



Málaga cuenta con una oferta de más de 7.000 viviendas de segunda mano y obra nueva, según Activum Real Estate Consulting.

Málaga va marcando la tendencia en el sector inmobiliario

Los precios de los inmuebles alcanzan cifras récord. Los promotores han puesto el foco en esta ciudad. El 7 de febrero se resuelve la subasta para la adjudicación de los terrenos en los antiguos depósitos de Repsol donde se construirán cuatro rascacielos de 34 plantas para viviendas y oficinas.

Luzmelía Torres. Fotos: Alex Zea

Málaga está de moda y crea tendencia. Todos los promotores han puesto el foco en esta ciudad andaluza. Málaga cuenta con una oferta de más de 7.000 viviendas de segunda mano y obra nueva, según la compañía de servicios inmobiliario Activum Real Estate Consulting, donde en su último informe apuntaba una media de casi 15 viviendas vendidas al día.

La consultora Colliers afirma que Málaga presenta, en el caso del segmento de vivienda nueva, el segundo mayor índice de absorción del país con una tasa del 133,5%, sólo superada por el 154% de Baleares y por delante de la horquilla del 70%-79% que presentan plazas como Madrid, Barcelona, Valencia o Sevilla. Esta tasa constata que todas las viviendas que se construyen y entregan en Málaga son rápidamente absorbidas por la demanda, inclui-



do también el stock que haya podido quedar de meses anteriores.

Según datos de Activum Real Estate Consulting, Málaga cuenta con una oferta de 5.397 viviendas de segunda mano. En el centro se encuentra la mayor parte de la oferta, en total 1.274 viviendas, seguida de la zona Este con 950 viviendas. El área con menor oferta de viviendas es Martiricos-La Roca con 90 viviendas de segunda mano. Con relación a la obra nueva hay una oferta de 1.682 viviendas de obra nueva repartidas en 27 promociones en Málaga capital. Destaca Martiricos-La Roca con una oferta 456 viviendas, seguido de Puerto de la Torre, con 324 viviendas de obra nueva.

Los promotores que destacan son AQ Acentor con el 26,85% de volumen en promoción de obra nueva en Málaga capital. Vía Célere le sigue con un 15,51% de obra nueva en Málaga capital. También están presentes otras grandes promotoras en la capital malagueña como son Metrovacesa, Habitat Inmobiliaria, Aedas Homes y Avantespacia, entre otras.

Para comprar una vivienda en Málaga hay que desembolsar, de media, 2.065 euros por metro cuadrado, tras el repunte del 8,7% registrado frente a diciembre de 2021, según la estadística Tinsa IMIE Mercados Locales. Estas subidas dejan el precio un 14,8% por debajo del nivel más elevado de la serie histórica -alcanzados en el cuarto trimestre de 2008

en los 2.425 euros por metro cuadrado. De este modo, se trata de la ciudad andaluza cuyo precio de la vivienda está más cerca de los máximos de la burbuja. Actualmente las áreas con mayor precio el metro cuadrado, según datos de Tinsa, son la zona Este con un valor medio de 2.707 euros, seguida de la zona Centro con un importe medio de 2.414 euros, Teatinos Universidad 2.321 y Carretera de Cádiz con 2.043 euros. Por su parte, Martiricos-La Roca es la zona con el precio más bajo que ronda los 1.000 euros por metro cuadrado

El Distrito Zeta, también llamado barrio Posmillennial, es uno de los nuevos proyectos urbanísticos en la ciudad, "El Distrito Z es un nuevo ámbito que se va a ejecutar en la zona de Intelhorce y se destinará fundamentalmente, a un público más joven aprovechando su cercanía con el entorno universitario. Teatinos es diseñado por y para la Generación Z. Contempla unas 3.400 viviendas sobre 60 hectáreas de terreno. Es un distrito promovido por Urbania, de carácter sostenible. Cuenta ya con acuerdos cerrados de compra con promotoras como Aedas Homes, Vía Ágora y Habitat Inmobiliaria que han apostado por esta nueva área", afirma Ignacio Ortiz, director de Research en Activum.

Otro gran proyecto es la construcción prevista de cuatro rascacielos de hasta 34 plantas para viviendas y oficinas, y cuatro torres más para 400 VPPO, zonas comerciales y un parque de 65.000 metros



Las grandes promotoras han puesto el foco en Málaga.



cuadrados. Esta construcción se situará en los terrenos donde se encontraban los antiguos depósitos de Repsol, una parcela ubicada junto a la Avenida Juan XXIII. "Parece que el 7 de febrero es la fecha clave del futuro de la subasta de las torres que el Ayuntamiento de Málaga tiene en propiedad en los antiguos suelos de Repsol. Hay tres compañías que han presentado oferta por la totalidad: Stoneweg, Acciona y Urbania. Stoneweg cuenta, al menos, con Rafael Moneo, Premio Pritzker de Arquitectura. Por otro lado, Urbania es acompañada en su propuesta por otro Pritzker, el japonés Toyo Ito para una de las torres; por Morph Estudio para otra torre y el zócalo comercial, y por el estudio danés BIG (Bjarke Ingels Group) para la tercera edificación en altura. Acciona presenta su oferta con diseño del estudio Ortiz León" apunta Ignacio Ortiz. De acuerdo con los datos manejados por la Gerencia de Urbanismo, ese es el día tope dado a los actuales licitadores interesados en comprar los aprovechamientos urbanísticos que la ciudad tiene en ese sector para que comuniquen su decisión de seguir adelante en el procedimiento o si optan por abandonarlo.

Pero no solo Málaga está marcando tendencia en compra de vivienda también en alquiler. Málaga a nivel inmobiliario se ha consolidado gracias a la pan-

**Málaga ofrece
una rentabilidad del 6,1%
para una vivienda en alquiler**

demia y a la implantación del teletrabajo, ya que la provincia andaluza se ha convertido en un foco de los nómadas digitales a nivel mundial. Esto, sumado a que también es un destino en crecimiento para los estudiantes universitarios, ha llevado a que Málaga alcance una rentabilidad del 6,1%. Es alta pero, aun así, es un punto inferior a la media nacional (7,2%) y menor a la de otras capitales similares a la malagueña como Alicante (7%) o Valencia (6,7%). Esto se debe a que Málaga tiene uno de los precios más altos de España. Cuanto más cara es la casa, más hay que pedir por el alquiler para rentabilizarla y no todo el mundo puede pagarlo.

Según el portal inmobiliario Idealista, el sector inmobiliario en Málaga está desbocado tanto en la provincia como en la capital marcando el pasado mes de diciembre el máximo histórico de precio. 2.787 euros el metro cuadrado en venta y 12,2 euros el metro cuadrado en alquiler. Si nos centramos solo en la capital, Málaga capital acabó el año con récord de precios: 2.346 euros por metro cuadrado en venta (un 8% más que el año anterior) y 12 euros por metro cuadrado en alquiler (un 20,7% más que a finales de 2021). Si nos salimos del mercado de vivienda, el activo que da más rentabilidad en Má-



Para comprar vivienda en Málaga se paga de media, 2.065 euros por metro.

laga capital son los locales comerciales, cuya rentabilidad se eleva al 10%, cuatro décimas incluso superior a la media nacional. Los expertos en la gestión del *retail* saben que el centro, especialmente las calles Larios, Nueva, Granada o la Alameda Principal se pagan grandes fortunas por el metro cuadrado y donde se prevén importantes operaciones a corto y medio plazo. Por otra parte, en Málaga faltan oficinas para atender la demanda creciente de empresas, por lo que el que tiene una en alquiler tiene clientela prácticamente asegurada. La rentabilidad de adquirir una y arrendarla estaba a finales del año pasado en el 7,8% -la media nacional es del 12,9%-. En cuanto a los garajes, la rentabilidad es del 4,9%, dos puntos menos que la media nacional.