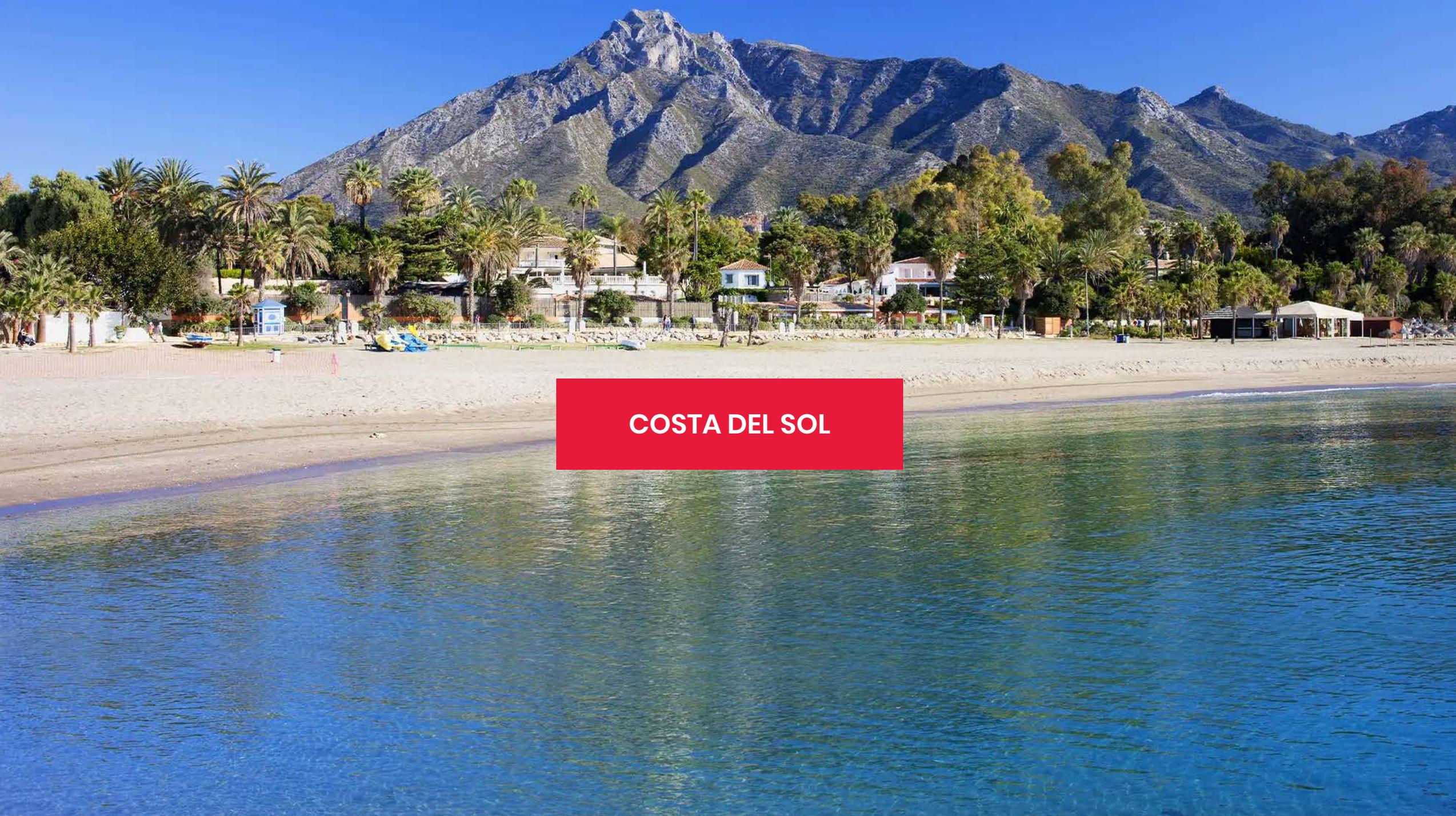




Costa del Sol, España

Mercado Inmobiliario 2021

Malaga | Torremolinos | Fuengirola | Marbella | Estepona



COSTA DEL SOL

Mercado Inmobiliario 2021

REVISIÓN GENERAL

DONDE INVERTIR EN LA COSTA DEL SOL EN 2021

A diferencia de otros sectores de la economía, el sector inmobiliario en la Costa del Sol tuvo un desempeño razonablemente bueno en 2020. Aunque los precios de venta bajaron ligeramente, los analistas de mercado creen que recuperarán terreno gradualmente a lo largo de 2021. Los precios han subido un 36% desde el cuarto trimestre de 2014, cuando cayeron a su nivel más bajo hasta ahora y actualmente se ubica en un 13,13% por debajo del nivel más alto en el tercer trimestre de 2007.

Las restricciones de Covid-19 significaron que las ventas también cayeron, aunque solo un 18% en el año hasta noviembre. Además, la zona registró la segunda mayor tasa de ventas por cada 1.000 habitantes de España solo por detrás de Alicante. La construcción de obra nueva a lo largo de la costa tiene sus puntos focales en Málaga y Estepona y actualmente hay alrededor de 200 nuevas promociones en curso.

El crecimiento de la población continúa con un perfil más joven entre los nuevos residentes. Más del 65% tienen entre 16 y 64 años y, como resultado, la Costa del Sol ha experimentado un aumento de nuevos negocios. El número de autónomos en 2020 aumentó un 1,9% en Málaga, por delante de la media nacional:

<https://www.juntadeandalucia.es/institutodeestadisticaycartografia/afiliadosSS/notaprensa.htm>.

Los residentes más jóvenes también lideran la creación de nuevos negocios en Andalucía, ocupando el cuarto lugar en España después de Madrid, Barcelona y Valencia. Se espera que Málaga experimente un crecimiento del PIB del 8,6% este año, muy por encima de la media regional (6,7%).

Además de ser uno de los principales destinos de reubicación en Europa, la Costa del Sol es un firme favorito para segundas residencias. Por lo tanto, es un tarro de miel para la inversión inmobiliaria, pero ¿dónde es mejor poner tu dinero? En este artículo, tomamos cinco de las áreas urbanas más grandes de la Costa del Sol y las ponemos bajo el microscopio para la inversión inmobiliaria.



MALAGA

MÁLAGA

LA CAPITAL DE LA COSTA DEL SOL

Málaga, la capital de la Costa del Sol, es una ciudad vibrante y acogedora con excelentes comunicaciones, tanto a nivel nacional como internacional. Tiene una economía diversa, una de las mejores ofertas culturales del sur de España y un próspero sector inmobiliario.

Economía y empleo local

La sexta ciudad más grande de España, Málaga tiene la mayor actividad económica de Andalucía. Los sectores clave son las tecnologías de la información y las telecomunicaciones, con sede en el parque tecnológico PTA con más de 20.000 empleados y 640 empresas. El turismo y los servicios también son actores importantes.

Cultura y educación

Conocida como "La ciudad de los museos" (tiene más de 30, incluidos varios museos de arte de primer nivel), Málaga se destaca como un centro cultural en el sur de España.

Además de las colecciones de arte de Picasso y del Centro Pompidou de París y el Museo Estatal Ruso de San Petersburgo, Málaga cuenta con una Orquesta Filarmónica y alberga numerosos eventos culturales de renombre, como el Festival de Cine de Málaga y el Festival de Jazz.

Construcción e Inmobiliaria

La capital de la Costa del Sol es actualmente el punto focal de la construcción de obra nueva con varios proyectos importantes en marcha. Incluyen edificios de primera categoría como "Málaga Towers" y La Térmica en el paseo marítimo occidental además de dos bloques de gran altura (residencial y hotelero) en el distrito de Martiricos.

Según la OMAU http://www.oma-malaga.com/2/2/com1_md-3/com1_md3_cd-1722/mercado-inmobiliario-cuarto-trimestre-2020, el metro cuadrado medio en Málaga en diciembre de 2020 costaba 3.113 €, una cifra que todavía está un 2,4% por debajo del precio máximo registrado en diciembre de 2007. Las ventas en la ciudad aumentaron más del 22% en el año hasta el tercer trimestre de 2020.

Mercado Inmobiliario 2021

MÁLAGA

La rentabilidad del alquiler en Málaga (cifras de Idealista) se sitúa actualmente en el 4,9%, justo por debajo de las más altas de la provincia. Las tarifas de alquiler cayeron un 5,6% en el año hasta diciembre de 2020 cuando la oferta creció a una tasa anual del 155%, por delante del aumento del 110% en la demanda. En diciembre, el alquiler medio por metro cuadrado se situó en 9,80 €.

Turismo

Antes de la pandemia, Málaga estaba experimentando cifras récord de visitantes, especialmente a nivel internacional. Covid-19 ha reducido la actividad a casi cero, pero el Patronato de Turismo está promocionando la ciudad a nivel internacional con el lema “Málaga mejor que nunca”. Actualmente hay una gran inversión en nuevos hoteles en el centro, incluidos dos nuevos establecimientos de 5 estrellas.





ESTEPONA

ESTEPONA

EL JARDIN DE LA COSTA DEL SOL

En el extremo oeste de la Costa del Sol (92 km de Málaga y 48 km de Gibraltar), Estepona se ha convertido en una estrella en ascenso en la zona, especialmente en nuevas infraestructuras y desarrollo inmobiliario. La ciudad ha sido renovada por varios millones de euros y ahora ofrece uno de los centros más atractivos de la costa. Conocido como "El Jardín de la Costa del Sol" por sus miles de plantas y arbustos, Estepona se ubica como un lugar de vacaciones y un lugar para vivir muy solicitado.

Economía y empleo local

La construcción tanto inmobiliaria como de infraestructuras se ha incrementado considerablemente en Estepona, creando empleo y mejorando las comunicaciones y los servicios. El turismo y los servicios forman la columna vertebral de la economía de la ciudad, aunque la agricultura y la pesca siguen siendo productos básicos importantes.

Construcción e Inmobiliaria

El ayuntamiento se ha centrado en la racionalización de las licencias de construcción y, como resultado, Estepona ha visto considerables novedades en el desarrollo residencial en los últimos cinco años. En diciembre de 2020, los precios medios se situaron en 2.522€ por m², solo un 6,5% por debajo de su pico de 13 años antes y un 4% más en el año. Las ventas aumentaron un 12,5% en el tercer trimestre del año pasado, el segundo mayor aumento en la Costa del Sol después de Málaga.

Los analistas apuntan a Estepona como uno de los puntos críticos de inversión en la Costa del Sol porque la ciudad aún se encuentra en una etapa de crecimiento. La facilidad para obtener permisos de obra en comparación con la vecina Marbella representa una ventaja para los promotores, tanto españoles como extranjeros. Como resultado, continúa atrayendo inversiones internacionales: el último desarrollo en llegar lleva la firma de los diseñadores italianos exclusivos, Pininfarina.

En diciembre de 2020, la rentabilidad anual del alquiler se situó en el 4,7% y el precio medio por m² en 9,20 €, un 2,2% menos en un año.

Mercado Inmobiliario 2021

ESTEPONA

Turismo

Un destino de vacaciones cada vez más popular, Estepona ha experimentado aumentos regulares en las cifras de visitantes durante los últimos cinco años. Aunque la pandemia redujo la actividad a niveles mínimos, hay indicios de que el turismo tendrá un fuerte retorno a partir de la segunda mitad de 2021 en adelante.





TORREMOLINOS

TORREMOLINOS

LA CUNA DEL TURISMO

El lugar donde despegó el turismo de masas en la Costa del Sol en la década de 1960, Torremolinos es uno de los principales destinos vacacionales de España. También es uno de los pocos complejos turísticos de la Costa del Sol que disfruta de una ocupación casi completa durante todo el año. Torremolinos también se beneficia de su proximidad a Málaga (a solo 25 km de distancia), lo que la convierte en un lugar popular para vivir entre los viajeros.

Economía y empleo local

Casi totalmente dependiente del turismo, la economía local ha sufrido considerablemente desde el estallido de la pandemia. No obstante, continúan los planes para la construcción de un gigantesco centro comercial y de ocio en las afueras de la localidad con una inversión de 850 millones de euros.

Construcción e Inmobiliaria

Los analistas sitúan a Torremolinos entre los mejores lugares de la Costa del Sol para una potencial expansión inmobiliaria. Sin duda, tiene uno de los márgenes de crecimiento más altos: en diciembre de 2020, el precio medio del metro cuadrado se situó en 2.371 €, más de un 20% por debajo de los precios máximos registrados en diciembre de 2007.

Sin embargo, el sector ha sufrido durante la pandemia. Las ventas cayeron un 14,6% en el tercer trimestre del año pasado debido a las restricciones de viajes internacionales. La rentabilidad anual del alquiler es la más alta de la Costa del Sol y se sitúa en el 5%. En diciembre, el precio medio por metro cuadrado fue de 10,10 €, el segundo más alto después de Marbella.

Turismo

Con la cuarta mayor capacidad hotelera de España y un centro turístico por excelencia, Torremolinos ha sufrido los efectos de la pandemia más que la mayoría de los centros turísticos de la Costa del Sol. Se espera que los niveles de visitantes regresen, pero no hasta el verano de 2021.



FUENGIROLA

FUENGIROLA

LA SEGUNDA RESIDENCIA DE LOS ESCANDINAVOS

Fuengirola, la localidad más pequeña de la provincia, se beneficia de la proximidad a Málaga (a 36 km) y de unas excelentes comunicaciones con el resto de la Costa del Sol. Fuengirola, uno de los centros turísticos más concurridos del verano, también tiene una población extranjera bien establecida y es especialmente popular entre los residentes escandinavos.

Economía y empleo local

Los servicios, en particular el comercio minorista y las actividades de ocio y el turismo, constituyen la mayor parte de la economía de Fuengirola. Con la excepción del sector inmobiliario, pocos otros sectores realizan una contribución significativa al empleo local.

Construcción e inmobiliaria

Fuengirola es una de las zonas más desarrolladas de la Costa del Sol con poco espacio para nuevas construcciones.

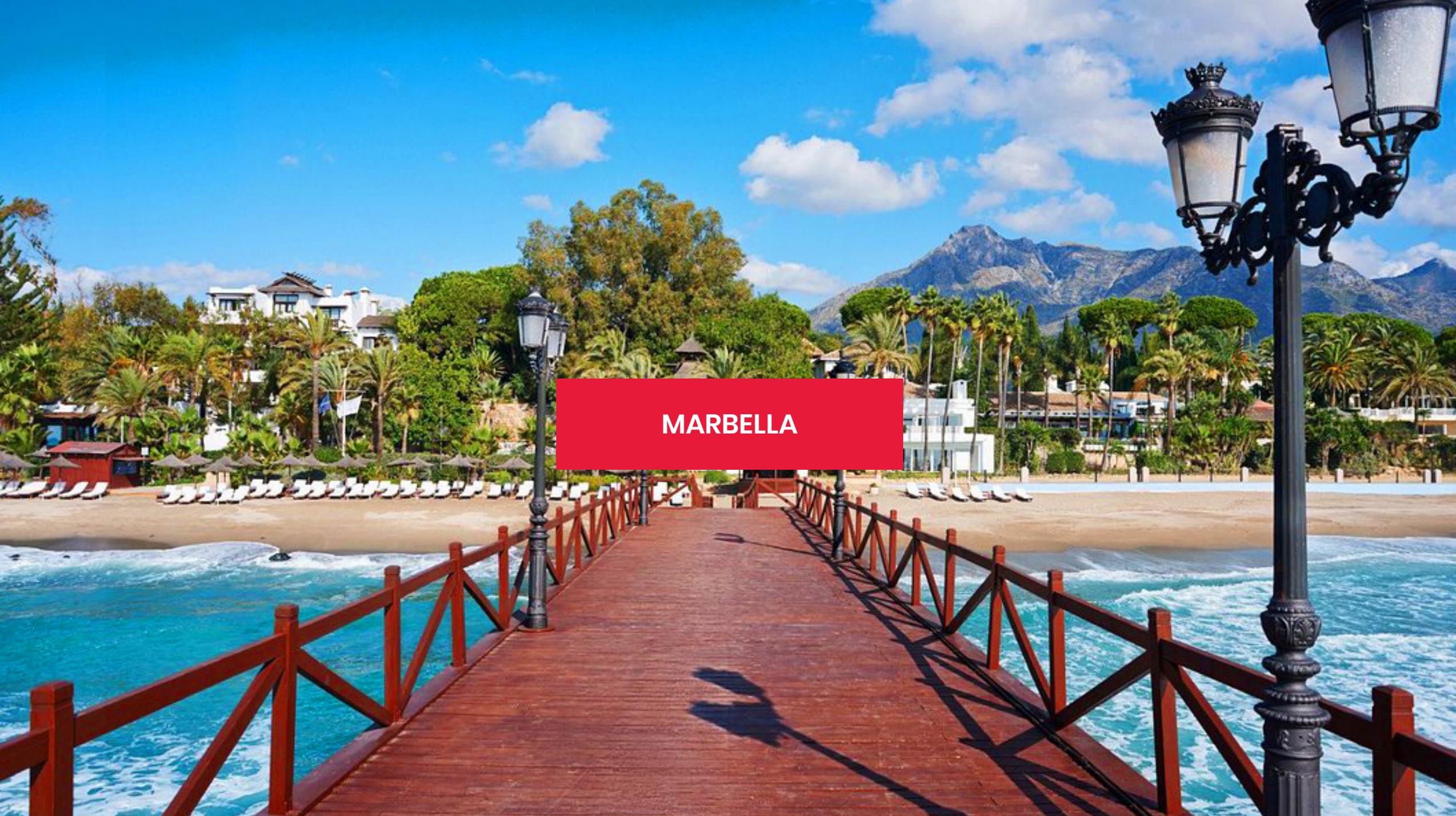
Como resultado, la mayor parte de la actividad inmobiliaria se encuentra en el mercado de reventa. El precio medio por m² se situó en 2.416 € en diciembre de 2020, una caída del 1,2% en el año. Los precios actuales están un 7,3% por debajo de su máximo de 2007. Las ventas cayeron marginalmente (un 4,3% menos) en el tercer trimestre del año pasado.

Los rendimientos del alquiler fueron del 4,5% en 2020 y el precio medio por m² de los alquileres fue de 9,20 €. Esto representa un ligero aumento durante el año (0,2%) y Fuengirola fue uno de los pocos lugares de la Costa del Sol que experimentó un repunte en las tarifas de alquiler.

Turismo

Fuengirola también ha sufrido una caída dramática en las cifras de visitantes desde el brote de la pandemia, aunque la popularidad de la ciudad entre los turistas españoles ayudó a aumentar las cifras en el verano de 2020.

Los Escandinavos también han sostenido el turismo, aunque lejos de los niveles observados en el invierno de 2019. Sin embargo, como un favorito eterno, especialmente entre las familias, Fuengirola debería ver recuperarse el turismo en un futuro próximo.



MARBELLA

Mercado Inmobiliario 2021

MARBELLA

LA JOYA DE LA COSTA DEL SOL

La joya de la corona de la Costa del Sol y uno de los principales destinos turísticos de Europa, Marbella no necesita presentación. Entre sus atractivos se encuentran un reconocido microclima (considerado uno de los mejores de Europa), tres puertos deportivos entre los que se encuentra el mundialmente famoso Puerto Banús, algunos de los mejores campos de golf de España y excelentes comunicaciones. A 60 km al oeste de Málaga, Marbella es la segunda ciudad más grande de la Costa del Sol después de Málaga y ha visto crecer su población en casi un 42% en los últimos 20 años.

Economía y empleo local

Como el resto de la Costa del Sol, la economía de Marbella se centra en el turismo y servicios, aunque con el lujo como factor diferenciador. El complejo alberga el tercer sector de lujo más grande de España después de Madrid y Barcelona. Con un alcance del 100% en 5G y fibra óptica, la ciudad también se ha posicionado recientemente como un ecosistema digital para atraer inversiones internacionales en tecnología e innovación.

Construcción e Inmobiliaria

El sector inmobiliario en Marbella disfruta actualmente de una posición consolidada. Los precios de las propiedades son siempre los más altos de la Costa del Sol y en diciembre del año pasado se situaron en 3.983 € el m². Este es un aumento del 3,2% en el año y un 23,1% más que su pico en diciembre de 2007. Sin embargo, el complejo ha sufrido restricciones de viajes internacionales y, como resultado, las ventas cayeron un 23,9% en el año hasta el tercer trimestre de 2020.

Se están realizando nuevas construcciones en Marbella y la obtención del permiso de obra, que tradicionalmente es un proceso largo, es cada vez más rápido.

La rentabilidad del alquiler se situó en el 4,5% en diciembre de 2020, cuando las tarifas por m² promediaban los 11,00 €, la más alta de la Costa del Sol. Marbella también registró el mayor aumento de las tarifas de alquiler en 2020 (+1%), en un año en el que cayeron en la mayor parte de la Costa del Sol.

Mercado Inmobiliario 2021

MARBELLA

Turismo

Marbella experimentó un año inusualmente tranquilo para el turismo en 2020 cuando las restricciones de viajes internacionales mantuvieron alejados a los visitantes extranjeros. Sin embargo, el resort ha continuado con actividad y sus emblemáticos hoteles se han mantenido abiertos. Se espera que el turismo de alta gama regrese en el verano de 2021.



FUENTES DE INVESTIGACIÓN

ENLACES

<https://www.metros2.com/ElmercadoinmobiliarioenM%C3%A1laga.pdf>

OMAU 3T report

http://www.omau-malaga.com/2/2/com1_md3/com1_md3_cd-1722/mercado-inmobiliario-cuarto-trimestre-2020

Crecimiento de la economía provincial 2021

https://sevilla.abc.es/economia/sevi-coronavirus-malaga-granada-y-cadiz-lideraran-crecimiento-economia-andaluza-2021-202101211344_noticia.html?ref=https:%2F%2Fwww.google.com%2F

<https://www.thepropertyagent.es>

MUCHAS GRACIAS

www.thepropertyagent.es