



DOCUMENTO:
**ANÁLISIS, ESTUDIO Y ACTUALIZACIÓN DEL MAPA DE PRECIOS
DE REFERENCIA DE ALQUILER RESIDENCIAL EN EL TÉRMINO
MUNICIPAL DE MÁLAGA**

PROMOTOR DE LOS TRABAJOS:
**INSTITUTO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA
LA REHABILITACIÓN Y LA REGENERACIÓN URBANA,
AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA**

EQUIPO REDACTOR:
ESPACIO COMÚN COOP

FECHA:
OCTUBRE 2023



DIRECCIÓN DE LOS TRABAJOS

José María López Cerezo, director Gerente del [Instituto Municipal de la Vivienda, la Rehabilitación y la Regeneración Urbana y de la Sociedad Municipal de Viviendas de Málaga, S.L.](#), Ayuntamiento de Málaga

COORDINACIÓN Y REDACCIÓN

[Espacio Común COOP](#)

Mario Estivill Baena

Antonio Ibáñez Pielfort

Luis Estivill Baena

Ana Lilia Mena Correa

OTRAS INTERVENCIONES

Ayuntamiento de Málaga:

[Instituto Municipal de la Vivienda, la Rehabilitación y la Regeneración Urbana de Málaga](#)

[Centro Municipal de Informática, CEMI](#)

Otros organismos, administraciones y entidades:

Observatorio de Vivienda y Suelo.

Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

Instituto Nacional de Estadística.

Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital.

Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía.

Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda.

[IDEALISTA](#)

Málaga, octubre de 2023

ÍNDICE DE CONTENIDOS

I.	ANTECEDENTES Y OBJETO DEL MAPA DE PRECIOS DE REFERENCIA DE ALQUILER RESIDENCIAL DEL TÉRMINO MUNICIPAL MÁLAGA 4
1	RDL 7/2019 DE MEDIDAS URGENTES EN MATERIA DE VIVIENDA Y ALQUILER 5
2	EL MAPA DE PRECIOS DE ALQUILER DE MÁLAGA 2020. IPRA MÁLAGA 6
II.	FUENTES DE INFORMACIÓN EMPLEADAS EN EL ANÁLISIS 7
3	PRINCIPALES FUENTES DE INFORMACIÓN DE ORIGEN ADMINISTRATIVO 8
3.1	SISTEMA ESTATAL DE ÍNDICE DE REFERENCIA DEL PRECIO DEL ALQUILER DE VIVIENDA, SERPAV. MITMA..... 8
3.2	BOLETÍN ESPECIAL DE ALQUILER RESIDENCIAL. MITMA 9
3.3	CENSOS DE POBLACIÓN Y VIVIENDA 2021 Y 2011. INE..... 9
3.4	ESTADÍSTICA EXPERIMENTAL. ÍNDICE DE PRECIOS DE LA VIVIENDA EN ALQUILER, IPVA. INE..... 10
3.5	REGISTROS ADMINISTRATIVOS DE LOS DEPÓSITOS DE FIANZAS DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO RESIDENCIAL 10
3.6	OTRAS FUENTES DE INFORMACIÓN: REGISTROS DE VIVIENDAS EN ALQUILER OFERTADAS EN PORTALES INMOBILIARIOS..... 11
4	CORRESPONDENCIA ENTRE LAS PRINCIPALES FUENTES DE INFORMACIÓN DISPONIBLES 13
4.1	EL PARQUE DE ALQUILER RESIDENCIAL ACTUAL EN EL TM MÁLAGA 13
4.3	EL SISTEMA ESTATAL DE REFERENCIA DEL PRECIO DEL ALQUILER DE VIVIENDA VS. EL REGISTRO DE FIANZAS DE AVRA 15
III.	MAPA DE PRECIOS: VARIABLES E INDICADORES 19
5	DETERMINACIÓN DEL PRECIO DE REFERENCIA DE ALQUILER RESIDENCIAL EN EL TM MÁLAGA 20



5.1	OBJETIVO	20
5.2	ÁMBITO GEOGRÁFICO	20
5.3	VARIABLES INDEPENDIENTES: TEMPORAL Y GEOGRÁFICA.....	20
5.4	DEFINICIÓN DE LA MUESTRA Y VARIABLE ESTADÍSTICA CONSIDERADA..	20
5.5	PESO DE LA MUESTRA, EVOLUCIÓN E INCREMENTO DEL PRECIO DE REFERENCIA DE ALQUILER 2015-2023 A ESCALA DISTRITO	23
6	ÍNDICE DE PRECIO DE REFERENCIA DE ALQUILER RESIDENCIAL 2023 POR DISTRITOS Y TM, €/M²C	24
6.1	RESUMEN LONGITUDINAL 2015-2023	24
6.2	REPRESENTACIÓN GRÁFICA	24
7	PRECIO OFERTA DE ALQUILER RESIDENCIAL 2023 POR DISTRITOS Y TM, €/M²C	25
7.1	RESUMEN LONGITUDINAL 2015-2023	25
7.2	REPRESENTACIÓN GRÁFICA	25
8	CARACTERIZACIÓN GENERAL 2023 POR DISTRITOS Y TM	26
8.1	ESTRATIFICACIÓN POR RENTA	26
8.2	ESTRATIFICACIÓN POR SUPERFICIE.....	26
9	MAPA DEL ÍNDICE DEL PRECIO DE REFERENCIA DE ALQUILER RESIDENCIAL POR DISTRITOS DE LA CIUDAD DE MÁLAGA 2023.....	27
10	MAPA DEL ÍNDICE DEL PRECIO DE REFERENCIA DE ALQUILER RESIDENCIAL POR ZONAS INTERMEDIAS DE LA CIUDAD DE MÁLAGA 2023	28
11	MAPA DEL ÍNDICE DEL PRECIO DE REFERENCIA DE ALQUILER RESIDENCIAL POR BARRIOS DE LA CIUDAD DE MÁLAGA 2023	29
12	RELACIÓN DEL PRECIO DE ALQUILER RESIDENCIAL CON OTROS INDICADORES URBANOS DE REFERENCIA	30
12.1	REPRESENTACIÓN DE OTROS INDICADORES DE REFERENCIA 2023 ESCALA DISTRITO: ESFUERZO, PRESIÓN TURÍSTICA Y DESHABITACIÓN ...	31
12.2	REPRESENTACIÓN DE OTROS INDICADORES DE REFERENCIA 2023 ESCALA MUNICIPAL: PRESIÓN TURÍSTICA Y DESHABITACIÓN.....	32

IV.	CONCLUSIONES.....	33
1	SOBRE LA METODOLOGÍA EMPLEADA EN LA ELABORACIÓN DEL IPRA.....	34
2	PRINCIPALES DATOS DE CONTEXTO SOBRE EL ALQUILER RESIDENCIAL	34
3	SOBRE EL REPARTO MODAL DEL USO DE LAS VIVIENDAS EN LA CIUDAD DE MÁLAGA	35
4	EL PRECIO DEL ALQUILER PRIVADO EN LA CIUDAD DE MÁLAGA	36
5	RELACIÓN DE LA VIVIENDA CON FINALIDAD TURÍSTICA Y LA VIVIENDA DESHABITADA EN LOS PRECIOS DE ALQUILER DE LA CIUDAD DE MÁLAGA ...	37
V.	ANEXO: RESUMEN LONGITUDINAL 2015-2023 DEL ÍNDICE DE PRECIO DE REFERENCIA DE ALQUILER RESIDENCIAL DESAGREGADO POR BARRIO, ÁREAS ESTADÍSTICAS Y DISTRITOS, €/M²C	39



I. ANTECEDENTES Y OBJETO DEL MAPA DE PRECIOS DE REFERENCIA DE ALQUILER RESIDENCIAL DEL TÉRMINO MUNICIPAL MÁLAGA



1 RDL 7/2019 DE MEDIDAS URGENTES EN MATERIA DE VIVIENDA Y ALQUILER

El RDL 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, con entrada en vigor el 6 de marzo, que modifica entre otros extremos la regulación de los arrendamientos urbanos, mandata al Gobierno a impulsar la oferta de viviendas en alquiler asequible mediante medidas para favorecer la información y la transparencia en el mercado del alquiler, así como las políticas de vivienda o fiscales.

En este sentido su DA 2ª abunda en la necesidad aquí recogida, para lo que plantea la generación de un índice estatal de referencia, y se adjunta de forma literal:

Disposición adicional segunda. Sistema de índices de referencia del precio del alquiler de vivienda.

1. Para garantizar la transparencia y el conocimiento de la evolución del mercado del alquiler de viviendas, así como para aplicar políticas públicas que incrementen la oferta de vivienda asequible y para facilitar la aplicación de medidas de política fiscal, se crea el sistema estatal de índices de referencia del precio del alquiler de vivienda, que se ajustará a las siguientes reglas:

a) Se elaborará en el plazo de ocho meses por la Administración General del Estado, a través de un procedimiento sujeto a los principios de transparencia y publicidad. La resolución por la que se determine el sistema de índices de referencia se publicará en el «Boletín Oficial del Estado». Contra la resolución por la que se apruebe el sistema de índices de referencia podrá interponerse recurso contencioso-administrativo.

b) Para la determinación del índice estatal se utilizarán los datos procedentes de la información disponible en la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, en el Catastro Inmobiliario, en el Registro de la Propiedad, en los registros administrativos de depósitos de fianza y en otras fuentes de información, que sean representativos del mercado del alquiler de vivienda. Anualmente se ofrecerá una relación de valores medios de la renta mensual en euros por metro cuadrado de superficie de la vivienda, agregados por secciones censales, barrios, distritos, municipios, provincias y comunidades autónomas.

2. En sus respectivos ámbitos territoriales, las comunidades autónomas

podrán definir de manera específica y adaptada a su territorio, su propio índice de referencia, para el ejercicio de sus competencias y a los efectos de diseñar sus propias políticas y programas públicos de vivienda. Entre estas medidas se propone el establecimiento de un sistema de índices de referencia del precio del alquiler residencial para 'dotar al mercado del alquiler de la necesaria información al servicio de las políticas públicas en materia de vivienda, ofrecer más transparencia en el desarrollo de la actividad, y servir de soporte a la articulación de medidas de política fiscal'



2 EL MAPA DE PRECIOS DE ALQUILER DE MÁLAGA 2020. IPRA MÁLAGA

En mayo de 2020 el Ayuntamiento de Málaga a través del IMVRRU, alineándose con la norma citada, publica el mapa de precios del alquiler residencial del TM Málaga, antecedente que el presente estudio se propone actualizar.

Este estudio sostiene la necesidad de conocer el precio vinculado a la actividad del alquiler residencial sobre el territorio de 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.

El **mapa de precios de referencia de alquiler residencial** en el TM Málaga se propone que abarque las siguientes prestaciones:

- Generar un **indicador territorial del precio de referencia de alquiler** que caracterice los distritos municipales y Barrios del TM
- 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
- Permitir su **consulta y acceso** por la ciudadanía y entidades y agentes públicos y privados interesados en el conocimiento que genere

Se propone la incorporación a los datos de precios de referencia obtenidos de otros indicadores urbanos de referencia analizados para la ciudad de Málaga en el Plan Municipal de Vivienda y Suelo 2023-2027 recientemente aprobado, que tendrán que ver con la Vivienda con Finalidad Turística, con la Vivienda Deshabitada y con el esfuerzo en términos de renta de los hogares residentes, con motivo de analizar las posibles correlaciones de estos datos con la evolución y distribución territorial de los precios del alquiler residencial en la ciudad.

La metodología empleada en el análisis actual y la generación de los indicadores

aportados se realiza en coherencia con el anunciado sistema estatal de índices de referencia del precio del alquiler de vivienda al objeto de que puedan analizarse dichas informaciones de forma sincronizada.



II. FUENTES DE INFORMACIÓN EMPLEADAS EN EL ANÁLISIS



3 PRINCIPALES FUENTES DE INFORMACIÓN DE ORIGEN ADMINISTRATIVO

Adjunto se extracta tabla resumen de las principales fuentes de información que se han considerado para el análisis del alquiler residencial, la cuantificación del parque en alquiler disponible, así como el diseño metodológico para la definición del índice de precio de referencia.

Se incluye organismo/entidad que gestiona y/o mantiene la fuente información considerada, la periodicidad con la que se actualiza y el máximo nivel de desagregación que alcanza.

ORGANISMO / ENTIDAD	FUENTE DE INFORMACIÓN	PERIODICIDAD	DESAGREGACIÓN
MINISTERIO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA. MITMA	SISTEMA ESTATAL DE ÍNDICE DE REFERENCIA DEL PRECIO DEL ALQUILER DE VIVIENDA, SERPAV	ANUAL	CENSAL
	OBSERVATORIO DE VIVIENDA Y SUELO. BOLETÍN ESPECIAL DE ALQUILER RESIDENCIAL	NO DEF. (2022, 2019)	MUNICIPAL
INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA. INE	CENSOS DE POBLACIÓN Y VIVIENDA 2011, 2021.	DECENAL/ANUAL	CENSAL
	ESTADÍSTICA EXPERIMENTAL. ÍNDICE DE PRECIOS DE LA VIVIENDA EN ALQUILER, IPVA	ANUAL	CENSAL
AGENCIA DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA. AVRA	REGISTROS ADMINISTRATIVOS DE LOS DEPÓSITOS DE FIANZAS DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO RESIDENCIAL	CONTINUO	CATASTRAL / POSTAL
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO	SEDE ELECTRÓNICA DEL CATASTRO	CONTINUO	CATASTRAL / POSTAL

3.1 SISTEMA ESTATAL DE ÍNDICE DE REFERENCIA DEL PRECIO DEL ALQUILER DE VIVIENDA, SERPAV. MITMA

En julio de 2020 se inicia la publicación de la información del Sistema Estatal de Referencia de Precio del Alquiler de Vivienda, SERPAV, del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, MITMA. Su desarrollo responde a la inexistencia hasta el momento de información oficial sobre precios de alquiler y sus objetivos son garantizar la transparencia en cuanto a la información sobre los precios en el mercado de alquiler, servir a las políticas públicas de estímulo del acceso a la vivienda en régimen de alquiler, y contribuir al impulso de medidas de planificación en materia de vivienda en alquiler asequible.

A partir de ese momento se convierte en la principal fuente de información de referencia respecto a los precios de alquiler residencial a nivel nacional.



Se trata de información de origen tributario para todo el territorio nacional, excepto Euskadi y Navarra, consistente en los ingresos por arrendamiento declarados en el modelo 100 del IRPF de inmuebles residenciales para residencia habitual de la persona inquilina, sin relación de parentesco, territorializados mediante la mediana estadística a escala de sección censal.

Se complementa el dato de la renta en €/m², con el dato de la cuantía mensual en € y la superficie de la vivienda en m² (excluyendo la superficie de las construcciones del inmueble destinado uso distinto del residencial y a zonas comunes del edificio), y los percentiles 25 y 75 de los tres datos. Esta serie se desdobra para viviendas situadas en edificios plurifamiliares y para viviendas unifamiliares.

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. El origen tributario de la fuente de información le imprime a la publicación un decalaje temporal de dos años entre el devengo y su publicación.



3.2 BOLETÍN ESPECIAL DE ALQUILER RESIDENCIAL. MITMA

El Observatorio de Vivienda y Suelo dependiente del MITMA se constituye como herramienta facilitadora, a través de la publicación de boletines estadísticos electrónicos, en la utilización integrada de los datos disponibles en las principales fuentes estadísticas oficiales, realizando un seguimiento de la evolución del sector residencial desde el mercado del suelo hasta el producto inmobiliario edificado, incluyendo datos relevantes sobre rehabilitación y alquiler.

Se editan Boletines periódicos con carácter trimestral desde principios de 2012; y Boletines Especiales de Alquiler Residencial desde 2013, el último en diciembre de 2022.

OBSERVATORIO DE VIVIENDA Y SUELO

Boletín especial Alquiler residencial 2022

Como recoge de forma literal la presentación del mencionado y reciente boletín:

Este nuevo Boletín Especial del Observatorio de Vivienda y Suelo, centrado en el mercado del alquiler de vivienda, tiene el objetivo de ofrecer, una vez más, información sobre una actividad que en España ha estado marcada, tradicionalmente, por un menor volumen de datos e información si se compara

*con el mercado de la compraventa. Se ofrecen datos del **Sistema Estatal de Referencia de Precios del Alquiler de Vivienda del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana**, basado en fuentes tributarias, de depósitos autonómicos de fianzas, de datos de oferta de portales inmobiliarios, así como diferentes datos del Instituto Nacional de Estadística, entre otras fuentes de información.*

3.3 CENSOS DE POBLACIÓN Y VIVIENDA 2021 Y 2011. INE

En 2011 se realizó el anterior Censo de Población y Viviendas, CPV, la operación estadística de mayor envergadura que el INE realizaba cada diez años y que ha permitido conocer los principales indicadores respecto a personas, hogares, edificios y viviendas. En concreto para las viviendas, régimen de tenencia, superficie, habitaciones, etc.



En el ámbito del alquiler residencial el censo de 2011 ofrecía una información del cómputo de hogares en función del régimen de tenencia de la vivienda en que se alojaba. Se clasificaba el régimen de tenencia según las formas de: propiedad pagada, heredada o con pagos pendientes en forma de hipoteca, alquiler a precio de mercado o por debajo del precio de mercado, y otras formas de tenencia de la vivienda por parte de los componentes del hogar.

Durante 2022 y 2023 se han publicado las primeras informaciones del Censo de Población y Vivienda de 2021, que se plantea con vocación de reducir su periodicidad de diez años a cinco o incluso anualmente.

Respecto a la información del parque residencial en alquiler, la información desagregada tanto a nivel de sección censal como a nivel municipal se ha simplificado a las categorías de: propiedad, alquiler y otro régimen de tenencia, y sólo está disponible para municipios mayores de 50.000 habitantes. Sin embargo, el actual modelo del censo de población y viviendas sigue careciendo de información respecto a los precios del alquiler residencial.



3.4 ESTADÍSTICA EXPERIMENTAL. ÍNDICE DE PRECIOS DE LA VIVIENDA EN ALQUILER, IPVA. INE

En el año 2020 y tras la publicación del citado RDL 7/2019 de impulso del alquiler, se comienza a calcular un indicador de la evolución de los precios para la vivienda en alquiler a partir de fuentes tributarias, IPVA. Se publicará por primera vez en 2022, referido de forma acumulativa a los ejercicios 2011 hasta 2020, y se actualizó en 2023 para los ejercicios 2011 a 2021.



Se trata igualmente de un análisis de información tributaria a partir de los ingresos declarados en el IRPF. Las métricas presentadas representan la evolución de los precios del alquiler residencial a distintos niveles de desagregación geográfica, y según determinadas características de los inmuebles como la superficie o la tipología.

Según la propia definición de los objetivos del IPVA del INE:

El Índice de Precios de la Vivienda en Alquiler (IPVA) tiene como objetivo la medición de la evolución anual de los precios del alquiler de la vivienda para residencia habitual de los hogares. La fuente de información utilizada para su cálculo es la base de datos proporcionada por la AEAT, que procede del modelo 100 de las declaraciones del IRPF. Cada año, se recoge la información declarada a efectos tributarios de los bienes inmuebles sobre los que se han declarado ingresos por arrendamiento de vivienda para su uso habitual.

[...]

*Es preciso advertir que no entra dentro del ámbito del proyecto el cálculo de niveles de precios del alquiler, del que ya se ocupa el **Sistema estatal de referencia del precio del alquiler de vivienda, SERPAV**, que proporciona valores medianos y percentiles de la renta de alquiler a un nivel geográfico muy detallado.*

3.5 REGISTROS ADMINISTRATIVOS DE LOS DEPÓSITOS DE FIANZAS DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO RESIDENCIAL

La Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, AVRA, es el ente instrumental de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la Junta de Andalucía para el desarrollo de las políticas de vivienda y suelo de la Comunidad Autónoma, así como para garantizar el derecho a la vivienda, entre otros, en colaboración con las entidades locales y otros organismos públicos y privados.

Dentro de las medidas contempladas en la Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar la Función Social de la Vivienda se encomienda a AVRA la gestión, control y registro de las fianzas de los contratos de arrendamiento de vivienda y otros usos y de suministros correspondientes a los inmuebles urbanos de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

En el desarrollo de dicha actividad la agencia tiene como finalidades:

- Hacer cumplir la obligación legal de depositar las fianzas como garantía de cumplimiento del contrato de arrendamiento, recogida en el art. 36.1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.
- Destinar dichos recursos a los programas de vivienda que lleve a cabo AVRA, con especial atención a la rehabilitación del parque público de viviendas y al acceso a la vivienda de los sectores más desprotegidos.



El hecho de que los registros del depósito de fianzas se confeccionen sobre inmuebles residenciales, en este caso, que hemos denominado 'afianzados' supone que el montante de esta fianza (correspondiente, según instrucción, a una mensualidad) sea asimilable por próximo al precio de mercado, toda vez que se corresponden con precios recogidos en contrato de arrendamiento y no precios de oferta.



3.6 OTRAS FUENTES DE INFORMACIÓN: REGISTROS DE VIVIENDAS EN ALQUILER OFERTADAS EN PORTALES INMOBILIARIOS

Se adjunta a continuación extracto de otra fuente de información complementaria empleada para la cualificación, contraste y verificación de los datos del alquiler residencial.

OTROS INDICADORES URBANOS Y FUENTES DE REFERENCIA			
PORTAL INMOBILIARIO IDEALISTA	REGISTROS DE VIVIENDAS EN ALQUILER OFERTADAS EN PORTALES INMOBILIARIOS	CONTINUO	MUNICIPAL / DISTRITO

Un portal inmobiliario es un sitio web que ofrece al usuario servicios inmobiliarios, y otros recursos, entre los que destaca el acceso a listados de propiedades que se ofertan en venta o alquiler. Funciona como punto de encuentro entre la demanda y la oferta inmobiliaria y se financia normalmente a partir de la venta de publicidad y la publicación de anuncios por empresas o particulares. Necesitan que ambas partes del sistema se incorporen a la plataforma o al portal web, esto es, anunciantes y usuarios se ponen en contacto a través del portal, que subvenciona a los usuarios que demandan y puede cobrar alguna tarifa a los anunciantes y/o a ambos.

Entre los otros servicios que prestan o recursos que ofrecen y con los que pueden financiarse se encuentran canales de noticias inmobiliarias, informes de precios de mercado, asesoría y gestión hipotecaria, etc.

En el caso del alquiler residencial y debido a la escasez de información oficial disponible los registros de ofertas de inmuebles de estos portales se toman como referencia a la hora de confeccionar estadísticas, como se ha dicho, incluso por la propia administración, así como por los profesionales relacionados con el sector.

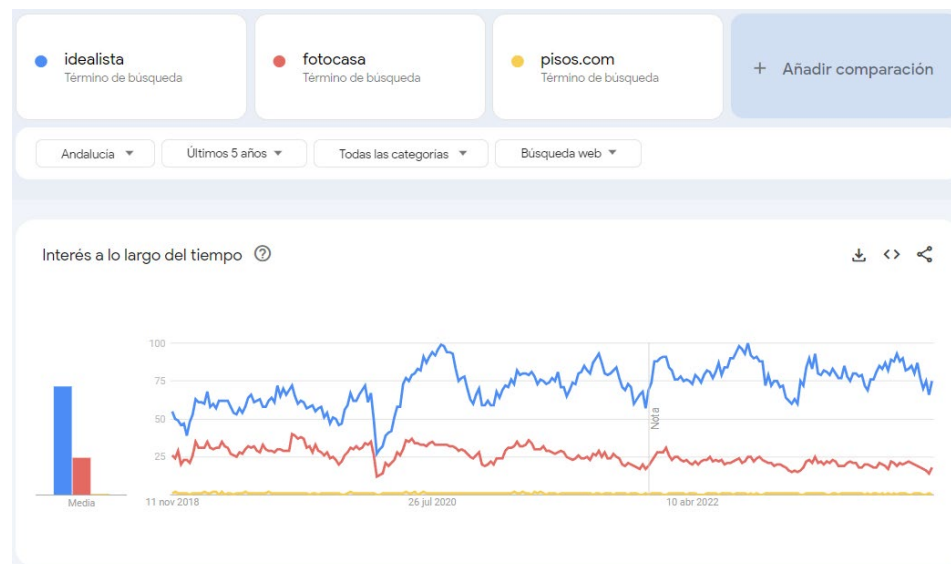
Es necesario destacar que los registros se confeccionan sobre la información que proporcionan los propios anunciantes, por lo que a pesar de los procesos de depuración y afino que puedan realizar los Portales Inmobiliarios en los que se alojan dichos registros, la información que contienen puede presentar inconsistencias propias de su origen.

Entre la información disponible sobre los anuncios que se ofertan podemos extraer los siguientes atributos de interés para el objeto que nos ocupa:

- Los anuncios están geolocalizados individualmente, si bien en algunos casos se

ofrecen datos agregados sobre delimitaciones geográficas propias con aspiraciones de barrios, distritos, etc.

- En cuanto a los precios publicados en las ofertas de los anunciantes, también es necesario destacar que no suelen corresponderse con el precio final de la transacción inmobiliaria, por lo que habrá que tener en consideración en el análisis que los registros de viviendas ofertadas en un portal inmobiliario aportan un precio aproximado y generalmente superior a la realidad del mercado, por tanto, con carácter de máximo.



*COMPARATIVA DE LOS TÉRMINOS DE BÚSQUEDA EN INTERNET DE LOS PORTALES IDEALISTA, FOTOCASA Y PISOS.COM EN ANDALUCÍA PARA LOS ÚLTIMOS 5 AÑOS; FUENTE: GOOGLE TRENDS
NOVIEMBRE 2023*

Los principales portales inmobiliarios que se han identificado, según cuotas de tráfico web, son Idealista, Fotocasa Y Pisos.com. En la imagen anterior se propone un comparativo longitudinal de los últimos 5 años para Andalucía de las diferentes cuotas de búsqueda de los términos que representan a cada uno de ellos realizado sobre Google Trends. Se pone de manifiesto que la cuota soportada por Idealista respecto a otros portales inmobiliarios en el territorio andaluz, al igual que en el español, sigue siendo



predominante.

Es por ello que se analizarán los datos agregados a escala distrito y municipal que el portal Idealista dispone en abierto.

idealista

Se adjunta un extracto de la metodología empleada en la elaboración de los informes de precios que el portal elabora a efectos informativos.

El informe de precios calcula una estimación mensual del precio promedio residencial de la oferta viva en idealista desglosada para las operaciones de compraventa y alquiler. Se calcula tanto para zonas idealista y administrativas más relevantes en España, Portugal e Italia.

Es importante tener en cuenta que se trata de una visión sobre la oferta viva disponible en idealista. Y aunque existe una fuerte correlación con otros indicadores de mercado, y por tanto puede ser usado como aproximación de un gran número de medidas en el mercado o como indicador adelantado de ciertos indicadores de mercado, **esta información no representa el precio final de transacción (precio por el que se formaliza la venta de una casa) ni el importe medio corriente de la renta de alquiler.** El tratamiento de la información permite tener una visión que limite en gran medida todos aquellos sesgos derivados de la comercialización o de la variabilidad en la composición del stock de oferta en el tiempo (número de unidades por tipo de inmueble). El sesgo debido a la composición del stock puede inducir a precios medios erróneos cuando entre periodos contiguos cambia de forma significativa la proporción de pisos sobre el total de inmuebles y su relación con la proporción de viviendas unifamiliares y total de inmuebles de uso residencial.



4 CORRESPONDENCIA ENTRE LAS PRINCIPALES FUENTES DE INFORMACIÓN DISPONIBLES

4.1 EL PARQUE DE ALQUILER RESIDENCIAL ACTUAL EN EL TM MÁLAGA

El último Boletín Especial de Alquiler Residencial del MITMA, de diciembre 2022, incluye como anexo un listado para municipios de más de 25.000 habitantes en la que extracta en diferentes tablas el número de inmuebles de uso residencial en arrendamiento por décadas de construcción, superficie (también en décadas de construcción) y el número y superficie de los inmuebles de uso residencial en arrendamiento clasificados por tipología. Esta información es elaborada a partir del cruce de datos del Catastro Inmobiliario con los procedentes de la AEAT, de ahí obtenemos el dato de 29.106 viviendas en régimen de alquiler en el TM Málaga en 2020.

Por otro lado, según se recoge en el actualmente vigente Plan Municipal de vivienda y Suelo del municipio de Málaga 2023-2027 la ciudad dispone de un parque residencial en régimen de alquiler estimado de unas 30.000 viviendas. Se adjunta información extractada del referido documento correspondiente a la distribución por distritos de las viviendas principales del TM Málaga caracterizadas por el régimen de tenencia, propiedad o alquiler, así como la caracterización física general a escala distrito y municipal.

Se ha añadido también un extracto de las tablas resumen del régimen de tenencia para la ciudad de Málaga publicadas en los resultados del CPV 2021 en la que se muestra que se dispone de unas 29.412 viviendas en régimen de alquiler estimadas, según la memoria del proyecto censal, a partir de datos tributarios al igual que en el Boletín Especial de Alquiler Residencial del MITMA ya referido.

Diversas opiniones especializadas manifiestan que los inmuebles residenciales en arrendamiento no afianzados o no declarados pueden rondar el 40% adicional sobre los actualmente inscritos en los registros autonómicos de fianzas o declarados a través de los modelos tributarios correspondientes. Pero dado que este dato no es objetivable documentalmente se introduce en la reflexión al entender que aporta, sin incidir en los cálculos empleados.

TABLA A.II.1. NÚMERO DE INMUEBLES DE USO RESIDENCIAL SEGÚN DÉCADAS DE CONSTRUCCIÓN EN ARRENDAMIENTO

<1900	1900-1920	1921-1940	1941-1950	1951-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2001	2002-2011	>2012	ND	TOTAL
354	409	399	452	821	6.183	6.406	2.920	3.971	6.737	454	0	29.106

TABLA A.II.2. SUPERFICIE DE INMUEBLES DE USO RESIDENCIAL SEGÚN DÉCADAS DE CONSTRUCCIÓN EN ARRENDAMIENTO (MILES DE M²)

<1900	1900-1920	1921-1940	1941-1950	1951-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2001	2002-2011	>2012	ND	TOTAL
61,17	58,997	49,714	56,635	86,016	525,936	649,593	340,058	395,669	570,249	43,484	0	2.837,52

TABLA A.II.3. NÚMERO Y SUPERFICIE DE INMUEBLES DE USO RESIDENCIAL SEGÚN TIPOLOGÍA DE VIVIENDA, EN ARRENDAMIENTO

NÚMERO DE INMUEBLES					SUPERFICIE DE INMUEBLES (MILES M²)				
111	112	121	OTRA		111	112	121	OTRA	
11.712	14.945	490	4		1.117	1.349	106	0,32	

EXTRACTO DEL 'ANEXO II PARQUE EDIFICATORIO EN ARRENDAMIENTO. 2020. TABLAS MUNICIPALES' DEL BOLETÍN ESPECIAL DE ALQUILER RESIDENCIAL DE DICIEMBRE 2022;
 FUENTE: OBSERVATORIO DE VIVIENDA Y SUELO, MITMA

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DEL TM MÁLAGA 2023-2027

ID	DISTRITO	VF	HOG (VP)	PRO	%	CAL	ANT	SUP	TOTAL ALQ	%	ALQ PRI	%	CAL	ANT	SUP	ALQ PUB	%
1	CENTRO	49.517	38.305	29.453	77%	4,95	1.960	148	8.852	23%	7.483	19,54%	4,60	1976	90	1.369	3,57%
2	ESTE	22.885	19.537	17.855	91%	5,14	1.971	189	1.682	9%	1.618	8,28%	4,61	1985	127	64	0,33%
3	CIUDAD JARDIN	15.026	13.781	12.771	93%	5,51	1.969	159	1.010	7%	812	5,89%	5,42	1976	99	198	1,44%
4	BAILEN-MIRAFLORES	23.221	20.583	18.195	88%	4,98	1.974	139	2.388	12%	2.156	10,47%	4,77	1982	89	232	1,13%
5	PALMA-PALMILLA	11.568	10.641	9.559	90%	6,14	1.969	106	1.082	10%	414	3,89%	5,62	1983	101	668	6,28%
6	CRUZ DE HUMILLADERO	37.024	32.547	27.447	84%	5,26	1.968	114	5.100	16%	4.252	13,06%	5,07	1979	98	848	2,61%
7	CARRETERA DE CADIZ	51.397	44.782	39.737	89%	5,76	1.969	99	5.045	11%	4.710	10,52%	5,29	1985	96	335	0,75%
8	CHURRIANA	8.064	7.248	6.259	86%	5,36	1.982	182	989	14%	865	11,93%	5,07	1987	168	124	1,71%
9	CAMPANILLAS	6.451	6.666	5.845	88%	5,11	1.984	180	821	12%	612	9,18%	4,71	1994	136	209	3,14%
10	PUERTO DE LA TORRE	10.822	10.871	9.085	84%	4,84	1.987	218	1.786	16%	645	5,93%	4,52	1997	140	1.141	10,50%
11	TEATINOS-UNIVERSIDAD	17.223	13.537	11.209	83%	5,1	1.986	155	2.328	17%	2.150	15,88%	4,69	2001	129	178	1,31%
TM MÁLAGA		253.598	218.506	187.312	86%	5,27	1.974	149	31.194	14%	25.717	11,77%	4,93	1986	113	5.477	2,51%

NÚMERO DE VIVIENDAS POR RÉGIMEN DE TENENCIA Y CUALIFICACIÓN FÍSICA GENERAL EN DISTRITOS MUNICIPALES TM MÁLAGA; FUENTE: PMVS MÁLAGA ADAPTADO AL PLAN VIVE ANDALUCÍA 2020-2030; DATOS DEL REGISTRO DE FIANZAS DE ARRENDAMIENTOS DE USO RESIDENCIAL DE AVRA (ALQ PRI, ALQUILER PRIVADO AFIANZADO), IBI Y CATASTRO INMOBILIARIO 1T 2022

CENSO DE POBLACIÓN Y VIVIENDA 2021

TOTAL VIVIENDA PRINCIPAL	VP EN PROPIEDAD	%	VP EN ALQUILER	%	VP OTRAS	%
218.250	174.360	79,89%	29.412	13,48%	14.553	6,67%

NÚMERO DE VIVIENDAS PRINCIPALES (VP) POR RÉGIMEN DE TENENCIA EN EL TM MÁLAGA SEGÚN EL CPV 2021; FUENTE: INE, RELACIÓN DE TABLAS DISPONIBLES PARA EL CPV 2021 PUBLICADO EN JUNIO DE 2023



4.3 EL SISTEMA ESTATAL DE REFERENCIA DEL PRECIO DEL ALQUILER DE VIVIENDA VS. EL REGISTRO DE FIANZAS DE AVRA

El sistema estatal de referencia del precio del alquiler de vivienda, SERPAV, del MITMA, se ha convertido en este tiempo en la fuente de información y consulta más habitual y solvente para el conocimiento de la situación de los precios de alquiler de la vivienda en España y su evolución.

Tiene, como fuente de información, la fortaleza de su origen administrativo, la estabilidad de la periodicidad anual de su publicación y la capacidad de comparación de abarcar a todo el territorio nacional. Sin embargo, presenta como debilidad el decalaje en su publicación de dos ejercicios anuales completos, tiempo necesario para el procesado de la información tributaria de la que procede, y el empleo del seccionado censal en su distribución territorial, que si bien alcanza a la totalidad del territorio nacional adolece de una delimitación que coincida con la definición topológica que ayude al conocimiento de este fenómeno urbano a escala inferior a la local.

También tiene la limitación de incluir únicamente contratos de arrendamiento realizados por arrendadores que son personas físicas, ya que son las obligadas a declararlas mediante IRPF, no incluyendo por tanto aquellos contratos en los que el arrendador es una persona jurídica, ya sea pública o privada.

La publicación de los datos del SERPAV contiene dos series diferenciadas, una para alquileres de viviendas alojadas en edificios de tipología plurifamiliar y otra para unifamiliar, y consiste en la cuantía del alquiler mensual, la superficie de la vivienda y la renta mensual unitaria expresada en €/m².

Como alternativa al SERPAV como fuente de información principal se consideran aquí los registros autonómicos del depósito de fianzas de contratos de alquiler residencial, en este caso de la AVRA perteneciente, como hemos apuntado, Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la Junta de Andalucía.

El empleo de los registros de fianzas posibilita la consulta instantánea, debidamente motivada, de los registros individuales de los contratos de alquiler cuyas fianzas se hayan depositado en este servicio. En este caso la información obtenida recoge el número de contratos en vigor afianzados, actualizado en el tiempo, en tiempo real y su posibilidad de análisis en función de la distribución territorial más adecuada a la generación del conocimiento urbano de este fenómeno: los barrios, áreas estadísticas y distritos

municipales. La incorporación de la referencia catastral de parcela en la información de los registros de fianzas posibilita tanto la extracción de información adicional de origen catastral de los inmuebles, como su georreferenciación y posterior análisis territorial mediante agregaciones en las delimitaciones espaciales correspondientes. En su contra consideraremos que cuando los contratos actualizan sus precios la modificación se recoge en los ingresos declarados por los arrendadores, pero no en las fianzas depositadas a la firma del contrato original, por lo que éstas pueden quedar obsoletas, por no actualizadas en su cuantía, respecto a las transacciones reales de dichos contratos.

En ambos casos se trata de alquileres realizados por sujetos de naturaleza privada, ya que el SERPAV tiene su origen en la declaración de ingresos por alquiler de inmuebles para uso residencia habitual de las personas físicas, modelo 100; y el depósito de las fianzas no es obligatorio en el caso de entidades públicas como arrendadores. También en ambos casos se trata del acumulado temporal de los contratos en vigor desde el origen de los registros, hasta el final del ejercicio considerado, en el caso del MITMA, o el momento de la consulta, en el caso de la AVRA.

Trataremos en este punto de relacionar los resultados obtenidos empleando el análisis de los datos de ambas fuentes de información.

De los datos analizados del depósito de fianzas de alquiler de viviendas de la AVRA en septiembre de 2023 para el TM Málaga se desprende que un 92% de las inscripciones se corresponde con códigos de uso de inmuebles tipo 0111 y 0112 asociados a las tipologías edificatorias de vivienda colectiva abierta y en manzana; mientras que un 8% se corresponde con los códigos 0121 y 0122 asociados a las tipologías edificatorias de vivienda unifamiliar aislada o pareada y en hilera. En los datos correspondientes al último ejercicio publicado por el SERPAV del MITMA, 2021, esta proporción entre alquileres de viviendas unifamiliares y viviendas en edificios plurifamiliares se mantiene en identidad total con este resultado, lo que fortalece el resultado del análisis.

A partir de la segregación de los datos en el SERPAV y al claro predominio a nivel de representatividad de la vivienda plurifamiliar nos centraremos en esta tipología edificatoria para el análisis comparado de las fuentes de información citadas. Como veremos, la solidez de los resultados obtenidos es proporcional al número de testigos empleados, por lo que el análisis longitudinal con testigos de inmuebles unifamiliares a las escalas empleadas en el presente estudio carece de solidez suficiente. Si bien el porcentaje global no es despreciable, el 8%, su desagregación temporal y espacial para



obtener la métrica hace inviable su lectura.

Es por lo expuesto que, al objeto de comprobar la correlación entre sendas fuentes de información, se procede a generar los cálculos del precio de referencia que nos ocupa a partir de los testigos que se corresponden con inmuebles 0111 y 0112, asociados a las tipologías edificatorias de vivienda colectiva abierta y en manzana. Emplearemos, en esta ocasión, la misma definición que recoge la memoria técnica del SERPAV para el cálculo de sus métricas, pero a partir de los testigos obtenidos de los registros de los contratos de alquiler residencial afianzados en AVRA.

En primer lugar, calcularemos la renta mensual en €/m² de los registros de fianzas empleando la superficie construida de los elementos constructivos de uso residencial que conforman el inmueble, en lugar de la superficie asociada directamente al inmueble. De esta forma emplearemos la superficie construida propia del inmueble, tal como se describe en la memoria técnica del SERPAV del MITMA, excluyendo así la superficie correspondiente a las zonas comunes del edificio u otras.

Para el comparativo de ambas fuentes y al objeto de sincronizar en el tiempo los testigos, emplearemos solamente los registros de fianzas con fechas de devengo hasta el ejercicio 2021, discriminando los más recientes de 2022 y 2023 (limitación actual del SERPAV), y acotaremos los testigos a los que dispongan una cuantía mensual entre 100 € y 5.000 € y una superficie construida propia de entre 20 m² y 500 m².

A continuación, georreferenciaremos los registros de las fianzas de AVRA en sus correspondientes secciones y distritos censales al igual que se distribuyen en el SERPAV del MITMA, y totalizaremos los datos de cuantía mensual en €, superficie construida en m², y renta mensual por superficie, en €/m², según la mediana estadística, y de la misma forma, prescindiremos de aquellos resultados donde el número de testigos a emplear para su cálculo sea inferior a 10 elementos (según se describe en la memoria técnica del SERPAV).

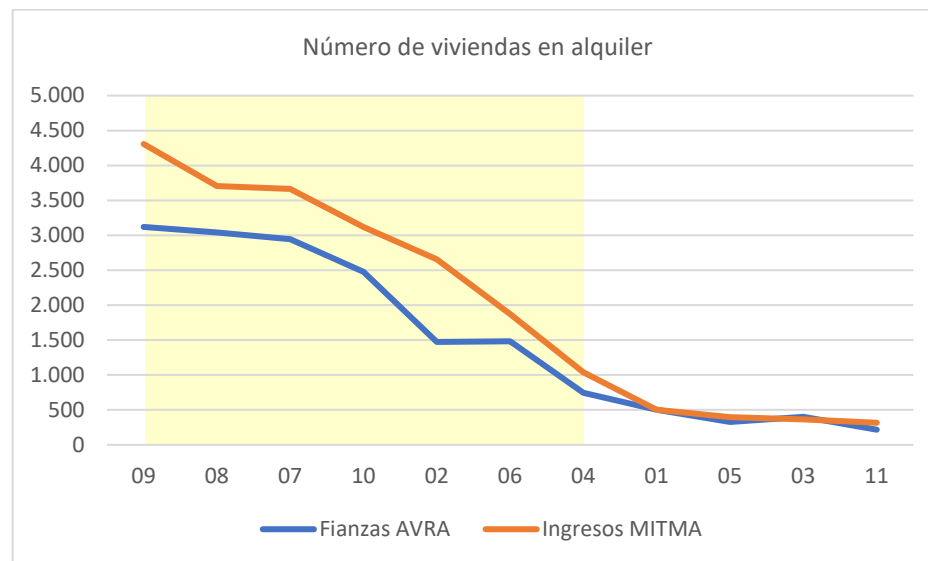


Llegado este punto estaremos en disposición de comparar los resultados obtenidos por ambas fuentes de información a nivel de distrito y sección censal, que son las delimitaciones que emplea el MITMA en su publicación.

El TM Málaga cuenta en 2021 con 11 distritos y 433 secciones censales que se emplean en el cálculo del SERPAV del MITMA.

Distribuyendo los testigos de los depósitos de fianzas de AVRA en estos mismos territorios obtenemos que el 93 % de ambas fuentes se encuentran en los distritos censales 09, 08, 07, 10, 02, 06, 04, ordenados de mayor a menor presencia de viviendas en alquiler en éstos.

Observamos que el número de testigos supera en el SERPAV (declaraciones de Ingresos en concepto de alquiler residencial) a los registros de las fianzas depositadas en AVRA (contratos de alquiler afianzados) en torno a un 30% de media.



Distrito censal	AVRA (1)	MITMA (2)	Δ (2/1) %
09	3.120	4.307	38 %
08	3.039	3.704	22 %
07	2.945	3.662	24 %
10	2.475	3.120	26 %
02	1.472	2.658	81 %
06	1.484	1.874	26 %
04	746	1.038	39 %

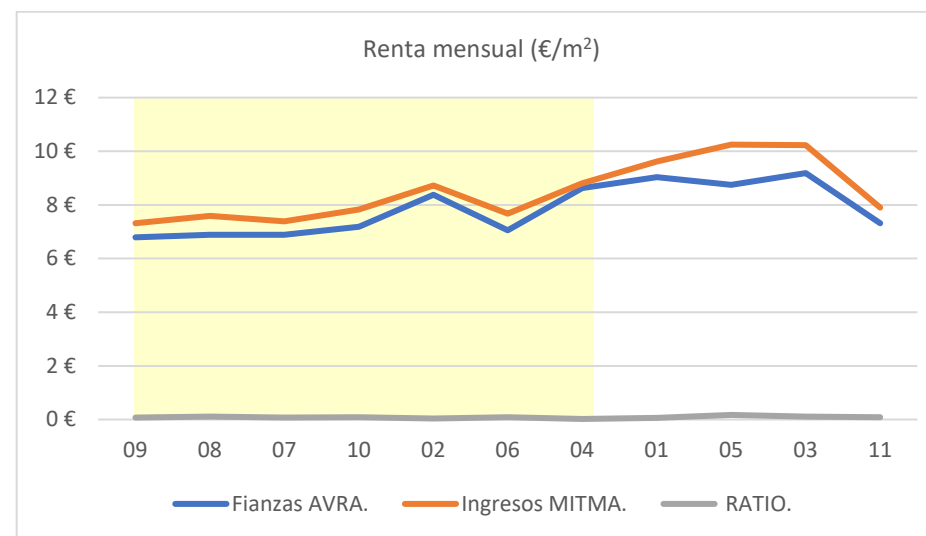
NÚMERO DE TESTIGOS VÁLIDOS DE VIVIENDAS PRINCIPALES EN ALQUILER EN EDIFICIOS DE TIPOLOGÍA COLECTIVA SEGÚN REGISTRO DE FIANZAS DE AVRA (CONTRATOS AFIANZADOS) E INGRESOS DECLARADOS VÍA IRPF DEL SERPAV DEL MITMA, EN 2021, AGREGADOS POR DISTRITOS CENSALES DEL TM MÁLAGA, ORDENADOS DE MAYOR A MENOR CANTIDAD DE TESTIGOS Y QUE JUNTOS REPRESENTAN MÁS DEL 90% DEL TOTAL

En cuanto a los precios, medidos en renta mensual unitaria, €/m²c, obtenemos una distribución en los distritos censales, según la mayor presencia de viviendas de tipología colectiva en alquiler, que oscila entre un 6,8 €/m² y 8,6 €/m², según los registros de fianzas de la AVRA, y de 7,3 €/m² y 8,8 €/m² según el MITMA. Se trata de una diferencia entre ambas en torno a un incremento del 7,5 % en los precios del MITMA respecto a las fianzas depositadas en la AVRA.

Como podemos comprobar, la distribución territorial es sensiblemente similar en la proporcionalidad de su distribución, las curvas son paralelas, si bien existe un desfase entre sendas curvas que representa el incremento referido arriba. La variación aumenta a menor número de testigos empleados en el cálculo del ámbito territorial considerado.

Esta variación responde principalmente a que las declaraciones de ingresos empleadas por el MITMA proceden de ejercicios que se actualizan anualmente (IRPF) mientras que las fianzas inscritas en la AVRA no se actualizan, aunque se modifiquen las rentas de arrendamiento correspondientes a los alquileres y aun estando previsto el procedimiento administrativo para ello.

En base a lo comprobado hasta el momento estamos en condiciones de asumir la coherencia de los datos obtenidos a partir del cálculo aquí descrito en continuidad de los aportados por el MITMA en sus publicaciones periódicas. Y por tanto, es posible emplear los datos de los contratos de arrendamiento residencial afianzados en la AVRA para cubrir su mayor debilidad, que es la que se produce por la publicación de sus métricas con dos años de retraso respecto a la actualidad. Por lo que procedemos en el capítulo siguiente a estimar la evolución de las métricas publicadas en el sistema estatal de referencia del precio del alquiler de vivienda, SERPAV, del MITMA a través de la incorporación de sus determinaciones metodológicas en el cálculo empleado a partir de los testigos de arrendamientos afianzados en AVRA. Todo ello sin perjuicio de las salvedades ya apuntadas respecto a la importancia de la variable temporal y del número de testigos a emplear en el cálculo para cada delimitación.



Distrito censal	AVRA (1)	MITMA (2)	Δ (2/1) %
09	6,79 €/m ²	7,32 €	7,74%
08	6,88 €/m ²	7,60 €	10,35%
07	6,88 €/m ²	7,39 €	7,39%
10	7,19 €/m ²	7,83 €	8,91%
02	8,38 €/m ²	8,73 €	4,19%
06	7,05 €/m ²	7,68 €	8,85%
04	8,63 €/m ²	8,80 €	2,03%

PRECIO MENSUAL UNITARIO DE VIVIENDAS PRINCIPALES EN ALQUILER EN EDIFICIOS DE TIPOLOGÍA COLECTIVA SEGÚN REGISTRO DE FIANZAS DE AVRA E INGRESOS DECLARADOS EN EL IRPF DEL SERPAV DEL MITMA, EN 2021, POR DISTRITOS CENSALES DEL TM MÁLAGA QUE REPRESENTAN MÁS DEL 90% DEL TOTAL TM



III. MAPA DE PRECIOS: VARIABLES E INDICADORES



5 DETERMINACIÓN DEL PRECIO DE REFERENCIA DE ALQUILER RESIDENCIAL EN EL TM MÁLAGA

Tal como se ha descrito en el presente documento, la fuente de información más accesible con datos de precios de vivienda en alquiler en tiempo real es el registro de fianzas de la AVRA. Su acceso a los testigos de forma individual nos posibilitará su georreferenciación y agrupación en las delimitaciones territoriales de barrios, distritos municipales y áreas estadísticas intermedias. Es por ello que será esta, y no otra, la que se empleará para la generación del estadístico que nos ocupa.

Si bien, es preciso retomar que las estadísticas oficiales que el MITMA genera, para este mismo concepto, con dos ejercicios de decalaje temporal, se sitúan aproximadamente 7,5 puntos porcentuales por encima de las obtenidas a partir de los registros de contratos de arrendamiento afianzados en la AVRA.

5.1 OBJETIVO

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 el TM de Málaga, así como su variación anual.

5.2 ÁMBITO GEOGRÁFICO

El ámbito territorial es el definido por la delimitación geográfica del TM de Málaga, según se obtiene 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.

Es necesario destacar a este punto la diferencia de escala existente entre sendas delimitaciones municipales. El TM Málaga se compone de 417 entidades con categoría de Barrio, aunque entre ellas encontremos 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 nos ha llevado a definir una escala intermedia entre ambas. Esta nueva delimitación, que hemos 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.

Con posterioridad se adjuntan tablas con el resumen longitudinal de precios de referencia por barrios, áreas estadísticas y distritos municipales, así como mapas y enlace a mapas en las diferentes escalas descritas en las que se refleja la agrupación de los 417 Barrios Municipales en las 59 zonas intermedias, y de estas áreas estadísticas en los 11 Distritos Municipales.

5.3 VARIABLES INDEPENDIENTES: TEMPORAL Y GEOGRÁFICA

La necesidad de analizar la variación y evolución en el tiempo del precio del alquiler sugiere la incorporación al índice de precio de una variable independiente de tipo temporal que se ha definido con una actualización anual referida a ejercicios naturales completos, aportándose los datos a partir del 2015 incluido.

El IPRA quedará definido en función de la localización de los testigos propios del ámbito a considerar que son agregados territorialmente según las delimitaciones geográficas descritas. Esta determinación supone una nueva variable independiente, en este caso geográfica, que nos permite la cualificación del territorio a través de la variación del IPRA a nivel de Barrio Municipal, área estadística (zona) y a nivel de Distrito Municipal.

Estas variables permiten el análisis del indicador de forma longitudinal en un ámbito determinado o entre diferentes ámbitos en un momento concreto.

5.4 DEFINICIÓN DE LA MUESTRA Y VARIABLE ESTADÍSTICA CONSIDERADA

El IPRA define una cualidad, el precio, que pretende medirse sobre el universo de testigos que componen los inmuebles residenciales en régimen de alquiler mencionados, por lo que se requiere de la definición de una variable estadística que resulte suficientemente representativa de los mismos. Y dado que la variabilidad del precio se expresará numéricamente la nuestra será una variable cuantitativa de carácter continuo que definirá valores objetivos y finitos.

En base a las consideraciones relacionadas en la memoria técnica del SERPAV, 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).



cuya superficie construida propia según datos del Catastro Inmobiliario quede comprendida entre 20,00 y 500,00 m²c, al tratarse de elementos de representatividad nula y gran incidencia en la desviación de los estadísticos de la muestra.

- Para la definición del IPRA, replicando el procedimiento empleado por el MITMA en sus estadísticos, se obtiene la mediana estadística propia por cada ámbito considerado, barrio, área estadística y distrito municipal, correspondiente al año de referencia.
- Se agregan anualmente los registros a origen correspondientes al año de referencia.
- Cuando no existen testigos suficientes para la generación del indicador el campo permanecerá en blanco no siendo, por tanto, asignado ningún valor a éste. El número mínimo de testigos normalizados que se han considerado, en coherencia a la metodología del MITMA, asciende a 10 elementos por delimitación geográfica y escala.

Como hemos descrito anteriormente, la metodología empleada en esta actualización difiere de la empleada en versiones anteriores, dado que se pretende reproducir los cálculos de la publicación por parte del MITMA en el sistema estatal de referencia del precio del alquiler de vivienda, SERPAV.

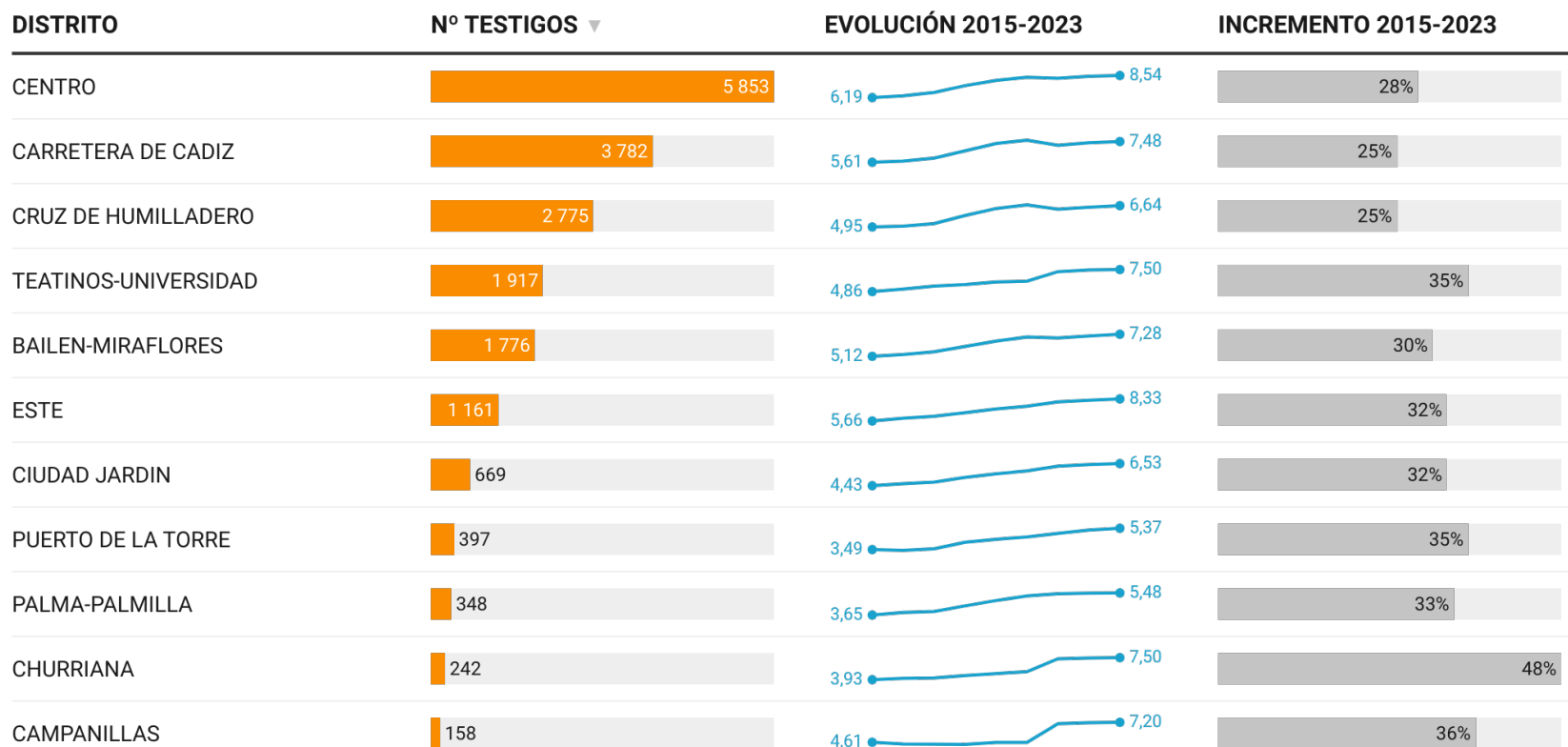
Las **principales innovaciones en la generación de la métrica actual**, ya descrita, se incorporan a partir de los resultados del año 2021 incluido y se sintetizan en:

- El estadístico a emplear se obtiene a partir de la **mediana estadística**; frente a la media aritmética empleada en las lecturas anteriores.
- Los testigos se referirán a tipologías de **vivienda colectiva**, abierta y en manzana, con los códigos catastrales de uso de inmuebles 0111 y 0112; frente a la lectura conjunta de tipología unifamiliar y colectiva empleada hasta ese momento.
- La **superficie** empleada para la obtención de los precios unitarios será la **propia**; no se consideran otras superficies asociadas al inmueble.
- Los estadísticos se realizan con los testigos correspondientes a los **contratos totalizados a origen**; no con un número determinado de ejercicios relacionados con la ley de arrendamientos urbanos.
- Las delimitaciones con menos de **diez testigos** correspondientes a un ejercicio concreto no serán consideradas. En el estudio anterior el número mínimo de testigos normalizados que se habían considerado para la empleabilidad del índice se proponía en coherencia a la asimilación a la representatividad de los inmuebles comparables según se describe en el 'Artículo 21 Requisitos para la utilización del método de comparación' de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.

Estos extremos introducen, como consecuencia de su aplicación, una **discontinuidad en las métricas longitudinales entre los años 2020 y 2021** que se ponen de manifiesto fundamentalmente: a escalas inferiores, barrios, principalmente con presencia de pocos testigos o con considerable proporción de las tipologías unifamiliares mencionadas y que ahora se obvian; o a escalas superiores, distritos o áreas estadísticas, cuando, de igual modo, se dispone de un escaso número de testigos de inmuebles arrendados y la incidencia de sendas causas favorece dicha discontinuidad.



5.5 PESO DE LA MUESTRA, EVOLUCIÓN E INCREMENTO DEL PRECIO DE REFERENCIA DE ALQUILER 2015-2023 A ESCALA DISTRITO



Creado con Datawrapper

GRÁFICO DE LA EVOLUCIÓN E INCREMENTO DEL PRECIO DE REFERENCIA DE ALQUILER RESIDENCIAL DE VIVIENDA COLECTIVA EN DISTRITOS DE LA CIUDAD DE MÁLAGA PARA EL AÑO 2023; LA SERIE ESTÁ ORDENADA DE FORMA ASCENDENTE POR EL PESO DE LA MUESTRA O NÚMERO DE TESTIGOS EMPLEADOS PARA EL CÁLCULO; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DE LOS REGISTROS DE FIANZAS DE AVRA 2023 (CONSEJERÍA DE FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA) Y CENTRO MUNICIPAL DE INFORMÁTICA (CEMI AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA)

[ACCESO A DATOS](#)

6 ÍNDICE DE PRECIO DE REFERENCIA DE ALQUILER RESIDENCIAL 2023 POR DISTRITOS Y TM, €/M²C

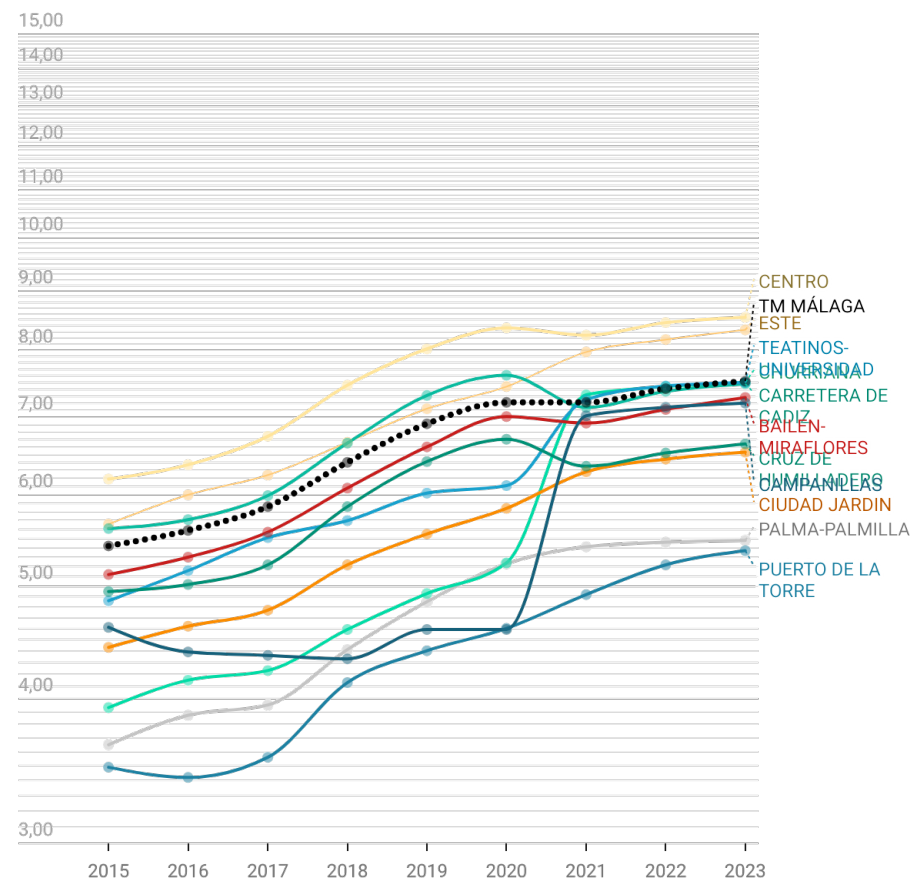
6.1 RESUMEN LONGITUDINAL 2015-2023

ID	DISTRITO	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
01	CENTRO	6,19	6,37	6,74	7,46	8,02	8,36	8,24	8,45	8,54
02	ESTE	5,66	6	6,24	6,66	7,12	7,44	7,97	8,17	8,33
03	CIUDAD JARDIN	4,43	4,62	4,77	5,22	5,55	5,84	6,28	6,44	6,53
04	BAILEN-MIRAFLORES	5,12	5,3	5,57	6,08	6,6	7,01	6,92	7,11	7,28
05	PALMA-PALMILLA	3,65	3,87	3,95	4,41	4,85	5,23	5,41	5,46	5,48
06	CRUZ DE HUMILLADERO	4,95	5,02	5,22	5,86	6,41	6,7	6,35	6,52	6,64
07	CARRETERA DE CADIZ	5,61	5,71	5,99	6,65	7,31	7,61	7,14	7,37	7,48
08	CHURRIANA	3,93	4,15	4,23	4,59	4,93	5,24	7,32	7,44	7,5
09	CAMPANILLAS	4,61	4,39	4,36	4,33	4,59	4,59	7,02	7,14	7,2
10	PUERTO DE LA TORRE	3,49	3,42	3,56	4,13	4,4	4,6	4,92	5,22	5,37
11	TEATINOS-UNIVERSIDAD	4,86	5,16	5,51	5,7	6,02	6,11	7,25	7,45	7,5
	TM MÁLAGA	5,42	5,59	5,86	6,4	6,91	7,21	7,21	7,41	7,52

ID	DISTRITO	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
01	CENTRO	2,91	5,81	10,68	7,51	4,24	-1,44	2,55	1,07	n.d.
02	ESTE	6,01	4,00	6,73	6,91	4,49	7,12	2,51	1,96	n.d.
03	CIUDAD JARDIN	4,29	3,25	9,43	6,32	5,23	7,53	2,55	1,40	n.d.
04	BAILEN-MIRAFLORES	3,52	5,09	9,16	8,55	6,21	-1,28	2,75	2,39	n.d.
05	PALMA-PALMILLA	6,03	2,07	11,65	9,98	7,84	3,44	0,92	0,37	n.d.
06	CRUZ DE HUMILLADERO	1,41	3,98	12,26	9,39	4,52	-5,22	2,68	1,84	n.d.
07	CARRETERA DE CADIZ	1,78	4,90	11,02	9,92	4,10	-6,18	3,22	1,49	n.d.
08	CHURRIANA	5,60	1,93	8,51	7,41	6,29	39,69	1,64	0,81	n.d.
09	CAMPANILLAS	-4,77	-0,68	-0,69	6,00	0,00	52,94	1,71	0,84	n.d.
10	PUERTO DE LA TORRE	-2,01	4,09	16,01	6,54	4,55	6,96	6,10	2,87	n.d.
11	TEATINOS-UNIVERSIDAD	6,17	6,78	3,45	5,61	1,50	18,66	2,76	0,67	n.d.
	TM MÁLAGA	3,14	4,83	9,22	7,97	4,34	0,00	2,77	1,48	n.d.

RESUMEN LONGITUDINAL 2015-2023 (3T) DEL PRECIO DE REFERENCIA DE ALQUILER RESIDENCIAL POR DISTRITOS Y TM, €/M²C (ARRIBA) E INCREMENTO INTERANUAL EN % (ABAJO); FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA DE ESPACIO COMÚN COOP SOBRE REGISTROS DE FIANZAS DE AVRA

6.2 REPRESENTACIÓN GRÁFICA



Creado con Datawrapper

REPRESENTACIÓN GRÁFICA DEL RESUMEN DE LA EVOLUCIÓN LONGITUDINAL 2015-2023 (3T) DEL IPRA EN €/M²C POR DISTRITOS Y TM MÁLAGA; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA DE ESPACIO COMÚN SOBRE DATOS DE LOS REGISTROS ACTIVOS DE FIANZAS DE AVRA 2023 (3T)

[ACCESO A DATOS](#)

7 PRECIO OFERTA DE ALQUILER RESIDENCIAL 2023 POR DISTRITOS Y TM, €/M²C

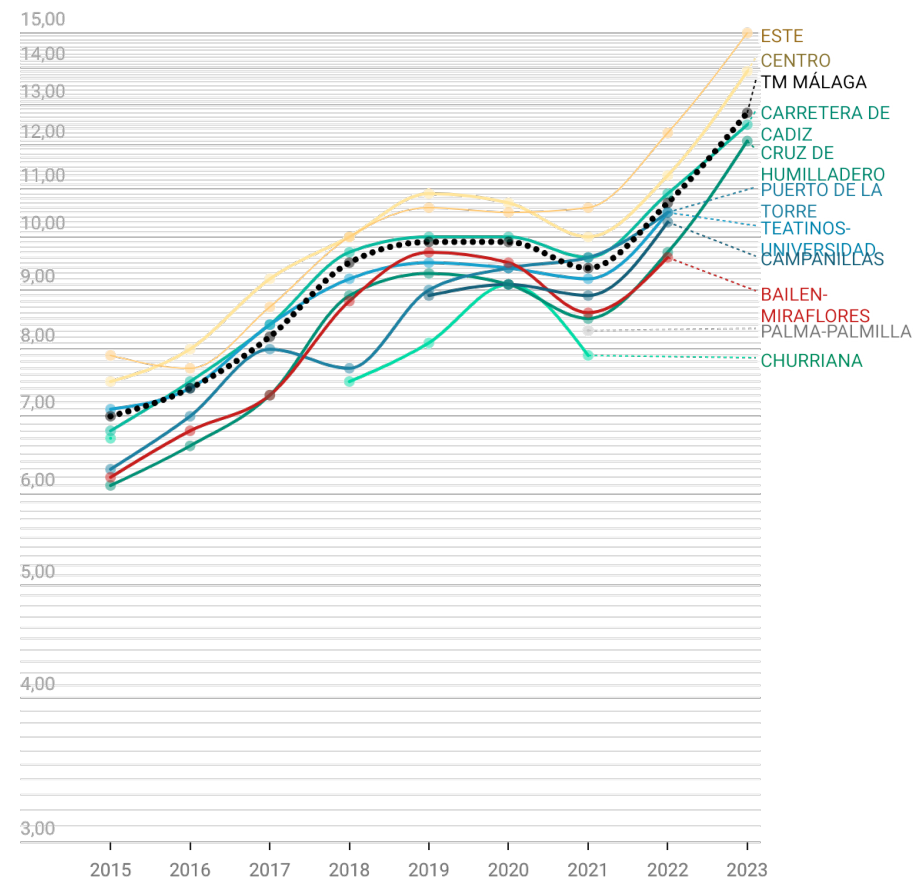
7.1 RESUMEN LONGITUDINAL 2015-2023

ID	DISTRITO	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
01	CENTRO	7,50	8,00	9,20	10,00	10,90	10,70	10,00	11,30	13,90
02	ESTE	7,90	7,70	8,70	10,00	10,60	10,50	10,60	12,30	15,00
03	CIUDAD JARDÍN	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
04	BAILEN-MIRAFLORES	6,20	6,80	7,30	8,80	9,70	9,50	8,60	9,60	n.d.
05	PALMA-PALMILLA	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	8,30	n.d.	n.d.
06	CRUZ DE HUMILLADERO	6,10	6,60	7,30	8,90	9,30	9,10	8,50	9,70	12,10
07	CARRETERA DE CÁDIZ	6,80	7,50	8,40	9,70	10,00	10,00	9,60	10,90	12,50
08	CHURRIANA	6,70	n.d.	n.d.	7,50	8,10	9,10	7,90	n.d.	n.d.
09	CAMPANILLAS	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	8,90	9,10	8,90	10,30	n.d.
10	PUERTO DE LA TORRE	6,30	7,00	8,00	7,70	9,00	9,40	9,60	10,50	n.d.
11	TEATINOS-UNIVERSIDAD	7,10	7,40	8,40	9,20	9,50	9,40	9,20	10,50	n.d.
	TM MÁLAGA	7,00	7,40	8,20	9,50	9,90	9,90	9,40	10,70	12,80

ID	DISTRITO	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
01	CENTRO	5,50	6,60	15,40	8,50	8,70	-1,90	-6,30	13,50	n.d.
02	ESTE	8,70	-2,20	12,60	15,50	5,40	-0,70	0,70	16,80	n.d.
03	CIUDAD JARDÍN	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
04	BAILEN-MIRAFLORES	-1,60	9,00	7,80	20,60	10,30	-2,70	-9,50	11,40	n.d.
05	PALMA-PALMILLA	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
06	CRUZ DE HUMILLADERO	2,90	9,40	10,10	21,10	5,10	-2,20	-6,80	14,40	n.d.
07	CARRETERA DE CÁDIZ	1,30	9,70	11,80	15,80	2,70	0,40	-3,70	13,20	n.d.
08	CHURRIANA	10,60	n.d.	n.d.	n.d.	8,40	11,70	-13,40	n.d.	n.d.
09	CAMPANILLAS	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	2,80	-2,00	14,80	n.d.
10	PUERTO DE LA TORRE	-0,40	10,20	14,30	-3,50	16,90	4,50	2,10	9,00	n.d.
11	TEATINOS-UNIVERSIDAD	2,80	4,40	12,20	9,80	3,00	-1,00	-2,00	14,10	n.d.
	TM MÁLAGA	3,10	5,50	11,20	15,30	4,20	0,40	-5,00	13,40	n.d.

RESUMEN LONGITUDINAL 2015-2023 (3T) DEL PRECIO DE OFERTA DE ALQUILER RESIDENCIAL POR DISTRITOS Y TM, €/M²C (ARRIBA) E INCREMENTO INTERANUAL EN % (ABAJO); FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA DE ESPACIO COMÚN COOP SOBRE REGISTROS OBTENIDOS A PARTIR DEL PORTAL INMOBILIARIO IDEALISTA 3T

7.2 REPRESENTACIÓN GRÁFICA



Creado con Datawrapper

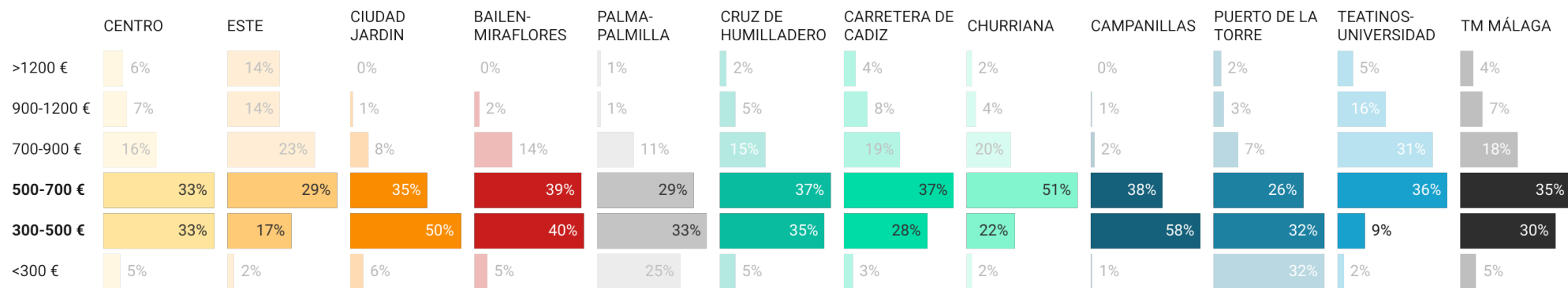
REPRESENTACIÓN GRÁFICA DEL RESUMEN DE LA EVOLUCIÓN LONGITUDINAL 2015-2023 (3T) DEL PRECIO DE OFERTA DE PORTALES INMOBILIARIOS EN €/M²C POR DISTRITOS Y TM MÁLAGA; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA DE ESPACIO COMÚN SOBRE DATOS DE IDEALISTA 2023 (3T)

[ACCESO A DATOS](#)



8 CARACTERIZACIÓN GENERAL 2023 POR DISTRITOS Y TM

8.1 ESTRATIFICACIÓN POR RENTA

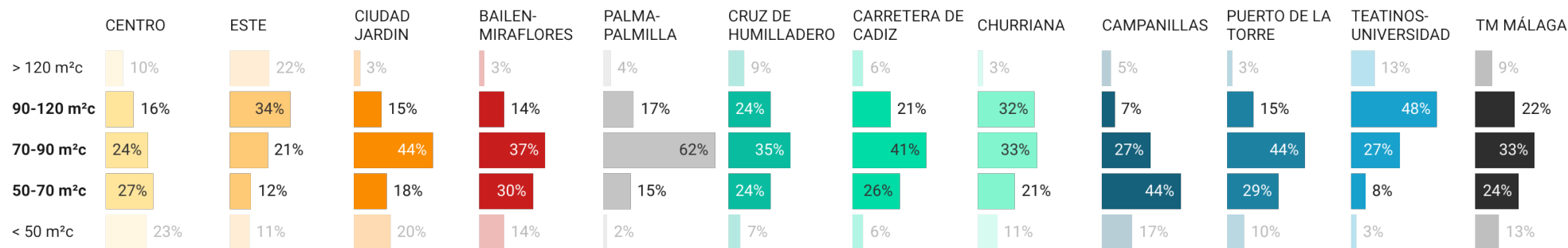


Creado con Datawrapper

ESTRATIFICACIÓN DE PRECIOS DE ALQUILER AGRUPADOS POR RENTA (€), DISTRITO Y TM; FUENTE ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DE REGISTROS ACTIVOS DE FIANZAS DE AVRA 2023 (3T)

[ACCESO A DATOS](#)

8.2 ESTRATIFICACIÓN POR SUPERFICIE

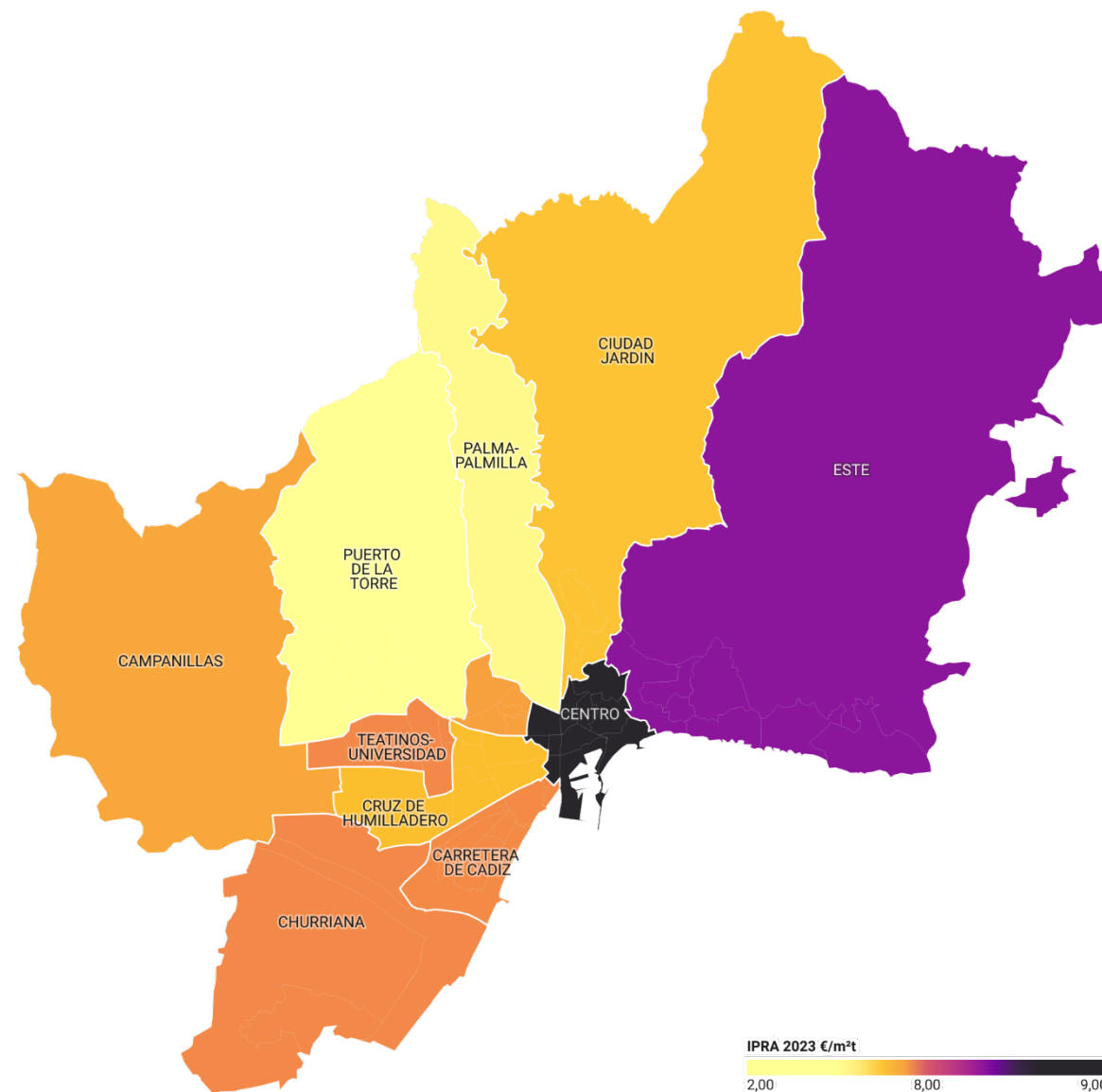


Creado con Datawrapper

ESTRATIFICACIÓN PRECIOS DE ALQUILER AGRUPADOS POR SUPERFICIE DE VIVIENDA (m²c), DISTRITO Y TM; FUENTE ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DE REGISTROS ACTIVOS DE FIANZAS DE AVRA 2023 (3T)

[ACCESO A DATOS](#)

9 MAPA DEL ÍNDICE DEL PRECIO DE REFERENCIA DE ALQUILER RESIDENCIAL POR DISTRITOS DE LA CIUDAD DE MÁLAGA 2023

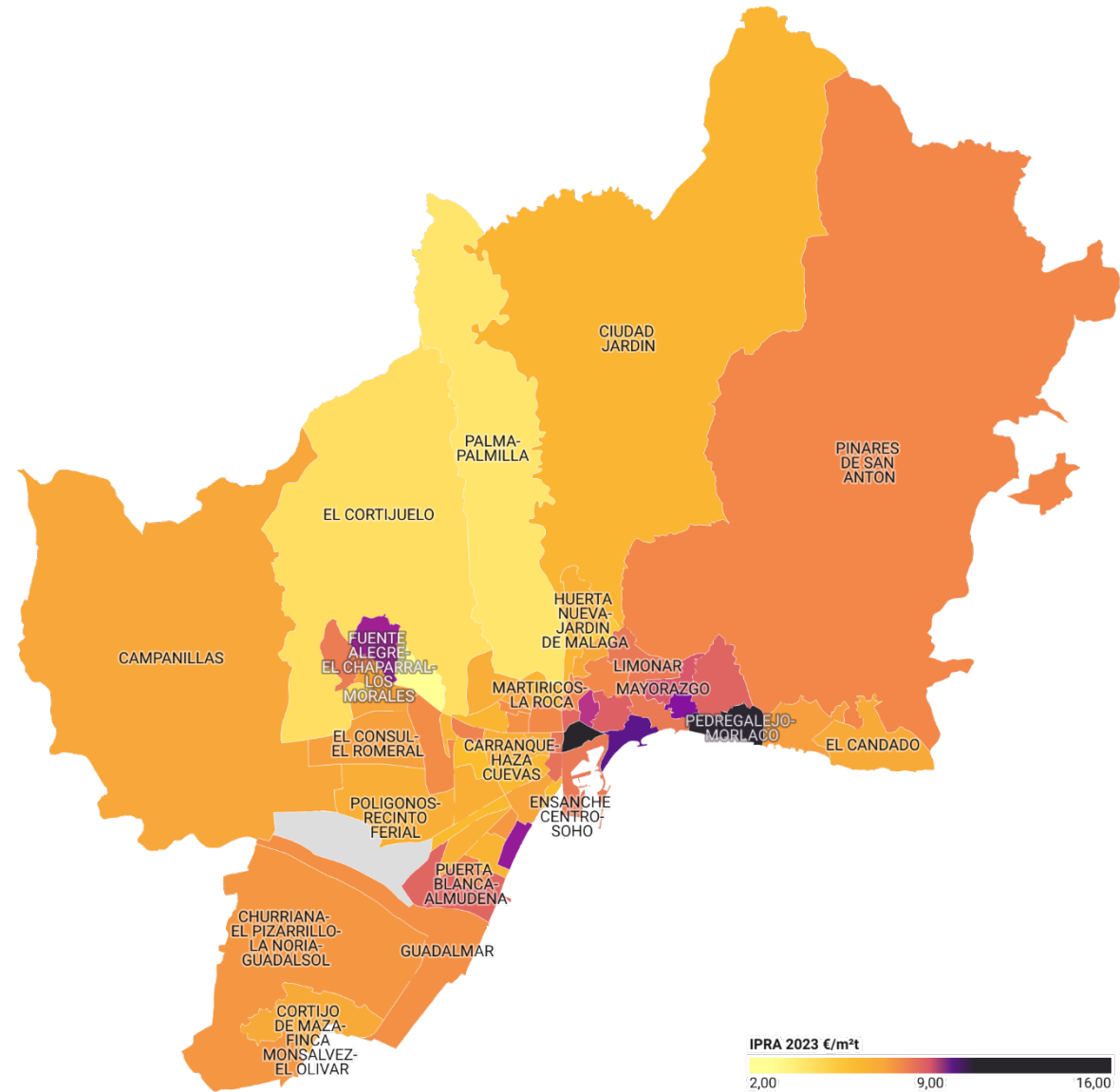


MAPA DEL PRECIO DE REFERENCIA DE ALQUILER RESIDENCIAL DE VIVIENDA COLECTIVA EN DISTRITOS DE LA CIUDAD DE MÁLAGA PARA EL AÑO 2023; LA ETIQUETA RECOGE ADICIONALMENTE LA CUALIFICACIÓN FÍSICA DEL PARQUE DE VIVIENDA COLECTIVA EN ALQUILER REPRESENTATIVA DE LA ZONA Y LA RELACIÓN LONGITUDINAL DE LOS VALORES DEL IPRA DE MÁLAGA 2015-2023; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DE LOS REGISTROS DE FIANZAS DE AVRA 2023 (CONSEJERÍA DE FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA) Y CENTRO MUNICIPAL DE INFORMÁTICA (CEMI AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA)

[ACCESO AL MAPA Y DESCARGA DE DATOS](#)

Creado con Datawrapper

10 MAPA DEL ÍNDICE DEL PRECIO DE REFERENCIA DE ALQUILER RESIDENCIAL POR ZONAS INTERMEDIAS DE LA CIUDAD DE MÁLAGA 2023

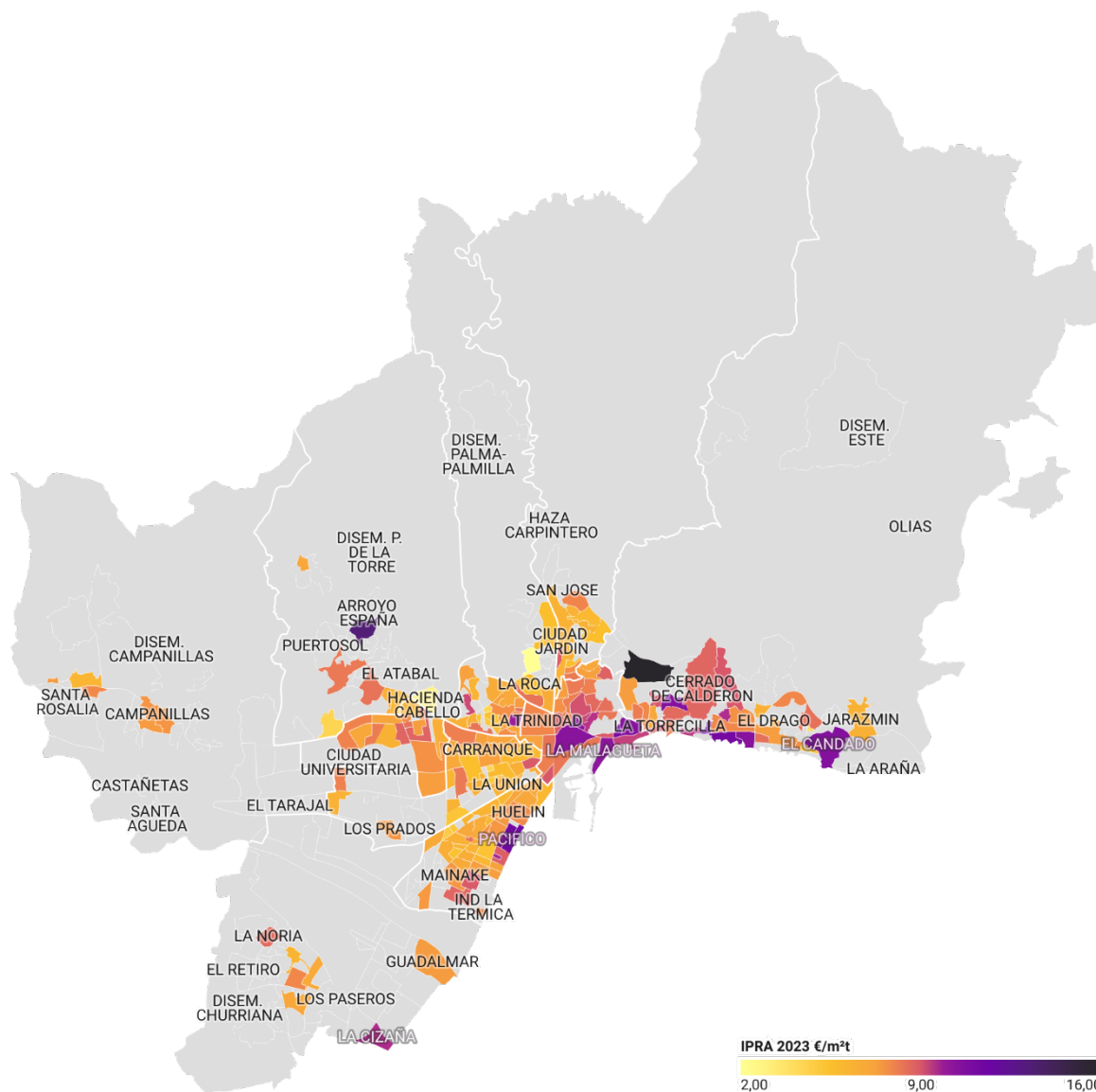


MAPA DEL PRECIO DE REFERENCIA DE ALQUILER RESIDENCIAL DE VIVIENDA COLECTIVA EN ZONAS INTERMEDIAS DE LA CIUDAD DE MÁLAGA PARA EL AÑO 2023; LA ETIQUETA RECOGE ADICIONALMENTE LA CUALIFICACIÓN FÍSICA DEL PARQUE DE VIVIENDA COLECTIVA EN ALQUILER REPRESENTATIVA DE LA ZONA Y LA RELACIÓN LONGITUDINAL DE LOS VALORES DEL IPRA DE MÁLAGA 2015-2023; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DE LOS REGISTROS DE FIANZAS DE AVRA 2023 (CONSEJERÍA DE FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA) Y CENTRO MUNICIPAL DE INFORMÁTICA (CEMI AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA)

[ACCESO AL MAPA Y DESCARGA DE DATOS](#)

Creado con Datawrapper

11 MAPA DEL ÍNDICE DEL PRECIO DE REFERENCIA DE ALQUILER RESIDENCIAL POR BARRIOS DE LA CIUDAD DE MÁLAGA 2023



MAPA DEL PRECIO DE REFERENCIA DE ALQUILER RESIDENCIAL DE VIVIENDA COLECTIVA EN BARRIOS DE LA CIUDAD DE MÁLAGA PARA EL AÑO 2023; LA ETIQUETA RECOGE ADICIONALMENTE LA CUALIFICACIÓN FÍSICA DEL PARQUE DE VIVIENDA COLECTIVA EN ALQUILER REPRESENTATIVA DE LA ZONA Y LA RELACIÓN LONGITUDINAL DE LOS VALORES DEL IPRA DE MÁLAGA 2015-2023; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DE LOS REGISTROS DE FIANZAS DE AVRA 2023 (CONSEJERÍA DE FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA) Y CENTRO MUNICIPAL DE INFORMÁTICA (CEMI AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA)

[ACCESO AL MAPA Y DESCARGA DE DATOS](#)

Creado con Datawrapper



12 RELACIÓN DEL PRECIO DE ALQUILER RESIDENCIAL CON OTROS INDICADORES URBANOS DE REFERENCIA

Para estimar la posible incidencia en la generación del IPRA, a nivel territorial, de la existencia de viviendas con finalidad turística y de las viviendas deshabitadas se propone un análisis paralelo con el índice de presión turística, IND PRE TUR y con el índice de deshabitación, IND DES, desagregado por distritos municipales.

La cualificación territorial que se realiza en el Plan Municipal de Vivienda 2023-2027 a partir del Atlas de Rentas del INE determina la relación entre la demanda de vivienda de forma territorializada con el indicador del índice de esfuerzo familiar, IND ESF FAM, como el porcentaje de ingresos medios totales del hogar destinado al mantenimiento de la renta media mensual derivada del alquiler de vivienda para uso habitual.

- Los datos para la generación del IND PRE TUR se obtienen a partir de los registros publicados por el INE en el producto Medición del número de viviendas turísticas en España y su capacidad 2022, según se recoge en el referido PMVS de Málaga.

- Los correspondientes al índice de deshabitación, IND DES, se obtienen del documento denominado MAPA DE LA VIVIENDA DESHABITADA DEL TM MÁLAGA de junio de 2018 y su actualización de 2021 recogida en el Diagnóstico del PMVS.
- Los datos del Atlas de Renta desagregados en secciones censales son publicados por el INE y los de 2019 son los últimos disponibles, como se ha dicho, en el momento de la elaboración del Índice de Esfuerzo incorporado en el diagnóstico del PMVS.

En la tabla que se adjunta se incorpora el agregado del IPRA a escala distrito desde 2015 hasta 2023, comparado con los indicadores relacionados en sus diferentes ediciones hasta la última disponible en cada caso: para el esfuerzo el referido al año 2019, publicado en 2021 e incorporado a la redacción del PMVS durante 2022; para la presión turística el dato elaborado para el 1T de 2022; y para la deshabitación, la actualización del cálculo que se realiza en 2022 sobre los datos de padrón, suministros y consumos correspondientes al año 2021.

ID	DISTRITO	PRECIO DE REFERENCIA DEL ALQUILER RESIDENCIAL, IPRA									ÍNDICE DE ESFUERZO FAMILIAR					ÍNDICE DE PRESIÓN TURÍSTICA			ÍNDICE DE DESHABITACIÓN		
		2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2015	2016	2017	2018	2019	2017	2019	2022	2011	2018	2021
01	CENTRO	6,19	6,37	6,74	7,46	8,02	8,36	8,24	8,45	8,54	22,6	22,6	22,7	23,1	23,5	9,65	11,95	6,97	n.d.	5,14	4,58
02	MALAGA ESTE	5,66	6	6,24	6,66	7,12	7,44	7,97	8,17	8,33	19,6	19,9	20,2	20,4	20,6	3,38	4,1	2,47	n.d.	3,67	3,39
03	CIUDAD JARDIN	4,43	4,62	4,77	5,22	5,55	5,84	6,28	6,44	6,53	22	21,6	21,2	21,2	21,3	0,3	0,53	0,26	n.d.	3,75	3,53
04	BAILEN-MIRAFLORES	5,12	5,3	5,57	6,08	6,6	7,01	6,92	7,11	7,28	23	23	23	23,3	23,9	0,64	1,06	0,27	n.d.	4,1	3,76
05	PALMA PALMILLA	3,65	3,87	3,95	4,41	4,85	5,23	5,41	5,46	5,48	23,9	24	24,1	21,8	22,7	0,4	0,64	0,25	n.d.	5,05	3,98
06	CRUZ DE HUMILLADERO	4,95	5,02	5,22	5,86	6,41	6,7	6,35	6,52	6,64	24,1	24,1	24	23,2	24	0,85	1,1	0,66	n.d.	3,56	3,34
07	CARRETERA DE CADIZ	5,61	5,71	5,99	6,65	7,31	7,61	7,14	7,37	7,48	28,1	27,7	27,1	26,2	27,3	0,95	1,41	0,88	n.d.	2,91	2,63
08	CHURRIANA	3,93	4,15	4,23	4,59	4,93	5,24	7,32	7,44	7,5	23,2	23,4	23,6	24	24,4	1,13	1,51	1,14	n.d.	2,5	3,42
09	CAMPANILLAS	4,61	4,39	4,36	4,33	4,59	4,59	7,02	7,14	7,2	23,5	23	22,4	21,9	22	0,19	0,22	0,11	n.d.	3,14	3,98
10	PUERTO DE LA TORRE	3,49	3,42	3,56	4,13	4,4	4,6	4,92	5,22	5,37	16,8	16,5	16,3	16,3	16,4	0,38	0,42	0,23	n.d.	3,39	2,94
11	TEATINOS-UNIVERSIDAD	4,86	5,16	5,51	5,7	6,02	6,11	7,25	7,45	7,5	23,9	23,8	23,7	24,5	24,5	0,98	0,82	0,35	n.d.	2,79	2,83
	TM MÁLAGA	5,42	5,59	5,86	6,40	6,91	7,21	7,21	7,41	7,52	22,8	22,7	22,6	22,3	22,8	2,73	3,45	1,99	11,16	4,36	3,49



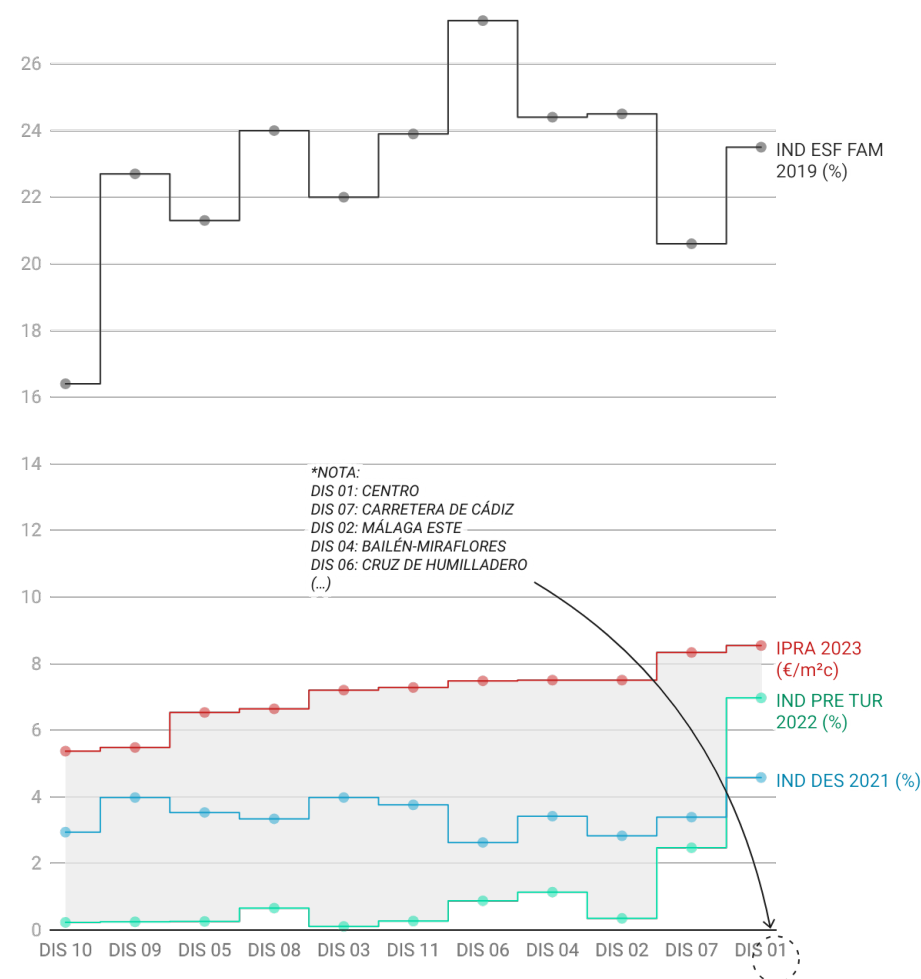
12.1 REPRESENTACIÓN DE OTROS INDICADORES DE REFERENCIA 2023 ESCALA DISTRITO: ESFUERZO, PRESIÓN TURÍSTICA Y DESHABITACIÓN

En el gráfico adjunto se han representado de forma conjunta cada uno de los indicadores descritos referidos al último año disponible en cada caso, al objeto de obtener la mejor sincronización de los mismos sobre el territorio, al tiempo que se han traducido cada uno a las unidades que permitan su representación conjunta.

El orden elegido en la representación es el ascendente del IPRA para el año 2029, por lo que el eje horizontal, que representa a los distritos municipales, va graduado según orden dependiente de este extremo y codificación que se adjunta de izquierda a derecha en el gráfico:

- DIS 10 PUERTO DE LA TORRE
- DIS 09 CAMPANILLAS
- DIS 05 PALMA PALMILLA
- DIS 08 CHURRIANA
- DIS 03 CIUDAD JARDÍN
- DIS 11 TEATINOS-UNIVERSIDAD
- DIS 06 CRUZ DE HUMILLADERO
- DIS 04 BAILEN-MIRAFLORES
- DIS 02 MÁLAGA ESTE
- DIS 07 CARRETERA DE CÁDIZ
- DIS 01 CENTRO

Si bien cada uno de los indicadores representados sigue en su distribución la lógica propia del territorio al que pretende cualificar, se comprueba que se mantiene en el tiempo la siguiente consideración: el orden creciente del índice del precio de referencia de alquiler en los diferentes territorios discurre de forma igualmente ascendente y paralela al indicador que mide el mayor esfuerzo familiar destinado a las rentas de alquiler, también al que mide la mayor concentración de viviendas turísticas en el territorio, mientras que se separa de la proporción de viviendas deshabitadas, que al quedar reducida a un porcentaje tan bajo se convierte en una constante territorial.



Creado con Datawrapper

REPRESENTACIÓN GRÁFICA DE LA DISTRIBUCIÓN TERRITORIAL POR DISTRITOS MUNICIPALES DEL IPRA 2023 (€/M²C) ASCENDENTE, SUPERPUESTO AL ÍNDICE DE ESFUERZO FAMILIAR 2019 (%), ÍNDICE DE DESHABITACIÓN 2021 (%) Y AL ÍNDICE DE PRESIÓN TURÍSTICA 2022 (%); FUENTE: ELABORACIÓN DE ESPACIO COMÚN COOP SOBRE DATOS DEL IMV (AYTO. DE MÁLAGA) 2022 Y AVRA 2023 (3T)

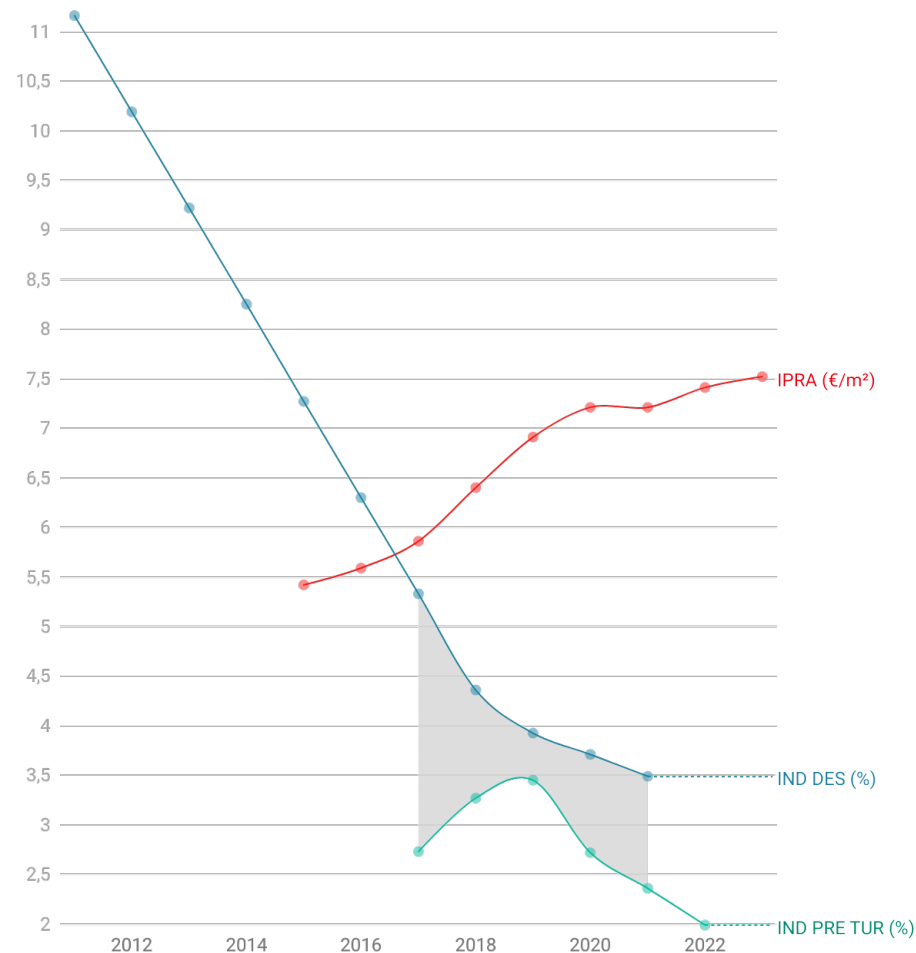
[ACCESO A DATOS](#)



12.2 REPRESENTACIÓN DE OTROS INDICADORES DE REFERENCIA 2023 ESCALA MUNICIPAL: PRESIÓN TURÍSTICA Y DESHABITACIÓN

En este caso, en el gráfico adjunto se han representado los siguientes indicadores, empleando cada uno de ellos su propia segregación temporal: el IPRA desde 2015-2023, como en el resto del informe; el índice de deshabitación desde 2011 (CPV) hasta 2021 (PMVS); y para la presión turística se ha optado por los datos 2017-2022 recogidos en la estadística del INE (también del PMVS). El objeto de la representación adjunta es el de interpretar la mejor sincronización temporal, para lo que se ha traducido cada indicador a las unidades que permitan su representación y lectura conjunta.

Podemos interpretar que la evolución del índice de precio de referencia del alquiler residencial, IPRA, es alcista pero presenta una desaceleración reciente y en todo momento coincidente con la absorción por parte del mercado inmobiliario de las viviendas vacías disponibles, también desacelerada en sus últimas lecturas; al tiempo que pone de manifiesto que la mayor subida de los precios de alquiler, que se produce entre 2015-2020, coincide con el rápido ascenso de la oferta de VFT, cuyo comportamiento durante la pandemia de la COVID 19 fue de rápido decrecimiento y que aún no se ha invertido, esto es, sigue decreciendo, mientras que los precios de alquiler como se ha dicho, sólo han frenado su ascenso, no llegan a invertir su tendencia.



Creado con Datawrapper

EVOLUCIÓN DEL ÍNDICE DE PRECIO DE REFERENCIA DEL ALQUILER RESIDENCIAL IPRA 2015-2023 (€/M²) SUPERPUESTO AL ÍNDICE DE DESHABITACIÓN 2011-2021 (%) Y AL ÍNDICE DE PRESIÓN TURÍSTICA 2017-2022 (%); FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DEL IMV (AYTO DE MÁLAGA) 2022 Y AVRA 2023

[ACCESO A DATOS](#)



IV. CONCLUSIONES

El presente trabajo ha recabado, ordenado y estructurado una serie de fuentes de información relativas a personas y viviendas de la ciudad de Málaga como paso previo para actualizar el valor del IPRA en sus distintos ámbitos territoriales. Dichos ámbitos han partido de delimitaciones superiores para ir descendiendo al máximo nivel de desagregación que se ha considerado conveniente, obteniéndose información normalizada para los distritos, las zonas intermedias definidas a tal efecto y los barrios.

Además de ello se han analizado otra serie de indicadores que se han considerado de interés, todo lo cual queda oportunamente recogido en los mapas, tablas y gráficos que componen el trabajo.

Finalmente, en este apartado, vamos a extraer unas conclusiones generales a modo de síntesis del estudio que nos permita agrupar y relacionar los 'grandes números' y que ayuden a entender la información que contiene el trabajo realizado. Estas conclusiones, por tanto, no agotan otras que puedan derivarse del estudio, que debe entenderse como una herramienta para el diagnóstico de la situación de la vivienda y como instrumento que ayude en la puesta en marcha de políticas públicas de la forma más acertada.



1 SOBRE LA METODOLOGÍA EMPLEADA EN LA ELABORACIÓN DEL IPRA

Con carácter general debe ponerse de manifiesto una serie de consideraciones respecto a la metodología empleada para el presente estudio que difiere del realizado con anterioridad en el año 2020. Y ello porque cuando se hizo el informe “Mapa de precios de referencia de alquiler residencial en el TM de Málaga”, en el año 2020, no existía ningún estudio estadístico de carácter oficial sobre precios de alquiler. Siendo precisamente en ese año, y con posterioridad a la elaboración del mencionado informe, cuando se publica por primera vez el “Sistema Estatal de Referencia del precio del Alquiler de Vivienda” editado por el Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana, MITMA.

La existencia de esta fuente de información nueva, que cuenta con datos actualizados, ha obligado a rehacer algunos de los criterios empleados en el año 2020 a fin de poder sincronizar de manera adecuada los datos de las fianzas de AVRA con los datos de la estadística del MITMA.

Y así, por ejemplo, nos hemos centrado de forma exclusiva en las viviendas en alquiler en edificios de tipología de vivienda colectiva, excluyendo aquellas que son unifamiliares, ya que, aunque suponen un 8% del parque residencial, su posterior distribución en el territorio en delimitaciones de escala inferior no permite generar un estadístico independiente para esa tipología, robusto y representativo de un número de zonas suficientes. En el caso de construir el estadístico de forma unificada, además, la distinta relación que mantienen entre superficie y precio dichas tipologías distorsiona la métrica de precios de aquellos ámbitos en los que existe una mayor presencia de vivienda unifamiliar.

De igual manera se ha utilizado la mediana estadística en vez de la media y se ha considerado la superficie propia de los inmuebles, sin tener en cuenta otras superficies asociadas al mismo, en coherencia con la metodología del MITMA referida.

2 PRINCIPALES DATOS DE CONTEXTO SOBRE EL ALQUILER RESIDENCIAL

Como primer bloque de conclusiones, se extractan a continuación aquellas más relevantes, a nivel estatal y de Comunidades Autónomas, que se derivan del Boletín especial sobre alquiler residencial editado por el Observatorio de Vivienda y Suelo del MITMA en diciembre de 2022.

Y así, de conformidad con la Encuesta de Condiciones de Vida del INE para el año 2021, que se analiza en el citado Boletín, los hogares que residen en una vivienda en alquiler a precio de mercado en España han pasado de representar el 9,5% del total en el año 2005, a situarse en el 15,2% en el año 2021, alcanzando el valor porcentual máximo de los últimos años.

En total, considerando el alquiler a precio de mercado, el alquiler a precio inferior a mercado y la cesión gratuita, los hogares españoles que residen bajo estos regímenes de tenencia, representaron el 24,2% en el año 2021.

Por su parte, el porcentaje de hogares que residen en una vivienda en alquiler a precio inferior al de mercado, se ha mantenido más estable en los últimos años, situándose en el 2,8% en el año 2021. Por el contrario, el porcentaje de hogares que reside en una vivienda en propiedad se ha ido reduciendo, desde el 80,5% del año 2005, hasta situarse en el 75,8% del año 2021.

Por tanto, se mantiene la tendencia general de incremento paulatino del número de hogares que residen en una vivienda en alquiler frente al número de los que residen en una vivienda en propiedad, aunque este último siga siendo el predominante o mayoritario.

No obstante, la tasa de alquiler todavía se encuentra por debajo de la media del conjunto de la Unión Europea, donde el 30% de la población reside bajo formas de tenencia diferentes de la vivienda en propiedad, según los últimos datos de Eurostat. Además, dentro de España, también existen diferencias significativas por Comunidades Autónomas, habiéndose registrado los mayores porcentajes de hogares en alquiler en Baleares (36,2%), Canarias (35,4%), Cataluña (28,2%) y Madrid (28,2%), además de en las ciudades autónomas de Ceuta y Melilla (33,8 y 33,2%).

Por comunidades autónomas, los mayores porcentajes de hogares que residen en régimen de propiedad en 2021 se registran en el País Vasco (83,8%), Extremadura (81,7%), La Rioja (82,8%), Castilla y León (81,2%), Murcia (78,1%) y Andalucía (78,3%), de



acuerdo con los datos de la Encuesta de Condiciones de Vida de 2021.

En lo que tiene que ver con los precios medios de renta de vivienda en alquiler que proporciona el Sistema Estatal de Referencia de Precios del Alquiler de Vivienda, en 2020, las comunidades que presentan una renta media mensual más elevada son Madrid (10,4 €/m²mes), Cataluña (8,5 €/m²mes) y Baleares (7,8 €/m²mes). Por su parte, a partir de los datos obtenidos de los registros administrativos de depósitos de fianzas de contratos de arrendamiento de las comunidades autónomas, se observa que en 2021 la renta media mensual, en el conjunto de España, se sitúa en 8,8 €/m²mes; la cuantía media mensual del arrendamiento en 695 euros; y la superficie media en 88 m².

En cuanto a la evolución de los precios del alquiler, si se atiende a las fuentes de datos de oferta de los portales inmobiliarios, se observa que éstos han experimentado un notable incremento en los últimos años hasta alcanzar, en el tercer trimestre de 2022, valores comprendidos entre los 6 €/m², y los 15,3 €/m². Los valores más altos se alcanzan en Madrid, Cataluña, Baleares, País Vasco y Canarias, siendo Castilla La-Mancha la única Comunidad Autónoma que no supera los valores del año 2007.

3 SOBRE EL REPARTO MODAL DEL USO DE LAS VIVIENDAS EN LA CIUDAD DE MÁLAGA

Se ha estimado que existen algo más de 30.000 viviendas en alquiler en la ciudad de Málaga, incluyendo tanto los alquileres de carácter público como aquellos otros de carácter privado, y que, por tanto, suponen un 14 % sobre el parque total de viviendas principales existentes en la localidad. En cualquier caso, debe tenerse en cuenta que este porcentaje será posiblemente superior si se incluyesen todos aquellos contratos que no son declarados fiscalmente o no se encuentran inscritos en el registro de fianzas de la Comunidad Autónoma.

Sin embargo, esta distribución no es uniforme, ya que el distrito Centro acumula un porcentaje de casi el 30 % de todas las viviendas en alquiler existentes en la ciudad, seguido de Cruz de Humilladero y Carretera de Cádiz, con algo más del 15% cada uno, por lo que entre estos tres distritos suman el 60 % de las viviendas en alquiler de la ciudad de Málaga.

Ello se contrapone a la situación de otros distritos, como Campanillas, Churriana, Palma Palmilla o Ciudad Jardín, los cuales no llegan a superar el 4% cada uno de ellos.

Otros distritos como Teatinos-Universidad o Bailén Miraflores se mantienen en la media municipal respecto al número de alquileres por cada uno de dichos ámbitos territoriales.

Por otro lado, los hogares que residen en una vivienda de alquiler público suponen un 2,5% de los existentes en la localidad, siendo los distritos Centro y Puerto de la Torre los que cuentan con un mayor número de viviendas de estas características.



4 EL PRECIO DEL ALQUILER PRIVADO EN LA CIUDAD DE MÁLAGA

Respecto a los precios de los alquileres privados en la ciudad de Málaga podemos observar que estos han experimentado un fuerte incremento en años atrás, llegando a mantenerse estable entre los años 2020 y 2021 como consecuencia de la crisis sanitaria de la COVID-19, y aunque en el último ejercicio sigue registrándose un incremento de los precios, dicho incremento es el más bajo de la serie que va desde 2015 a 2022.

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 € 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 2022.

En cuanto a la comparación a nivel de Comunidad Autónoma, debe señalarse 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.

En cuanto a la distribución de los precios en la ciudad de Málaga, según el cálculo del IPRA aportado, destacamos que el 65% de las viviendas arrendadas se encuentran en una franja de precios que oscila entre 300 y 700 €. Por el contrario, 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 6,91 en 2019 o 7,41 en 2022, lo que supone un incremento interanual del 1,48 %. El dato de 2023 es aún provisional a fecha de septiembre (3T).

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.

5 RELACIÓN DE LA VIVIENDA CON FINALIDAD TURÍSTICA Y LA VIVIENDA DESHABITADA EN LOS PRECIOS DE ALQUILER DE LA CIUDAD DE MÁLAGA

Desde un punto de vista teórico tanto el fenómeno de la vivienda con finalidad turística como el de la vivienda deshabitada, son susceptibles de incidir en los precios de la vivienda en alquiler, en la medida en que ambos pueden interferir en la configuración de la oferta, bien detrayendo inmuebles del tráfico comercial de viviendas para residencia habitual y permanente, o generando un stock de inmuebles susceptibles de ser movilizados hacia su puesta en uso.

En cuanto a la situación de 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.

Sólo sería reseñable la situación del distrito Centro, cuyo porcentaje de viviendas en esta situación se sitúa en un punto por encima de la media, en el resto de los distritos la distribución de las mismas es más o menos uniforme en torno a la misma.

En cualquier caso, dicho porcentaje de vivienda vacía está muy por debajo del stock de rotación necesario para que el mercado inmobiliario pueda funcionar con normalidad, poniendo de manifiesto un agotamiento del parque residencial disponible y por tanto una disminución de la oferta, con la consiguiente incidencia al alza sobre los precios de las viviendas en alquiler.

Respecto a la vivienda con finalidad turística debe señalarse, según los datos empleados, que aún no se ha superado el índice de presión turística residencial existente en 2019, año previo a la crisis del 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%.

Debe tenerse en cuenta que dicho distrito, además de tener el mayor índice de presión turística residencial es también donde los precios de las viviendas en alquiler son más altos, por lo que dicho fenómeno podría ser una de las causas que contribuye al encarecimiento de estos.

En todo caso, no puede perderse de vista que otros distritos como Málaga Este, presentan



precios similares y sin embargo tienen una presión turística casi tres veces menor, por lo que la presencia de vivienda con finalidad turística no puede considerarse la única o determinante causa que provoca el encarecimiento de los precios, ya que distritos sin esta circunstancia siguen similar tendencia de incremento de precio, que tendrá su origen, obviamente, en otras causas adicionales.



**V. ANEXO: RESUMEN LONGITUDINAL 2015-2023 DEL ÍNDICE
DE PRECIO DE REFERENCIA DE ALQUILER RESIDENCIAL
DESAGREGADO POR BARRIO, ÁREAS ESTADÍSTICAS Y
DISTRITOS, €/M²C**

ID	BARRIO	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
001	MARMOLES	6,11	6,08	6,23	7,08	7,68	8,22	7,14	7,22	7,27
01	CARRANQUE-HAZA CUEVAS	6,11	6,08	6,23	7,08	7,68	8,22	7,14	7,22	7,27
002	CENTRO HISTORICO	6,99	7,3	7,52	8,39	8,9	9,64	10	10,1	10,18
02	CENTRO HISTORICO	6,99	7,3	7,52	8,39	8,9	9,64	10	10,1	10,18
003	EL EJIDO	6	6,14	6,77	7,09	7,51	7,65	8,89	8,92	9,09
004	LA MERCED	6,67	6,91	7,6	8,58	9,18	9,69	9,7	10	10
005	LAGUNILLAS	6,81	6,84	7,32	8	8,41	8,24	9,23	9,21	9,21
03	EL EJIDO-LA MERCED	6,39	6,55	7,16	7,8	8,25	8,53	9,09	9,21	9,29
006	CAPUCHINOS	5,85	5,85	6,67	7,32	7,95	8,14	7,95	8,03	8,08
007	EL MOLINILLO	5,04	5,21	5,76	6,3	6,56	6,85	7,14	7,43	7,66
008	SEGALERVA	5,89	5,86	5,26	5,75	6,25	6,66	7,12	7,27	7,36
04	EL MOLINILLO-CAPUCHINOS	5,6	5,63	6,05	6,62	7,07	7,31	7,6	7,84	7,89
009	ENSANCHE CENTRO	6,56	6,63	6,86	7,57	8,39	8,57	7,86	8,26	8,26
05	ENSANCHE CENTRO-SOHO	6,56	6,63	6,86	7,57	8,39	8,57	7,86	8,26	8,26
011	LA GOLETA	6,53	6,6	6,73	7,13	8,03	8,37	8,62	8,67	8,82
012	SAN FELIPE NERI	5,75	5,64	5,97	6,87	7,16	7,29	7,88	8,06	8,08
06	LA GOLETA-SAN FELIPE NERI	6,4	6,43	6,58	7,08	7,83	8,12	8,49	8,59	8,64
013	LA TRINIDAD	5,69	5,79	6,21	7,04	7,61	7,94	7,52	7,79	7,89
07	LA TRINIDAD	5,69	5,79	6,21	7,04	7,61	7,94	7,52	7,79	7,89
014	BARCENILLAS	5,36	5,24	5,46	6,43	6,84	7,28	7,46	7,8	8,29
015	CONDE DE UREÑA	5,62	5,83	6,54	6,96	7,17	6,95	8,16	8,39	8,44
016	CRISTO DE LA EPIDEMIA	6,22	6,19	6,26	7,08	7,86	8,19	8,33	8,45	8,58
017	LA MANIA		4,54	5,15	5,67	6,98	6,98			
018	LA VICTORIA	6,72	7,15	7,58	8,27	9,12	9,79	9,46	9,51	9,51
019	MONTE DE GIBRALFARO	7,25	7,36	7,99	9,13	10,1	10,58			
08	LA VICTORIA- CONDE DE UREÑA-GIBRALFARO	6,33	6,51	6,82	7,55	8,26	8,64	8,56	8,73	8,82
021	CAMPOS ELISEOS	6,06	5,72	7,27	7,17	7,95	7,54	8,09	8,47	8,93
022	CAÑADA DE LOS INGLESES	7,7	8,23	8,56	8,66	7,16	6,79	10,85	11,06	11,06
023	LA CALETA	4,45	4,91	6,17	6,79	6,93	6,98	9,32	9,32	9,32
024	LA MALAGUETA	7,78	7,97	8,34	9,53	10,31	10,64	9,7	9,86	10
025	MONTE SANCHA	6,35	5,61	6,89	7,39	8,14	8,19	10,34	10,34	10,4
09	MALAGUETA-MONTE SANCHA	7,05	7,24	7,78	8,62	9,15	9,54	9,65	9,7	9,86
026	LOS ANTONIOS	6,19	6,13	7,94	6,97	7,25	6,97	8,7	8,76	8,76
027	OLLETAS	5,78	6,04	6,74	7,41	8,02	8,17	7,94	8,03	8,06
028	PINARES DE OLLETAS	4,84	5,18	5,61	5,85	6,51	6,65	7,03	7,22	7,3
029	SAN MIGUEL	5,14	5,45	5,99	6,2	6,45	6,6	7,79	8,11	8,18

ID	BARRIO	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
030	SANTA AMALIA	3,99	3,96	4,17	6,22	6,24	6,24	6,81	7,04	7,04
032	SIERRA BLANQUILLA				4,09	3,67	3,67			
10	OLLETAS- SIERRA BLANQUILLA	5,4	5,68	6,31	6,8	7,25	7,36	7,69	7,84	7,92
033	PERCHEL NORTE	5,67	5,95	6,68	7,43	8,06	8,26	8,14	8,33	8,33
11	PERCHEL NORTE	5,67	5,95	6,68	7,43	8,06	8,26	8,14	8,33	8,33
034	PERCHEL SUR	6,39	6,96	7,21	7,41	7,68	7,86	7,6	7,92	8,08
035	PLAZA DE TOROS VIEJA	5,83	6,49	6,88	7,96	8,49	8,84	8,56	8,76	9
12	PERCHEL SUR	6,11	6,75	7,07	7,65	8,07	8,36	8,07	8,33	8,44
01	CENTRO	6,19	6,37	6,74	7,46	8,02	8,36	8,24	8,45	8,54
036	CERRADO DE CALDERON	5,24	5,73	6,4	6,74	6,98	7,07	8,37	8,57	8,67
037	HACIENDA PAREDES	7,1	7,31	7,1	7,1	7,18	7,53			
038	LA MOSCA	5,07	5,18	4,4	4,82	5,18	6,08	8,5	8,5	9
13	CERRADO DE CALDERON- HACIENDA PAREDES	5,22	5,63	5,82	6,19	6,41	6,77	8,37	8,57	8,72
039	EL CANDADO	7,69	6,84	7,52	7,39	9,56	9,5	9,88	10,24	10,48
042	JARAZMIN	4,37	4,29	4,28	4,51	4,86	5,04	6,42	6,42	6,42
043	LA ARAÑA	0,97		3,7	3,7	2,99	2,27			
14	EL CANDADO	5,56	5,28	5,57	5,59	6,74	7,06	6,63	7,04	7,06
046	ECHEVERRIA DEL PALO	6,15	6,27	6,64	7,33	7,72	7,9	7,75	8,16	8,41
048	EL DRAGO	6,06	4,79	5,29	5,93	6,93	7,62	6,52	6,52	6,52
049	EL PALO	5,92	6,24	6,43	6,88	7,36	7,67	7,22	7,31	7,38
050	LA PELUSA	5,76	5,98	5,47	4,61	5,24	5,73			
051	LA PELUSILLA	2,3	2,02	1,2	2,87	2,91	3,46			
052	LAS CUEVAS	3,78	5,71	5,85	5,96	6,69	7,13			
053	MIRAFLORES	4,83	5,15	5,73	6,09	6,5	6,63	8,41	8,41	8,41
054	MIRAFLORES DEL PALO	3,79	4,33	4,29	4,78	5,67	6,1			
055	MIRAMAR DEL PALO	8,12	8,83	8,44	7,23	7,98	7,98	7,35	7,37	7,64
056	PLAYA VIRGINIA	4,49	4,4	4,56	4,66	5,77	6,45	5,15	5,15	5,15
057	PLAYAS DEL PALO	6,46	6,72	5,62	8,83	9,55	12,31			
058	PODADERA				6,74	6,74	6,74			
059	VILLA CRISTINA	5,98	4,99	5,63	4,99	6,91				
060	VIRGEN DE LAS ANGIUSTIAS	3,49	4,02	3,8	4,14	4,88	6,26	4,17	4,17	4,17
15	EL PALO	5,62	5,9	6,05	6,58	7,11	7,5	7,14	7,33	7,45
061	BELLAVISTA	5,78	5,98	6,47	6,1	5,91	5,5	8,28	8,93	8,93
063	CASTILLO SANTA CATALINA	5,68	5,68	6,45	6,58	6,58	6,34			
064	COLINAS DEL LIMONAR	6,3	6,67	7,3	8,16	8,99	9,79	16,39	15,1	15,69

ID	BARRIO	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
065	EL LIMONAR	5,8	6,2	6,44	6,77	6,94	7,29	7,9	7,87	7,87
066	EL ROCIO	3,22	2,65	3,81	5,24	2,66	1,28			
067	LA TORRECILLA	6,62	6,44	7	6,78	7,96	7,82	7,89	8,2	8,16
069	LAS PALMERAS	7,88	8,21	7,8	7,64	7,43	6,63	8,12	8,12	8,12
070	LOS PINOS	5,35	5,7	6,56	7,02	7,43	7,67	6,8	6,97	7,35
071	MIRAMAR	6,24	6,16	5,69	5,69	7,23	7,67	6,95	6,99	6,99
073	SANTA PAULA MIRAMAR	7,54	7,47	7,4	7,4	7,56	7,56			
16	LIMONAR	5,83	5,95	6,51	6,69	6,91	6,75	7,63	8,06	8,27
075	EL MAYORAZGO	5,45	5,25	5,25	6,49	6,88	6,88			
076	HACIENDA MIRAMAR	5,81	5,8	6,23	6,88	7,62	7,62	8,91	8,99	9,05
077	LAS NIÑAS			2,71	2,71	2,71				
17	MAYORAZGO	5,63	5,66	5,32	6,33	7,11	7,39	8,43	8,93	8,99
078	CLAVERO	7,54	7,47	7,4	7,4	7,56	7,56			
079	HACIENDA CLAVERO	8,31	8,36	8,33	8,34	7,37	7,31	10,39	10,45	10,45
080	PARQUE CLAVERO	6,46	7	7,69	8,11	8,15	8,4	8,33	8,38	8,58
18	PARQUE CLAVERO	6,97	7,5	7,91	8,13	7,81	7,84	9,3	9,52	9,62
081	BAÑOS DEL CARMEN		11,11	10,99	11,43	11,6	12,32			
082	EL MORLACO	5,63	5,95	5,81	7,21	7,46	7,76	9,32	9,44	9,44
083	EL POLVORIN	7,19	7,64	8,12	8,19	8,48	8,74	9,57	9,57	9,59
084	LA VIÑA	7,31	11,66	12,33	13,53	14,34	15,48			
085	LAS ACACIAS	6,75	6,89	6,54	6,96	7,39	7,89	9,04	9,76	10,26
087	PEDREGALEJO	6,7	7,89	7,02	6,04	6,19	6,06	7,49	7,84	7,87
088	PEDREGALEJO PLAYA	4,24	5,41	5,45	6,51	6,65	8,02	10,95	11,24	11,24
089	TORRE DE SAN TELMO	5,72	6,55	7,23	8,35	9,96	11,03	11,5	11,5	11,67
090	VALLE DE LOS GALANES	5,53	5,57	5,78	5,54	6,36	6,5	7,65	7,65	7,65
19	PEDREGALEJO-MORLACO	5,57	6,24	6,38	6,98	7,46	7,98	10	10,11	10,16
092	DSMO DM ESTE									
094	LOMAS DE SAN ANTON			5,06	5,06	5,06				
095	MIRAFLORES ALTO	5,21	6,26	7,67	7,68	7,84	7,81	7,87	7,87	7,87
096	OLIAS									
097	PINARES DE SAN ANTON	10,33	8,81	8,96	8,05	8,58	7,97			
098	SAN FRANCISCO	6,52	6,52	8,55	9,22	10,02	11,21			
099	SAN ISIDRO	5,22	6	6,33	6,66	7,05	7,01	6,54	6,54	6,54
20	PINARES DE SAN ANTON	7,3	7,38	7,69	7,6	8,09	8,01	7,94	7,94	7,94
02	ESTE	5,66	6	6,24	6,66	7,12	7,44	7,97	8,17	8,33
101	CIUDAD JARDIN	3,95	4,21	4,46	4,95	5,14	5,32	6,21	6,32	6,37
104	HAZA CARPINTERO			6,02	6,18	5,8	5,69			

ID	BARRIO	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
105	HERRERA ORIA		6,55	6,55	6,39	6,28	6,28	7,66	8,82	8,82
106	SAGRADA FAMILIA	4,6	4,56	4,86	5,01	5,67	6,24	6,31	6,36	6,53
21	CIUDAD JARDIN	4,04	4,36	4,62	5,1	5,3	5,52	6,25	6,37	6,45
107	CORTIJO BAZAN	4,97	4,84	4,92	4,96	5,55	5,64	5,56	5,56	5,65
108	LOS CASINIS	3,35	3,15	2,97	3,01	3,37	3,47			
109	LOS CIPRESES	3,09	3,26	2,99	3,26	3,54	3,82			
22	CORTIJO BAZAN-LOS CASINIS-LOS CIPRESES	4,2	4,28	3,95	3,96	4,22	4,33	5,5	5,5	5,52
110	ALEGRIA DE LA HUERTA	4,98	4,72	4,79	5,06	5,6	5,78	5,71	5,77	6,41
112	HACIENDA LOS MONTES	3,08	3,35	3,76	4,39	4,17	4,26	6,16	6,37	6,37
113	HUERTA NUEVA	5,33	5,34	5,48	5,91	6,1	6,52	7,75	7,82	7,92
114	JARDIN DE MALAGA	4,57	4,38	4,65	5,32	6,06	6,79	5,63	5,72	5,95
116	LOS VIVEROS		3,23	3,23	3,59	5,3	5,3			
117	SAN JOSE	4,15	4,15	4,15		2,73	2,73			
23	HUERTA NUEVA-JARDIN DE MALAGA	4,76	4,59	4,75	5,19	5,66	5,96	6,4	6,49	6,67
118	LAS FLORES	5,86	6,12	6,05	6,99	7,38	7,89	7,56	8,1	8,16
119	LOS NARANJOS	4,27	5,13	6,54	6,96	6,82	5,99	6,95	7,71	7,71
120	MANGAS VERDES	4,32	4,34	3,89	4,21	4,81	6,46			
121	MONTE DORADO	3,51	3,51	3,39	3,39	4,42	7,5			
122	PARQUE DEL SUR	3,81	4,12	4,65	4,98	5,69	5,98	5,43	5,5	5,63
24	MANGAS VERDES-LAS FLORES	4,86	5,15	5,29	5,99	6,44	6,93	6,53	6,89	7,14
03	CIUDAD JARDIN	4,43	4,62	4,77	5,22	5,55	5,84	6,28	6,44	6,53
123	CARLOS HAYA	5,57	5,46	5,71	6,47	7,12	7,61	7,82	8,01	8,33
124	LA ENCARNACION	3,43	2,79	2,7	4,33	4,9	5,14	5,4	5,38	5,4
125	LA FLORIDA	4,23	4,41	4,46	4,88	5,29	5,81	6,44	6,45	6,45
126	LOS CASTILLEJOS	4,1	4,29	4,45	4,68	4,7	4,52	5,5	5,32	5,5
127	LOS MILLONES	3,92	4,13	4,4	4,99	4,89	4,79	4,88	5,07	5,14
128	NUEVA MALAGA	4,5	4,6	4,61	5,13	5,17	5,36	5,7	5,97	5,97
129	PARQUE ARROYO DEL CUARTO				11,03	11,03	11,03			
130	PAVERO	3,34	3,23	3,48	5,04	4,37	4,49	4,33	4,39	4,42
131	SAN MARTIN	4,71	5,3	5,24	5,1	5,85	6,25	6,51	6,38	6,51
25	LA FLORIDA-PARQUE NORTE	4,46	4,6	4,7	5,39	5,72	6,08	6,08	6,29	6,39
132	GAMARRA	5,63	5,98	6,17	6,51	7,02	7,44	6,99	7,14	7,17
133	HAZA DEL CAMPILLO	5,7	5,97	6,66	6,98	7,35	7,89	9,64	9,8	9,86
134	LAS CHAPAS	4,91	4,7	4,92	5,77	6,76	7,05	7,38	7,6	7,73
26	LOS CASTILLEJOS-LA TRINIDAD	5,51	5,68	6,17	6,6	7,12	7,53	7,38	7,64	7,74

ID	BARRIO	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
135	CARLINDA	4,64	4,56	4,39	5,26	5,87	6,89	6,16	6,21	6,32
136	FLORISOL	3,73	4,04	4,27		2,87	2,87			
137	GRANJA SUAREZ	3,23	3,63	3,56	3,82	3,78	3,98	10,2	8,18	9,19
140	LA ALCUBILLA			4,17	4,17	4,17				
142	NUUESTRA SEÑORA DE FATIMA	3,83	4,06	2,57	2,81	2,84	4,36	6,79	6,79	6,79
143	SAN ALBERTO	4,36	4,57	4,69	4,87	4,82	5,37	7,26	7,27	7,27
27	SAN ALBERTO-LA ALCUBILLA-FLORISOL	4,21	4,35	3,94	4,19	4,23	5,15	6,62	6,66	6,8
145	CAMINO DE SUAREZ	5,7	5,81	6,16	6,89	7,79	8,23	7,56	7,85	7,95
146	SUAREZ	5,64	5,95	6,17	6,46	6,95	7,17	7,29	7,51	7,69
28	SUAREZ	5,65	5,92	6,17	6,55	7,15	7,43	7,33	7,58	7,77
147	LA BRESCA	4,68	5,04	5,8	6,47	6,92	7	7,14	7,66	8,33
148	MIRAFLORES DE LOS ANGELES	6,66	6,06	5,99	6,06	6,45	6,88	6,69	6,97	7,27
149	PARQUE VICTORIA EUGENIA	4,59	4,87	5,51	5,8	6,54	6,7	6,71	6,92	6,97
150	VICTORIA EUGENIA	5,27	5,53	5,81	6,74	7,2	7,8	6,86	7,16	7,42
29	VICTORIA EUGENIA	5,08	5,27	5,72	6,28	6,85	7,22	6,86	7,06	7,3
04	BAILEN-MIRAFLORES	5,12	5,3	5,57	6,08	6,6	7,01	6,92	7,11	7,28
151	ARROYO DE LOS ANGELES	2,47	4,36	4,9	5,29	6,5	7,44	6,67	6,67	8,33
152	LA ROCA	3,79	4,1	4,15	4,22	4,49	4,6	5,56	5,56	5,56
153	MARTIRICOS	5,07	5,46	6,4	6,9	7,32	7,4	6,51	6,72	6,79
30	MARTIRICOS-LA ROCA	4,55	4,97	5,66	6	6,43	6,51	6,1	6,16	6,41
155	503 VIVIENDAS	2,83	2,79	3,07	3,37	2,95	1,18			
156	720 VIVIENDAS	2,04	2,61	2,85	2,55	2,42	1,92			
157	DSMO DM PALMA-PALMILLA									
158	LA PALMA	2,17	2,15	2,1	2,46	2,6	2,96	2,38	2,26	2,32
159	LA PALMILLA				4,81	4,81	4,81			
162	LAS VIRREINAS	3,4	3,49	3,43	3,52	3,86	4,13	5,59	5,74	5,63
165	VIRREINA		4,26	5,41	6,04	7,61	7,86			
31	PALMA-PALMILLA	2,78	3,03	2,91	3,22	3,46	3,89	4,17	4,17	4,17
05	PALMA-PALMILLA	3,65	3,87	3,95	4,41	4,85	5,23	5,41	5,46	5,48
167	CAMINO DE ANTEQUERA	5,49	5,73	5,89	6,53	7,01	7,5	7,82	7,96	8,05
32	CAMINO DE ANTEQUERA	5,49	5,73	5,89	6,53	7,01	7,5	7,82	7,96	8,05
168	ARROYO DEL CUARTO	4,79	4,86	5,09	5,94	6,73	7,21	7,01	7,08	7,14
169	CARRANQUE	5,29	5,5	6,07	6,6	7,29	7,4	6,89	7,18	7,31
170	HAZA CUEVAS	5,51	5,85	6,25	6,92	7,73	8,11	7,14	7,14	7,14
171	POL ALAMEDA	4,53	4,72	5,08	5,67	6,09	6,27	5,83	5,91	5,96
33	CARRANQUE-HAZA CUEVAS	4,92	5,11	5,52	6,2	6,86	7,14	6,45	6,62	6,82

ID	BARRIO	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
172	4 DE DICIEMBRE	2,51	1,68	1,72	1,89	2,01	2,07	4,53	4,53	4,53
173	CRUZ DEL HUMILLADERO	4,9	5,04	5,33	6,07	6,55	6,74	5,76	5,81	5,9
174	EXPLANADA DE LA ESTACION	4,87	5,02	5,52	6,67	7,35	7,75	6,57	6,7	6,71
175	LA AURORA	7,89	7,95	8,06	8,84	8,97	9,53	8,18	8,9	8,94
176	LA UNION	6	6,04	5,75	6,32	6,67	7,09	6,25	6,33	6,36
177	LOS TILOS	4,69	4,86	5,13	5,43	6,12	6,47	6,46	6,56	6,58
178	NUCLEO GRAL FRANCO	6,16		7,32	7,32	7,32				
179	R.E.N.F.E.	7,94	8,14	7,92	9,15	9,2	9,45			
180	SANTA JULIA	2,44	2,51	2,66	2,97	3,6	3,72	4,92	5,09	5,13
181	SANTA MARTA	5,31	5,51	5,79	6,91	7,43	7,86	6,48	6,75	6,83
34	CRUZ DEL HUMILLADERO-LOS TILOS	5,12	5,1	5,14	5,89	6,37	6,65	6,1	6,25	6,34
184	INTELHORCE	3,88	3,81	3,71	4,06	4,38	4,44	6,35	6,36	6,4
186	LOS PRADOS	2,57	2,94	3,77	4,05	4,54	4,48	7,19	7,5	7,5
193	SAN JOSE DEL VISO	4,65	4,87	4,95	5,4	5,25	5,55	8,02	8,02	8,02
194	SANCHEZ BLANCA	2,49	2,49	2,54	1,44	3,37	4,05			
35	POLIGONOS-RECINTO FERIAL	3,77	3,84	4,12	4,33	4,61	4,66	6,69	6,79	6,79
195	LA BARRIGUILLA	3,58	3,7	4,24	4,51	4,95	4,97	6,69	6,94	6,94
196	NTRA SRA DEL CARMEN	3,87	4,08	4,08	4,95	5,41	5,2	6,02	6,08	6,35
197	POL CTRA DE CARTAMA	4,23	4,1	4,38	4,82	5,57	5,87	5,45	5,58	5,65
198	PORTADA ALTA	5,46	5,29	5,48	6,03	6,64	7,06	6,03	6,34	6,9
36	PORTADA ALTA-LA BARRIGUILLA-POL CTRA DE CARTAMA	4,29	4,23	4,52	4,95	5,58	5,76	5,86	6	6,03
200	CORTIJO DE TORRES	4,5	4,62	4,92	5,54	6,31	6,84	6,12	6,24	6,34
201	EL DUENDE	3,3	3,57	3,84	4,32	4,39	5,04	5,25	5,25	5,25
204	LA ASUNCION	4,62	4,73	5,21	5,75	6,12	6,21	5,7	5,81	5,79
206	SAN RAFAEL	4,95	4,95	5,21	5,53	6,2	6,6	6,16	6,25	6,49
207	SANTA CRISTINA	5,47	5,03	4,98	5,15	5,42	5,58	6,01	6,25	6,29
208	TIRO DE PICHON	5,49	5,36	5,72	6,53	7,03	7,24	7,53	7,98	8,21
37	SANTA CRISTINA-SAN RAFAEL	4,97	4,97	5,32	5,84	6,39	6,67	6,45	6,55	6,76
06	CRUZ DE HUMILLADERO	4,95	5,02	5,22	5,86	6,41	6,7	6,35	6,52	6,64
209	EL BULTO	3,97	3,99	4,53	6,79	7,91	8,09	5,76	6,09	6,09
38	EL BULTO	3,97	3,99	4,53	6,79	7,91	8,09	5,76	6,09	6,09
211	FINCA EL PATO	5,88	6,08	6,35	7,14	7,9	8,32	8,4	8,55	8,68
212	IND LA TERMICA	4,71	4,71	4,71	4,71	4,55	4,38			
218	PARQUE EMPRESARIAL AZUCARERA	3,19	3,61	4,06	4,92	5,27	5,64	7,31	7,31	7,46

ID	BARRIO	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
219	POL COM PACIFICO	4,82	4,82	6,03	7,53	7,55	7,71			
220	POL IND HAZA ANGOSTA		4,59	3,77	4,29	4,14	5,33			
223	SACABA BEACH	6,38	6,4	6,72	8,2	8,47	9,28	7,92	7,92	7,92
39	FINCA EL PATO-TORRE DEL RIO	5,71	5,88	6,15	6,97	7,74	8,2	8,33	8,48	8,68
225	25 AÑOS DE PAZ	5,06	4,98	5,73	6,1	6,59	6,66	6,9	7,14	7,49
226	ALASKA	5,22	5,12	5,91	6,83	7,29	7,17	6,9	7,17	7,17
227	GIRON	4,28	4,75	5,31	5,97	6,91	7,29	6,85	7,53	7,53
228	HAZA ONDA	5,56	5,89	6,25	7,04	8	8,42	7,22	7,37	7,57
229	LAS DELICIAS	5,66	5,57	5,89	6,47	7,73	7,99	7,38	7,94	8,09
40	GIRON-LAS DELICIAS-PACIFICO	5,34	5,47	5,94	6,51	7,35	7,56	7,14	7,53	7,59
230	ARDIRA	5,15	5,56	5,64	5,76	6,33	6,68	8,16	8,2	8,27
231	EL TORCAL	4,77	4,72	4,9	5,32	5,74	5,72	6,58	6,76	6,76
232	GUADALJAIRE	4,23	4,5	5,08	5,01	5,4	5,29	6,56	6,58	6,64
233	LA LUZ	5,08	5,08	5,36	5,99	6,64	6,96	6,16	6,37	6,42
234	LOS GIRASOLES	5,17	5,35	5,6	6,02	6,66	6,88	6,16	6,33	6,33
238	REGIO	4,7	5,1	5,57	6,39	6,83	7,13	6,91	7,32	7,52
239	SAN CARLOS CONDOTE	4,72	4,86	5,22	6,27	6,63	7,39	5,87	6,09	6,09
240	VIRGEN DE BELEN	3,57	3,19	3,02	3,96	4,65	4,86	5,04	5,43	5,44
241	VISTAFRANCA	4,76	4,79	5,08	5,6	6,27	6,53	6,59	6,92	7,03
41	LA LUZ-EL TORCAL	4,85	4,98	5,31	5,94	6,47	6,72	6,4	6,6	6,71
242	HUELIN	5,15	5,58	6,13	7,09	7,96	8,5	7,46	7,74	7,79
243	IND LA PELUSA	7,94	7,92	7,19	7,56	7,67	8,35	5,71	5,9	6,02
244	JARDIN DE LA ABADIA	5,2	5,57	6,08	6,74	7,4	7,65	6,92	7,06	7,06
245	LA PRINCESA	6,36	6,33	5,93	6,55	7,12	7,76	7,02	7,07	7,15
246	PARQUE AYALA	6,09	6,12	5,93	6,32	6,91	7,11	7	7,14	7,14
247	TORRES DE LA SERNA	1,12	1,12	5,7	7,99	7,99				
42	LA PRINCESA-HUELIN	6,01	6,11	6,07	6,73	7,38	7,81	7,06	7,26	7,31
248	CORTIJO VALLEJO	5,78	5,03	5,69	6,08	6,67	6,62	6,94	6,94	7,04
249	LA PAZ	4,06	4,33	5,04	6,44	7,06	7,77	5,83	6,29	6,32
250	LOS GUINDOS	4,82	4,97	5,1	5,1	5,54	5,3	7,34	7,34	7,34
251	PARQUE MEDITERRANEO	4,78	4,72	5,44	5,55	5,86	5,34	5,16	5,29	5,35
252	POL IND LOS GUINDOS	5,25	4,9	6,05	6,99	7,11	7,47	5,7	6,63	6,67
253	SANTA PAULA	5,23	5,29	6,04	6,46	6,7	6,55	5,91	5,93	6,1
254	SIXTO	5,12	5,24	4,94	5,31	5,7	6,24	6,92	6,92	6,92
43	LOS GUINDOS-PARQUE MEDITERRANEO-SANTA PAULA	4,92	4,87	5,38	5,94	6,45	6,54	6,17	6,35	6,48

ID	BARRIO	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
255	BARCELO	5,3	3,92	4,68	4,9	5,61	5,91	4,95	5,22	5,22
256	DOS HERMANAS	5,26	5,54	5,47	6,17	7,39	8,14	6,25	6,25	6,25
257	EL HIGUERAL	3,75	3,76	3,74	5,26	5,26	5,25	5,94	6,1	6,86
260	NUEVO SAN ANDRES 1	3,9	4,33	4,88	5,33	5,72	5,76	5,77	6,25	6,27
261	NUEVO SAN ANDRES 2	4,05	4,16	4,52	5,59	6,7	6,63	5,06	5	5
44	NUEVO SAN ANDRES-DOS HERMANAS	4,34	4,44	4,86	5,42	6,29	6,46	5,77	6,01	6,15
262	AVE MARIA	5,29	5,46	6,08	6,98	6	5,65	9,93	10,26	10,26
263	PACIFICO	5,73	6,11	7,2	7,54	8,72	9,21	9,7	11,15	11,39
264	SAN ANDRES	6,22	6,43	6,82	7,68	8,62	8,94	8,49	8,57	8,85
265	SAN CARLOS	6,98	7,41	8,34	9,05	9,58	9,84	7,22	7,22	7,23
266	SANTA ISABEL	7,88	8,42	8,38	9,31	10,11	10,39	9,71	9,71	9,71
267	TABACALERA	4,72	4,8	5,38	6,41	7,33	7,73	11,21	11,06	11,36
45	PASEO MARITIMO OESTE-PACIFICO	5,87	6,24	7,2	8,14	8,88	9,14	9,26	9,47	9,53
268	ALMUDENA	7,11	7,08	7,54	8,56	9,02	9,25	8,8	8,94	8,96
269	MAINAKE	5,29	5,54	5,61	6,48	7,19	7,48	7,44	7,52	7,52
270	PUERTA BLANCA	5,42	5,56	6,1	6,49	7,13	7,21	6,74	6,88	6,9
46	PUERTA BLANCA-ALMUDENA	6,36	6,46	6,85	7,52	7,96	8,11	7,76	7,92	7,94
07	CARRETERA DE CADIZ	5,61	5,71	5,99	6,65	7,31	7,61	7,14	7,37	7,48
273	CEMENTERIO CHURRIANA	3,77	3,77	4,62	5,48	4,38	3,83			
275	CHURRIANA	4	4,38	4,11	4,33	4,49	5,07	5,68	6,25	6,25
278	DSMO DM CHURRIANA			0,71	0,71	0,71				
279	EL CUARTON	5,9	5,9	5,9	6,24	6,24	6,58			
280	EL RETIRO		3,09	3,19	3,45	3,61	3,72			
281	FINCA LA HACIENDA	0,59			2,35	2,35	2,35			
282	HACIENDA PLATERO	4,24	3,88	4,23	5,83	7,17	7,04			
283	HELIOMAR	3,46	3,95	4,62	4,94	5,28	5,47	7,58	7,83	7,87
285	LA CONSULA	0,59		1,5	1,5	1,5				
287	LA NORIA	3,26	3,82	4,18	4,41	4,95	4,86	8,55	8,55	8,55
288	LA TOSCA	1,98	3,37	2,97	2,65	2,9	3,13			
289	LAS ESPEÑUELAS	3,73	4,58	4,82	4,98	5,11	5,16	6,42	6,91	6,91
290	LAS PEDRIZAS	3,77	3,77	4,62	5,48	4,38	3,83			
292	LOS JAZMINES	4,35	4,35			1,13	1,13			
293	LOS PAREDONES	1,98	3,37	2,97	2,65	2,9	3,13			
294	LOS PASEROS					1,11	1,11			
295	LOS ROSALES	3,37		4,24	4,34	4,3	4,31			
299	PIZARRILLO	2,85		3,11	3,11	3,49	3,68			

ID	BARRIO	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
301	POL IND MI MALAGA					3,09	3,09			
302	SAN JUAN-EL ALBARICOCAL	1,96	5,75	4,18	4,61	1,04				
303	SAN JULIAN	3,81	4,37	3,83	6,24	6,58	7,21			
47	CHURRIANA-EL PIZARRILLO-LA NORIA-GUADALSOL	3,69	4,14	4,22	4,71	4,9	5,17	7,5	7,58	7,61
304	BUENAVISTA	4,66	4,66	4,79	4,92	4,92				
306	CAÑADA DE CEUTA		0,45	0,74	0,78	0,81	0,75			
307	CORTIJO DE MAZA	2,05	1,6	1,21	2,35	3,3	3,56			
308	EL CORONEL			1,1	1,1	4,59	8,08			
310	FINCA MONSALVEZ	3,97	4,1	4,6	4,8	5,06	5,23	7	7,04	7,07
313	LOURDES			4,05	4,05	4,05				
314	ROJAS			1,1	1,1	4,59	8,08			
315	SAN FERNANDO			1,1	1,1	1,1				
318	WITTEMBERG	4,71	4,89	4,61	4,93	4,93	5,49			
48	CORTIJO DE MAZA-FINCA MONSALVEZ-EL OLIVAR	3,99	3,67	3,6	3,64	4,13	4,53	6,93	7	7,04
321	GUADALMAR	4,59	4,59	5	5,35	6,01	6,01	6,99	7,35	7,39
322	LA CIZAÑA	5,8	5,3	5,58	8,44	8,53	8,9	8,77	9,62	9,62
324	VEGA DE ORO			5,41	5,41	5,41				
49	GUADALMAR	4,75	4,67	5,07	5,61	6,29	6,4	7,32	7,75	7,75
50	POLIGONOS-CHURRIANA									
08	CHURRIANA	3,93	4,15	4,23	4,59	4,93	5,24	7,32	7,44	7,5
332	CAMPANILLAS	5,68	5,77	5,79	5,45	5,45	5,23	7,29	7,54	7,57
333	CASTAÑETAS	3,04	2,91	2,62	2,39	3,81	3,81			
336	DSMO DM CAMPANILLAS	5,23	5,23	5,23	5,35	5,43	5,53			
337	EL BRILLANTE				5,73	5,73	5,73			
339	EL PRADO	5,07	5,16	4,87	5,62	6,43	6,43			
340	EL TARAJAL	2,29	2,16	2,46	2,55	3,52	4,49			
341	ESTACION DE CAMPANILLAS	5,23	5,23	5,23	5,35	5,43	5,53			
342	HUERTECILLAS MAÑAS	4,05	3,93	4,1	3,62	3,27	2,74			
345	LA FABRICA	2,71	2,2	2,29	3,74	4,44	4,6	8,39	7,83	7,83
346	LOMA DEL CAMPO	4,02	4,02	4,38	3,66	4,98	5,47	7,41	7,41	7,41
350	LOS MANCERAS	6,43	6,43	7,31	7,31	5,39	2,51			
351	MAQUEDA	4,16	3,31	2,7	2,87	3,32	3,76	6,15	6,15	6,15
354	OLIVEROS	4,5	4,5	4,82	5,46	5,46	5,46			
358	PARQUE TECNOLOGICO									
359	PILAR DEL PRADO	6,79	6,43	6,26	5,64	6,26	6,37			

ID	BARRIO	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
361	ROQUERO	3,77	3,74	3,51	3,78	3,83	4,09			
362	SANTA AGUEDA			1,81	1,81	1,81	1,81			
363	SANTA ROSALIA	2,44	1,78	1,86	1,8	2,57	2,7			
364	SEGOVIA	4,4	4,48	4,97	5,14	5,51	5,41	7,41	7,41	7,43
51	CAMPANILLAS	4,61	4,39	4,36	4,33	4,59	4,59	7,02	7,14	7,2
09	CAMPANILLAS	4,61	4,39	4,36	4,33	4,59	4,59	7,02	7,14	7,2
368	EL ATABAL	4,82	5,55	3,76	3,28	2,57	2,42			
369	HACIENDA CABELLO	1,75	1,74	1,75	1,79	1,77	1,78	2,93	3,08	3,01
52	EL ATABAL	2,4	2,16	2,17	2,08	2	1,92	2,93	3,08	3,01
371	ARROYO ESPAÑA	2,45	2,45	2,45	2,45	2,51	2,51			
372	CORTIJO VALLEJO	5,78	5,03	5,69	6,08	6,67	6,62			7,04
373	DISEMINADO DM P DE LA TORRE									
374	EL CORTIJUELO JUNTA CAMINOS	4,48	4,48	3,87	4,88	4,98	4,84			
378	SALINAS	3,1	3,01	2,62	3,98	4,52	5,05			
379	SOLIVA ESTE	2,69	1,55	1,59	1,63	1,59	1,62	4,44	4,45	4,45
53	EL CORTIJUELO	2,8	2,17	2,03	2,39	2,53	2,92	4,45	4,48	4,48
380	EL CHAPARRAL	3,04	3,65	4,22	3,41	3,52	3,44			
381	FUENTE ALEGRE	3,55	3,89	3,82	3,44	3,81	3,59	11,96	11,96	13,27
382	HUERTA NUEVA-PTO TORRE	7,11	6,34	5,56	7,7	8,67	10,63			
383	LAS MORILLAS PTO TORRE	3,73	2,91	2,64	2,55	3,05	3,05			
384	LOS MORALES	5,29	4,77	5,6	6,76	7,69	8,28			
385	LOS MORALES 1	2,82	2,86	2,19	2,48	2,44	2,82			
386	LOS MORALES 2					3,87	3,87			
387	LOS TOMILLARES	3,09	3,19	4,39	5,11	5,98	3,95			
388	OROZCO	5,03	4,43	4,83	7,39	8,87	10,34			
389	TORREMAR		3,13	2,93	2,93	3,25	3,95			
54	FUENTE ALEGRE-EL CHAPARRAL-LOS MORALES	4,21	4,05	4,21	5,01	5,46	5,54	8,64	9,26	9,46
391	EL TOMILLAR	4,12	4,14	4,63	5,95	5,53	5,6	7,69	8,33	8,33
393	LOS ALMENDROS	4,86	4,56	4,44	4,48	4,54	4,76			
394	LOS RAMOS	4,14	3,74	3,54	4,37	4,97	5,49	6,17	6,17	6,17
395	PERI-PT4 LOS ALMENDROS		4,4	4,4	4,4	5,03	5,03			
396	VIRGEN DEL CARMEN	4,1	4,2	4,57	5	5,29	5,59	6,46	6,69	6,55
55	LOS ALMENDROS-EL LIMONERO-EL TOMILLAR	4,26	4,14	4,29	5,07	5,17	5,45	6,85	7,32	7,32
397	CAÑAVERAL	4,76	4,57	4,57	4,88	5,26	5,26	7,88	7,88	8,21
398	PUERTOSOL	3,04	3,04	3,5	4,09	4,09	6,47			

ID	BARRIO	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
399	SANTA ISABEL PTO TORRE	3,49	3,54	3,52	5,96	6,22	6,22			
56	PUERTOSOL-SANTA ISABEL	3,75	3,83	3,92	5,03	5,32	5,77	7,76	7,76	8,21
10	PUERTO DE LA TORRE	3,49	3,42	3,56	4,13	4,4	4,6	4,92	5,22	5,37
400	CAÑADA DE LOS CARDOS	5,52	5,77	6,48	6,65	7,05	7,22	7,54	7,75	7,96
401	CIUDAD UNIVERSITARIA	6,2	6,35	7,07	7,37	8,14	8,25			
402	EL CONSUL	4,44	4,71	5,08	5,45	5,78	5,88	6,82	7,08	7,08
403	EL CONSUL-II	6,32	6,49	6,63	6,85	7,15	7,21	7,8	8,03	8,13
404	EL ROMERAL	4	4,18	4,57	4,87	5,18	5,28	6,29	6,4	6,45
405	FINCA LA PALMA	5,82	6,43	6,92	7,06	7,45	7,57	8,7	8,7	8,7
406	TORRE ATALAYA	4,53	4,63	5,01	5,37	5,69	5,82	7,08	7,21	7,22
57	EL CONSUL-EL ROMERAL	5,05	5,41	5,74	5,94	6,27	6,4	7,21	7,36	7,42
407	CIUDAD SANTA INES	4,67	4,3	4,95	4,89	4,95	5,03	7,95	8,34	8,34
408	COLONIA SANTA INES	3,71	4,98	6,41	6,81	8,96				
409	CORTIJO ALTO	4,4	4,47	4,63	4,99	5,61	5,81	7,06	7,32	7,34
410	EL TEJAR	3,92	3,8	3,93	3,79	4,1	4,15	7,63	7,79	7,79
411	HACIENDA BIZCOCHERO	4,41	4,61	4,89	5,3	5,74	5,96	7,14	7,38	7,65
413	HACIENDA ROLDAN	5,44	6,11	7,82	8,15	7,28	6,04	7,23	7,23	7,36
414	LAS MORILLAS	5,16	5,27	5,45	5,57	5,8	5,82	8,43	8,6	8,72
415	LOS MOLINOS	5,22	5,2	5,39	5,82	5,98	6,13	6,19	6,32	6,32
416	QUINTA ALEGRE	4,7	5,18	6,23	5,04	6,75	6,75	7,47	7,66	7,74
58	EL TEJAR-HACIENDA BIZCOCHERO	4,64	4,87	5,26	5,48	5,77	5,8	7,47	7,73	7,84
417	TEATINOS	4,12	4,41	4,75	4,99	5,14	5,18	6,43	6,59	6,6
59	TEATINOS	4,12	4,41	4,75	4,99	5,14	5,18	6,43	6,59	6,6
11	TEATINOS-UNIVERSIDAD	4,86	5,16	5,51	5,7	6,02	6,11	7,25	7,45	7,5
	TM MÁLAGA	5,42	5,59	5,86	6,4	6,91	7,21	7,21	7,41	7,52

TABLA RESUMEN DE LA EVOLUCIÓN LONGITUDINAL DEL IPRA EN €/m²c POR BARRIOS, ÁREAS ESTADÍSTICAS Y DISTritos DEL TM MÁLAGA 2015-2023* (3T); FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA DE ESPACIO COMÚN COOP SOBRE DATOS DE LOS REGISTROS DE FIANZAS DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS RESIDENCIALES ACTIVOS DE AVRA