SITUACIÓN DE LA VIVIENDA EN MÁLAGA

simed
19º SALÓN INMOBILIARIO DEL MEDITERRÁNEO
MÁLAGA 16/18 NOV 2023

CoHispania
consultoría y valoración

CoHispania es una sociedad de tasación homologada por el Banco de España con el N.º de registro 4368

CERTIFIED IQNet MANAGEMENT SYSTEM

AENOR ER Empresa Registrada UNE-EN ISO 9001
AENOR GA Gestión Ambiental UNE-EN ISO 14001
ER - 1239/2/00

INDICADORES ECONÓMICOS

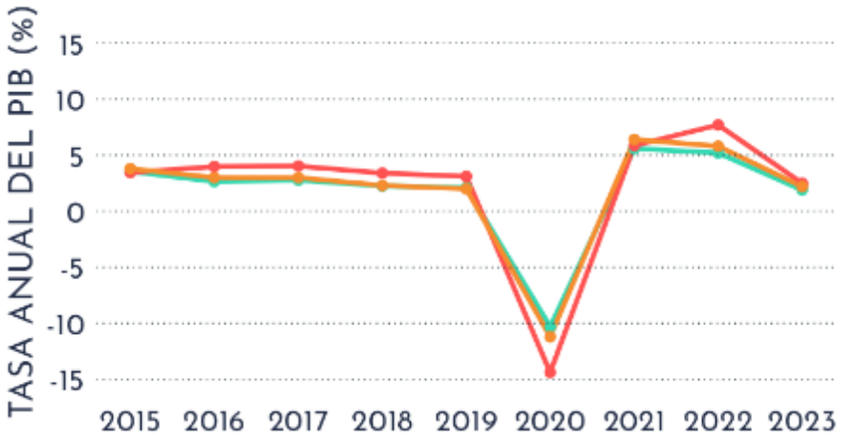
		Nacional		Andalucía		Málaga	
	Periodo	Valor	Tasa de variación interanual	Valor	Tasa de variación interanual	Valor	Tasa de variación interanual
PIB	2023	-	1,9%	-	2,5%	-	2,2%
IPC (Índice)	SEP 2023	113,3	3,5%	114,1	3,8%	114,4	3,9%
ACTIVOS (Miles de personas)	3T 2023	24.121	2,5%	4.151	2,5%	865	4,7%
OCUPADOS (Miles de personas)	3T 2023	21.265	3,5%	3.376	2,9%	726	4,5%
TASA DE PARO	3T 2023	-	11,8%	-	18,6%	-	16,1%

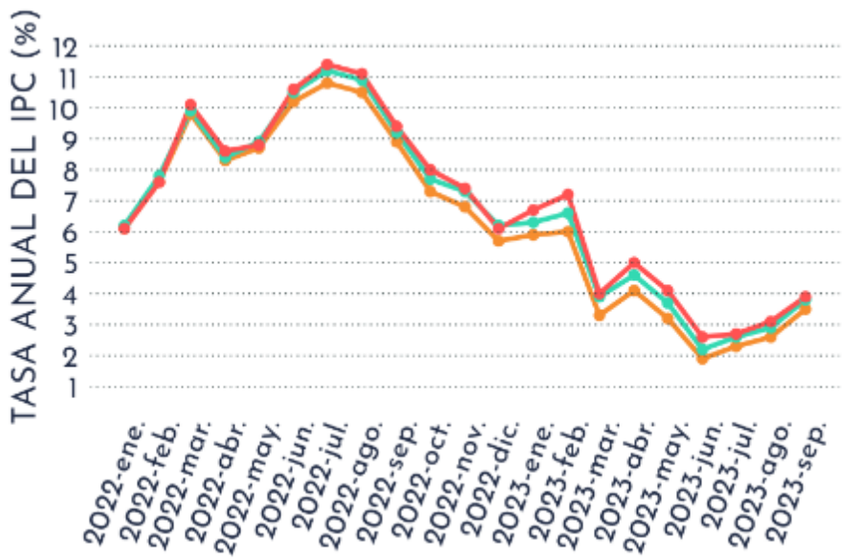
Fuente: INE, Junta de Andalucía, Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, Ministerio de Industria

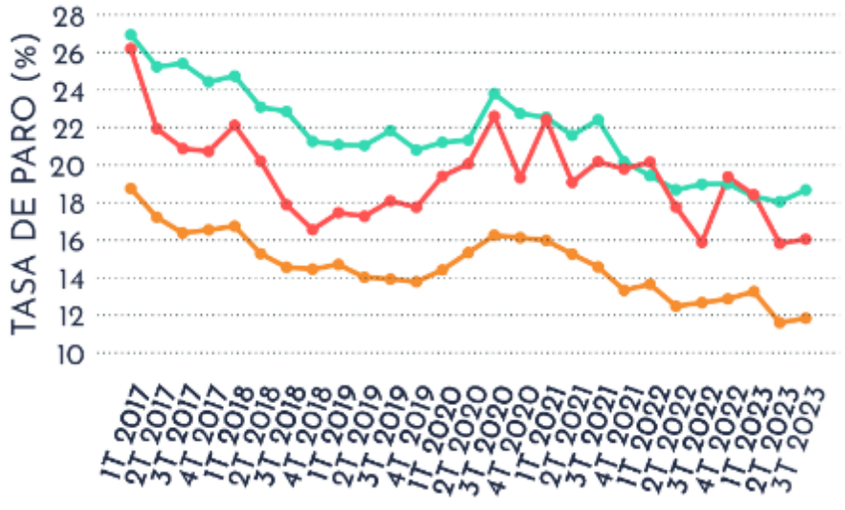
INDICADORES INMOBILIARIOS

		Nacional		Andalucía		Málaga	
	Periodo	Valor	Tasa de variación interanual	Valor	Tasa de variación interanual	Valor	Tasa de variación interanual
COMPRAVENTA DE VIVIENDA (Unidades)	ENE-AGO 2023	**413.338**	**-6,5%**	**84.655**	**-7,3%**	**24.320**	**-16,8%**
HIPOTECAS (Millones de €)	ENE-AGO 2023	**37.012**	**-17,1%**	**6.681**	**-10,4%**	**2.297**	**-15,3%**
HIPOTECAS (Unidades)	ENE-AGO 2023	**261.013**	**-15,4%**	**53.869**	**-10,1%**	**13.098**	**-15,2%**

INDICADORES ECONÓMICOS







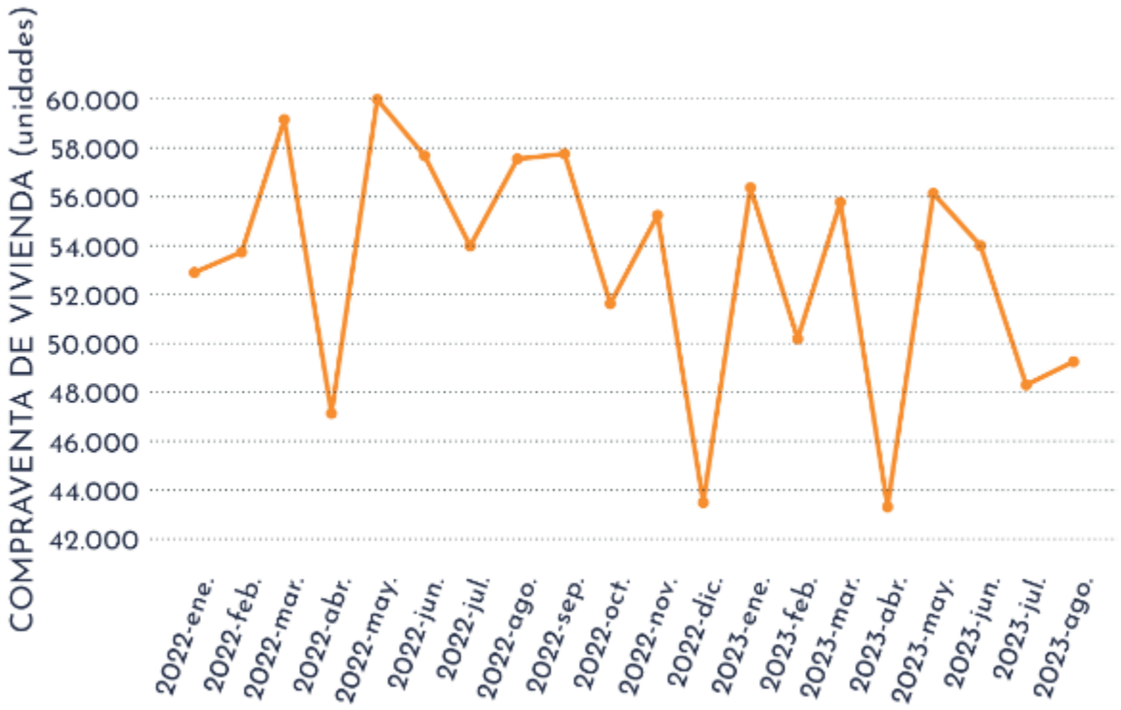
España
Andalucía
Málaga

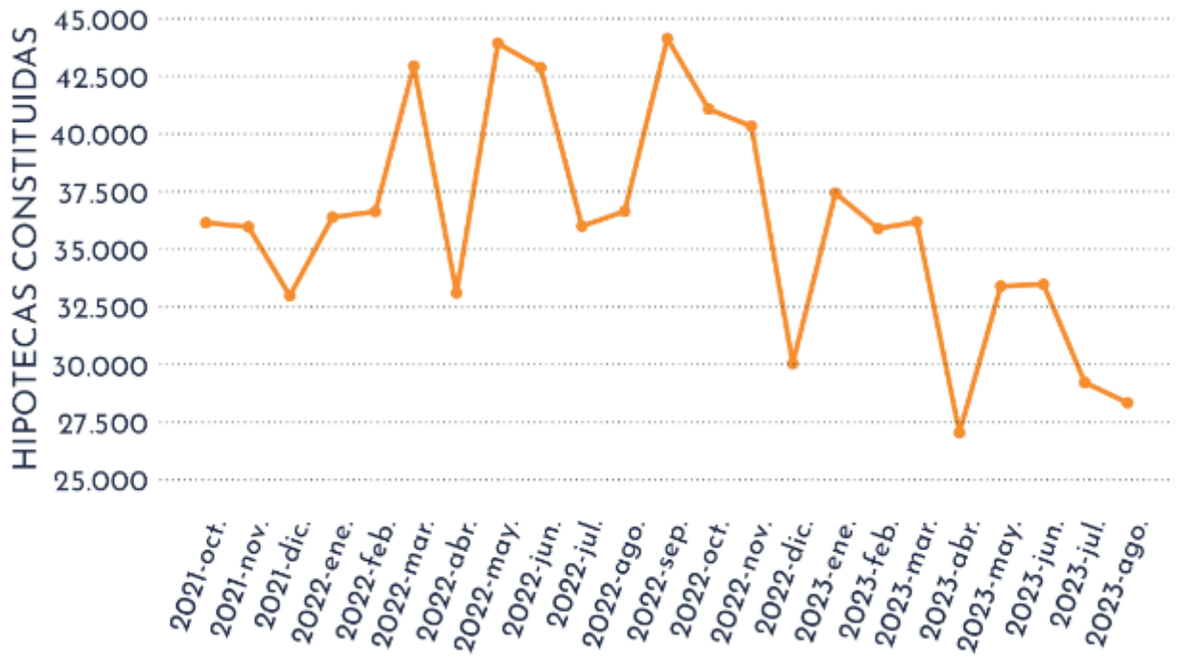
El **Índice de Precios de Consumo (IPC)** se sitúa en Andalucía en septiembre en un 3,8 de incremento con respecto al año pasado. El año pasado, el IPC se situaba en un 9,2 en Andalucía y en 8,9 en España. En málaga y la media nacional es parecida, en un 3,9 y 3,5 respectivamente a septiembre de 2023.

La **Tasa de paro** se sitúa en un 18,6% en Andalucía y en 16% en Málaga, en España, la tasa es del 11,8% por lo que tanto la comunidad como la provincia se sitúan por encima del paro nacional.

Las estimaciones del PIB para el 2023 se sitúan en un 1,9 a nivel nacional, un 2,5 en Málaga y en 2,2 para Andalucía.

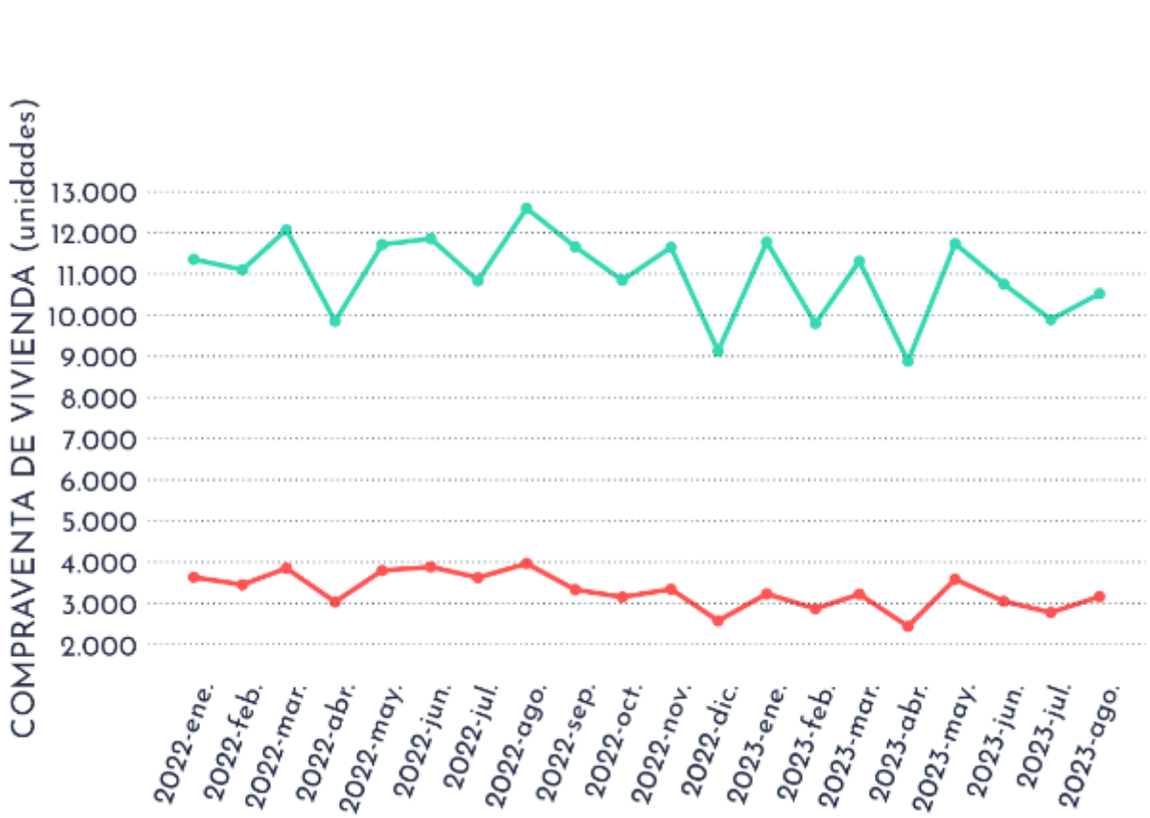
INDICADORES INMOBILIARIOS

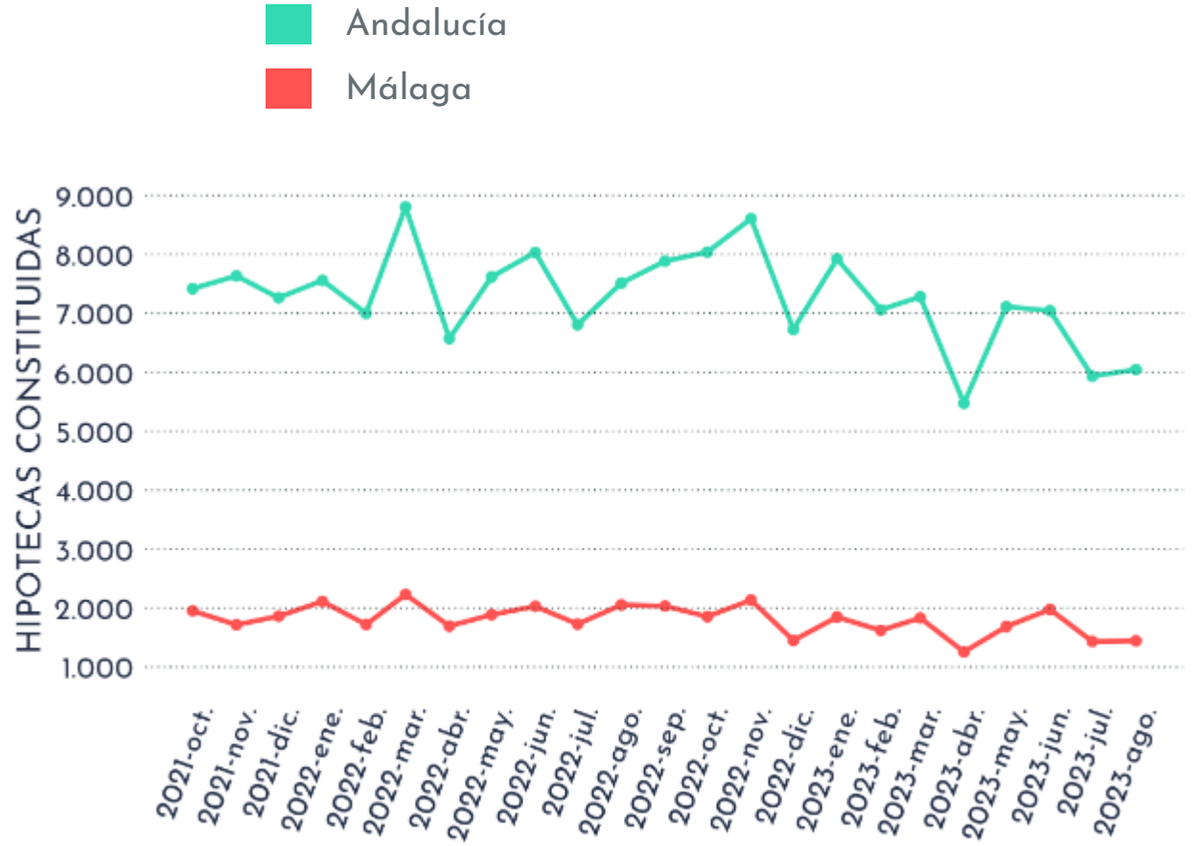




Las **compraventas de vivienda** se han reducido bastante durante este año en España, **hasta un 6,5% menos** si lo comparamos con el año pasado hasta agosto, siendo el último mes donde tenemos datos. En total, se han realizado 413.338 operaciones, de las cuales, hasta 49.252 se realizaron en el mes de agosto.

Con respecto a las **hipotecas** la caída es aún mayor, tenemos una **disminución del 17% en el importe** de las hipotecas solicitadas y un **15,4% en el número de hipotecas.**

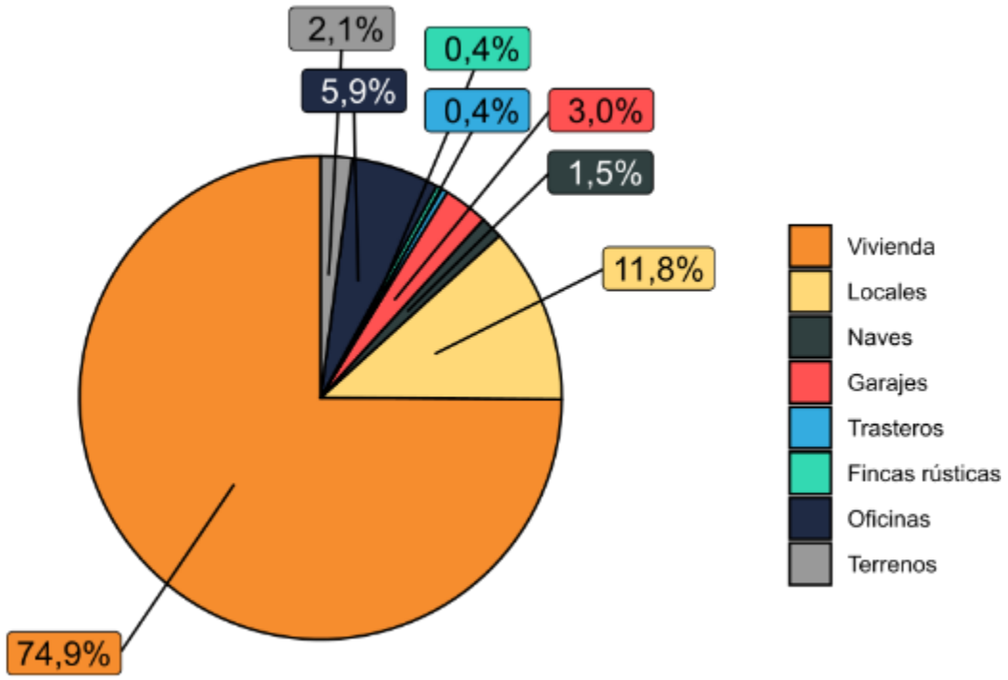




Las **compraventas de vivienda** durante el periodo de enero a agosto caen un 7,3% en Andalucía, porcentaje superior a la media española, pero en **Málaga es panorama es peor, ya que caen en un 16,8%,** hasta las 24.320 operaciones, mientras que de enero a agosto de 2022 fueron 29.233.

Con respecto al importe de las **hipotecas** de enero a agosto, **la caída es del 10,4% en Andalucía y un 15,3% en Málaga**, en el número de hipotecas concedidas los porcentajes son parecidos.

Distribución de las tipologías del mercado



Fuente: CoHispania

El **precio medio unitario de la vivienda** a octubre de 2023 se sitúa de media en España en **1.885€/m²** lo que es un incremento del 3,7% con respecto a 2022. Los incrementos son mayores en la provincia y municipio de Málaga, donde el precio de la vivienda ha aumenta un **11,7% y un 15,5%** respectivamente.

Respecto al porcentaje de oferta de vivienda cuenta con la letra energética publicada, nos encontramos, que, en la provincia de Málaga, un **70% de la oferta de vivienda obvia la letra certificación energética, es decir, no está publicada**. Y de la que, si está publicada, un 16,48% tiene la calificación G y tan solo un 1,81% la calificación A.

España

1.885 €/m² precio medio unitario de la vivienda en España

▲ **3,7%** de incremento con respecto al 2022

Provincia Málaga

2.776 €/m² precio medio unitario de la vivienda en la provincia de Málaga

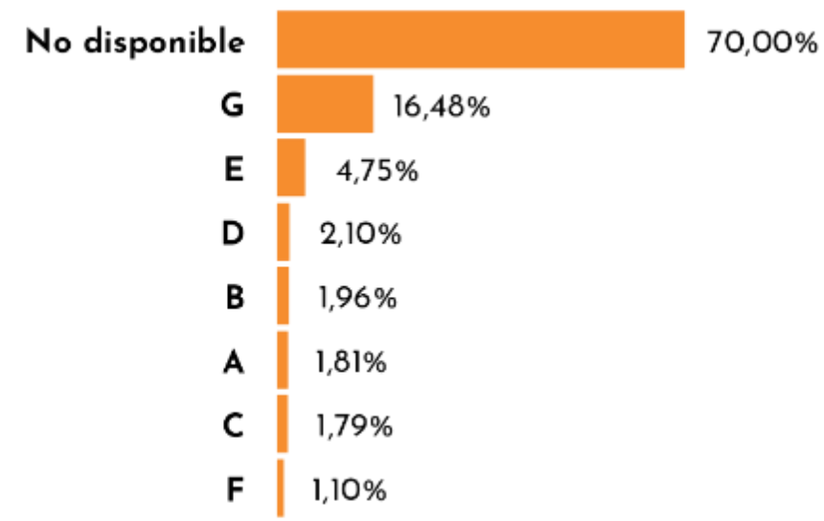
▲ **11,7%** de incremento con respecto a 2022

Municipio Málaga

2.648 €/m² precio medio unitario de la vivienda en el municipio de Málaga

▲ **15,5%** de incremento con respecto a 2022

Distribución de la letra energética en Málaga



Fuente: CoHispania

Distribución de la tipología de la vivienda y número de dormitorios

Tipología de vivienda

▼ **5,5%** de vivienda plurifamiliar con respecto a 2022

▲ **1,2%** de unifamiliar adosada con respecto a 2022

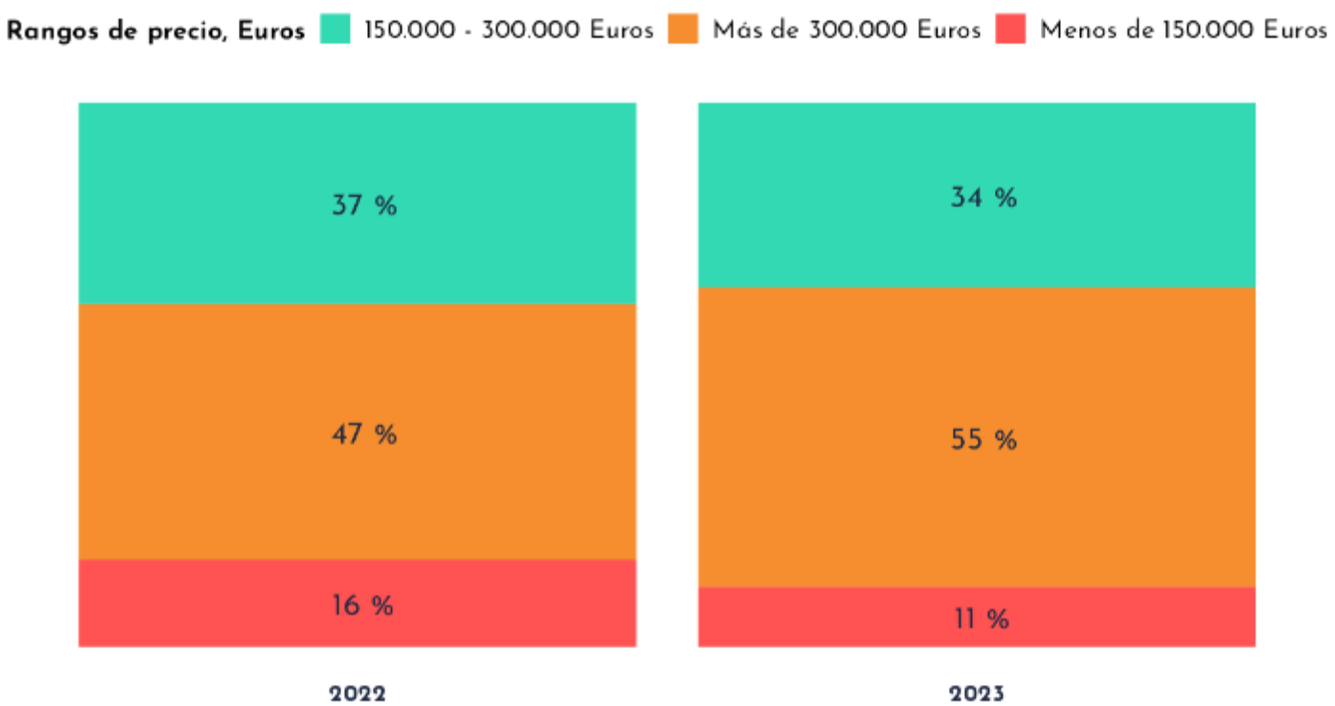
▲ **4,3%** de unifamiliar aislada con respecto a 2022

N.º de dormitorios

0	**3%**	son viviendas con 0 dormitorios
1	**9%**	son viviendas con 1 dormitorio
2	**20%**	son viviendas con 2 dormitorios
3	**41%**	son viviendas con 3 dormitorios
4+	**27%**	son viviendas con 4 o más dormitorios

La distribución de las tipologías de vivienda varía ligeramente durante en 2023, siendo la más favorecida la unifamiliar aislada, que aumenta en un 4,3%, la adosada aumenta en un 1,2%, y es la vivienda plurifamiliar la que disminuye en un 5,5%.

Los precios han aumentado en el último año un 11,7% en la provincia de Málaga. Tal como se observa en el gráfico de rango de precios, la oferta de viviendas de más de 300.000€ han aumentado un 8%.



Rangos de precio compra. Fuente: CoHispania

MERCADO INMOBILIARIO EN LA PROVINCIA DE MÁLAGA (ALQUILER)

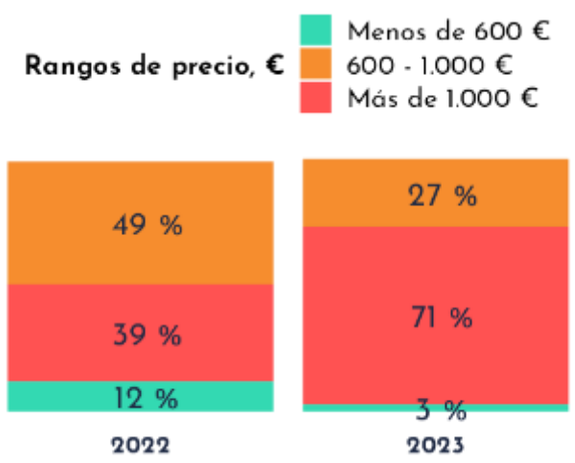
Distribución de la tipología de la vivienda en alquiler

92% de vivienda plurifamiliar en 2023

2% de unifamiliar adosada en 2023

6% de unifamiliar aislada en 2023

Rangos de precios vivienda en alquiler



Rangos de precio alquiler. Fuente: CoHispania

En el mercado de alquiler, prácticamente la totalidad de la oferta de vivienda es plurifamiliar en Málaga, con un 92% de pisos y tan solo el 8% restante pertenece a viviendas unifamiliares.

Respecto al precio por tramos, se observa un encarecimiento de la vivienda, ya que **los pisos en alquiler que superan los 1.000€ representan el 71%, mientras que en 2022 eran el 39%.** Además, las viviendas por debajo de los 600€ tan solo representan el 3%, mientras que en 2022 era el 12%

Así es la oferta de vivienda en Málaga capital:

Piso
(77%)

Superficie construida entre 60 y 80 m2
(20,4%)

3 dormitorios
(41,8%)

1 baño
(44,8%)

Con jardín
(2,58%)

Con trastero
(22,9%)

Con aparcamiento
(30,7%)

Con piscina
(18%)

Así es la oferta de vivienda en la provincia de Málaga:

Piso
(66,7%)

Superficie construida entre 80 y 100 m2
(15,9%)

3 dormitorios
(37,1%)

2 baños
(47,6%)

Con jardín
(1,78%)

Con trastero
(27%)

Con aparcamiento
(44,7%)

Con piscina
(55,1%)

Fuente: Base de Datos de CoHispania

QUIENES SOMOS

CoHispania, creada en 1989, es una sociedad independiente de consultoría y valoración homologada por el Banco de España.

Comprometida con la transparencia, precisión satisfacción y calidad del servicio al cliente, la innovación y sostenibilidad son los pilares fundamentales de los proyectos.

Expertos en valoraciones y tasaciones inmobiliarias tanto a nivel nacional como internacional de todo tipo de bienes inmuebles y diferentes finalidades: hipotecaria, fondos de Inversión Inmobiliaria, pensiones y Automated Valuation Model (AVM).

Especializados en consultoría inmobiliaria, financiera e industrial, así como en las valoraciones de empresas, M&A y fondos de comercio.

Única sociedad de valoración con un modelo de valoración eficiente para edificios sostenibles y energéticamente eficientes, fundamental para que las entidades financieras comiencen a comercializar hipotecas verdes en España.

Creadores del Project Monitoring en el año 2007: Actividad de control y supervisión entre entidad y cliente sobre todo proceso relacionado con el desarrollo de una construcción. Ayuda a la organización interna del promotor, da fiabilidad a las entidades financieras y seguridad al cliente final gracias a informes periódicos sobre el estado y avance de la obra.

CoHispania

consultoría y valoración

CoHispania es una sociedad de tasación homologada por el Banco de España con el N.º de registro 4368

Madrid Excelente 945.S/42/694/19

AENOR ER Empresa Registrada UNE-EN ISO 9001 ER - 1239/2/00

AENOR Gestión Ambiental UNE-EN ISO 14001

Miembros de

AEV

United Nations Global Compact

GBCe

ANEVAR

IES INTERNATIONAL ETHICS STANDARDS www.ies-coalition.org

socio empresa PEP 2022

www.cohispania.com

Servicios Centrales - Avda de Europa 34, Edif B, Esc Izda, 3º Dcha 28023 +34 91 307 00 35

Departamento de Comunicación: comunicación@cohispania.com