

An aerial photograph of the city of Málaga, Spain, showing the urban landscape, the harbor, and the surrounding mountains. The image is in grayscale with a light orange tint.

Provincia de Málaga

COYUNTURA INMOBILIARIA RESIDENCIAL

mayo de 2021

El presente informe contiene una serie de datos obtenidos de fuentes de uso público, algunos trasladados directamente y otros, previa elaboración por parte de UVE VALORACIONES combinando varios de ellos.

Las estadísticas y datos analizados en el presente informe son los siguientes:

- Número de habitantes

Datos obtenidos del INE.

- Número de Viviendas iniciadas

Datos del Ministerio de Fomento a partir de la encuesta que realiza entre los Colegios de Aparejadores sobre los visados de dirección facultativa para la obtención de la Licencia de Obras. Se facilita para municipios de más de 10.000 habitantes.

Se reflejan las cifras de 2019 y la variación absoluta y porcentual respecto de 2018, así como el porcentaje que suponen respecto de los máximos alcanzados en la década anterior. Además, se calcula el número de viviendas iniciadas por cada 1.000 habitantes.

- Número de Viviendas vendidas

Cifras del Ministerio de Fomento a partir de los datos remitidos por la Agencia Notarial de Certificación (ANCERT).

Se reflejan las cifras de 2019 y la variación absoluta y porcentual respecto de 2018, así como el porcentaje que suponen respecto de los máximos alcanzados en la década anterior. Además, se calcula el número de viviendas vendidas por cada 1.000 habitantes.

- Número de Viviendas en Oferta en Venta y Alquiler

Datos obtenidos del portal inmobiliario idealista.com.

- Precios de Venta (euros por m2)

Datos del Ministerio de Fomento para municipios de más de 25.000 habitantes a partir de la información de las sociedades de tasación integradas en la Asociación Española de Análisis de Valor (AEV).

- Precios de Alquiler (euros por m2 y mes)

Datos sobre ofertas de alquiler publicados por IDEALISTA

- Cuotas Hipotecarias (euros por m2 y mes)

Calculadas por UVE para compararlas con los precios de alquiler. Es la cuota hipotecaria que correspondería a un crédito del 80% del precio de oferta media en venta publicado por IDEALISTA, al tipo medio de interés del mes correspondiente publicado por la Asociación Hipotecaria Española, con la duración media publicada para el periodo por el Colegio de Registradores.

ADVERTENCIA

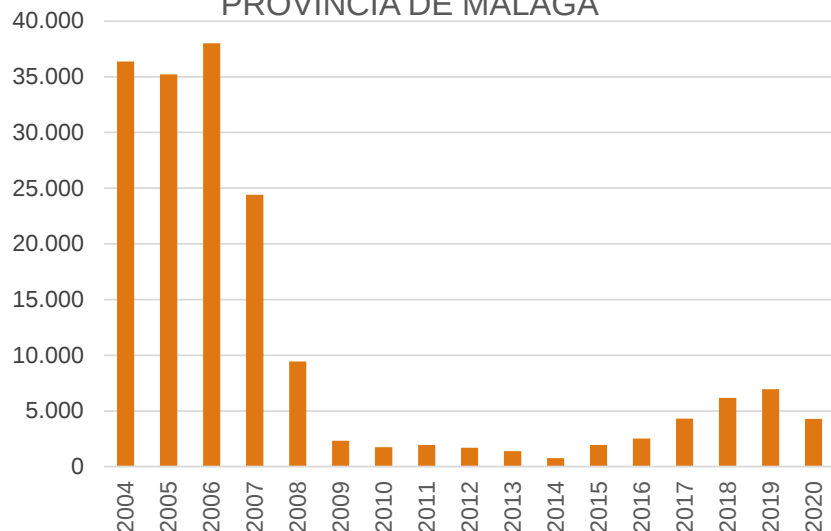
Es importante recordar que los mercados inmobiliarios son múltiples, relativamente pequeños y pueden presentar notables diferencias según sea la situación relativa de la oferta y de la demanda en cada uno de ellos. Por esta razón, todo lo que se expone a continuación es una generalización que no puede aplicarse automáticamente a ningún mercado concreto.

En la **provincia de Málaga** se han iniciado **4.289 viviendas** en 2020, un 38% menos que en 2019 (6.942 unidades), lo que supone un 11% del máximo alcanzado en al anterior ciclo inmobiliario (38.006 unidades en 2006).

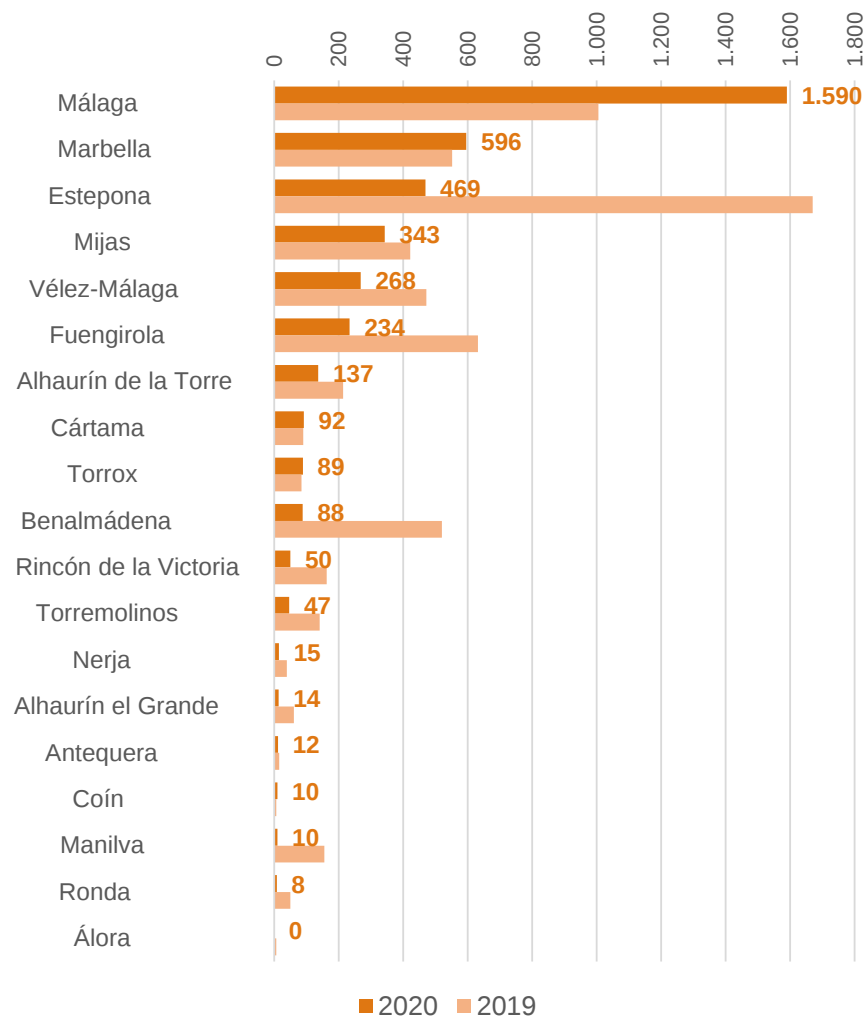
La capital es el municipio con más viviendas iniciadas en 2020, **1.590**, un 58% más que en 2019. Le sigue **Marbella**, con 596 unidades, un 8% más que el año anterior, y **Estepona**, con 469 viviendas, un 72% menos que en 2019 (1.201 viviendas menos). Entre los tres municipios suponen el 62% de toda la provincia.

A destacar también los descensos de actividad en Fuengirola y Benalmádena.

**VIVIENDAS INICIADAS
PROVINCIA DE MÁLAGA**



**VIVIENDAS INICIADAS 2020
PROVINCIA DE MÁLAGA**

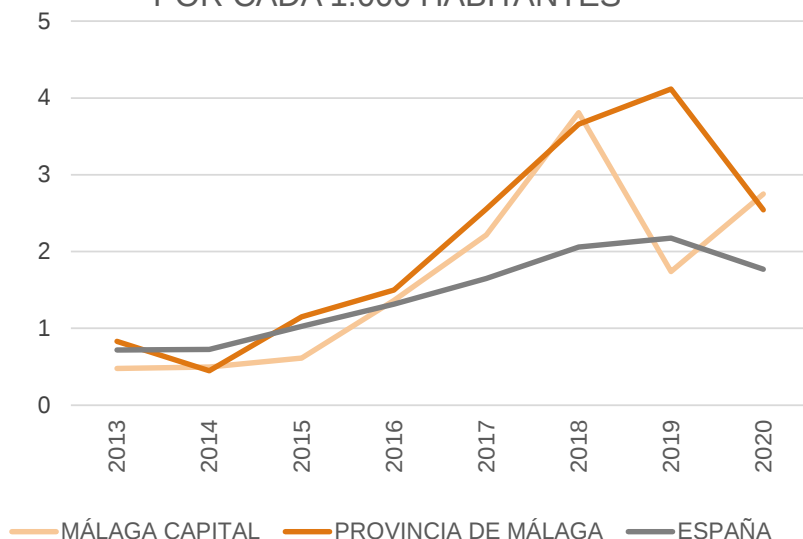


En la provincia de Málaga se han iniciado **2,5 viviendas por cada 1.000 habitantes** en 2020, por encima de las 1,8 del conjunto de España.

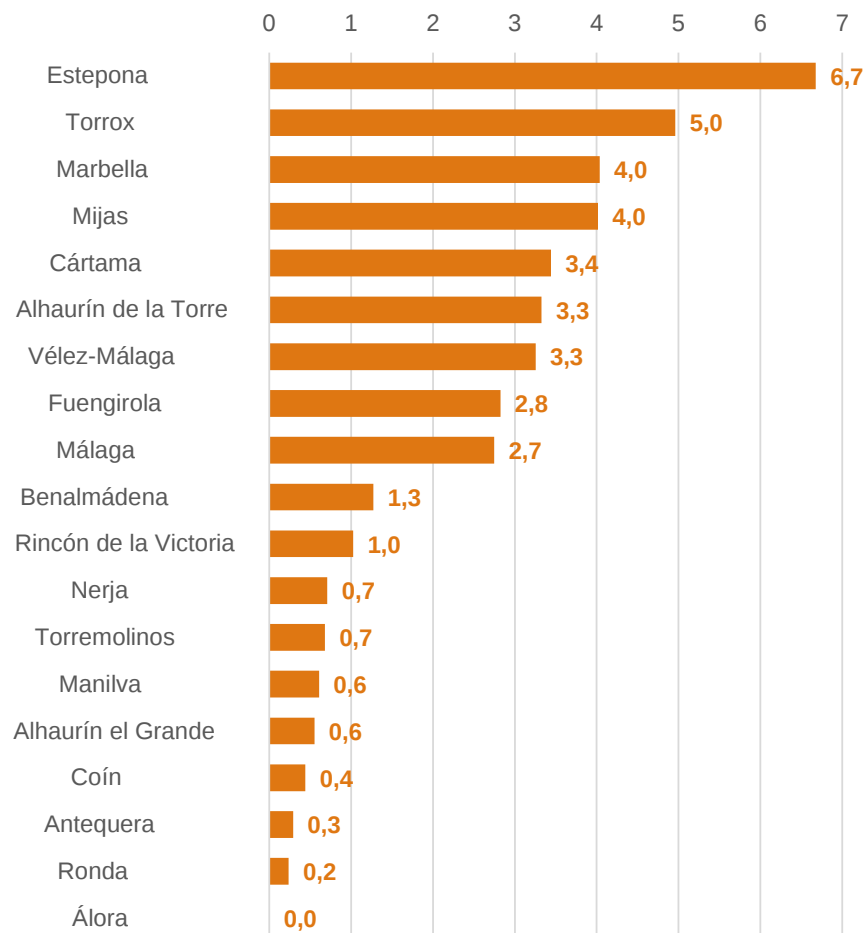
En relación a su población, el municipio con más actividad en 2020 ha sido **Estepona**, con 6,7 viviendas iniciadas por cada 1.000 habitantes, seguido por **Torrox** con 5,0 y **Marbella y Mijas** con 4,0.

Málaga capital se sitúa por encima de la media provincial con 2,7 unidades por cada 1.000 habitantes.

**VIVIENDAS INICIADAS
POR CADA 1.000 HABITANTES**



**VIVIENDAS INICIADAS 2020
POR CADA 1.000 HABITANTES**

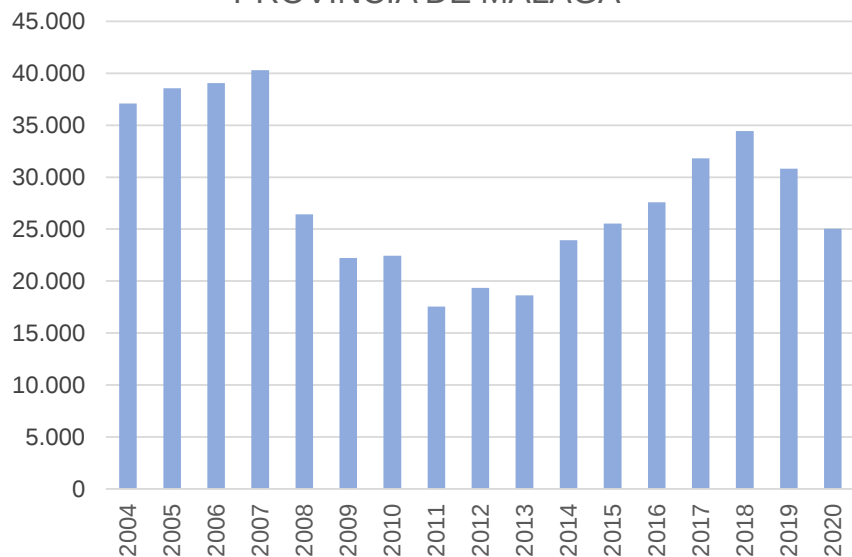


En la **provincia de Málaga** se han vendido **25.040 viviendas** en 2020, un 19% menos que en 2019 (30.827 unidades).

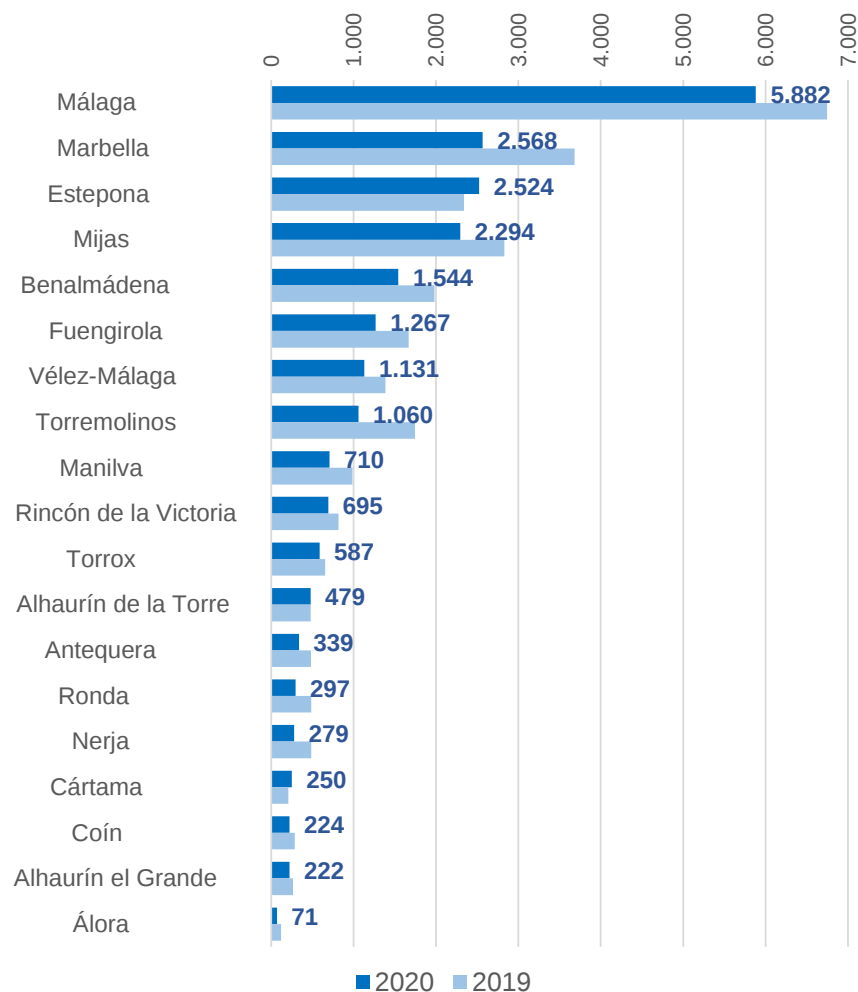
Las viviendas vendidas en la **capital**, 5.882 unidades, (un 13% menos que en el año 2019), suponen el 23% del total de la provincia, y con **Marbella** (2.568 unidades, -30%), **Estepona** (2.524, +8%) y **Mijas** (2.294, -19%) suman el 53%.

Excepto Estepona, Cártama y Alhaurín de la Torre, todos los municipios presentan menos transacciones de vivienda en 2020 que en 2019.

VIVIENDAS VENDIDAS
PROVINCIA DE MÁLAGA



VIVIENDAS VENDIDAS 2020
PROVINCIA DE MÁLAGA

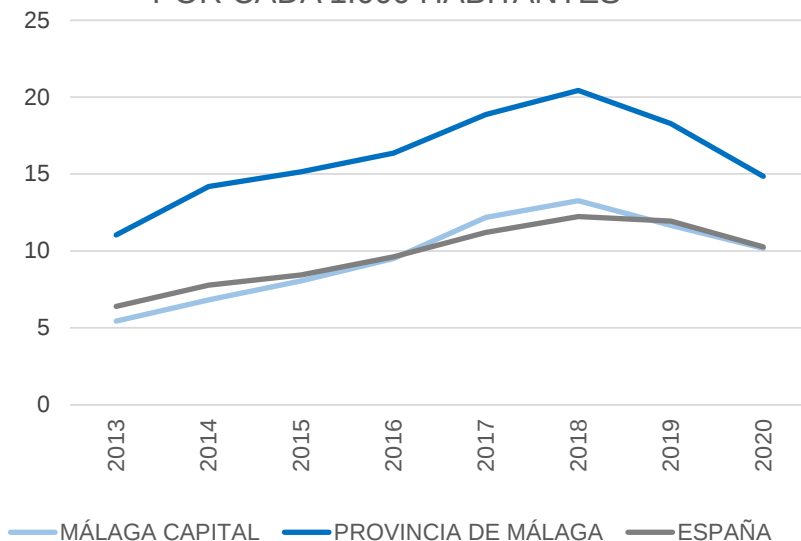


En la **provincia de Málaga** se vendieron **14,9 viviendas por cada 1.000 habitantes** en 2020, por encima de las 10,3 del conjunto de España.

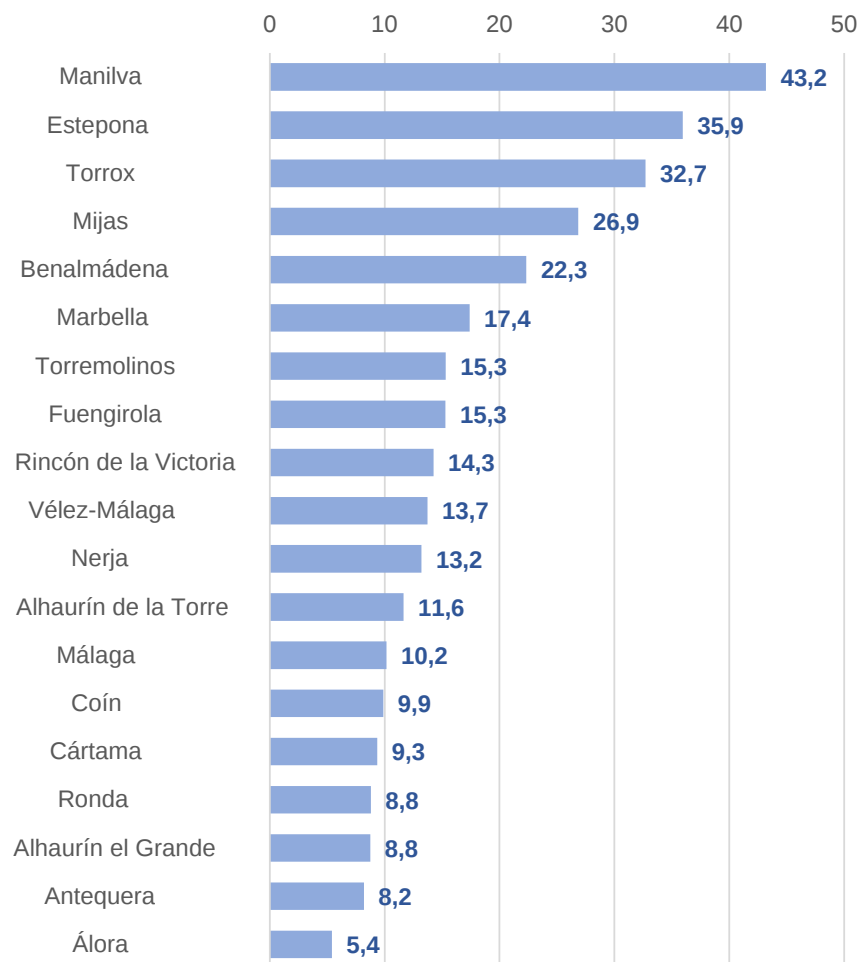
En relación a su población, el municipio con más actividad en 2020 ha sido **Manilva**, con 43,2 viviendas vendidas por cada 1.000 habitantes, seguido de **Estepona** con 35,9 y **Torrox** con 32,7.

Málaga capital se sitúa por debajo de la media de la provincia, con 10,2 unidades por cada 1.000 habitantes.

**VIVIENDAS VENDIDAS
POR CADA 1.000 HABITANTES**



**VIVIENDAS VENDIDAS 2020
POR CADA 1.000 HABITANTES**



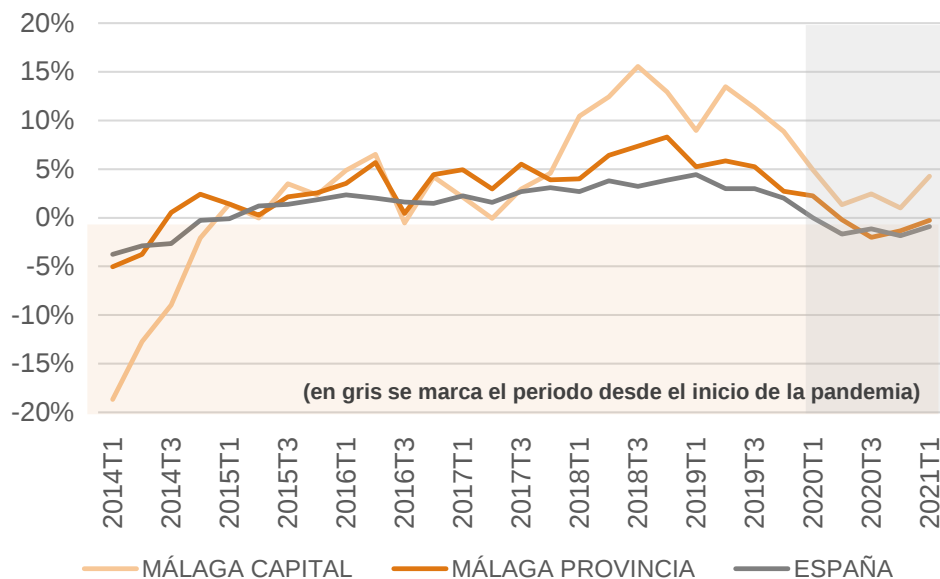
En el primer trimestre de 2021 el valor tasado de la vivienda en la **provincia de Málaga** se situaba en **1.804 €/m²**, cifra similar a la del mismo periodo de 2020 (frente a un descenso de 1% en el conjunto de España).

Marbella es el municipio con mayor valor tasado, con **2.468 €/m²**, si variación respecto a 2020, seguido de **Benalmádena** con 2.058 €/m² (+1%) y Torremolinos con 2.047 (+4%).

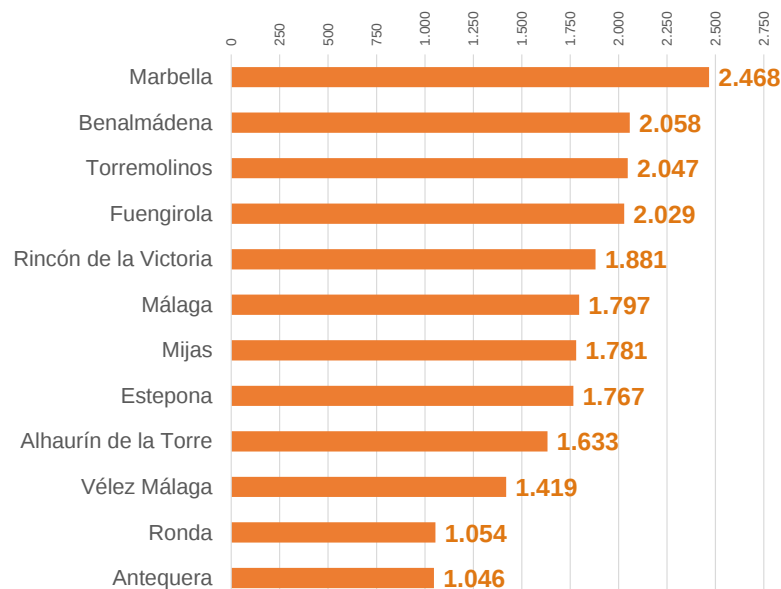
Málaga capital presenta un valor tasador de la vivienda de 1.797 €/m², un 4% más que en 2020.

Municipios en los que el valor descende en el último año: Estepona (-2%), Ronda (-4%) y Fuengirola (-5%).

Evolución del Valor Tasado de la Vivienda Variación Anual



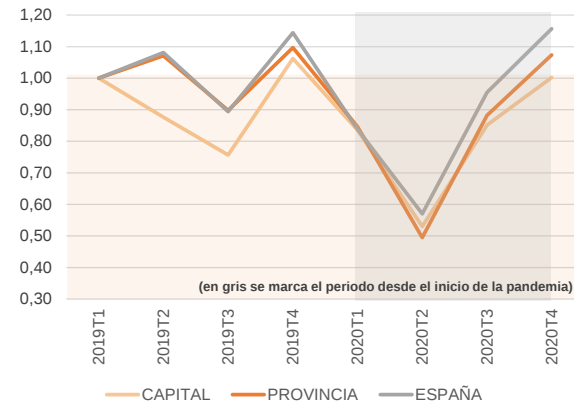
VALOR TASADO DE LA VIVIENDA (€/m²c) 2021 primer trimestre PROVINCIA DE MÁLAGA



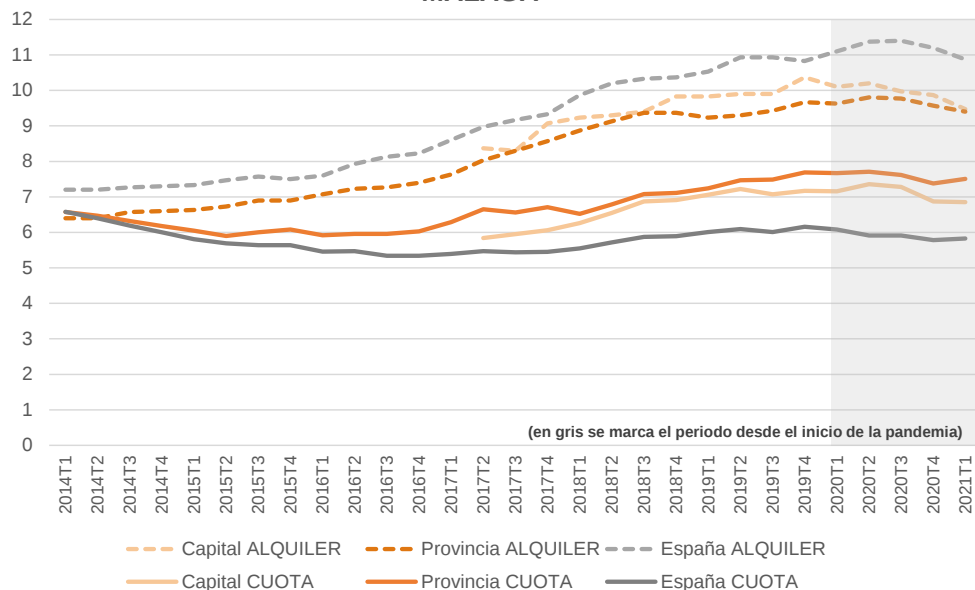
Las transacciones son el mejor predictor de la evolución de los precios. La recuperación del número de transacciones tras el confinamiento es un factor de estabilidad. En la capital las transacciones casi han recuperado completamente el nivel previo a la pandemia, pero el enorme aumento de la oferta de alquiler podría provocar en los próximos meses una corrección en los alquileres que acabara afectando a los precios de venta.

Los alquileres están por encima de las cuotas hipotecarias tanto en la capital como en la provincia, lo que debería ser un incentivo para la compra. Por otro lado, el enorme aumento de las ofertas de alquiler en la capital y en la provincia presagia una bajada de los precios de alquiler lo que disminuiría el incentivo para la compra, pero se puede perder de vista que la reactivación del turismo podría disminuir el número de ofertas de alquiler drásticamente y rápidamente y anular la presión a la baja sobre los precios de alquiler.

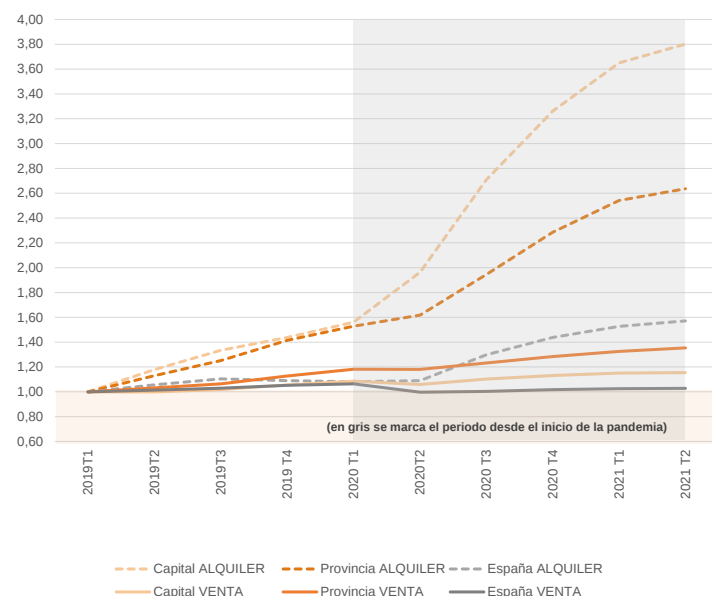
EVOLUCIÓN COMPRAVENTAS DE VIVIENDA
MÁLAGA



EVOLUCIÓN CUOTAS HIPOTECARIAS Y ALQUILERES (€/m2/mes)
MÁLAGA



EVOLUCIÓN OFERTAS VENTA Y ALQUILER
MÁLAGA





El presente informe es propiedad de UVE VALORACIONES, S.A. y ha sido realizado a partir de datos obtenidos en fuentes legales de uso público. Se autoriza la reproducción total o parcial del mismo, para uso no comercial, citando como fuente a UVE VALORACIONES, S.A.

UVE VALORACIONES, S.A.

A-86224169 – Calle Alcalá, 21, planta 7ª - 28014 MADRID - 913914234 - uve@v-valoraciones.es