

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; 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.

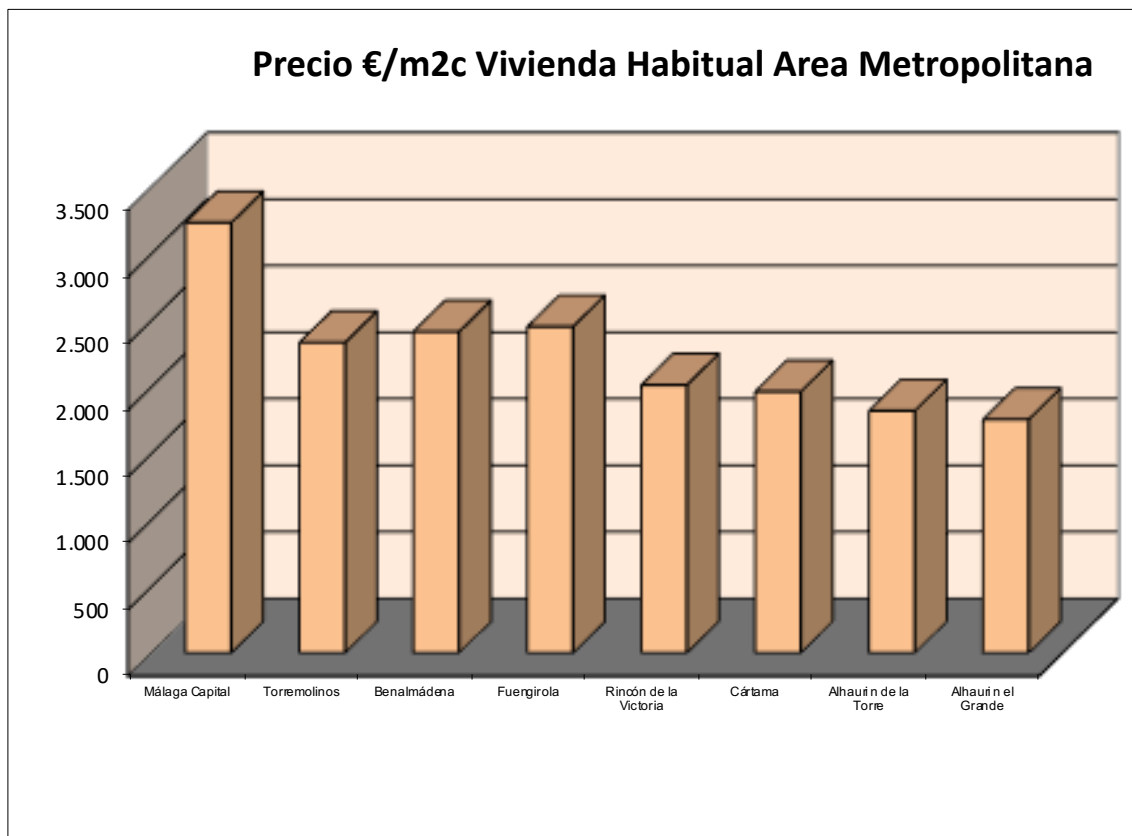
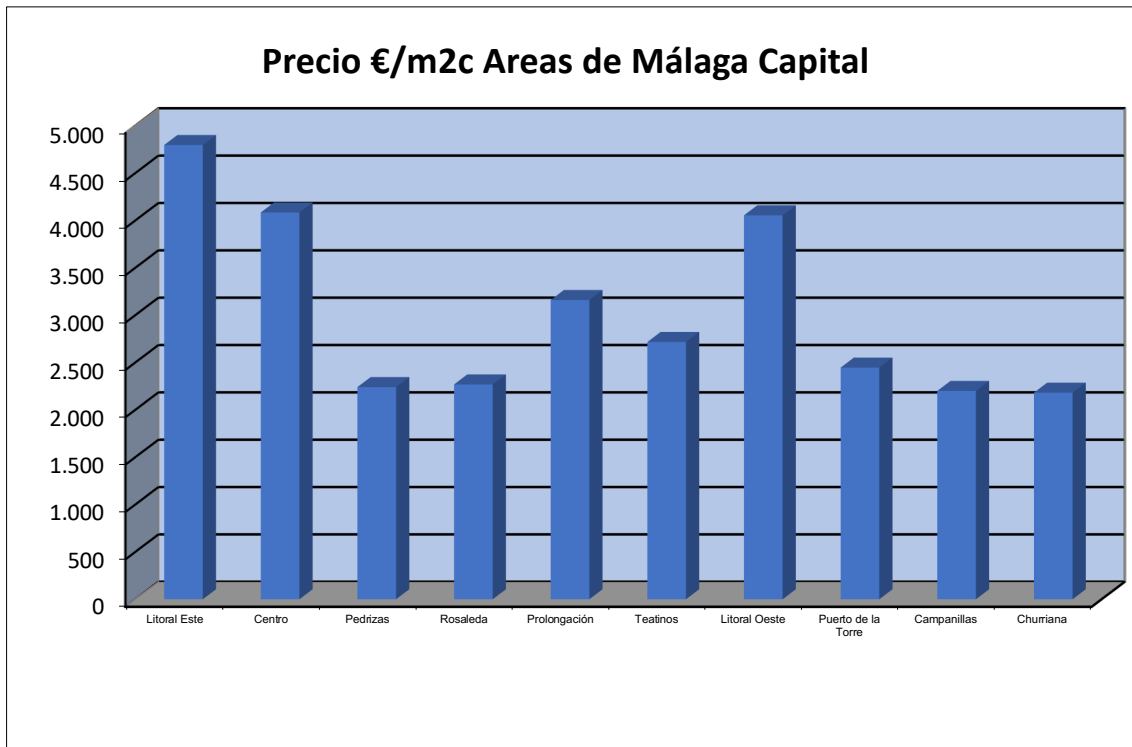
En Málaga al igual que en España, pese al menor nivel económico con otros países europeos, desde hace muchas décadas se impulso la vivienda en propiedad en lugar del alquiler que tiene un gran peso en Centroeuropa (“queremos un país de propietarios, no de proletarios” señalaba en 1957 José Luis Arrese, 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.

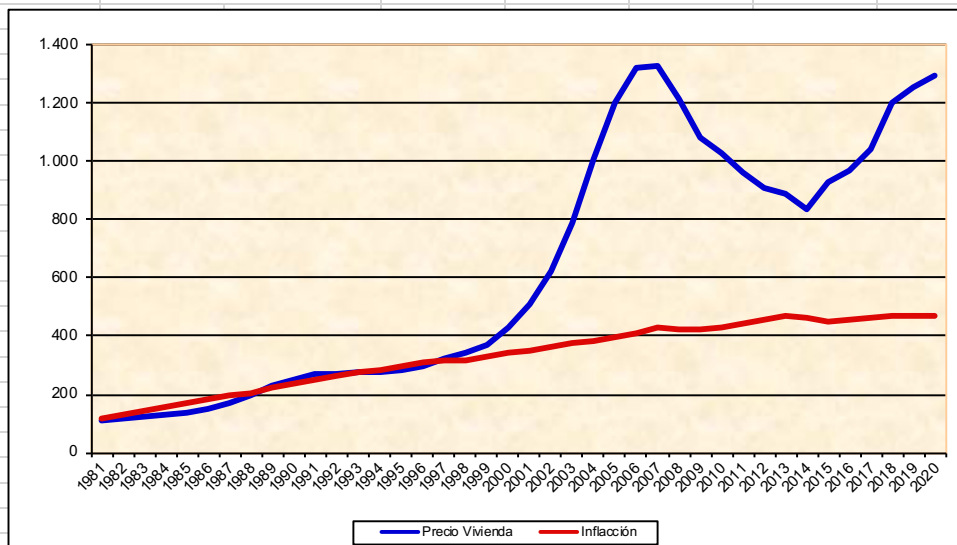
CARACTERISTICAS DEL MERCADO INMOBILIARIO					
Junio 2021 €/M2 CONSTRUIDO					
Municipio	2020/2º TRI	Variación 1 Año	2021/1º TRI	2021/2º TRI	Variación 3 Meses
Málaga Capital	3.122	3,52	3.222	3.232	0,31
Torremolinos	2.381	-2,08	2.337	2.332	-0,21
Benalmádena	2.446	-1,35	2.404	2.413	0,39
Fuengirola	2.462	-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
Costa Oeste	3.015	2,02	3.072	3.076	0,13
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
Costa Este	2.088	-0,57	2.085	2.076	-0,43
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
Málaga Interior	1.833	-0,10	1.826	1.831	0,28
Media Provincial	2.903	2,45	2.968	2.974	0,20
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 1 Año	2021/1º TRI	2021/2º TRI	Variación 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 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	3.232	1344	2,7	483

OMAU a 30 de Junio de 2021

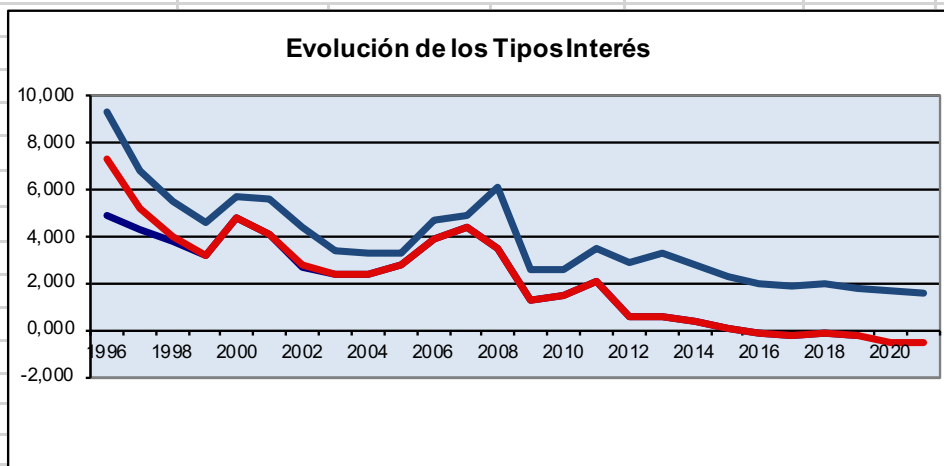


VARIACION DE PRECIOS DESDE DICIEMBRE 2007			
MALAGA CAPITAL			
			159,0
Areas	Diciembre 2007	Junio 2021	Variación Dic 07-Jun-21
Litoral Este	3.996	4.797	20,0
Centro	4.088	4.084	-0,1
Pedrizas	2.732	2.240	-18,0
Rosaleda	3.341	2.269	-32,1
Prolongación	4.131	3.160	-23,5
Teatinos	2.734	2.717	-0,6
Litoral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

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

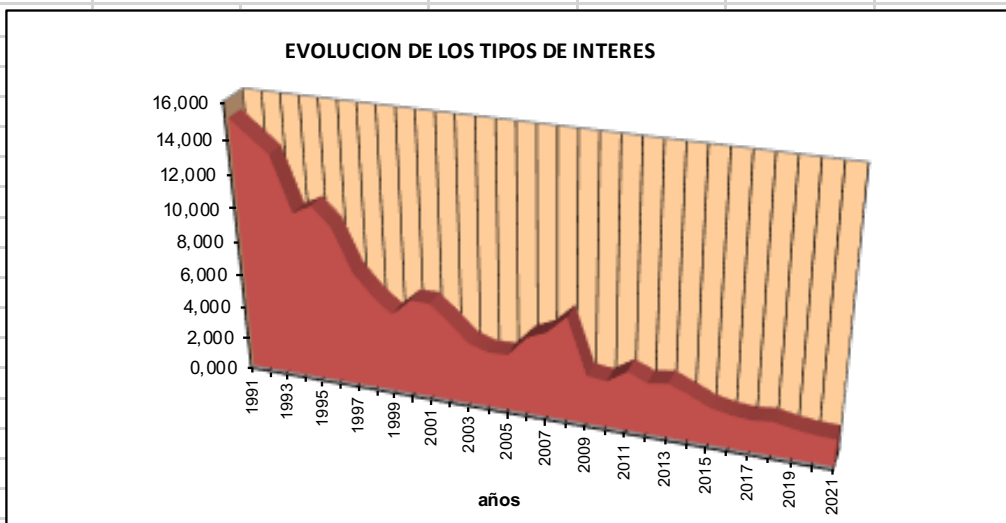
30/6/21

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

