



Vivienda y Regeneración Urbana

EL AYUNTAMIENTO ELABORA UN ESTUDIO DEL MAPA DE PRECIOS DE ALQUILER RESIDENCIAL EN MÁLAGA CAPITAL

Permite conocer el precio real del alquiler residencial por distritos y barrios de la ciudad para marcar la hoja de ruta municipal en materia de vivienda en alquiler

Éste ha determinado que el IPRA (Índice de Precios de Referencia de Alquiler) de la ciudad de Málaga ha pasado de ser 5,41 en 2022 a 7,52 en 2023, lo que supone un incremento interanual del 1,46% que se produce de media de todos los distritos de la ciudad

Para su elaboración se han tenido en cuenta los datos a nivel estatal, a través de los estudios en la materia del MITMA y los datos a nivel autonómico, mediante el registro de contratos de arrendamiento de AVRA

22/11/2023.- El Ayuntamiento de Málaga, a través del Área de Vivienda, ha elaborado un análisis y estudio para la actualización del mapa de precios de referencia de alquiler residencial (IPRA) en la ciudad de Málaga. Este trabajo, que ha sido hoy presentado por el alcalde de Málaga, Francisco de la Torre, y el concejal delegado de Vivienda y Regeneración Urbana, Francisco Pomares, lo ha elaborado el mismo equipo redactor del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Málaga 2023-2027, ESPACIO COMÚN COOP, finalizado durante octubre de 2023.

El objetivo principal de este estudio es el de conocer el precio vinculado a la actividad del alquiler residencial sobre la ciudad de Málaga y de generar un mejor conocimiento y seguimiento continuado y periódico del mismo que resulte válido para la toma de decisiones en la aplicación de la política de vivienda municipal, exige la definición y generación de un precio de referencia del alquiler residencial territorializado. Este instrumento permitirá adelantar, adaptar y reorientar la toma de decisiones en la agenda local, a partir de la realidad del mercado de alquiler residencial disponible en la ciudad, y ser empleado como herramienta eficiente de análisis, evaluación y ejecución de las acciones estratégicas y programas que se prevean en desarrollo de los planes de vivienda estatales, autonómicos y municipales

Igualmente, como objetivos específicos el análisis contempla generar un indicador territorial del precio de referencia de alquiler que caracterice los distritos municipales y barrios del Málaga, reflejar este indicador sobre un mapa

digital que permita analizar su evolución reciente, la situación actual y futura a través de su actualización planificada de forma periódica, así como permitir su consulta y acceso por la ciudadanía y entidades y agentes públicos y privados interesados en los resultados obtenidos.

La metodología empleada por el equipo redactor en el análisis actual y la generación de los indicadores aportados se ha realizado en coherencia con el anunciado sistema estatal de índices de referencia del precio del alquiler de vivienda del MITMA al objeto de que puedan analizarse dichas informaciones de forma sincronizada.

FUENTE DE INFORMACIÓN, ÁMBITO GEOGRÁFICO Y MUESTRA

Para el análisis del alquiler residencial, la cuantificación del parque en alquiler disponible, así como para el indicador metodológico para el índice de precio de referencia, ESPACIO COMÚN COOP ha utilizado como fuentes de información preferentes la información del Sistema Estatal de Referencia de Precio del Alquiler de Vivienda del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (MITMA) y la aportada por el registro administrativo de los depósitos de contratos de AVRA.

La información del Sistema Estatal de Precios de Vivienda, se trata de información de origen tributario para todo el territorio nacional consistente en los ingresos por arrendamiento declarados en el modelo 100 del IRPF de inmuebles residenciales para residencia habitual, territorializados mediante la mediana estadística a escala de sección censal. Se complementa el dato de la renta en €/m²c, con el dato de la cuantía mensual en € y la superficie de la vivienda en m²c de superficie propia. Se publica anualmente y de forma acumulativa la información referente a los ejercicios fiscales desde 2015 hasta 2021, siendo la última publicación de febrero de 2023.

Por su parte, la información aportada por los registros de AVRA ha resultado también preferente por el acceso que otorga a los testigos de forma individual, lo que ha posibilitado su georreferenciación y agrupación en las delimitaciones territoriales de barrios, distritos municipales y áreas estadísticas intermedias.

Así, el objetivo de este estudio ha sido el de identificar de manera objetiva, y en base a fuentes de información con desagregación inferior al nivel municipal, un indicador del precio de referencia del alquiler residencial colectivo (IPRA) en Málaga, así como su variación anual.

El ámbito territorial es el definido por la delimitación geográfica del 'TM de Málaga', según se obtiene de los elementos integrantes del conjunto de datos abiertos 'Sistema de Información Cartográfica – Distritos Municipales' del Ayuntamiento de Málaga, accesible en el Portal de Datos Abiertos del Ayuntamiento. Se propone desagregada, además, sobre la delimitación 'Sistema de Información Cartográfica – Barrios' del mismo repositorio.



En el análisis realizado el 'TM Málaga' se compone de 417 entidades con categoría de 'Barrio', aunque entre ellas existen diseminados o zonas industriales, agrupadas en 11 distritos municipales. La posibilidad de optimizar determinada información más allá de la delimitación de distritos, pero por encima del nivel de barrios, los redactores del estudio han definido una escala intermedia entre ambas. Esta nueva delimitación, que han denominado 'áreas estadísticas', se ha obtenido a través de la agregación de barrios colindantes con determinadas características homogéneas entre ellos, como la trama urbana, tipología, caracterización socioeconómica u otra, y siempre dentro del mismo distrito municipal. Con esta distribución en zonas se divide el TM en 59 áreas estadísticas, como agrupaciones de barrios.

Por su parte, para la muestra el IPRA se define como la mediana estadística de la relación precio/superficie construida, expresada en €/m²c, de los testigos normalizados representativos de los inmuebles residenciales de tipología colectiva en régimen de alquiler ubicados en un Barrio (o área estadística o distrito) y referido a un determinado año (a partir de 2015). Así, los testigos para definir el IPRA se obtienen, de forma anonimizada (sin datos personales ni posibilidad de identificación de la desagregación postal), a partir de explotaciones de los registros administrativos de los depósitos de fianzas de contratos de arrendamiento residencial activos y a origen, esto es, todos los Inmuebles residenciales afianzados por la AVRA que se mantienen activos en la actualidad (3T 2023).

La muestra original consta de 21.331 registros válidos (más encabezado) que representan inmuebles residenciales en régimen de alquiler afianzados en el 'TM Málaga'.

Igualmente, se han considerado los registros correspondientes a viviendas en alquiler ubicadas en edificios de tipología edificatoria residencial colectiva, cuya mensualidad esté comprendida entre 100,00 y 5.000,00 euros y cuya superficie construida propia, según datos del Catastro Inmobiliario, quede comprendida entre 20,00 y 500,00 m²c.

CONCLUSIONES DEL ESTUDIO

Respecto a los precios de los alquileres privados en la ciudad de Málaga el estudio determina que éstos han experimentado un incremento los últimos años, manteniéndose estable durante los años 2020 y 2021 a consecuencia de la pandemia de la Covid-19. Igualmente, señala que, aunque en el último ejercicio el precio sube, el incremento es el más bajo en la serie desde 2015-2022.

Además, el análisis de las conclusiones prosigue exponiendo que "los distritos con precios más altos son Centro y Este y aquellos que presentan precios más bajos son Puerto de la Torre, Ciudad Jardín y Palma Palmilla. Otra serie de distritos como Teatinos, Campanillas, Churriana, Carretera de Cádiz, o Bailén-Miraflores se mantienen en la media del término municipal respecto al precio de los alquileres.



Las áreas estadísticas con precios más altos se encuentran en el distrito Centro, y Este, y así en este primero el área de Centro Histórico tiene un IPRA que supera los 10 euros y en distrito Este el área estadística de Pedregalejo-Morlaco también supera este precio. En este sentido debe señalarse que el precio por metro cuadrado para la ciudad de Málaga se encuentra por debajo de la media nacional según el dato contenido en el Boletín especial sobre alquiler residencial editado por el Observatorio de Vivienda y Suelo del MITMA en diciembre de 2.022.

Con respecto a la comparativa con el resto de Andalucía, los autores del estudio señalan que “la provincia de Málaga junto con la de Sevilla es la que presenta precios más altos, y que dentro de la provincia algunos municipios como Marbella, Benalmádena o Torremolinos presentan precios superiores a los de la ciudad de Málaga, tal y como consta en la referida publicación”.

DISTRIBUCIÓN DE PRECIOS EN LA CIUDAD DE MÁLAGA

En cuanto a la distribución de los precios en la ciudad de Málaga, tomando como referencia el cálculo del IPRA aportado, las conclusiones determinan que:

- El “65% de las viviendas arrendadas se encuentran en una franja de precios que oscila entre 300 y 700 €”.
- “Sólo el 5% de las viviendas en alquiler tienen precios por debajo de los 300 €. El 30% de las viviendas en alquiler, por tanto, superan los 700 € de renta, de las cuales casi el 20% no llegan a superar los 900 €.”
- “Un 18% de las viviendas familiares en alquiler superan los 700 € de renta, pero no llegan a sobrepasar los 900 €, siendo un 11 % las que superan esta última cifra de 900 €.”
- “Los distritos en los que existen más viviendas que se mueven en la franja inferior a los 500 € son Ciudad Jardín y Campanillas, donde más del 50% de las viviendas alquiladas no superan este precio. Por el contrario, en el distrito Teatinos-Universidad, casi el 90% de los inmuebles que se encuentran arrendados superan los 500 €, de los cuales más del 50% superan los 700 €. En el resto de los distritos, es mayoritaria la situación en la que más del 70% de las viviendas existente en alquiler se encuentran en la franja de los 300 y 700 €, salvo en el distrito Este con casi el 50% de las viviendas en dicha franja de precios, Carretera de Cádiz que casi llega a este porcentaje del 70% y Teatinos Universidad que apenas llega al 50%. Los distritos de Ciudad Jardín, Campanilla y Puerto de la Torre son aquellos en los que más del 90 % de las viviendas en alquiler tienen precios que no superan los 700 €.”
- “En términos absolutos el distrito con los precios de alquiler más caros, y por tanto con un IPRA más alto, es el distrito Centro con algo más del



8,5 € seguido del distrito Este que supera los 8 €. Por el contrario, los distritos con el IPRA más bajo son Puerto de la Torre y Palma Palmilla.

- “Carretera de Cádiz, Churriana, Bailén-Miraflores, Campanillas y Teatinos Universidad, se encuentran en valores coincidentes o muy cercanos a la media de la ciudad que es de 7,5 €.”
- “Así, el IPRA de la ciudad de Málaga ha pasado de ser 5,42 en 2015 a 6,9 en 2019 o 7,21 en 2.022 lo que supone un incremento de 1,48 €/m²c respecto al último año. Dicho incremento se produce en todos los distritos de la ciudad, y de forma generalizada en las áreas estadísticas y barrios que componen cada distrito, tal y como queda desglosado en los datos que incorpora el presente estudio.”
- “Finalmente, debe tenerse en cuenta que la consideración de testigos consistentes exclusivamente en viviendas en alquiler en edificios de tipología edificatoria colectiva para el cálculo del IPRA de los ejercicios 2021-2023 hace que, en determinados barrios, se produzca una cierta discontinuidad en la tendencia de los datos de precios entre el ejercicio 2020 y el 2021. Esta situación es debida a la presencia en estas zonas de un número sensible de vivienda de tipología unifamiliar en el cálculo del precio para los ejercicios anteriores, cuya mayor superficie construida reduce notablemente la ratio €/m² entre el importe de la cuantía mensual y la superficie construida de la vivienda. Dicha discontinuidad se produce p. e. en el barrio de Granja Suárez, en la zona San Alberto-La Alcubilla-Florisol, del distrito Bailén-Miraflores; Ave María y Tabacalera, en Paseo marítimo oeste, del distrito Carretera de Cádiz; La Fábrica y Maqueda, en Campanillas; o La noria, en Churriana. Por tanto, a la hora de analizar la situación de dichos barrios debe tenerse en cuenta que los mayores precios que aparecen ahora en el estudio analizado tienen su origen en esta circunstancia.”

Respecto de la comparación del IPRA de Málaga con otras capitales y media nacional, el estudio ha determinado que Málaga “no es la capital más cara y que se encuentra por debajo de la media de euros/m²c mes. Por debajo de los datos que presentan otras capitales de Andalucía como Sevilla (7,70) o Cádiz (7,90) y de España como Barcelona (12,00) o Madrid (12,10).

En cuanto a la relación con la vivienda deshabitada, se constata el paulatino descenso en la ciudad de inmuebles de estas características, de forma que en la actualidad el porcentaje de inmuebles en esta situación supera ligeramente el 3% de las viviendas familiares existentes.

Y respecto a la vivienda con finalidad turística el estudio señala, tomando como referencia los datos empleados, que “aún no se ha superado el índice de presión turística residencial existente en 2019, año previo a la crisis de la Covid-19. En cualquier caso, la distribución territorial de este fenómeno es bastante desigual concentrándose el mismo, prácticamente, en el distrito



Centro que arroja un índice de presión turística cercano al 7% cuando la media de la ciudad no llega al 2%.”