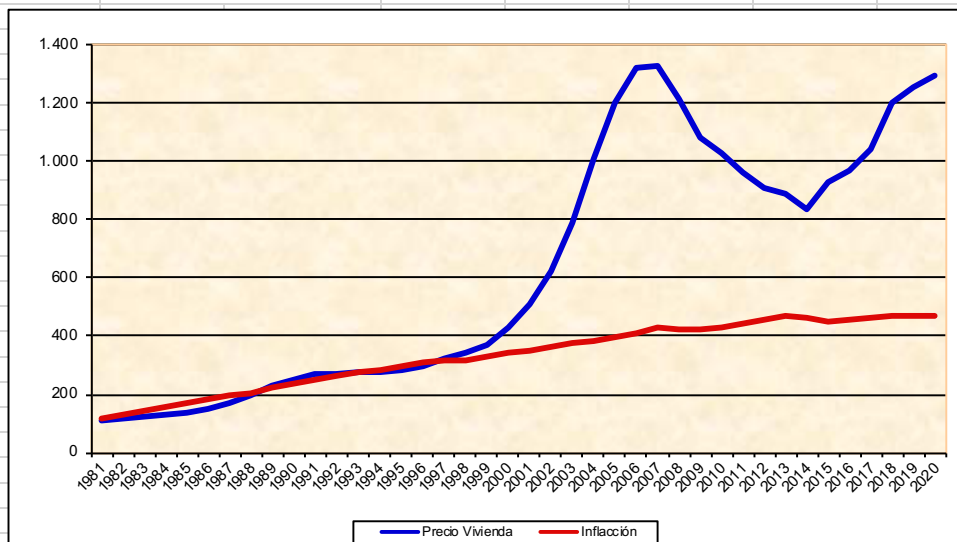
| CARACTERISTICAS DEL MERCADO INMOBILIARIO                           |              |                    |              |              |                      |
|--|--------------|--------------------|--------------|--------------|----------------------|
| Junio 2021 €/M2 CONSTRUIDO   |              |                    |              |              |                      |
| Municipio  | 2020/2º TRI  | Variación<br>1 Año | 2021/1º TRI  | 2021/2º TRI  | Variación<br>3 Meses |
| <b>Málaga Capital</b>  | <b>3.122</b> | <b>3,52</b>        | <b>3.222</b> | <b>3.232</b> | <b>0,31</b>          |
| Torremolinos   | 2.381        | -2,08              | 2.337        | 2.332        | -0,21                |
| Benalmádena  | 2.446        | -1,35              | 2.404        | 2.413        | 0,39                 |
| Fuengirola   | 2.462        | -0,45              | 2.443        | 2.451        | 0,33                 |
| Mijas  | 2.688        | 3,07               | 2.745        | 2.770        | 0,92                 |
| Marbella   | 4.016        | 3,62               | 4.156        | 4.162        | 0,14                 |
| Estepona   | 2.565        | 4,44               | 2.687        | 2.679        | -0,27                |
| Manilva  | 2.010        | -1,30              | 1.991        | 1.984        | -0,36                |
| <b>Costa Oeste</b>   | <b>3.015</b> | <b>2,02</b>        | <b>3.072</b> | <b>3.076</b> | <b>0,13</b>          |
| Rincón de la Victoria  | 2.004        | 0,44               | 2.017        | 2.013        | -0,19                |
| Vélez-Málaga   | 1.976        | -3,19              | 1.937        | 1.913        | -1,25                |
| Torrox   | 2.330        | -2,02              | 2.279        | 2.283        | 0,15                 |
| Nerja  | 3.249        | 2,15               | 3.307        | 3.319        | 0,36                 |
| <b>Costa Este</b>  | <b>2.088</b> | <b>-0,57</b>       | <b>2.085</b> | <b>2.076</b> | <b>-0,43</b>         |
| Antequera  | 1.891        | 0,49               | 1.899        | 1.900        | 0,09                 |
| Campillos  | 1.537        | 0,00               | 1.526        | 1.537        | 0,69                 |
| Cártama  | 1.952        | 0,60               | 1.955        | 1.963        | 0,40                 |
| Pizarra  | 1.556        | 0,00               | 1.556        | 1.556        | 0,00                 |
| Alora  | 1.724        | 0,55               | 1.743        | 1.734        | -0,54                |
| Coín   | 1.487        | 6,85               | 1.572        | 1.589        | 1,04                 |
| Ronda  | 2.284        | 0,00               | 2.269        | 2.284        | 0,65                 |
| Alhaurin de la Torre   | 1.808        | 0,62               | 1.815        | 1.819        | 0,22                 |
| Alhaurin el Grande   | 1.786        | -1,84              | 1.745        | 1.754        | 0,47                 |
| Archidona  | 1.560        | -4,49              | 1.490        | 1.490        | 0,00                 |
| <b>Málaga Interior</b>   | <b>1.833</b> | <b>-0,10</b>       | <b>1.826</b> | <b>1.831</b> | <b>0,28</b>          |
| <b>Media Provincial</b>  | <b>2.903</b> | <b>2,45</b>        | <b>2.968</b> | <b>2.974</b> | <b>0,20</b>          |
| Con un grado de confianza del 95%, el error de muestreo es de 1,87 |              |                    |              |              |                      |
|  |              |                    |              |              |                      |
| CARACTERISTICAS DEL MERCADO INMOBILIARIO                           |              |                    |              |              |                      |
| Junio 2021 €/M2 CONSTRUIDO MALAGA CAPITAL                          |              |                    |              |              |                      |
| Areas  | 2020/2º TRI  | Variación<br>1 Año | 2021/1º TRI  | 2021/2º TRI  | Variación<br>3 Meses |
| Litoral Este   | 4.745        | 1,09               | 4.775        | 4.797        | 0,47                 |
| Centro   | 4.324        | -5,54              | 4.114        | 4.084        | -0,72                |
| Pedrizas   | 2.330        | -3,86              | 2.255        | 2.240        | -0,65                |
| Rosaleda   | 2.235        | 1,52               | 2.239        | 2.269        | 1,34                 |
| Prolongación   | 3.133        | 0,87               | 3.131        | 3.160        | 0,95                 |
| Teatinos   | 2.660        | 2,14               | 2.718        | 2.717        | -0,05                |
| Litoral Oeste  | 3.638        | 11,45              | 4.035        | 4.054        | 0,48                 |
| Puerto de la Torre   | 2.152        | 13,66              | 2.420        | 2.446        | 1,09                 |
| Campanillas  | 2.130        | 3,26               | 2.175        | 2.200        | 1,15                 |
| Churriana  | 2.145        | 1,67               | 2.170        | 2.181        | 0,53                 |
| Bahía  |              |                    |              |              |                      |



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

| Años | €/m2c | €/m2c<br>Base=100 | Inflación | Inflación<br>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 | 3.232 | 1344              | 2,7       | 483                   |

OMAU a 30 de Junio de 2021

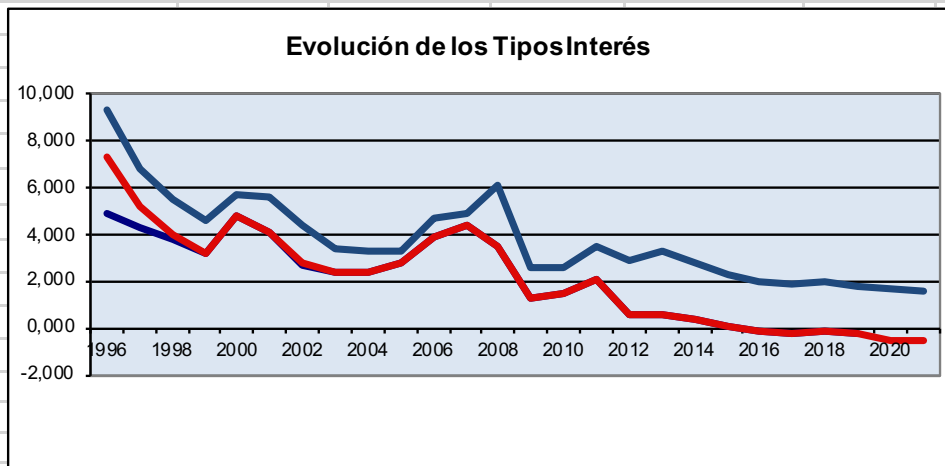


| <b>VARIACION DE PRECIOS DESDE DICIEMBRE 2007</b> |                |              |               |              |
|--|----------------|--------------|---------------|--------------|
|  |                |              |               |              |
|  |                |              |               |              |
| <b>MALAGA CAPITAL</b>                            |                |              |               |              |
|  |                |              |               | <b>159,0</b> |
| Areas  | Diciembre 2007 | Junio 2021   | Variación     |              |
|  |                |              | Dic 07-Jun-21 |              |
| Litoral Este                                     | 3.996          | 4.797        |               | <b>20,0</b>  |
| Centro   | 4.088          | 4.084        |               | <b>-0,1</b>  |
| Pedrizas   | 2.732          | 2.240        |               | <b>-18,0</b> |
| Rosaleda   | 3.341          | 2.269        |               | <b>-32,1</b> |
| Prolongación                                     | 4.131          | 3.160        |               | <b>-23,5</b> |
| Teatinos   | 2.734          | 2.717        |               | <b>-0,6</b>  |
| Litoral Oeste                                    | 3.759          | 4.054        |               | <b>7,8</b>   |
| Puerto de la Torre                               | 2.861          | 2.446        |               | <b>-14,5</b> |
| Campanillas                                      | 2.444          | 2.200        |               | <b>-10,0</b> |
| Churriana  | 2.183          | 2.181        |               | <b>-0,1</b>  |
|  |                |              |               |              |
|  |                |              |               |              |
|  |                |              |               |              |
| <b>PROVINCIA</b>                                 |                |              |               |              |
|  |                |              |               | <b>159,0</b> |
| Areas  | Diciembre 2007 | Junio 2021   | Variación     |              |
|  |                |              | Dic 07-Jun-21 |              |
| <b>Málaga Capital</b>                            | 3.190          | <b>3.232</b> |               | <b>1,3</b>   |
| Torremolinos                                     | 2.945          | 2.332        |               | <b>-20,8</b> |
| Benalmádena                                      | 3.229          | 2.413        |               | <b>-25,3</b> |
| Fuengirola                                       | 2.653          | 2.451        |               | <b>-7,6</b>  |
| Mijas  | 2.752          | 2.770        |               | <b>0,7</b>   |
| Marbella   | 3.315          | 4.162        |               | <b>25,5</b>  |
| Estepona   | 2.868          | 2.679        |               | <b>-6,6</b>  |
| Manilva  | 2.357          | 1.984        |               | <b>-15,8</b> |
| <b>Costa Oeste</b>                               | 2.898          | <b>3.076</b> |               | <b>6,1</b>   |
| Rincón de la Victoria                            | 2.341          | 2.013        |               | <b>-14,0</b> |
| Vélez-Málaga                                     | 2.600          | 1.913        |               | <b>-26,4</b> |
| Torrox   | 3.254          | 2.283        |               | <b>-29,8</b> |
| Nerja  | 3.724          | 3.319        |               | <b>-10,9</b> |
| <b>Costa Este</b>                                | 2.437          | <b>2.076</b> |               | <b>-14,8</b> |
| Antequera  | 2.020          | 1.900        |               | <b>-5,9</b>  |
| Campillos  | 1.889          | 1.537        |               | <b>-18,6</b> |
| Cártama  | 3.560          | 1.963        |               | <b>-44,9</b> |
| Pizarra  | 2.498          | 1.556        |               | <b>-37,7</b> |
| Álora  | 1.931          | 1.734        |               | <b>-10,2</b> |
| Coín   | 1.818          | 1.589        |               | <b>-12,6</b> |
| Ronda  | 2.312          | 2.284        |               | <b>-1,2</b>  |
| Alhaurin de la Torre                             | 2.338          | 1.819        |               | <b>-22,2</b> |
| Alhaurin el Grande                               | 2.103          | 1.754        |               | <b>-16,6</b> |
| Archidona  | 1.862          | 1.490        |               | <b>-20,0</b> |
| <b>Málaga Interior</b>                           | 2.430          | <b>1.831</b> |               | <b>-24,6</b> |
| <b>Media Provincial</b>                          | 2.798          | <b>2.974</b> |               | <b>6,3</b>   |

**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 | -0,481  | -0,481 | 1,632  |

Fuente: Banco de España, 30 Junio 2021





**TIPOS DE INTERES POR CREDITOS HIPOTECARIOS**

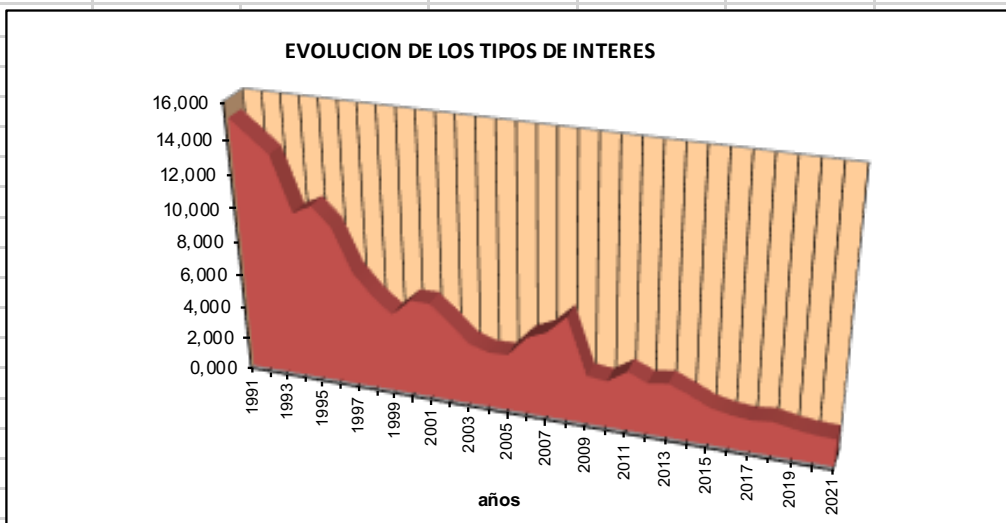
30/6/21

| 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 | 1,664  | 1,632        | 24,21     | -0,6        |

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 |
| 2020                                   | -0,497 |
| ene-21                                 | -0,505 |
| feb-21                                 | -0,501 |
| mar-21                                 | -0,487 |
| abr-21                                 | -0,484 |
| may-21                                 | -0,481 |

