



Rebs
REAL ESTATE BUSINESS SCHOOL

Pulsímetro Inmobiliario

Avance de la XXXIV edición
Málaga, Andalucía y España



Pulsímetro Inmobiliario

Indicadores analizados



Nº Proyectos Visados

Número de viviendas presentadas a visar en los Colegios de Arquitectos según zona geográfica analizada.

Serán estos **proyectos los que a posteriori** se inicien sus obras, terminen y compitan en el mercado de ventas.



Nº Proyectos terminados

Contabiliza el número de viviendas que **terminan su construcción** y obtienen la licencia de primera ocupación, de tal forma que se puede formalizar su compra-venta en notaría y su inscripción en el registro de la propiedad.



Nº Viviendas de Compra-Viviendas Nuevas

A diferencia de los inmuebles urbanos enajenados que registra cualquier tipo de inmueble urbano, este indicador **registra únicamente viviendas de obra nueva.**



Valor Medio Compra-Venta Viviendas Nuevas

Registra el valor medio de las hipotecas en un período y zona geográfica en viviendas nuevas.

XXXIV Edición del Pulsímetro validada por el profesor titular del Departamento de Finanzas y Contabilidad de la Universidad de Málaga -Facultad de Ciencias Económicas y Empresariales- y miembros del Equipo de Investigación Mainake



UNIVERSIDAD
DE MÁLAGA



Departamento de Finanzas y Contabilidad

Rafael Becerra Vicario, profesor titular del Departamento de Finanzas y Contabilidad de la Universidad de Málaga -Facultad de Ciencias Económicas y Empresariales- y miembro del Equipo de Investigación Mainake, Código SEJ 349 (Dirección General de Universidades, Junta de Andalucía)

INFORMA

Que ha supervisado la realización de la XXXII Edición del "Pulsímetro Inmobiliario Nacional, Andalucía y Málaga", habiéndose observado el cumplimiento riguroso de las técnicas estadísticas de estimación generalmente aceptadas por la comunidad universitaria para este tipo de investigaciones empíricas.

Los indicadores analizados han sido: Nº de Proyectos Visados, Nº de Proyectos Terminados, Nº Viviendas de Compra-Viviendas Nuevas y Valor Medio de Compra-Venta de Viviendas Nuevas.

Las estimaciones se han obtenido para: Obra nueva en España, Mercado de segunda mano en España, Mercado Hipotecario Nacional, Obra nueva en Andalucía, Mercado de segunda mano en Andalucía, Mercado Hipotecario Andalucía, Obra nueva en Málaga, Mercado de segunda mano en Málaga y Mercado Hipotecario de Málaga.

Y para que conste donde proceda, firma el presente informe en Málaga a 25 de febrero de 2022.

Fdo: Rafael Becerra Vicario



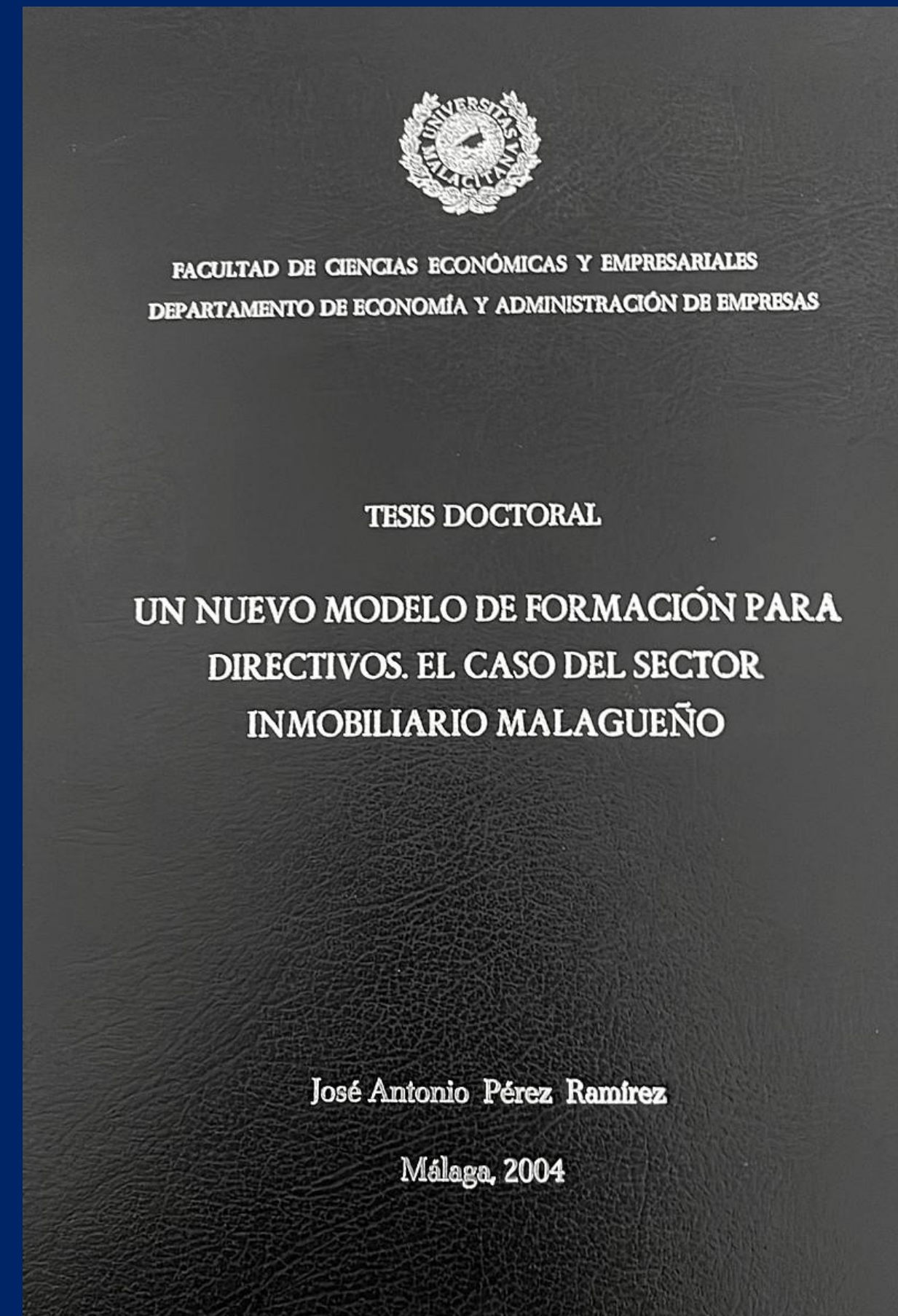
EFQM AENOR



Facultad de Ciencias Económicas y Empresariales
Plaza El Ejido s/n
29071 -Málaga-
Tel/Fax.: 952132830

Rebs

Desde el año 2004 ayudando a las empresas familiares del sector inmobiliario y de la construcción, a mantener la unidad familiar, la defensa del patrimonio y la mejora del negocio.

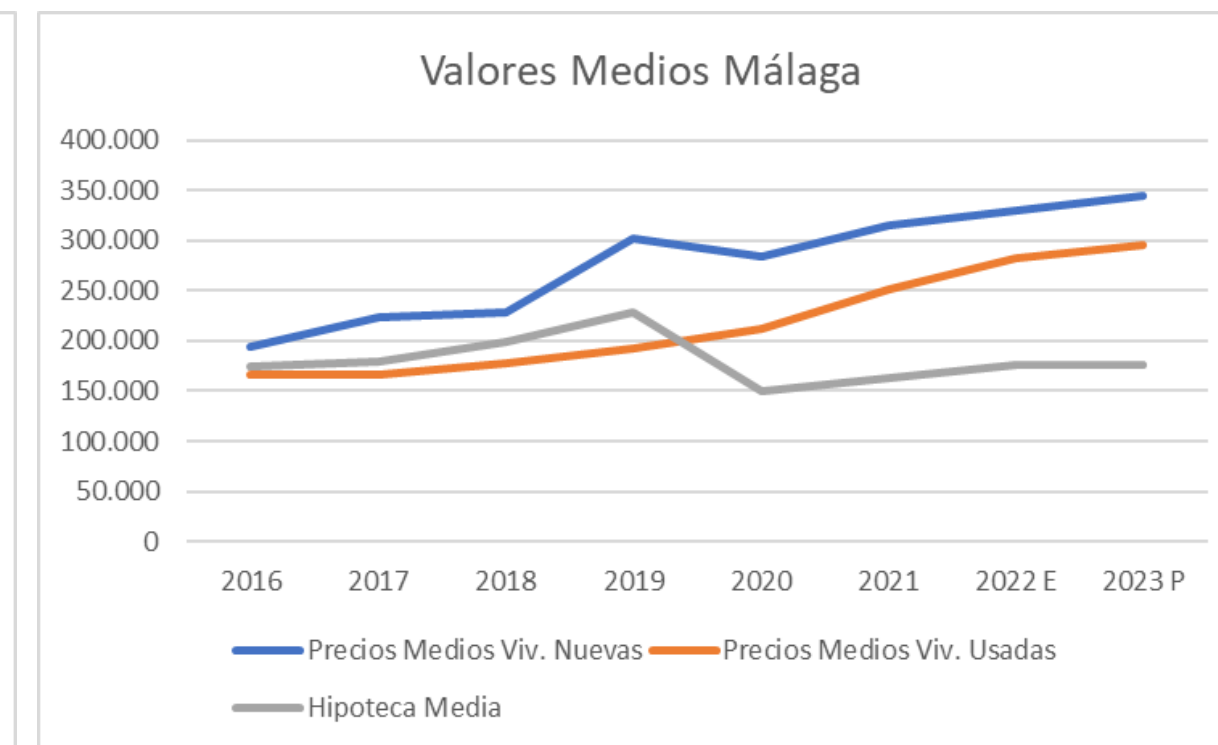
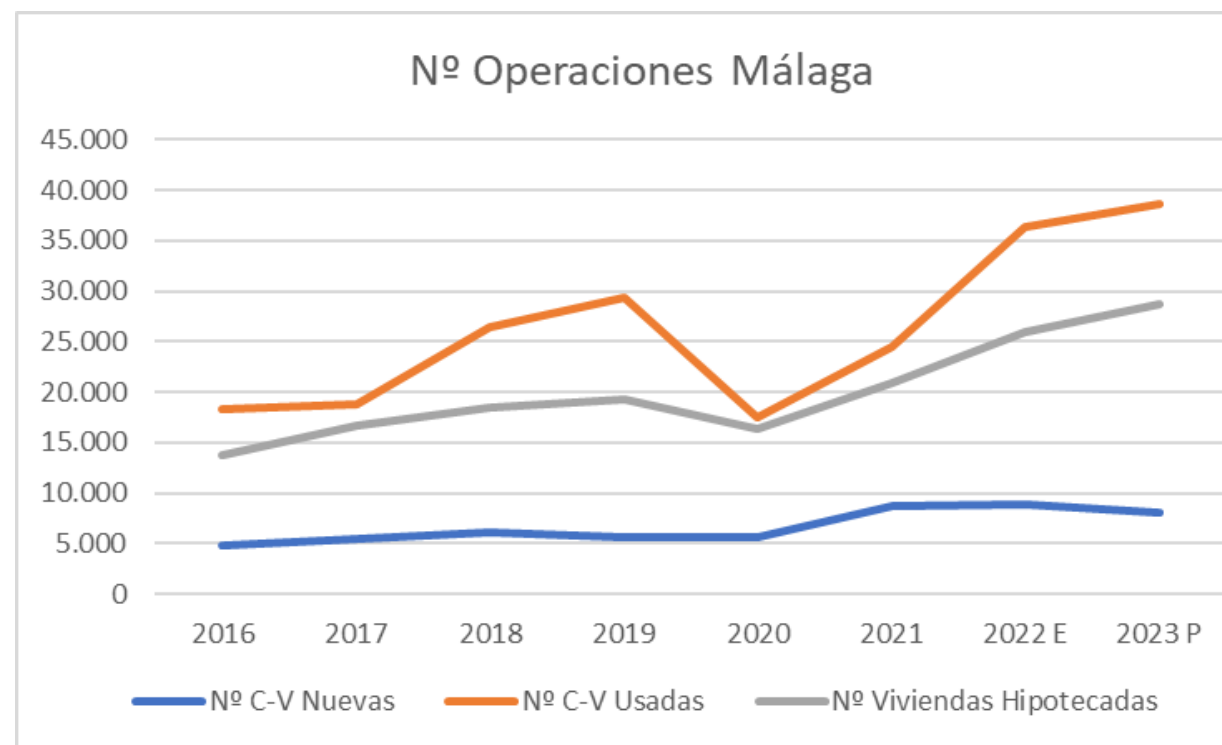
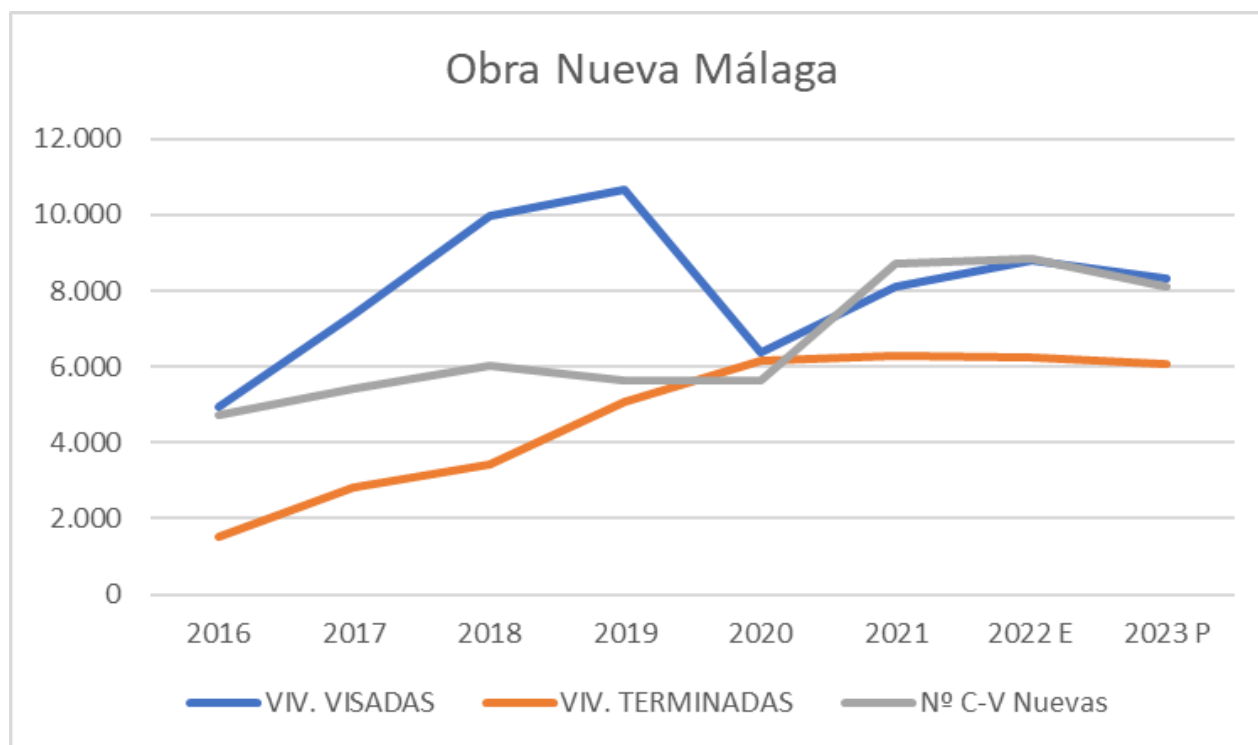


MALAGA	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022 E	2023 P
Viv. Visadas	4.931	7.356	9.983	10.687	6.389	8.094	8.793	8.345
Viv. Terminadas	1.505	2.828	3.435	5.070	6.158	6.304	6.254	6.070
Nº C-V Viv. Nuevas	4.726	5.420	6.025	5.658	5.632	8.729	8.825	8.127
Nº C-V Viv. Segunda mano	18.230	18.780	26.413	29.312	17.431	24.549	36.423	38.630
Nº de Viv. Hip.	13.806	16.706	18.432	19.318	16.376	20.899	22.457	21.455
Prc. Medios Viv. Nuevas	194.161	223.199	228.823	301.614	284.196	315.610	329.597	344.577
Prc. Medio Viv. Segunda mano	166.992	166.600	177.090	192.204	212.376	250.519	281.533	295.647
Hipoteca Media (€)	174.918	179.537	199.411	228.253	149.670	163.462	176.305	176.546

Rebs

Pulsímetro Inmobiliario

Gráficos Málaga



Rebs

Pulsímetro Inmobiliario

Viviendas Visadas

Viv. Visadas	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022 E	2023 P
MALAGA	4.931	7.356	9.983	10.687	6.389	8.094	8.793	8.345
ANDALUCIA	13.745	19.273	23.126	24.761	19.212	25.579	22.084	20.946
ESPAÑA	92.135	108.765	128.799	137.112	113.980	138.715	127.622	121.025

Rebs

Pulsímetro Inmobiliario

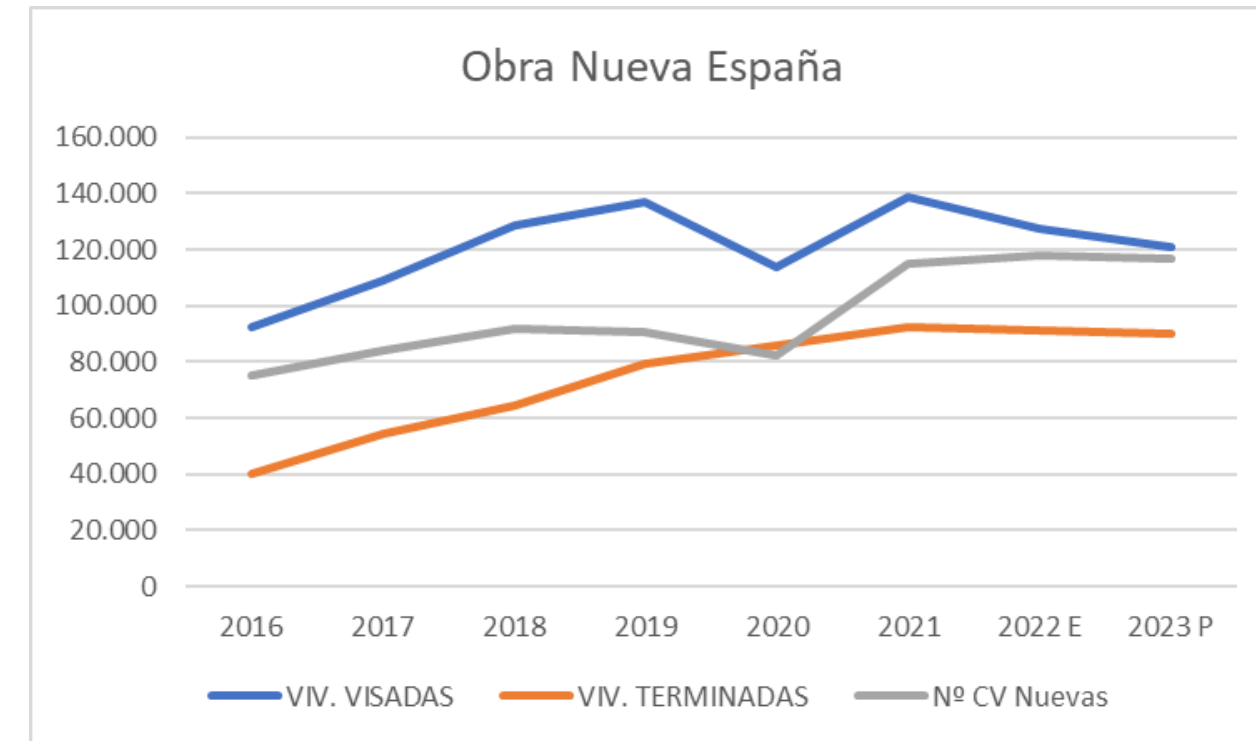
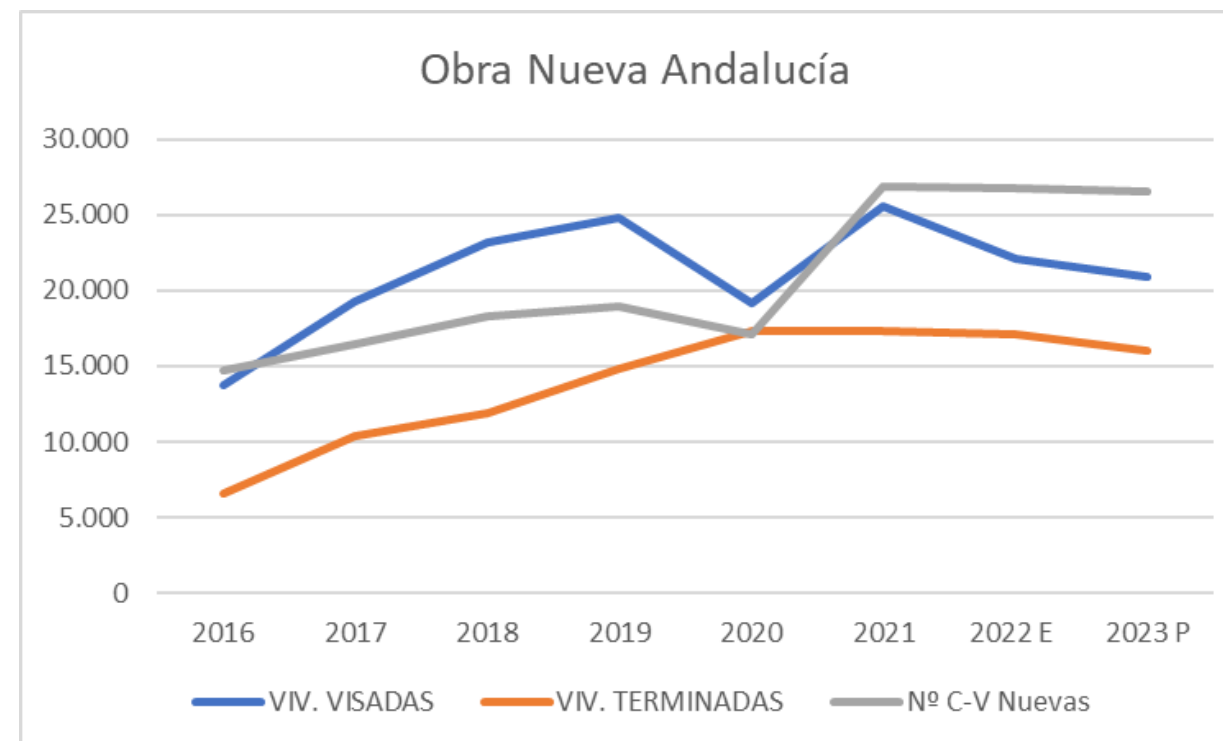
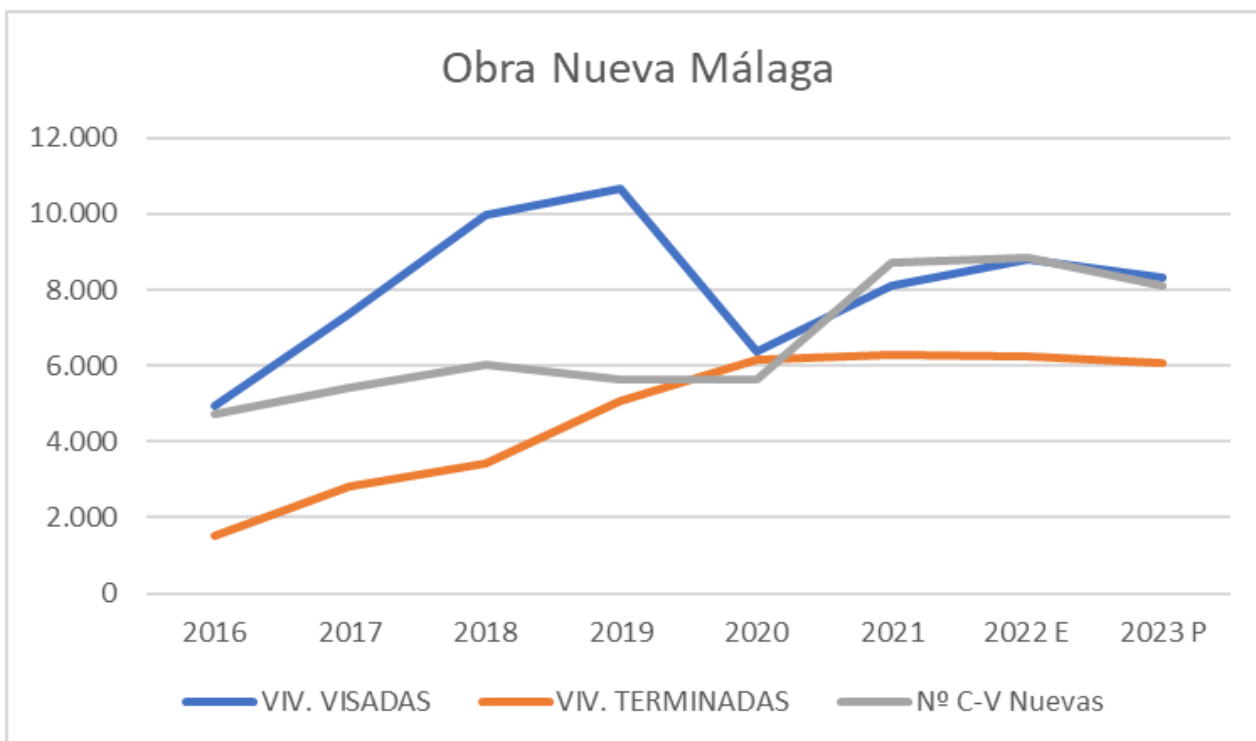
Viviendas Terminadas

Viv. Terminadas	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022 E	2023 P
MALAGA	1.505	2.828	3.435	5.070	6.158	6.304	6.254	6.070
ANDALUCIA	6.540	10.412	11.888	14.813	17.300	17.282	17.080	16.033
ESPAÑA	40.119	54.133	64.398	79.212	85.755	92.303	91.414	90.191

Rebs

Pulsímetro Inmobiliario

Gráficos Obra Nueva



Rebs

Pulsímetro Inmobiliario

Nº Compraventas de Vivienda Nuevas

Nº C-V Viv. Nuevas	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022 E	2023 P
MALAGA	4.726	5.420	6.025	5.658	5.632	8.729	8.825	8.127
ANDALUCIA	14.709	16.455	18.311	18.939	17.147	26.881	26.766	26.490
ESPAÑA	75.311	83.800	91.821	90.863	82.406	114.815	118.078	116.833

Rebs

Pulsímetro Inmobiliario

Nº Compraventas de Viviendas de segunda mano

Nº C-V Viv. Segunda mano	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022 E	2023 P
MALAGA	18.230	18.780	26.413	29.312	17.431	24.549	36.423	38.630
ANDALUCIA	51.956	57.252	83.135	92.370	66.613	92.091	117.380	124.063
ESPAÑA	259.951	290.013	419.597	452.494	332.562	449.669	575.703	609.101

Rebs

Pulsímetro Inmobiliario

Nº de Viviendas Hipotecadas

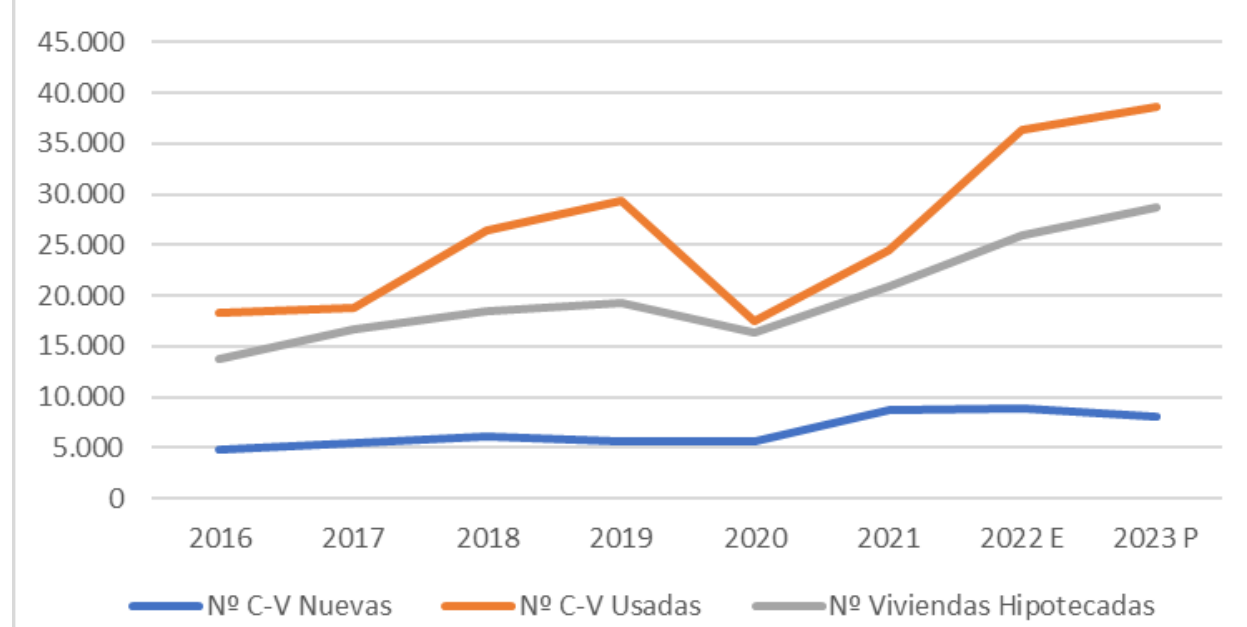
Nº de Viv. Hip.	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022 E	2023 P
MALAGA	13.806	16.706	18.432	19.318	16.376	20.899	22.457	21.455
ANDALUCIA	53.733	60.406	65.475	73.366	63.464	83.636	97.082	104.457
ESPAÑA	280.565	311.383	335.344	334.720	335.946	416.669	498.249	536.858

Rebs

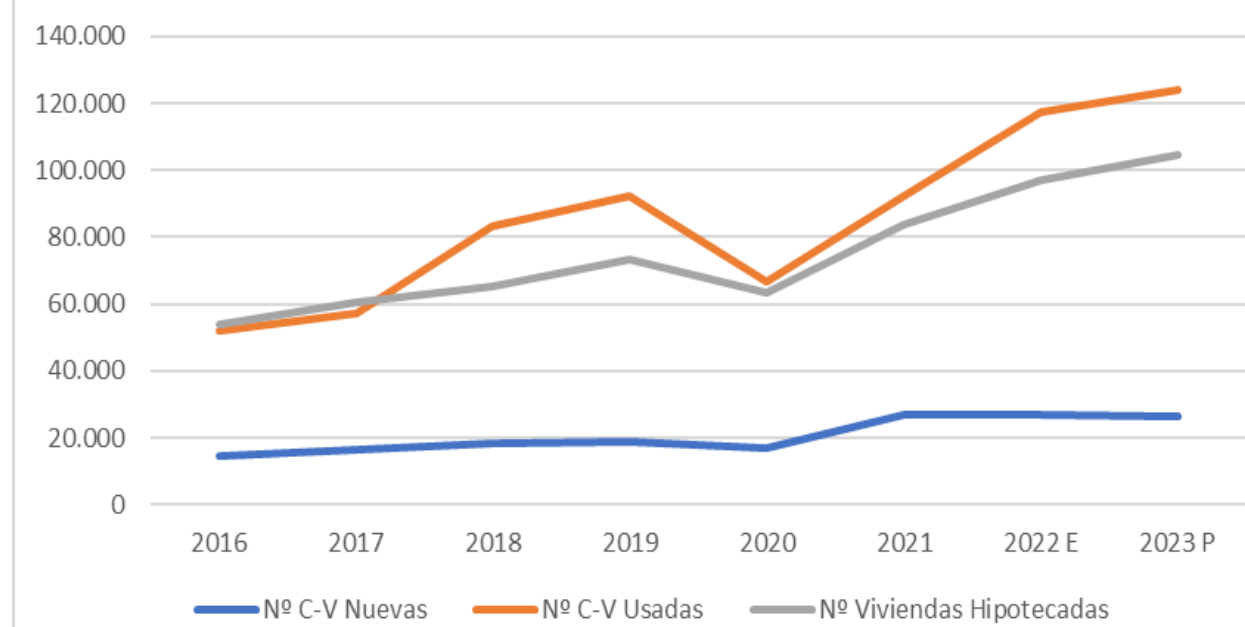
Pulsímetro Inmobiliario

Gráficos N° Operaciones

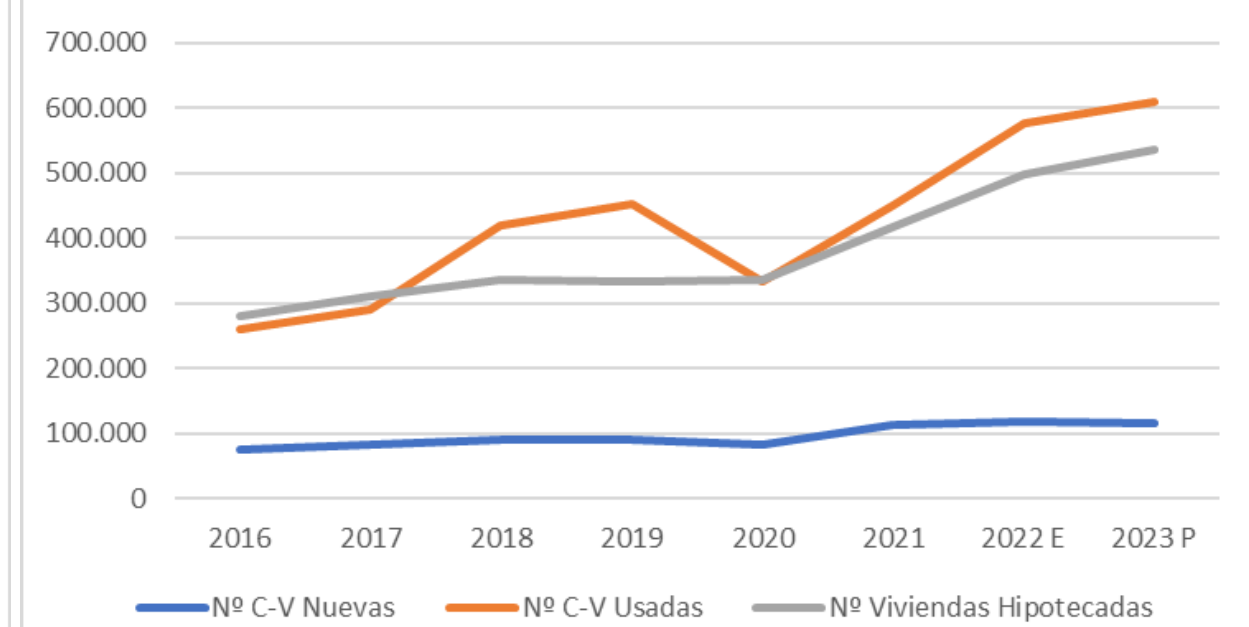
N° Operaciones Málaga



N° Operaciones Andalucía



N° Operaciones España



Rebs

Pulsímetro Inmobiliario

Precios Medios de Viviendas Nuevas

Prc. Medios Viv. Nuevas	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022 E	2023 P
MALAGA	194.161	223.199	228.823	301.614	284.196	315.610	329.597	344.577
ANDALUCIA	139.656	171.633	228.823	190.852	226.176	231.208	257.721	274.375
ESPAÑA	177.689	189.716	207.709	225.472	248.326	250.212	268.947	281.792

Rebs

Pulsímetro Inmobiliario

Precios Medios de Viviendas de Segunda Mano

Prc. Medio Viv. Segunda mano	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022 E	2023 P
MALAGA	166.992	166.600	177.090	192.204	212.376	250.519	281.533	295.647
ANDALUCIA	122.685	123.594	125.186	125.481	135.036	152.863	170.926	178.871
ESPAÑA	135.401	140.498	139.425	148.156	154.893	165.683	185.358	198.909

Rebs

Pulsímetro Inmobiliario

Hipoteca Media de Viviendas

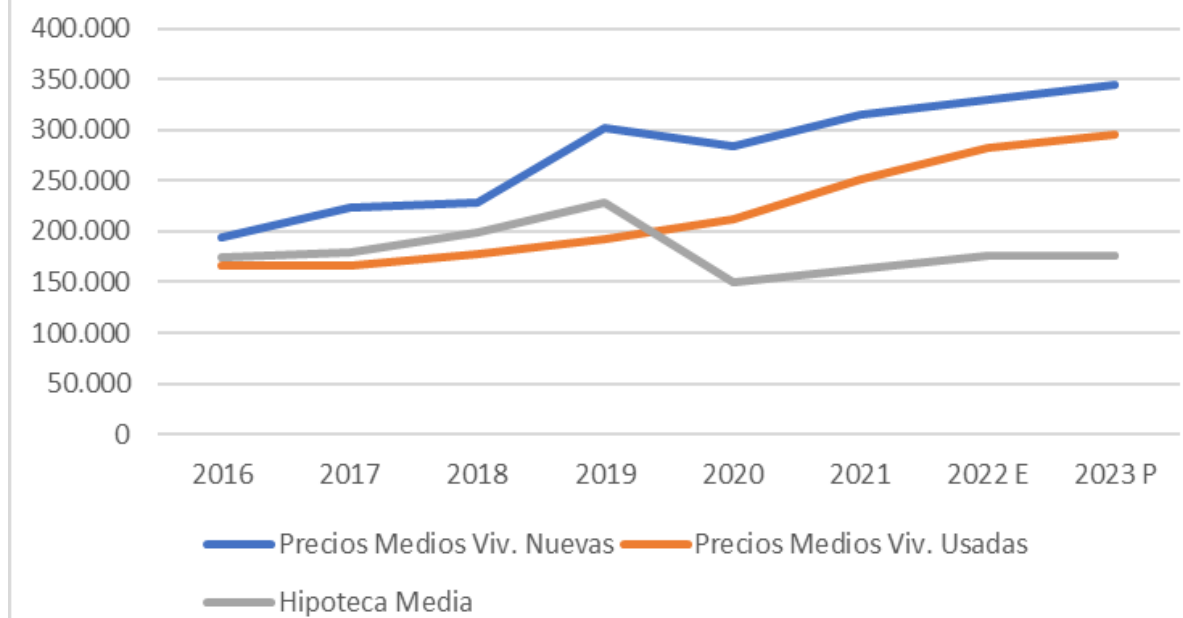
Hipoteca Media	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022 E	2023 P
MALAGA	174.918	179.537	199.411	228.253	149.670	163.462	176.305	176.546
ANDALUCIA	137.154	141.270	151.254	158.666	117.279	117.367	127.504	130.665
ESPAÑA	180.240	185.699	195.566	215.377	135.188	137.929	146.872	148.601

Rebs

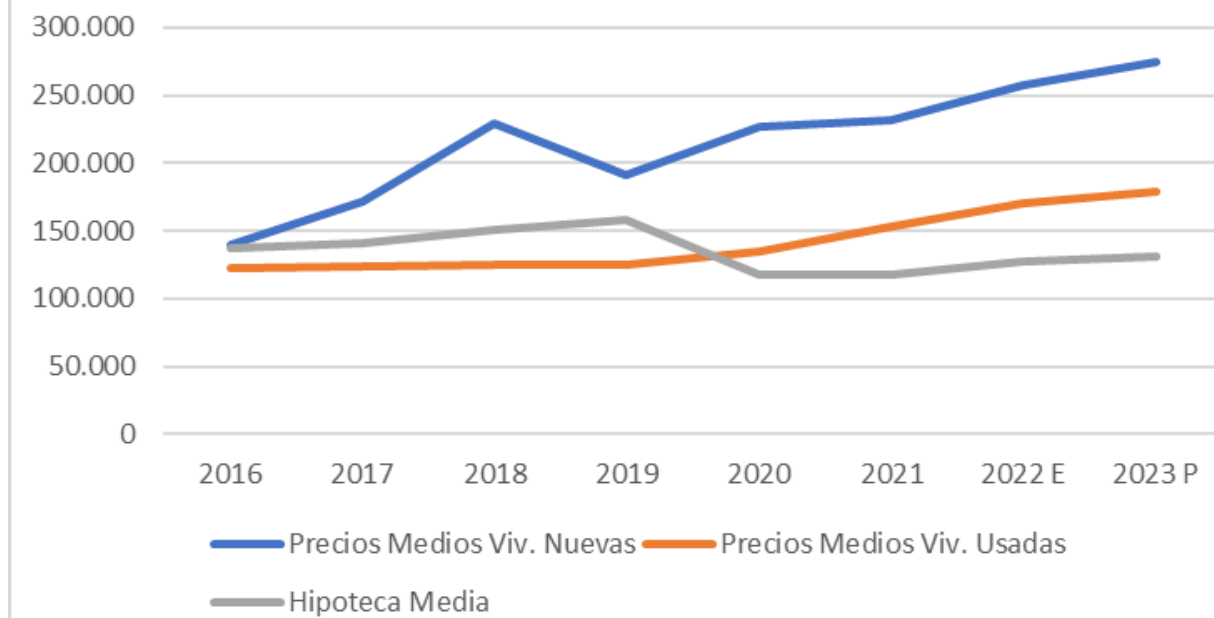
Pulsímetro Inmobiliario

Gráficos Valores Medios

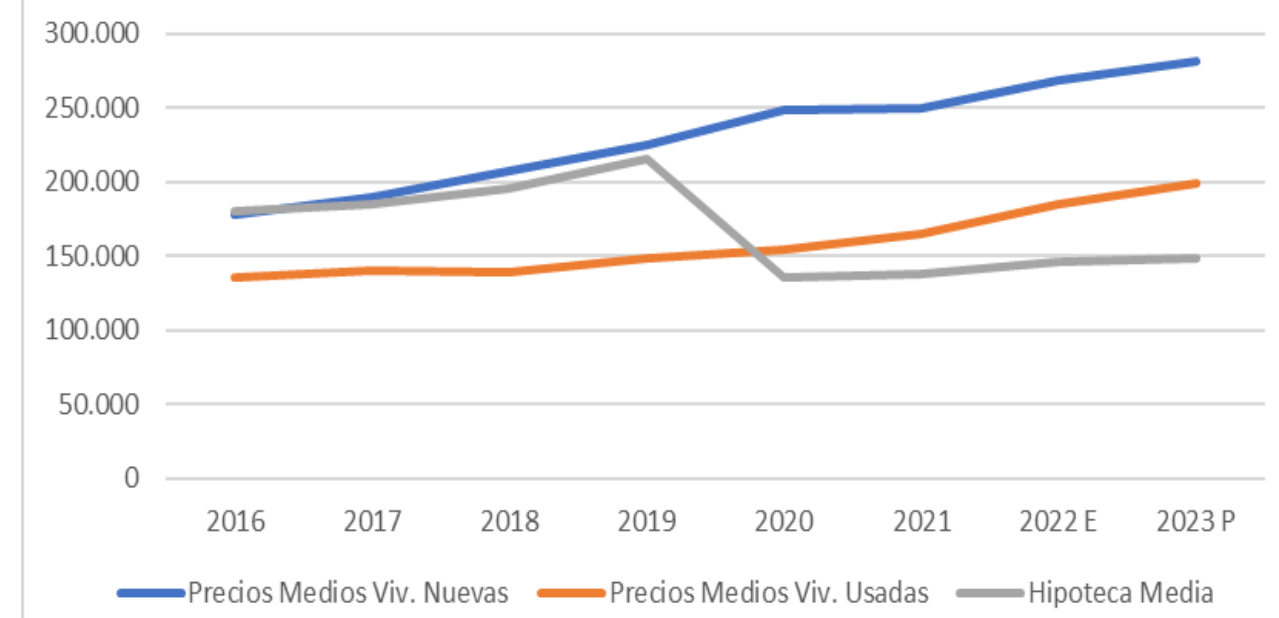
Valores Medios Málaga



Valores Medios Andalucía



Valores Medios España



Rebs

Ejemplos

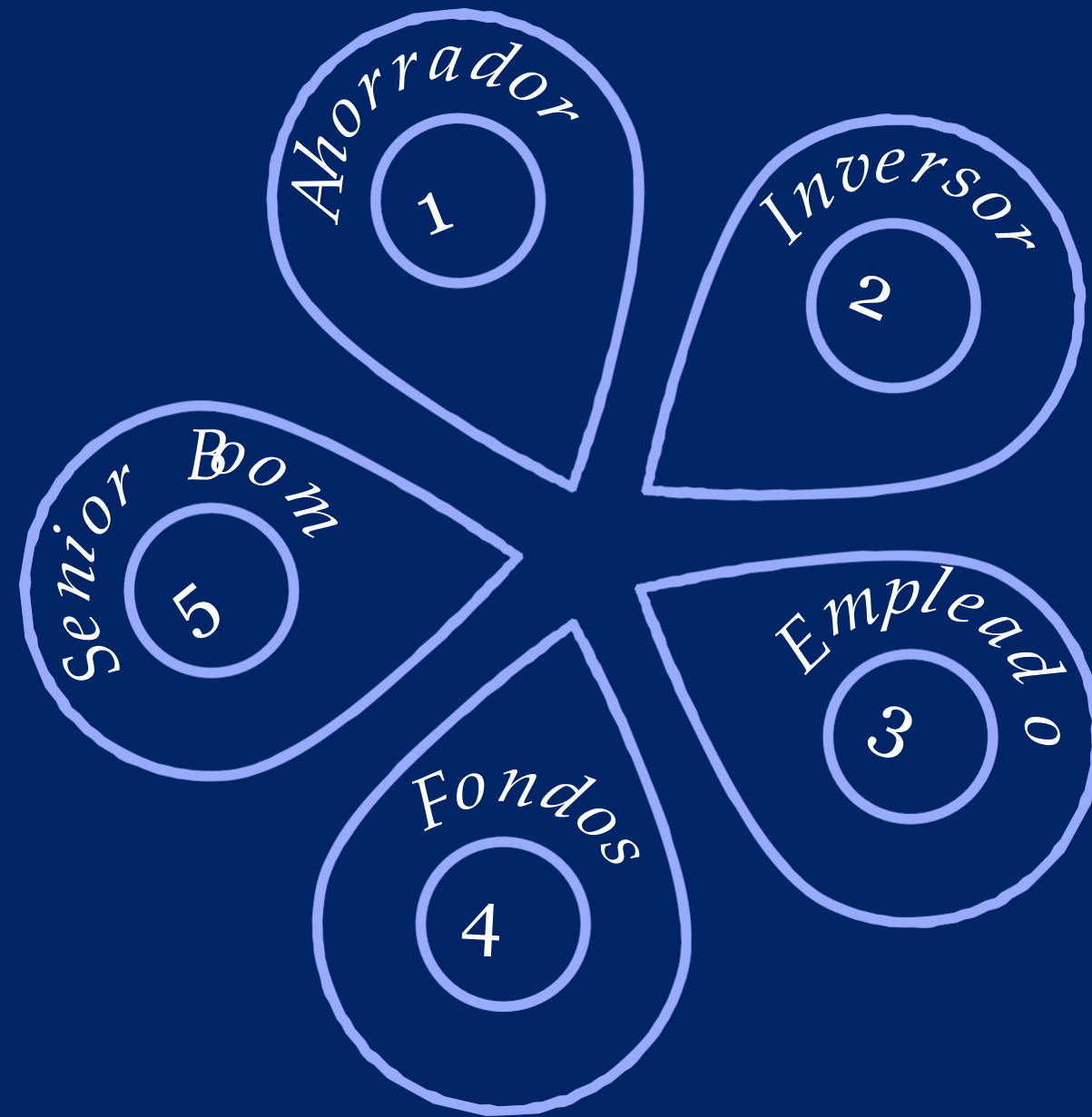
Trabajo de campo realizado en Estepona

PROMOTORA	PROMOCION	Nº VIV.	VENTAS 2ª OLEADA	VENTAS 3ª OLEADA	VENTAS 4ª OLEADA	VENTAS 5ª OLEADA	STOCK TOTAL	INI. VENTA	INICIO OBRAS	FECHA FIN OBRA	MESES VENDIDOS	Ritmo de ventas 2ª Oleada	Ritmo de ventas 3ª Oleada	Ritmo de ventas 4ª Oleada	Ritmo de ventas 5ª Oleada	Ritmo actual
TM	LOS MIRADORES DEL SOL	67	21	29	33	61	6	nov-19	ene-19	nov-20	26	0,9	1,1	1,3	2,3	3,1
METROVAC ESA	LE VIRAGE	95	19	25	32	69	26	ene-18	ene-18	sep-20	48	0,4	0,5	0,7	1,4	4,1
KRONOX	OASIS 325	128	2	89	94	113	15	dic-17	abr-19	nov-20	49	0,0	1,8	1,9	2,3	2,1
HOMES	VANIAN GARDEN	72	2	5	8	49	23	feb-17	2017	TERM.	59	0,0	0,1	0,1	0,8	4,6
ALEXIA	ALEXIA LIFE (FASE 1)	52	13	27	31	43	9	may-20	may-20	ago-22	20	0,8	1,4	1,6	2,2	1,3
AEDAS	SOUTH BY LAS MESAS	134	70	78	83	102	32	ene-18	jul-18	ene-21	48	1,6	1,6	1,7	2,1	2,1
NEINOR	MESAS HOMES	187	92	108	112	137	50	feb-19	jul-19	dic-21	34	3,0	3,2	3,3	4,0	2,8
AVANTESPA CIA	ONE 80	73	26	38	40	52	21	jul-19	jun-19	ago-21	30	1,0	1,3	1,3	1,7	1,3
/SOLVIA	STELLARIS COSTA	72	1	2	2	14	58	nov-19	ene-21	mar-22	26	0,0	0,1	0,1	0,5	1,3
STONEVEG	VELAYA	38	4	6	9	17	21	ene-18	dic-19	mar-22	48	0,1	0,1	0,2	0,4	0,9
	TOTALES	918	250	407	444	657	261				39	7,0	10,5	11,4	16,9	23,7



Rebs

1. Lleva trabajando toda su vida y dispone de ahorros suficientes
2. Tienen una capacidad de inversión (+100.000€) y buscan rentabilidad
3. Tienen trabajo y por lo tanto una nómina que le permite hipotecarse
4. Tienen dinero estructurado y realizan grandes operaciones a nivel nacional e internacional
5. Forman el 40% de la población y tienen necesidades muy diferentes



Rebs

Antes

La trayectoria de un proyecto se iniciaba en el suelo, se diseñaba un producto y finalmente se buscaba a un cliente para ese producto.



Suelo



Promoción Inmob.



Diseño



Licencias



Construcción



Comercialización



Clientes

Ahora

Se hace necesaria la inversión del proceso para minimizar el riesgo comercial y la dependencia de financiación externa. Ahora las necesidades del cliente cobran protagonismo.



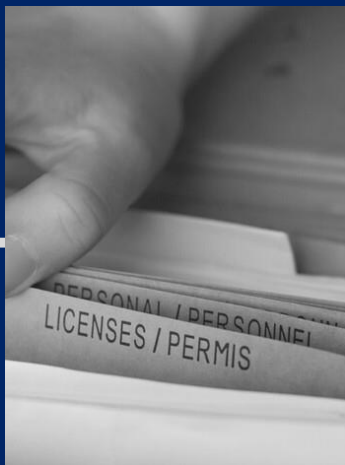
Clientes



Comercialización



Construcción



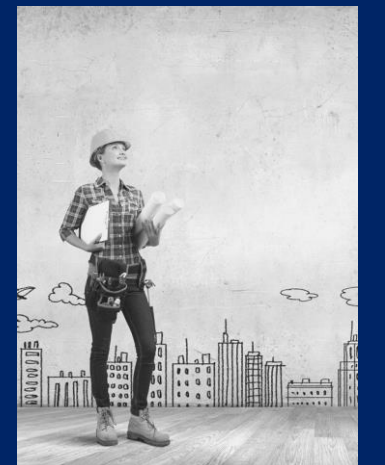
Licencias



Diseño



Promoción Inmob.



Suelo

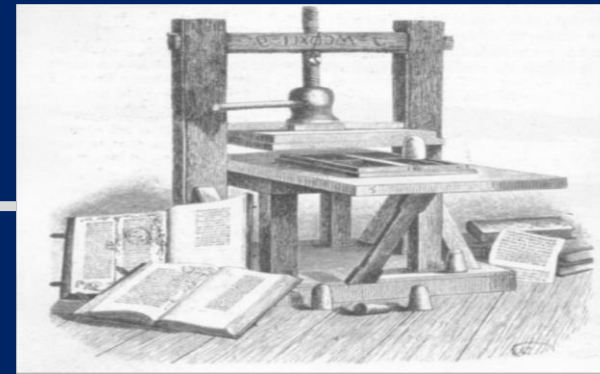
Rebs



“TODOS PARA UNO”



“EDAD MEDIA”



“UNOS POCOS PARA OTROS
TANTOS”



“TODOS CON TODOS”



“PARA TODOS”

LA RED



Rebs

Rebs Alumni Partners

COCEINMA

ANDERSEN

Consultans^{RE+}

 **coanfi**

**AVALES &
FIANZAS**
SEGUROS DE CAUCIÓN

MÁS DE
30 AÑOS
contigo | **ORES &
BRYAN**
BRÓKER DE SEGUROS TÉCNICOS

 **ALIFE**
REAL ESTATE

 **Retlife**
ENCUENTRA EL ESPACIO QUE TU NEGOCIO NECESITA

CUMMERZIA.
CONSULTORES INMOBILIARIOS

sinerba.

liveting[®]

sabia.

lora.

nexba.

MARV.

SUBA 

Bilba.

TAILOR.

LEBA.



Rebs

REAL ESTATE BUSINESS SCHOOL



Rebs-edu.com