

COYUNTURA ESTADÍSTICA  
**PROVINCIA DE MÁLAGA**  
1ER SEMESTRE 2025

# SECTOR INMOBILIARIO



<b>1. Síntesis.....</b>	<b>2</b>
<b>2. Principales Datos.....</b>	<b>3</b>
<b>3. El contexto inmobiliario en 2025.....</b>	<b>3</b>
<b>4. La compraventa de vivienda sube respecto a las cifras de 2024 en la provincia de Málaga.....</b>	<b>5</b>
<b>5. El mapa inmobiliario de Málaga: dominio de la costa y eclosión de los mercados comarcales.....</b>	<b>7</b>
<b>6. El coste medio de compra y alquiler de la vivienda continúa al alza en la provincia de Málaga.....</b>	<b>10</b>
<b>7. Crece el peso del comprador extranjero en Málaga: su cuota se incrementa y supera el tercio del mercado total.....</b>	<b>14</b>
<b>8. Los visados de obra nueva en Málaga crecen a un ritmo insuficiente para el mercado..</b>	<b>17</b>
<b>9. Aumenta el número de hipotecas firmadas y su importe medio.....</b>	<b>20</b>
<b>10. El empleo y las empresas en construcción y actividades inmobiliarias sigue creciendo en 2025.....</b>	<b>21</b>

*Elaboración: Observatorio Socioeconómico - PRISMA de la Fundación MADECA [www.prisma.global](http://www.prisma.global)*

*Fuentes estadísticas: Instituto Nacional de Estadística, Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, Seguridad Social, Consejo General del Notariado, Colegio de Registradores, Colegios de Arquitectos.*

*Agradecimiento especial a D.Gerardo Gavilanes, Subdirector General de Estudios Económicos y Estadística y D. Pedro Merino, ambos del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible. D. José Melendez, Director del Centro de Procesos Estadísticos del Colegio de Registradores de España.*

*El presente documento tiene carácter divulgativo y se diseña con el objetivo de sintetizar tanto la actualidad como la evolución de los principales indicadores estadísticos del sector inmobiliario, referidos a la provincia de Málaga. Para ello, contiene datos y opiniones recopilados a la fecha de redacción, siendo de elaboración propia o basadas en fuentes que consideramos fiables.*

*Dado lo anterior, el contenido de este documento está sujeto a cambios en función de la publicación de los diferentes indicadores estadísticos. La última versión del mismo está siempre disponible en [www.prisma.global](http://www.prisma.global)*

*Cuadro de Mando Sectorial con gráficas y datos específicos disponibles en <https://prisma.global/cuadro-de-mando-sectoriales/>*

*Autorizada su difusión citando la fuente. Imagen de portada generada por Inteligencia artificial*

## 1. Síntesis

El mercado inmobiliario de la provincia de Málaga ha consolidado en el segundo semestre de 2025 una fase de expansión, caracterizada por un notable dinamismo en la demanda y una persistente tensión al alza en los precios. Este comportamiento se enmarca en un contexto económico de resiliencia global y de particular fortaleza de la economía española frente a sus socios europeos. A nivel provincial, el sector se distingue por un crecimiento superior a la media nacional, impulsado por una confluencia de factores que reafirman su atractivo como uno de los principales focos de inversión residencial del país.

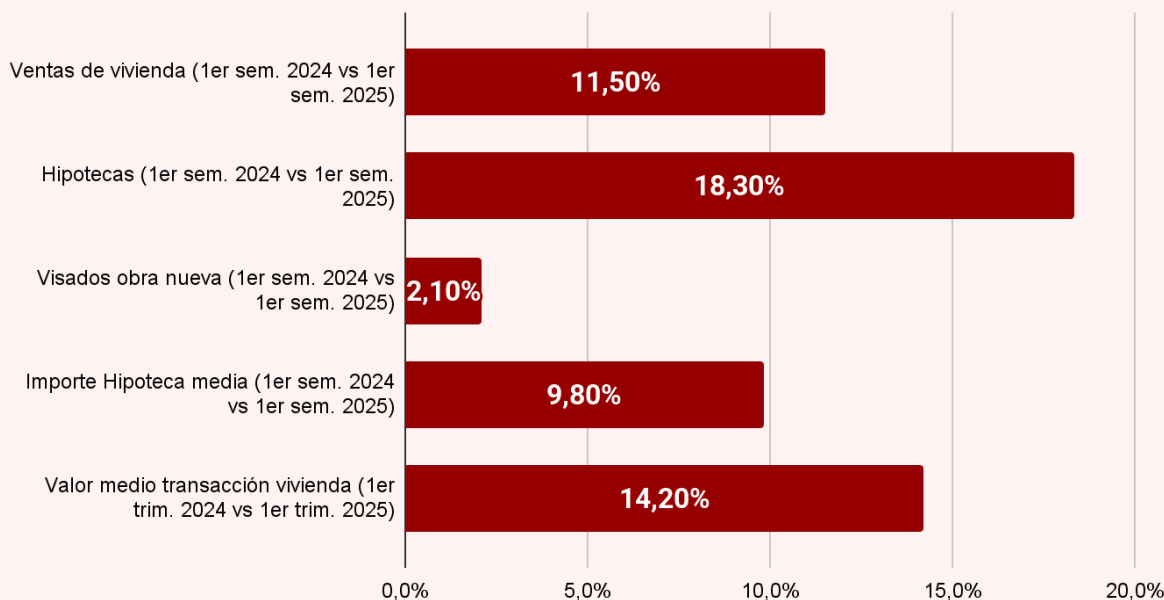
La actividad de compraventa ha registrado un crecimiento significativo, con un aumento del 11,5% en las operaciones durante el primer semestre del año. Este impulso ha sido catalizado de forma excepcional por el segmento de la vivienda nueva, cuyas ventas se han incrementado en un 28,4%, evidenciando un fuerte interés de la demanda por las nuevas promociones. El mercado de segunda mano, si bien más amplio, mantiene su solidez con un avance del 4,9%. Geográficamente, el dinamismo se extiende más allá de los núcleos tradicionales, ya que mientras la Costa del Sol Occidental se consolida como el gran motor con crecimientos exponenciales en municipios como Estepona (+59,3%), Casares (+72,0%) o Nerja (+74,1%), también sube con fuerza la demanda hacia la periferia de la capital y el Valle del Guadalhorce, con Alhaurín de la Torre a la cabeza (+82,0%).

El desequilibrio entre una demanda expansiva y una oferta que responde con rigidez se traduce en una marcada presión sobre los precios. El valor medio de transacción ha ascendido un 14,2% interanual, situando a Málaga como la tercera provincia más onerosa de España para la adquisición de vivienda. De forma análoga, el mercado del alquiler afronta una situación crítica, con una contracción de la oferta de larga duración que ha impulsado la variación interanual del IPC de alquileres hasta el 4,2%, la tasa más elevada del territorio nacional.

Un pilar estructural de esta dinámica es la demanda extranjera, cuya cuota de mercado supera ya el tercio del total de operaciones y muestra una tendencia sostenida. Este segmento, junto con el comprador nacional, se enfrenta a una producción de vivienda de obra nueva que, pese a un ligero aumento en los visados (+2,1%), resulta manifiestamente insuficiente para satisfacer las necesidades del mercado. La nueva oferta, además, se concentra en tipologías de gama media-alta, agudizando las dificultades de acceso para una parte significativa de la demanda local.

Finalmente, la fortaleza del sector se refleja en el mercado crediticio y laboral. La firma de hipotecas ha crecido un 18,3% y su importe medio un 9,8%, superando las previsiones nacionales y apuntando a una mayor necesidad de apalancamiento. Asimismo, la construcción y las actividades inmobiliarias se consolidan como motores clave de la economía provincial, con tasas de creación de empleo (+4,7% y +4,4%, respectivamente) que superan con holgura la media del total de sectores.

## 2. Principales Datos



## 3. El contexto inmobiliario en 2025

La economía mundial en 2025 está evidenciando una notable resiliencia, superando durante el ejercicio las previsiones precedentes<sup>1</sup>. Las últimas proyecciones del Fondo Monetario Internacional (FMI) han revisado al alza la estimación de crecimiento global hasta el 3.0%, un ajuste fundamentado en el robusto dinamismo de la economía estadounidense, sostenida por la fortaleza del consumo privado, y en la consolidación del crecimiento en China. A pesar de esta fortaleza, la inflación global, si bien presenta una trayectoria descendente (proyectada en el 4.2%), se mantiene como un factor a vigilar. En este sentido, autoridades monetarias clave, como la Reserva Federal de EE.UU, han adoptado una postura de prudencia y estabilización, manteniendo por ahora los tipos de interés de referencia.

La economía del área del euro, por su parte, transita por una senda de crecimiento más moderada y heterogénea. La actividad, aunque positiva, muestra una marcada divergencia sectorial: la producción industrial evidencia signos de debilidad, mientras que el sector

<sup>1</sup> Elaboración de este apartado a partir de las proyecciones del FMI ('World Economic Outlook') y el análisis de coyuntura de McKinsey & Company ('Global Economics Intelligence'). Los datos y el análisis específico del mercado español se fundamentan en el 'Informe Trimestral de la Economía Española' del Boletín Económico del Banco de España.

servicios se consolida como el motor principal. La tasa de inflación interanual, que se situó en el 2.6% en julio, si bien contenida, continúa siendo el principal condicionante de la política monetaria del Banco Central Europeo (BCE).

La estabilización de los tipos de interés introduce un factor de certidumbre para el sector inmobiliario. Si bien no se anticipan revisiones a la baja en el corto plazo, el cese del ciclo de endurecimiento monetario podría moderar la presión sobre los costes de financiación. En este entorno, y a pesar de la ralentización económica en Europa, los activos inmobiliarios refuerzan su atractivo como valor refugio para la preservación de capital frente a una inflación persistente.

La economía española destaca con un comportamiento notablemente más favorable que la media de sus socios europeos. Este dinamismo se traslada con especial intensidad al mercado inmobiliario, que atraviesa una fase de fuerte expansión, impulsada por una confluencia de factores estructurales de oferta y demanda.

La demanda de vivienda en España presenta una fortaleza multifactorial, con factores particulares como la compra por parte de extranjeros que representa el 18% de las transacciones totales en el primer trimestre de 2025. A esto se suman factores demográficos internos, como la tendencia hacia hogares de menor tamaño y la continua concentración poblacional en los principales núcleos urbanos y sus periferias.

Por el lado de la oferta, la producción de vivienda de obra nueva resulta insuficiente para absorber la robusta demanda. El ritmo de construcción se mantiene estancado en un rango entorno a las 100,000 unidades anuales, una cifra significativamente inferior a la creación neta de hogares, generando un déficit acumulado estimado entre 515.000 y 765.000 viviendas ya para el periodo 2021-2024<sup>2</sup>.

Como consecuencia, el profundo desequilibrio entre una oferta inelástica y una demanda expansiva se traduce en una marcada presión al alza sobre los precios. El último dato<sup>3</sup> señala que el valor de la vivienda libre en España registró un incremento interanual del 10% en el primer trimestre de 2025. Este ciclo viene respaldado por una notable reactivación del crédito: el flujo de nuevas hipotecas creció un 25% interanual en el primer semestre de 2025 y, de forma clave, la financiación a promotores registró su primera tasa de crecimiento positiva en quince años.

Para atisbar la tendencia de la tensión descrita en el mercado nacional, es fundamental apuntar las características intrínsecas del sector de la edificación<sup>4</sup>. Este se define por su naturaleza marcadamente procíclica, sus largos periodos de maduración de proyectos y una compleja estructura productiva atomizada en múltiples empresas subcontratadas.

---

<sup>2</sup> Caixabank Research

<sup>3</sup> Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible

<sup>4</sup> Todos los datos comparados a nivel europeo provienen de las Estadísticas Estructurales de Empresas (Structural Business Statistics, SBS) de Eurostat.

En particular, el análisis por países revela el papel singular que juega España, ya que se posiciona como el mayor empleador del sector en toda la Unión Europea, concentrando el 16.2% del total de la fuerza laboral, lo que evidencia la enorme relevancia social y económica de la actividad constructora en el país.

Según datos de Eurostat, el sector en la Unión Europea presenta una productividad aparente del trabajo de 47.500€ por persona empleada, cifra significativamente inferior al promedio de la economía no financiera (60.200€). Es crucial la distinción entre el subsector de promoción (con una productividad de 99.700€ por empleado) y el de construcción (41.800€), que concentra la mayor parte del empleo.

En contraposición, España presenta una de las ratios de productividad ajustada al salario más bajas de la UE, con un 104.7% (frente a la media comunitaria del 138.0%). Este dato indica que los márgenes entre el valor generado y el coste laboral son considerablemente más estrechos que en los países de nuestro entorno. Esta baja productividad relativa constituye uno de los principales desafíos para la competitividad del sector y su capacidad para responder con agilidad al déficit de oferta existente.

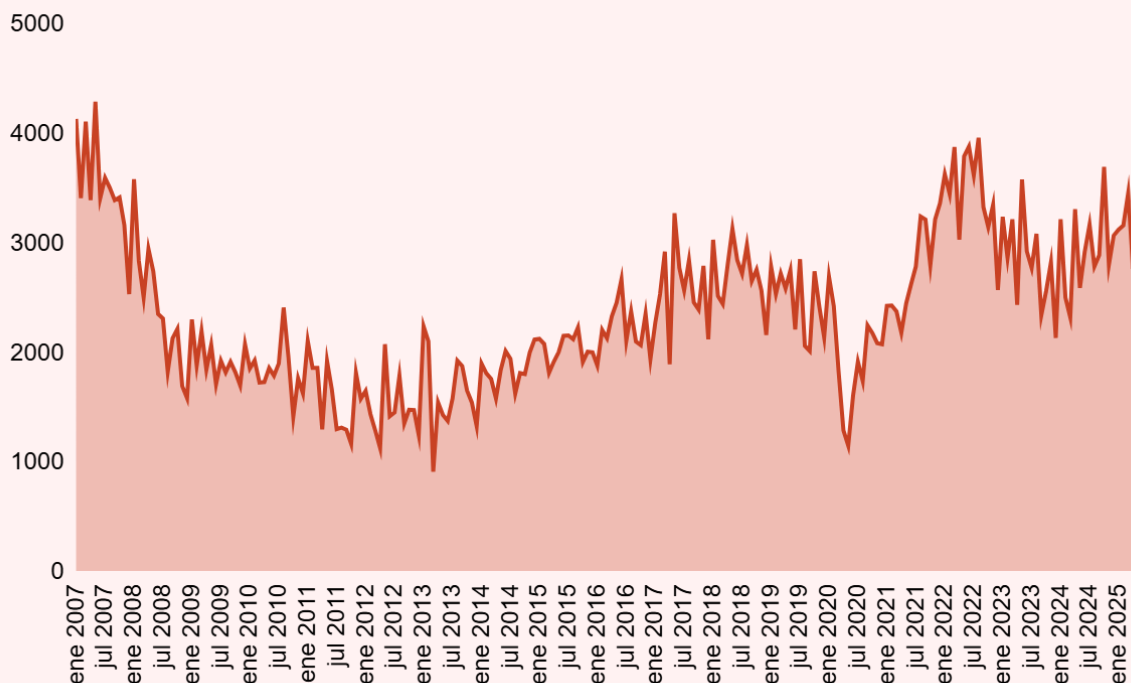
#### 4. La compraventa de vivienda sube respecto a las cifras de 2024 en la provincia de Málaga

- Los datos recientes de evolución del sector inmobiliario en la provincia de Málaga<sup>5</sup> reflejan una tendencia positiva que empezó a apuntarse desde finales del año 2024. En cifras, los datos acumulados en el 1er semestre de 2025 en la provincia de Málaga ofrecen un total de 18.815 operaciones de compraventa de vivienda, lo que significa un aumento del 11,5% respecto al mismo periodo de 2024.
- El impulso de las operaciones de compraventa se ha sustentado de manera especial en el segmento de la vivienda nueva. Durante los primeros seis meses de 2025 se vendieron un total de 6.050 viviendas de obra nueva, cifra que representa un significativo incremento del 28,4% en comparación con las 4.710 unidades vendidas en el primer semestre del año anterior. Este dato pone de manifiesto un fuerte interés por parte de la demanda hacia las nuevas promociones, que están logrando catalizar una parte muy significativa de la actividad del sector.
- Por su parte, el mercado de segunda mano, si bien mantiene su posición como el de mayor volumen absoluto, ha mostrado un crecimiento más moderado. En cifras, con un total de 12.765 operaciones acumuladas entre enero y junio de 2025, la vivienda usada experimentó un avance del 4,9% frente a las 12.170 transacciones del mismo periodo de 2024. Aunque positivo, este ritmo de crecimiento es considerablemente inferior al de la obra nueva, indicando un trasvase de la presión de la demanda hacia este segmento.

---

<sup>5</sup> INE. Transmisiones de derechos de la propiedad. 2025

- Un 67,8% del total de las ventas de vivienda en el primer semestre del año 2025 han correspondido a viviendas usadas<sup>6</sup>, estando este resultado algo más de dos puntos por debajo del dato correspondiente al mismo periodo del año 2024, que fue de un 72%.



*Evolución de las compraventas de vivienda en la provincia de Málaga enero 2007 - junio 2025. Fuente: Datos INE - Elaboración propia*

- Analizando el mercado por régimen de propiedad, la vivienda libre es la protagonista absoluta de esta fase expansiva. En el primer semestre de 2025 se registraron 18.245 operaciones de vivienda libre, lo que supone un crecimiento del 12,5% interanual. Este comportamiento es coherente con el aumento general del mercado y confirma que la práctica totalidad de la actividad se concentra en el segmento no protegido, el cual responde con mayor agilidad a las condiciones actuales de la demanda.
- En contraste con la tendencia general, el segmento de la vivienda protegida muestra un comportamiento negativo. Durante el primer semestre de 2025 se contabilizaron 570 compraventas de VPO, lo que representa una caída del 14,4% respecto al mismo semestre de 2024. Esta cifra, aunque minoritaria en el cómputo global, evidencia las dificultades y la pérdida de peso de este tipo de vivienda dentro de la estructura actual del mercado inmobiliario provincial.

<sup>6</sup> Definida según INE "más de un año de antigüedad desde la finalización de la obra".



## 5. El mapa inmobiliario de Málaga: dominio de la costa y eclosión de los mercados comarcales

- El primer trimestre de 2025<sup>7</sup> confirma la transformación del mercado inmobiliario de Málaga hacia un modelo policéntrico y de múltiples velocidades. La actividad, lejos de concentrarse en un único polo, se distribuye por el territorio, con zonas en plena ebullición, otras en fase de consolidación y algunas que muestran estancamiento.

Orden	Municipio	1T2025 Ventas	Evolución 1T 2024 - 1T2025
1	Málaga	1653	-6,87%
2	Marbella	1204	7,79%
3	Estepona	935	59,28%
4	Mijas	877	4,03%
5	Benalmádena	607	24,13%
6	Torremolinos	545	48,91%
7	Fuengirola	501	-8,07%
8	Vélez-Málaga	371	0,54%
9	Manilva	306	15,04%
10	Torrox	264	30,05%
11	Casares	215	72,00%
12	Alhaurín de la Torre	202	81,98%
13	Benahavís	200	16,96%
14	Nerja	188	74,07%
15	Rincón de la Victoria	188	15,34%
16	Antequera	140	3,70%
17	Ronda	135	8,87%
18	Coín	108	45,95%
19	Cómpeta	105	517,65%
20	Cártama	88	66,04%

*Veinte primeros municipios por compraventas de vivienda en la provincia de Málaga  
(1T 2025 y evolución 1T2024 - 1T2025)*

*Fuente: Datos Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible - Elaboración propia*

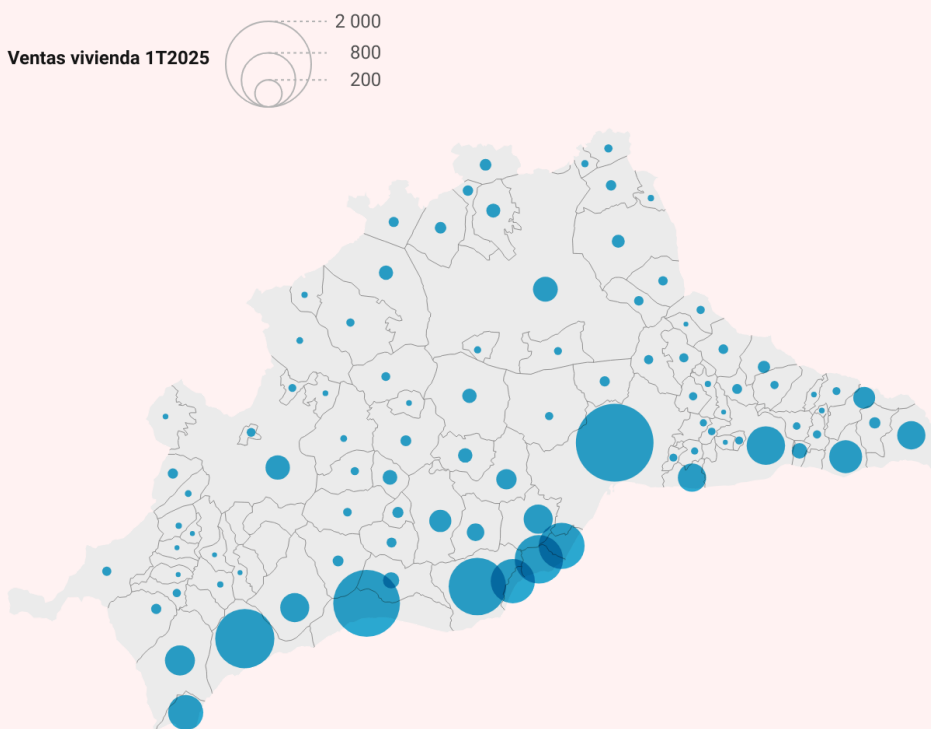
- La franja litoral occidental, desde Torremolinos hasta Manilva, se consolida como el indiscutible motor del mercado provincial. Esta zona no sólo concentra un gran volumen de operaciones, sino que además registra los crecimientos más espectaculares. Estepona es el caso más paradigmático, con un aumento del +59,28% (935 ventas), seguido de cerca por Torremolinos (+48,91%) y la fuerte expansión de Benalmádena (+24,13%).

<sup>7</sup> Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible. Comentarios basados en la evolución 1T2024 - 1T2025



Dentro de este eje, el denominado "triángulo de oro" sigue mostrando su solidez: Marbella crece un +7,79%, Benahavís un notable +16,96% y Casares se dispara un +72,00%. Incluso Manilva (+15,04%) y Mijas (+4,03%) aportan a esta tendencia, que se ve únicamente matizada por la contracción de Fuengirola (-8,07%), un mercado más maduro y con menor disponibilidad de suelo.

### Ventas de vivienda por municipio 1T2025



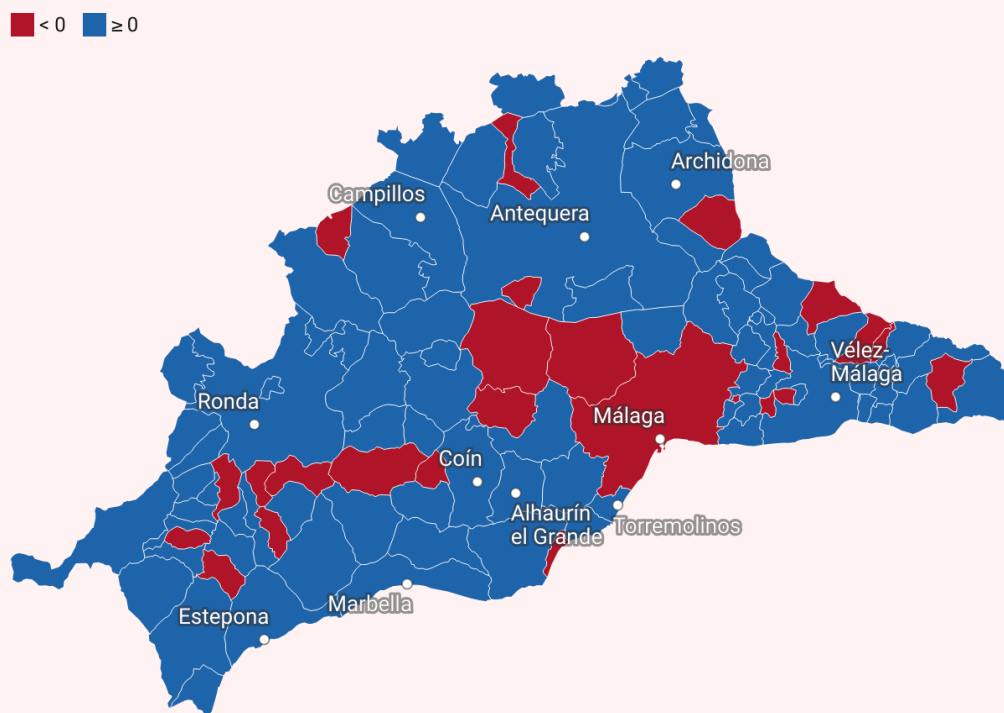
*Total transacciones de vivienda en la provincia de Málaga por municipios 1T 2025*  
*Fuente: Datos Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible - Elaboración propia*

- Málaga capital, a pesar de seguir siendo el municipio con mayor número de transacciones (1.653), sufre un ajuste significativo del -6,87%. Este enfriamiento en el núcleo central contrasta vivamente con el dinamismo de su periferia inmediata y el Valle del Guadalhorce, que actúa como zona de expansión natural. Alhaurín de la Torre lidera este crecimiento con un impresionante +81,98%, seguido de Cártama (+66,04%) y Coín (+45,95%). Este fenómeno parece reflejar un desplazamiento de la demanda hacia áreas metropolitanas bien comunicadas que ofrecen precios más competitivos y una tipología de vivienda (unifamiliares, urbanizaciones con zonas comunes) muy demandada.
- La zona oriental de la provincia, la Axarquía, presenta un comportamiento mixto pero mayoritariamente positivo. Los municipios costeros son los que tiran de la demanda: Nerja experimenta un crecimiento espectacular del +74,07% y Torrox avanza con fuerza un +30,05%. Rincón de la Victoria también muestra un importante aumento del +15,34%. En el interior de la comarca, el caso de Cómpeta es extraordinario, con un aumento del +517,65% que, si bien parte de cifras bajas, evidencia un nuevo foco de

interés en el mercado rural. El gran núcleo de la zona, Vélez-Málaga, permanece prácticamente estable (+0,54%), mostrando que el dinamismo no es uniforme en toda la comarca.

- El interior de la provincia, tradicionalmente un mercado con menor volumen, comienza a mostrar signos evidentes de activación. La zona de Antequera presenta un crecimiento modesto pero positivo (+3,70% en la capital de la comarca), con municipios como Mollina (+84,21%) y Campillos (+60,87%) registrando notables incrementos. En la Serranía, Ronda crece a buen ritmo (+8,87%), y se observan crecimientos exponenciales en pequeñas localidades como Casarabonela (+500%) o Sierra de Yeguas (+400%). Estos datos, aunque sobre volúmenes pequeños, indican que el interés comprador se está extendiendo más allá de las zonas litorales, buscando oportunidades de inversión y un estilo de vida diferente.

### Diferencia en nº de compraventas 1T2024-1T2025



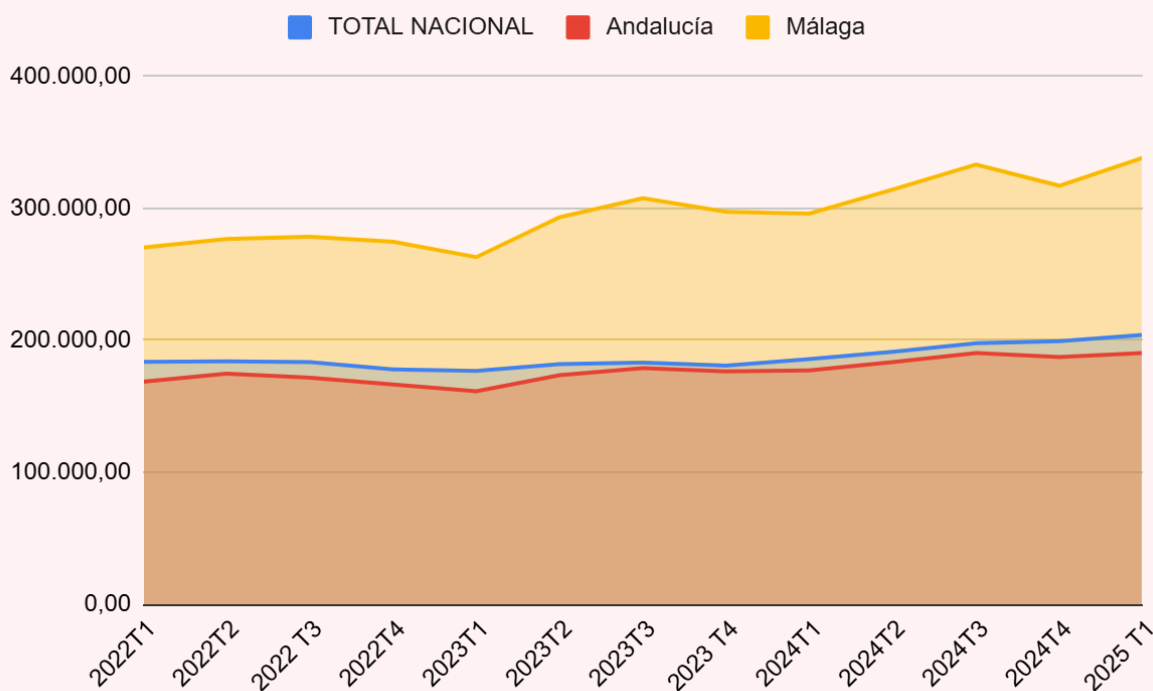
*Diferencia entre el número de transacciones 1T2024-1T2025 en los municipios de la provincia de Málaga*

*Fuente: Datos Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible - Elaboración propia*

## 6. El coste medio de compra y alquiler de la vivienda continúa al alza en la provincia de Málaga

- El valor medio de las transacciones de vivienda libre en Málaga ha registrado en el primer trimestre de 2025 un notable incremento interanual del 14,2%, alcanzando los 338.398 €. Esta cifra no solo representa una recuperación significativa tras la ligera moderación observada en el último tramo de 2024, sino que también marca el valor trimestral más elevado del periodo analizado. Este impulso, sin embargo, no es homogéneo y esconde una clara divergencia en el comportamiento de los precios de la obra nueva y la segunda mano.
- La dinámica de precios presenta un mercado a dos velocidades claramente diferenciado. El verdadero motor del encarecimiento ha sido la vivienda de segunda mano, cuyo valor medio ha escalado un significativo 19,6% en el último año, situándose en 328.893 €. Por el contrario, el valor medio de las transacciones de vivienda nueva ha experimentado un ajuste a la baja del -8,2% respecto al mismo trimestre del año anterior, quedando en 398.041 €. A pesar de esta corrección, la obra nueva aún mantiene una prima de precio del 21% sobre la usada, si bien esta brecha se ha reducido considerablemente.
- El segmento de compradores extranjeros refleja y amplifica la tendencia del mercado de segunda mano. El valor medio de sus adquisiciones ha crecido un 19,4% interanual, hasta los 326.707 €. Este aumento se debe casi en exclusiva a la vivienda usada, donde el precio medio de sus operaciones se ha disparado un 24,3% (hasta 317.405 €). De forma paralela al mercado general, el valor medio de la obra nueva adquirida por extranjeros también se ha corregido, en términos interanuales, con una caída del -16,2% (hasta 417.125 €).
- El análisis de los valores de transacción revela que la fortaleza de los precios en el arranque de 2025 se sustenta íntegramente en el mercado de segunda mano. Este segmento experimenta una fuerte revalorización tanto en las operaciones nacionales como, muy especialmente, en las internacionales. La obra nueva, por su parte, parece estar en una fase de ajuste de precios medios, posiblemente debido a un cambio en la tipología de las viviendas entregadas o a una moderación tras los máximos alcanzados a principios de 2024. Un dato relevante es que, cuando optan por obra nueva, el valor de la transacción es un 4,8% superior al del comprador nacional.
- Con un precio medio de la vivienda libre de 338.398 €, la provincia de Málaga se establece como el tercer mercado residencial más oneroso de España. Este posicionamiento la sitúa únicamente por detrás de las Islas Baleares (422.502 €) y la Comunidad de Madrid (366.526 €), superando a mercados de referencia histórica como Barcelona (264.153 €) y Guipúzcoa (291.702 €). El diferencial de precios es sustancial, un 78% por encima de la media de Andalucía (190.395 €) y un 66% por encima de la media de España (204.266 €).

- La tasa de variación interanual del mercado malagueño (+14,2%) ocupa la decimocuarta posición en el ranking nacional. La tasa de crecimiento de Málaga duplica la registrada por el conjunto de la comunidad autónoma andaluza (+7,4%), lo que evidencia su función como principal locomotora del valor inmobiliario en la región. El crecimiento del mercado malagueño es, además, superior al promedio nacional, aunque muestra una notable aceleración hasta el +9,9%.



*Valor medio de las transacciones inmobiliarias de vivienda libre en la provincia de Málaga y España*

*Fuente: Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible 2022T1-2025T1 - Elaboración propia*

- Por otra parte, el mercado de alquiler de vivienda de la provincia de Málaga experimenta una acusada tensión, originada por el desplazamiento de una parte sustancial de la demanda desde la compraventa hacia el arrendamiento. Este trasvase, motivado por el endurecimiento de las condiciones de financiación hipotecaria y el elevado nivel de precios de la vivienda, afecta con especial incidencia a los hogares jóvenes y de rentas medias. Dicha demanda forzosa se suma a la presión ya existente por parte de la población local y el flujo creciente de nuevos residentes, tanto nacionales como internacionales, conformando un escenario de demanda robusta que se enfrenta a una oferta de alquiler de larga duración estructuralmente insuficiente. Como consecuencia, se ha producido una notable aceleración en el crecimiento de las rentas, posicionando a Málaga entre las provincias con los incrementos de precios más significativos del territorio nacional.
- La espiral alcista de los precios se ve agudizada por dos fenómenos concurrentes que intensifican el desequilibrio entre oferta y demanda. Por un lado, la consolidación de la

provincia como polo tecnológico atrae a un perfil de inquilino de alta cualificación y poder adquisitivo superior a la media, cuya capacidad de pago ejerce una presión adicional sobre el conjunto del mercado. Por otro lado, se constata una transferencia significativa de activos inmobiliarios desde el alquiler residencial tradicional hacia el arrendamiento turístico, incentivada por la expectativa de una mayor rentabilidad a corto plazo. Esta detracción de inmuebles del mercado de larga duración contrae de manera efectiva el stock de vivienda disponible para la población residente, exacerbando la tensión sobre los precios.

- Los indicadores oficiales de precios reflejan con claridad esta situación. Según los datos del primer semestre del ejercicio 2025<sup>8</sup>, la provincia de Málaga soportó una variación anual del Índice de Precios de Consumo (IPC) en su componente de alquiler de vivienda del 4,2%, el más alto de España junto con Valencia. Esta cifra representa una intensificación de la tendencia inflacionista, superando en siete décimas el registro del mismo mes del año anterior (3,5% en junio de 2024). El diferencial con la media nacional es notable, situándose esta última en un 2,4% para el mismo periodo, lo que evidencia una presión sobre los precios en Málaga que casi duplica la del conjunto de España.



*Variación anual IPC Alquiler de vivienda Enero 2002 - Junio 2025 en la provincia de Málaga*

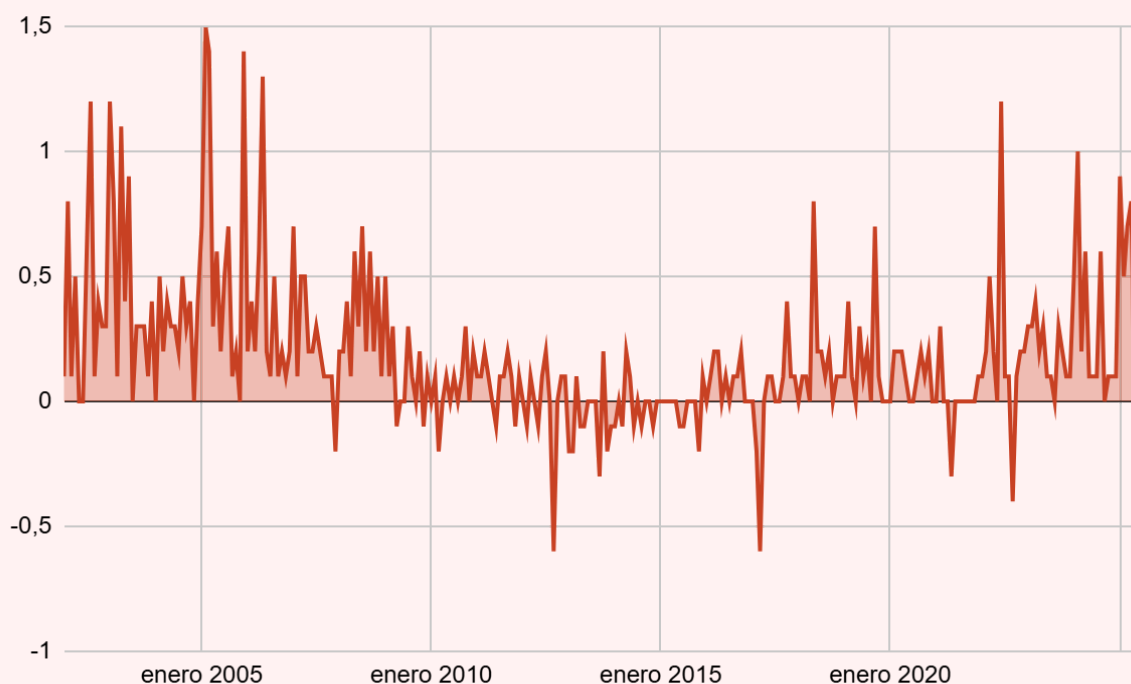
*Fuente: INE - Elaboración propia*

- La dinámica mensual de este indicador subraya la persistencia de la tendencia alcista. Desde enero de 2022, se han registrado 38 incrementos mensuales en las rentas de alquiler en la provincia. Durante este periodo de 42 meses, tan solo se ha observado una única variación mensual negativa (septiembre de 2022) y cuatro meses de estabilidad, lo

<sup>8</sup> INE - IPC Junio 2025 Provincia de Málaga

que confirma la solidez y el carácter casi ininterrumpido del impulso ascendente de los precios.

- Los datos extraídos de los principales portales inmobiliarios, que recogen los precios de las nuevas ofertas de arrendamiento, corroboran y amplifican la tendencia observada en los indicadores oficiales. A fecha de agosto de 2025, el precio medio del alquiler ha alcanzado máximos históricos en muchas localidades de la provincia, por ejemplo en Málaga capital con 15,5 €/m<sup>2</sup><sup>9</sup>, en Marbella 20€/m<sup>2</sup>, en Estepona 18,7€/m<sup>2</sup> o 13,3€/m<sup>2</sup> en Rincón de la Victoria.
- En términos prácticos, esta cifra implica que el arrendamiento de una vivienda de dimensiones estándar, aproximadamente 80 metros cuadrados, representa un desembolso medio mensual que supera los 1.200 euros en Málaga capital o 1.600 euros en Marbella.



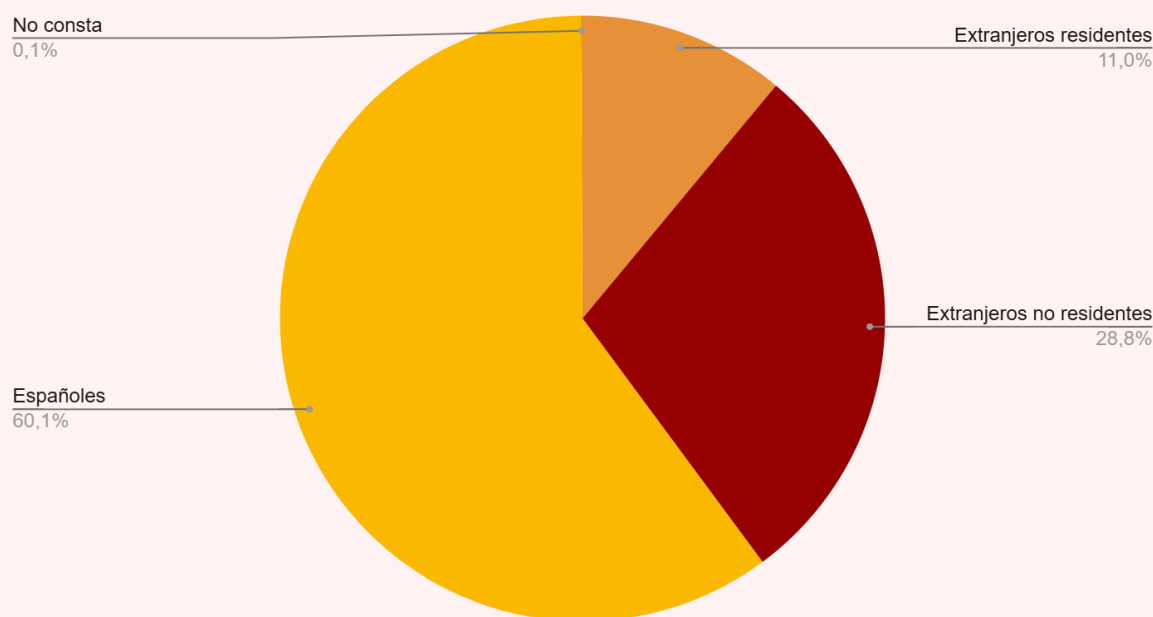
*Variación mensual IPC Alquiler de vivienda enero 2002 - junio 2025 en la provincia de Málaga*

*Fuente: INE - Elaboración propia*

<sup>9</sup> Idealista “Evolución del precio de vivienda en alquiler”

## 7. Crece el peso del comprador extranjero en Málaga: su cuota se incrementa y supera el tercio del mercado total

- El análisis de las operaciones de compraventa de vivienda en la provincia de Málaga revela el carácter estructural y determinante de la demanda las personas extranjeras<sup>10</sup> no residentes. Este segmento no solo representa una cuota muy significativa y consolidada del mercado total, sino que su comportamiento, a la luz de los datos más recientes, demuestra una solidez y estabilidad notables a lo largo del ciclo.
- Por tanto, uno de los rasgos más sobresalientes es la extraordinaria consistencia en la cuota de mercado de los compradores extranjeros no residentes. A lo largo de los últimos nueve trimestres, su participación se ha mantenido en una horquilla muy estrecha, entre el 26,4% y el 29,1%<sup>11</sup>. Esta estabilidad anula la hipótesis de una demanda volátil o especulativa, confirmándose como un pilar fundamental y predecible del mercado provincial.



*Transacciones inmobiliarias según residencia del comprador en la provincia de Málaga*  
 Fuente: Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible - 1T 2025 - Elaboración propia

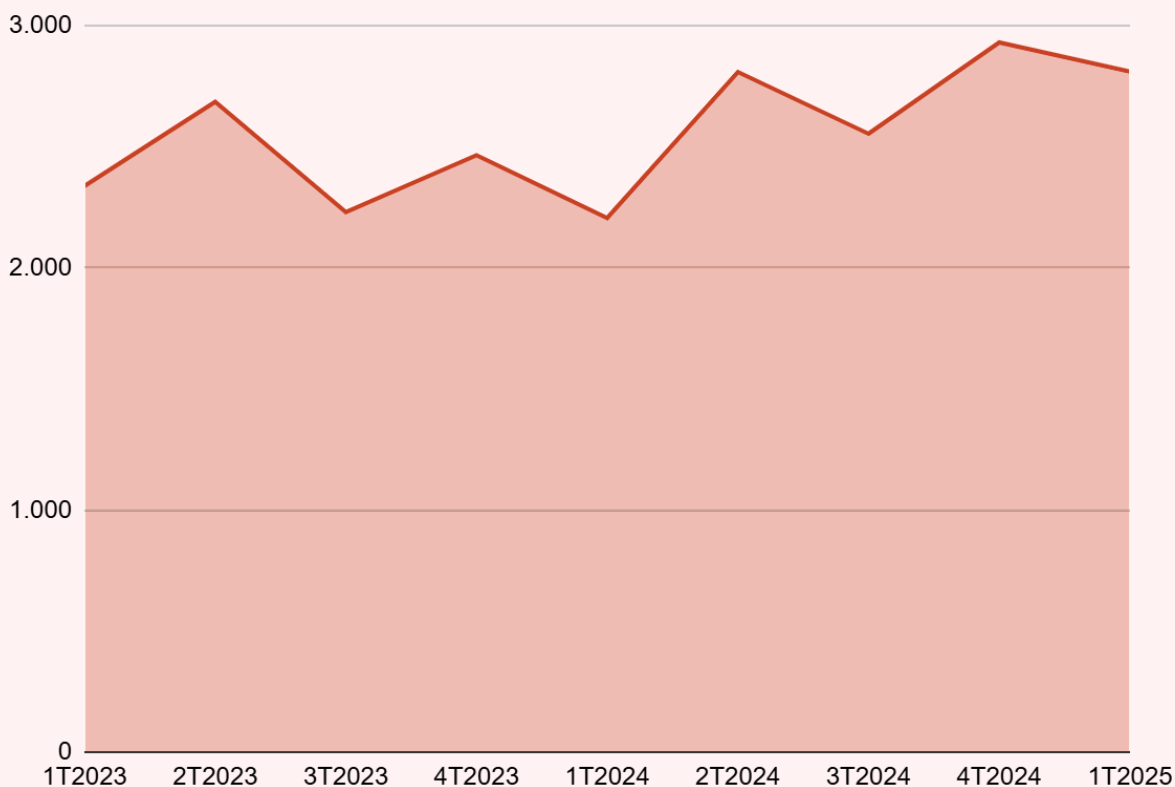
- Con una participación que de forma recurrente se sitúa por encima del 25%, se puede afirmar que más de una de cada cuatro viviendas en la provincia de Málaga es adquirida

<sup>10</sup> A efectos de esta fuente: "Personas nacidas en un país diferente a España"

<sup>11</sup> Fuente: Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible 2025



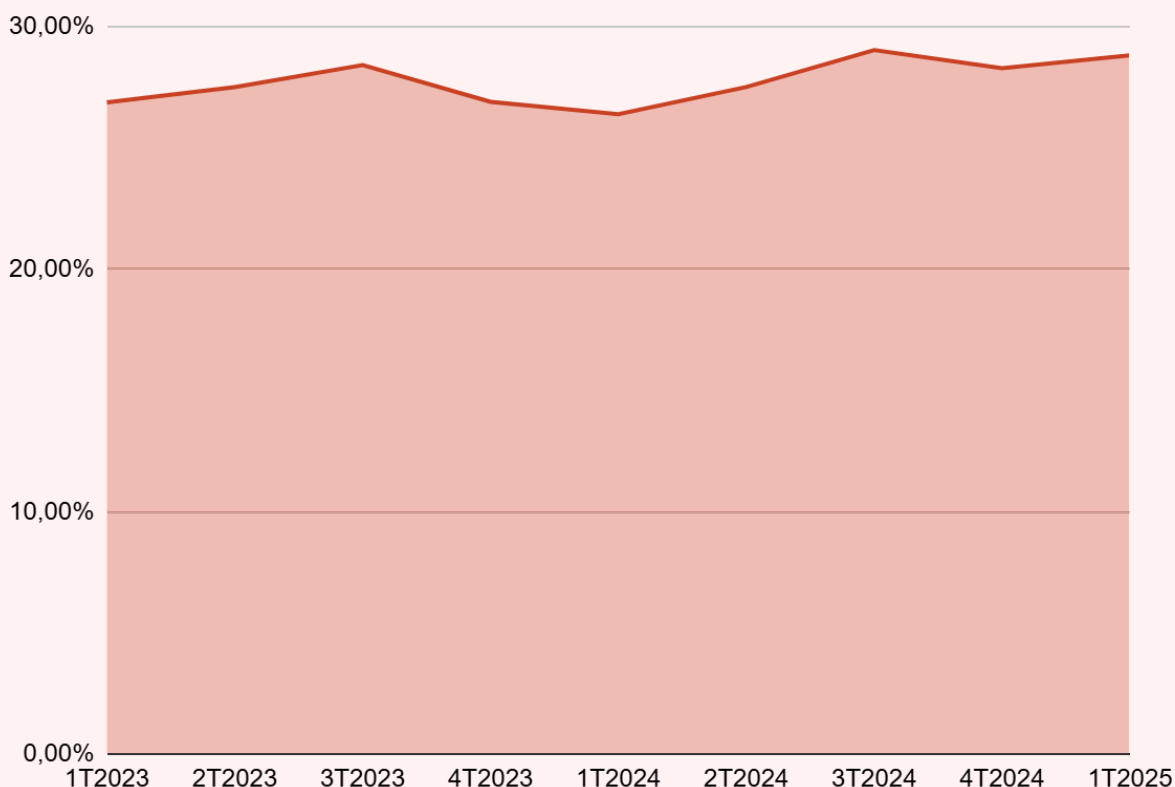
por un ciudadano extranjero no residente. Este hecho subraya su importancia sistémica y su capacidad para aportar liquidez y dinamismo de manera constante al sector.



*Número de transacciones inmobiliarias por comprador extranjero no residente en la provincia de Málaga*

*Fuente: Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible 1T2023 - 1T 2025 - Elaboración propia*

- La tendencia de la serie de datos muestra una demanda internacional resiliente, que no ha dado signos de debilidad. Por el contrario, los registros más recientes, correspondientes al último trimestre de 2024 (2.931 operaciones) y al primero de 2025 (2.811), se encuentran entre los más elevados del periodo analizado en términos absolutos. Asimismo, el peso porcentual en el primer trimestre de 2025 (28,82%) y el tercero de 2024 (29,04%) marca los puntos más altos de la serie, indicando un vigor renovado y sostenido.
- Con un 28,8% de las compraventas totales formalizadas por extranjeros no residentes, la provincia de Málaga se erige como el segundo mercado más importante de España para este perfil de comprador. Este dato nos sitúa a corta distancia de la provincia de Alicante, que ostenta la primera posición con un 32,6%, y consolida junto a esta un eje de inversión residencial de primer orden en el Mediterráneo. Además, mientras que en el conjunto de España las adquisiciones por parte de extranjeros no residentes representan un 7,6% del total, en Málaga esta proporción se multiplica por cuatro.



*Porcentaje del total de transacciones inmobiliarias por extranjeros no residentes en la provincia de Málaga  
Fuente: Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible 1T 2023-1T 2025 - Elaboración propia*

- El Colegio de Registradores<sup>12</sup> da el dato del 33,29% como porcentaje del total de extranjeros<sup>13</sup> compradores de vivienda en la provincia de Málaga, con una subida del +0,23% respecto al año anterior. Este porcentaje no solo es significativo en términos absolutos, sino que además muestra una tendencia creciente, ya que la cuota de compradores foráneos se incrementó en 1,46 puntos porcentuales con respecto al trimestre anterior.
- Según la metodología de esta fuente, Málaga sería la tercera provincia en el ranking nacional de este indicador, tras Alicante y Santa Cruz de Tenerife. Además, en 2024<sup>14</sup> las nacionalidades principales de los compradores extranjeros en la provincia de Málaga serían: Reino Unido con el 15%, seguido de Países Bajos y Suecia, ambas con el 8%.

<sup>12</sup> Estadística registral inmobiliaria. 2º Trimestre 2025

<sup>13</sup> Estadística registral inmobiliaria. A efectos de esta fuente: "Personas con nacionalidad diferente a la española"

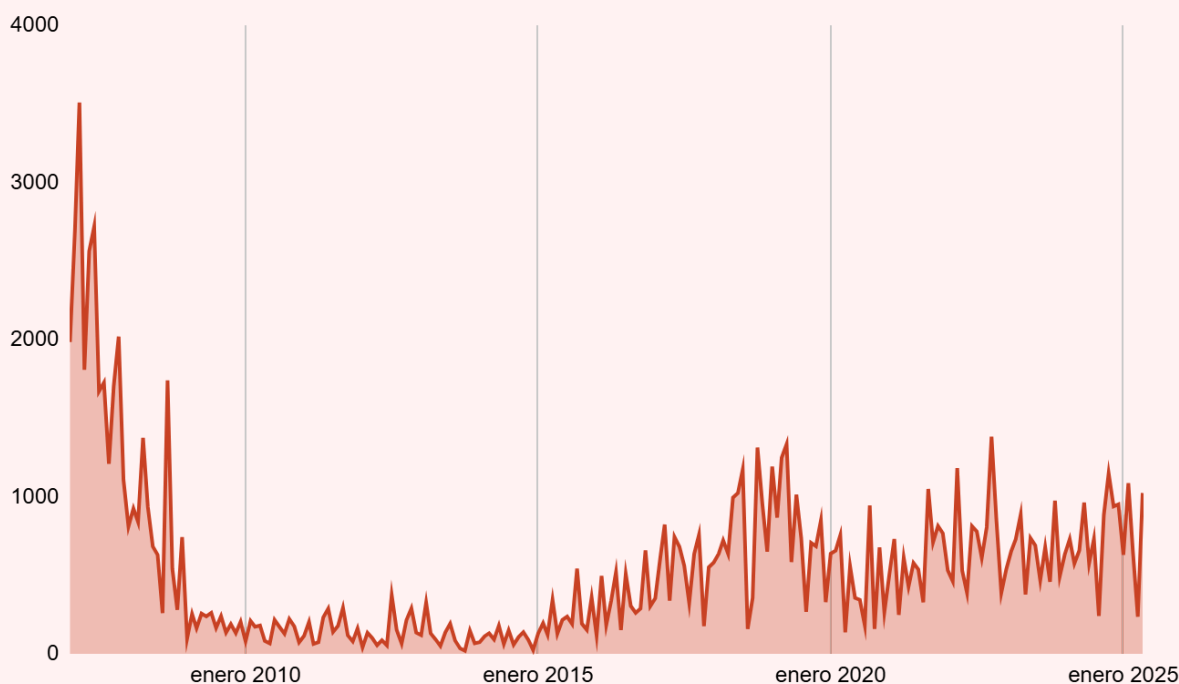
<sup>14</sup> Estadística registral inmobiliaria. Anuario 2024

## 8. Los visados de obra nueva en Málaga crecen a un ritmo insuficiente para el mercado

- La actividad promotora, un indicador adelantado fundamental para la calibración de la oferta residencial futura, presenta signos de un moderado crecimiento en la provincia de Málaga durante los primeros cinco meses de 2025. No obstante, el ritmo de creación de nuevo suelo finalista sigue mostrando una rigidez estructural que resulta insuficiente para absorber la robusta y creciente demanda que caracteriza al mercado provincial.
- Entre enero y mayo de 2025 se visaron un total de 3.632 viviendas de obra nueva<sup>15</sup>. Esta cifra representa una variación interanual del +2,1% respecto a las aproximadamente 3.557 unidades autorizadas en el mismo periodo de 2024.
- Este comportamiento sugiere una estabilización en la actividad promotora tras la notable recuperación post-pandemia observada en ejercicios anteriores. Además, la cifra absoluta se mantiene en niveles relativamente elevados en la serie histórica reciente, indicando una confianza sostenida por parte de los inversores y promotores en el mercado malagueño. Sin embargo, este ritmo de producción, que anualizado se proyectaría en un rango de 8.500 a 9.000 viviendas, se mantiene significativamente por debajo de las estimaciones de creación neta de hogares y de la demanda embalsada en la provincia, factor que continúa ejerciendo una presión considerable al alza sobre los precios tanto de compraventa como de alquiler.
- El análisis de la estructura de la nueva oferta residencial revela una marcada y persistente inclinación hacia la promoción de vivienda plurifamiliar, un reflejo de la optimización del suelo en un territorio con elevada demanda y escasez de parcelas finalistas. La vivienda plurifamiliar (en bloque) constituye el 86% del total de visados en el periodo analizado, con una superficie media por unidad de 111 m<sup>2</sup>. La vivienda unifamiliar: Representa el 14% restante, con una superficie media significativamente mayor, de 230 m<sup>2</sup>.
- La distribución tipológica apenas muestra variaciones respecto al mismo periodo del ejercicio anterior (86,1% plurifamiliar y 13,9% unifamiliar), lo que confirma la consolidación de un modelo promotor enfocado en desarrollos de densidad media-alta. La superficie media de las viviendas proyectadas, tanto en bloque como unifamiliares, apunta a que una parte sustancial de la nueva oferta se dirige a un segmento de mercado de poder adquisitivo medio-alto y alto. La escasez de visados para viviendas de protección oficial (VPO) o de tamaño más reducido sigue siendo una constante, lo que agudiza las dificultades de acceso a la vivienda para la demanda local, especialmente para jóvenes y familias con rentas medias.
- Por lo tanto, los datos de visados de obra nueva del primer semestre de 2025 en la provincia de Málaga dibujan un escenario de crecimiento moderado en la producción de

<sup>15</sup> Fuente: Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible 2025. Visados de dirección de obra nueva

vivienda. La oferta futura se muestra inelástica ante una demanda muy dinámica, y su composición se concentra en segmentos que no alivian la tensión de precios para el ciudadano medio. Se anticipa, por tanto, que la insuficiencia de la oferta continuará siendo un factor determinante en la evolución del mercado inmobiliario provincial a corto y medio plazo.



*Visados de obra nueva en la provincia de Málaga enero 2007 - mayo 2025*

*Fuente: Colegio de arquitectos técnicos - Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible - Elaboración propia*

- Como otra fuente de interés, y según los datos recopilados por el Colegio de Arquitectos de Málaga<sup>16</sup>, la actividad edificatoria en la provincia de Málaga ha mantenido un notable impulso durante la primera mitad de 2025, con un total de 4.819 viviendas nuevas visadas.
- El análisis de los visados de obra nueva concedidos durante el primer semestre del ejercicio confirma la hegemonía de la promoción de vivienda libre, que aglutina la práctica totalidad de la nueva producción residencial en la provincia. Este predominio del mercado privado contrasta con la escasa representatividad de la vivienda protegida, cuya aportación a la oferta de nueva planta resulta marginal.
- El segmento de vivienda unifamiliar de mercado libre ha exhibido una trayectoria de crecimiento sostenido. Durante la primera mitad del año se visaron un total de 760 unidades a través de 380 proyectos, con una aceleración en el segundo trimestre (467 unidades) frente al primero (293 unidades). No obstante, el principal impulso de la

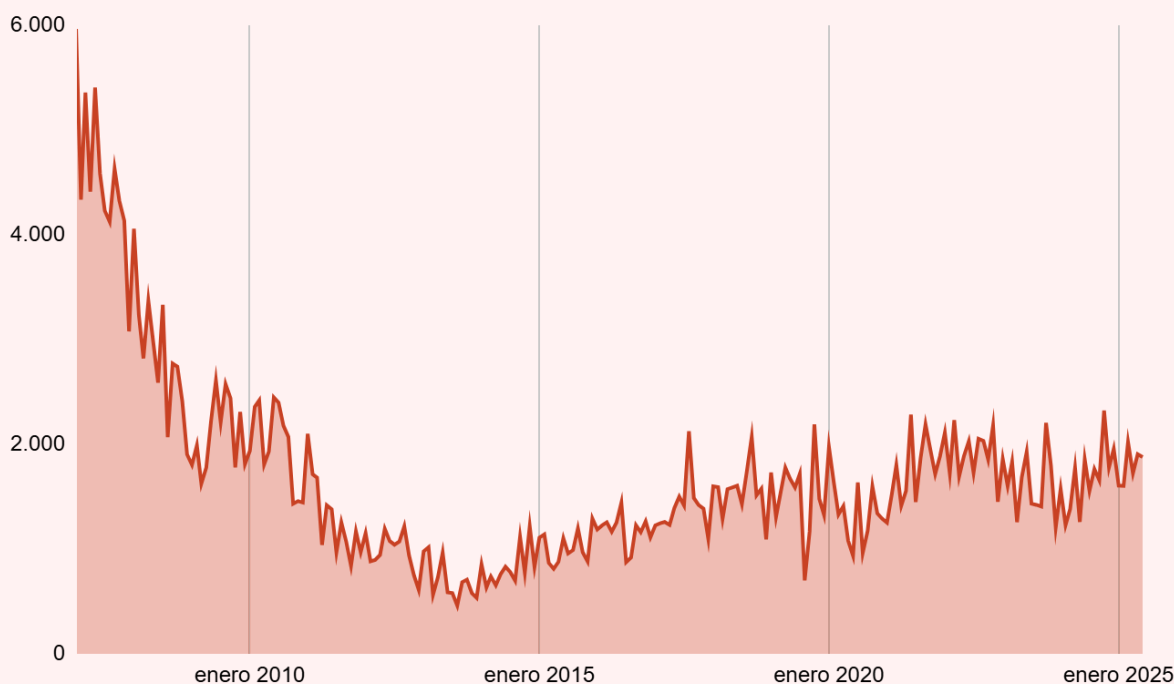
<sup>16</sup> Visados proyectos obra nueva. Fuente: Colegio de Arquitectos de Málaga

oferta residencial proviene del segmento plurifamiliar. Las promociones de vivienda en bloque de régimen libre acumularon 3.916 nuevas unidades en el mismo periodo, con 2.044 visados correspondientes al primer tramo del año y 1.872 al segundo.

- La producción de vivienda de protección oficial (VPO) presenta una atonía severa, constituyendo el elemento más débil de la actividad. Tras un primer trimestre sin registro alguno de visados, la actividad se reactivó de forma marginal en el segundo, con la aprobación de tres promociones plurifamiliares que sumarán un total de 143 viviendas.
- Desde una perspectiva territorial, la nueva construcción exhibe un patrón de elevada concentración en la capital provincial y en los municipios de mayor entidad de la Costa del Sol, que se consolidan como los principales focos de atracción para la inversión.
- Málaga capital se erige como el principal polo de creación residencial. La ciudad lidera de forma destacada la actividad tanto en el segmento unifamiliar (53 unidades en el primer trimestre y 140 en el segundo) como en el plurifamiliar, donde registró 405 unidades visadas entre abril y junio.
- La franja litoral occidental mantiene su tradicional vigor. Los municipios de Mijas, Marbella y Estepona se consolidan como los principales centros. Mijas destaca notablemente en vivienda plurifamiliar (410 visados en el segundo trimestre) y mantiene una posición relevante en unifamiliares (40). Marbella, por su parte, registró 41 visados unifamiliares en el primer trimestre y acogió una de las tres promociones de VPO (84 viviendas). Estepona registró un volumen significativo de visados para vivienda plurifamiliar (345 unidades en el segundo trimestre). Otros municipios como Fuengirola y Manilva también muestran una actividad relevante, este último con un notable impulso en el segmento unifamiliar (66 unidades).
- La Costa del Sol Oriental, si bien presenta un volumen de actividad inferior al de la costa occidental, evidencia un dinamismo que se localiza principalmente en municipios como Rincón de la Victoria y Algarrobo. Es destacable que las otras dos únicas promociones de VPO del semestre se ubiquen en esta comarca, con 31 y 28 viviendas respectivamente.
- La actividad en las zonas interiores de la provincia es marcadamente más dispersa y de menor escala. Se centra fundamentalmente en proyectos unifamiliares de dimensión reducida. De forma singular, el municipio de Cútar figura entre las localidades con mayor actividad plurifamiliar durante el primer trimestre.

## 9. Aumenta el número de hipotecas firmadas y su importe medio

- El análisis de la financiación hipotecaria constituye un indicador fundamental para calibrar la solidez y la capacidad de acceso de la demanda residencial. Los datos más recientes publicados por el Instituto Nacional de Estadística (INE) para la provincia de Málaga revelan una fase de expansión crediticia durante el primer semestre de 2025<sup>17</sup>, caracterizada tanto por un incremento en el volumen de operaciones como por un notable aumento en el capital medio movilizado.
- El comportamiento agregado del mercado hipotecario provincial durante los primeros seis meses del ejercicio muestra una robusta dinámica de crecimiento. Se registraron un total de 10.739 préstamos hipotecarios para la adquisición de vivienda, lo que representa un incremento del 18,3% respecto al mismo semestre del año precedente.

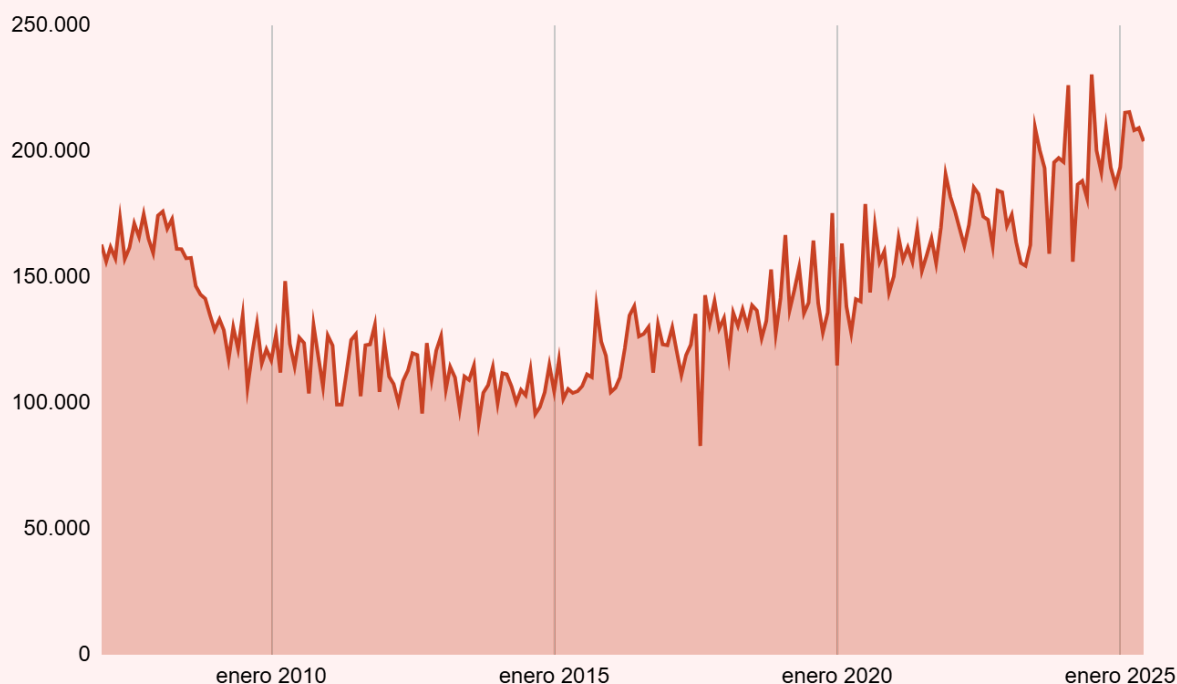


*Evolución de hipotecas firmadas sobre viviendas en la provincia de Málaga Enero 2007 - Junio 2025*

*Fuente: INE - Elaboración propia*

- Este dinamismo cuantitativo viene acompañado de un aumento en el valor de los préstamos. El importe medio acumulado de las hipotecas en el primer semestre de 2025 ascendió a 207.680 €, un 9,8% por encima del valor registrado en el mismo intervalo de 2024. Este indicador también refleja la persistente tensión alcista sobre los precios de los activos inmobiliarios en la provincia.

<sup>17</sup> Fuente: Hipotecas sobre viviendas. INE - Estadística de hipotecas



*Evolución de importe medio de las hipotecas firmadas sobre viviendas en la provincia de Málaga  
Enero 2007 - Junio 2025 Fuente: INE - Elaboración propia*

- En cuanto a la estructura de financiación de las compraventas, se observa una mayor dependencia del crédito bancario. La relación entre hipotecas y ventas de viviendas se situó en el 57,2%, es decir, se firmaron aproximadamente 5,7 hipotecas por cada 10 viviendas vendidas. Esta ratio es superior al 53,8% registrado en el primer semestre del año anterior, apuntando a una mayor necesidad de apalancamiento por parte de la demanda.
- En definitiva, el comportamiento del mercado hipotecario en Málaga durante la primera mitad de 2025 dibuja un escenario de notable expansión. El dinamismo provincial, con un crecimiento acumulado del +18,3% en la firma de hipotecas, supera las previsiones de consenso para el conjunto nacional, que anticipan un aumento de entre el 10% y el 15% para el ejercicio. Esta evolución se sustenta en un entorno macrofinanciero más favorable, marcado por la estabilización y el previsible descenso de los tipos de interés de referencia.

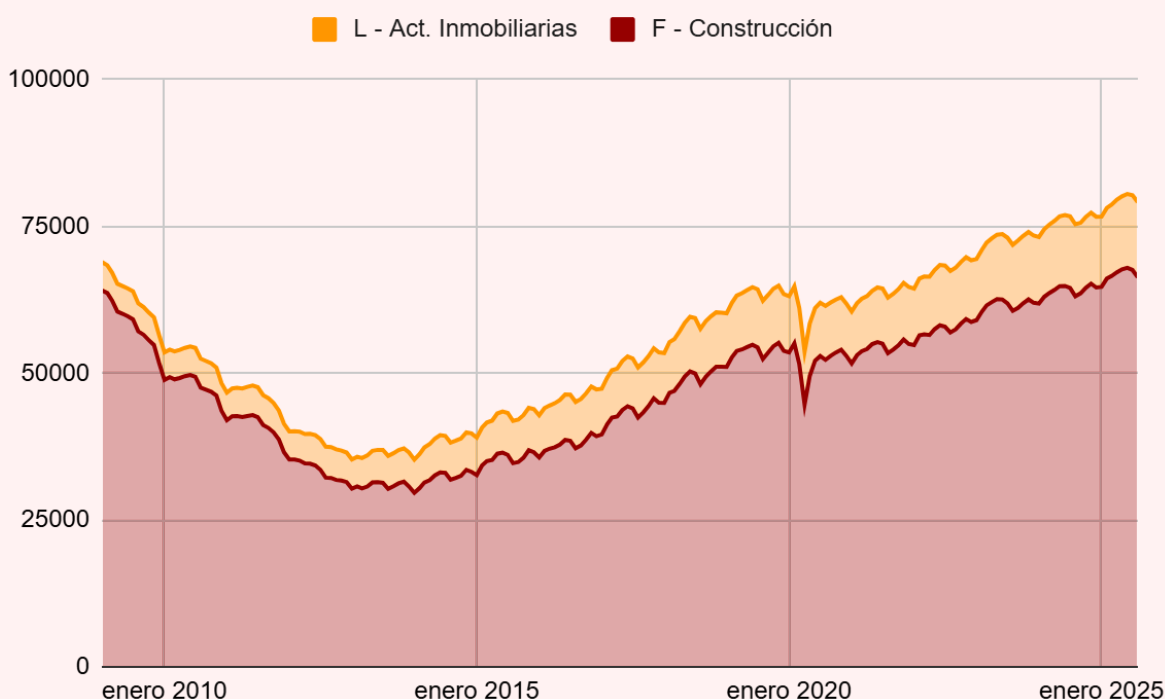
## 10. El empleo y las empresas en construcción y actividades inmobiliarias sigue creciendo en 2025

- El análisis de las principales macromagnitudes relativas al mercado laboral y al tejido empresarial de la provincia de Málaga, a junio de 2025, revela el sostenido dinamismo del sector de la construcción y de las actividades inmobiliarias, cuyo comportamiento



diferencial ha contribuido de forma significativa al crecimiento agregado de la economía provincial.<sup>18</sup>

- El mercado laboral malagueño muestra una notable conexión con la actividad ligada al sector inmobiliario. A cierre del primer semestre de 2025, el número de afiliados (Régimen general y autónomos) a la Seguridad Social en la sección de Construcción se situó en 67.938 personas, mientras que las Actividades Inmobiliarias registraron 12.588 afiliados. En conjunto, ambos segmentos representan un 10,7% del total de la afiliación provincial (un 9,0% y un 1,7%, respectivamente), lo que pone de manifiesto su relevancia estructural en el tejido productivo local.



*Afiliación en Régimen general y Autónomos en Secciones de Construcción y Actividades Inmobiliarias en la provincia de Málaga enero 2009 - junio 2025*

*Fuente: Tesorería General de la Seguridad Social - Elaboración propia*

- El vigor del sector se hace especialmente patente al examinar las tasas de crecimiento interanual. La afiliación en la construcción experimentó un incremento del +4,7% con respecto a junio de 2024, y las actividades inmobiliarias un +4,4%. Ambas tasas superan con holgura el crecimiento del 3,2% registrado para el total de la afiliación en la provincia. Este comportamiento diferencial subraya el papel del sector como uno de los principales motores de creación de empleo en la provincia durante el último ejercicio.
- Un rasgo característico de estos sectores es el elevado peso del trabajo autónomo, que modula su estructura ocupacional. En el segmento de la construcción, el 26,3% de los afiliados opera bajo el régimen especial de autónomos, una cifra significativamente

<sup>18</sup> N° de afiliaciones. Fuente: Tesorería General de la Seguridad Social / junio 2025

superior a la media provincial del 19,7%. Esta proporción se dispara en el caso de las actividades inmobiliarias, donde el trabajo por cuenta propia alcanza al 47,3% de los afiliados, reflejando un modelo de negocio con una elevada atomización y flexibilidad, basado en agentes y profesionales independientes.

- La dinámica de creación de empresas corrobora la fase expansiva que atraviesa el sector. A junio de 2025<sup>19</sup>, operaban en la provincia de Málaga un total de 6.986 empresas cuya actividad principal era la construcción y 2.374 dedicadas a actividades inmobiliarias. Estas cifras suponen, respectivamente, un 11,7% y un 4,0% del censo total de empresas inscritas en la Seguridad Social en la provincia.
- Al igual que en el empleo, las tasas de crecimiento interanual del número de empresas en estos sectores superan con claridad la media provincial. Mientras que el número total de empresas en Málaga creció un 1,1%, el sector de la construcción registró un aumento del +3,4% en su censo de compañías, y las actividades inmobiliarias un +4,4%. Este último dato, idéntico a la tasa de crecimiento de la afiliación en el mismo subsector, sugiere que la creación de nuevas empresas es un factor clave en la generación de empleo, por encima de su expansión.

---

<sup>19</sup> IECA