

## MarketView Málaga

## Boletín Inmobiliario



**Rosa Madrid**  
Directora Regional  
Andalucía

“Málaga tiene la oportunidad de seguir posicionándose en el ranking de las ciudades objeto de interés de inversores y actores del mundo inmobiliario.

Se presenta un año apasionante en el sector, donde la incertidumbre política por la falta de gobierno del pasado año, ha dado paso a un período de mayor estabilidad. La recuperación económica hará que volvamos a ver grúas en el cielo de las ciudades de España y Málaga, no estará al margen de esta evolución, sino que más bien, en algunos sectores, incluso tiene el reto de protagonizarla”.

## INTRODUCCIÓN

El futuro es hoy y...está en nuestras manos. Comienza un año apasionante en el mundo inmobiliario en el Sur de España. Con un ciclo económico positivo y pasadas ya las incertidumbres políticas por la falta de gobierno que ralentizó las operaciones del año 2016, España y Andalucía se posicionan en la rampa del despegue para protagonizar el sector en 2017.

Según nuestras previsiones, durante este nuevo ciclo que se inicia en 2017, vamos a vivir el auge de la construcción, en el que uno de los protagonistas claros va a ser el **promotor residencial**. Este promotor, que ha resurgido con fuerza de la mano de capital procedente de fondos de inversión o con fórmulas de financiación ajenas al sistema bancario tradicional, parece que será capaz de entregar durante este año unas 90 mil viviendas de obra nueva. Este será el inicio de un período (2016-2025) en el que la previsión es alcanzar una velocidad de crucero de producción de viviendas de 170.000-180.000 a partir de 2018. En cuanto a los precios, las previsiones de CBRE se cifran en un 5% de incremento interanual.

En este contexto, cobra especial importancia el mercado de **suelo** que ya sufrió un incremento en transacciones del 35% sobre 2015 y que sigue aumentando. Los precios del suelo finalista subieron en el entorno del 15%, llegando a dispararse hasta el 30% en algunos casos puntuales en ciudades como Madrid y Barcelona.

Una de las buenas noticias es que resurge la vivienda como inversión. La más que previsible revalorización de la vivienda permite obtener plusvalías a medio y largo plazo y esto se ve reforzado por uno de los retos a los que se enfrenta el sector que es la demanda en vivienda de alquiler. Según un estudio realizado por CBRE, solo el 21,8% de los milenials españoles viven de alquiler frente al 35,9% que lo hacen en Francia o el 48,1% de Alemania.

En relación al mundo de las oficinas, la incertidumbre en el gobierno de los últimos meses del pasado año, ha hecho que en algunos casos, las empresas ralenticen su proceso de decisiones en cuanto a inicio de actividad o cambio de sede. Con esta circunstancia ya pasada, entramos en un año interesante desde el punto de vista del mercado de ocupantes. Málaga tiene mucho camino aún por recorrer en este sector.

Esta lucha de ocupación en un mercado no excesivamente grande, pero si activo, la ganarán los mejores edificios. Los que tengan la arquitectura más pensada para el empleo del futuro, los mejores conectados con la ciudad y su entorno y los que se especialicen en el sector sin miedo. Ese tipo de edificios sufrirán poco la desocupación. Existe demanda y cada vez más Málaga es un lugar muy atractivo para implantar la sede de una empresa.

En cuanto al Retail, por una parte en lo que afecta a High Street, estamos en una ciudad que se ubica en el top 5 de las ciudades en España. Pocos operadores nacionales o internacionales no están interesados en abrir en Málaga. El urbanismo y la estrategia de la ciudad ha ayudado definitivamente a esta posición ganadora. Ahora el reto está en que todo el centro se beneficie de este mercado y no solo la Calle Marqués de Larios, triunfadora indiscutible. El comercio revitaliza las ciudades y es generador de empleo y de riqueza allá donde se implanta.

Siguiendo con el mundo del Retail, ahora desde el punto de vista de los centros comerciales, las visitas a los proyectos se incrementaron en su conjunto en un 5,5% en 2015 y en un 2,3% en 2016. En relación al gasto medio, en los centros gestionados por CBRE el mismo se ha incrementado de 10,5.-€ en 2014 a 11,9.-€ en 2016, excluyendo el gasto de alimentación. En cuanto a la inversión, el año 2016 se cerró con un volumen de 33 transacciones por valor de 2.996 millones de euros.

En relación al mundo logístico, en CBRE entendemos que en los próximos años este sector protagonizará una verdadera revolución. En España 15 millones de personas compran por internet, el comercio on line ha crecido en un 23% y eso tiene una incidencia clara en el mundo logístico. La rapidez, en algunos casos, la inmediatez de la entrega requerirá de nuevas implantaciones logísticas, en algunos casos urbanas, lo que hará que las ciudades se transformen con pequeños centros logísticos para dar el servicio que requiere el cliente on line. Para afrontar estos cambios, CBRE ha lanzado el proyecto LOGIPRIME, una Red de Plataformas para la Distribución Urbana de Mercancías.

Estos son solo algunos de los sectores que se presentan con gran actividad para este 2017. Será necesario estar a la altura tanto en tecnología, como en presencia y también en talento al servicio de los clientes. Esta es claramente la vocación del equipo de CBRE en Andalucía, que cuenta ya con 14 personas en dos sedes ubicadas en Sevilla y Málaga, además de los equipos de gestión de centros comerciales de la región.

## Situación Económica

Las previsiones de crecimiento de la economía para 2016 parecen que mantienen la senda trazada en 2015. crecimiento del PIB, aumento del consumo y, para una comunidad como Andalucía y una provincia como Málaga, incremento del turismo con expectativa de nuevo record de visitantes.

El PIB nacional cerró el 2015 con un crecimiento del 3,5%. En Andalucía ese crecimiento llegó al 3,2% y en Málaga al 3,3%, ligeramente superior al de Andalucía. Para 2016, se ha previsto un crecimiento del PIB del 2,8% para España. En Andalucía, este crecimiento será muy similar viéndose corregido 0,4% respecto al año 2015. Málaga seguirá su progresión aunque estará, según algunas previsiones, en un 2,7%, siendo lógica su contención ya que parte de posiciones más consolidadas que otras ciudades.

Como consecuencia del crecimiento de la actividad económicas y de la mejora de las condiciones macro de la economía nacional y del entorno, la tasa de paro, lentamente, va bajando, aunque todavía se mantiene en unos niveles excesivamente altos como para que podamos mirarnos en el espejo de Europa. Así, la tasa de paro nacional bajo hasta 22,06%, muy por debajo de la andaluza que se sitúa en un dramático 29,83%. El paro en la provincia de Málaga se encuentra a medio camino del nacional y del regional en un mal dato de 26,98%

Asimismo, otros datos han venido a consolidar a Málaga como una de las provincias con mejor comportamiento en 2015: incremento del turismo en un 6,6% lo que unido a los incrementos de años anteriores posicionan a Málaga y su Costa del Sol como uno de los destinos preferidos, sobre todo, por el turismo internacional. A ello han ayudado los últimos proyectos que se han realizado en la capital y que ahora ven sus frutos: Museo de Arte Ruso y Centro Pompidou de Málaga.

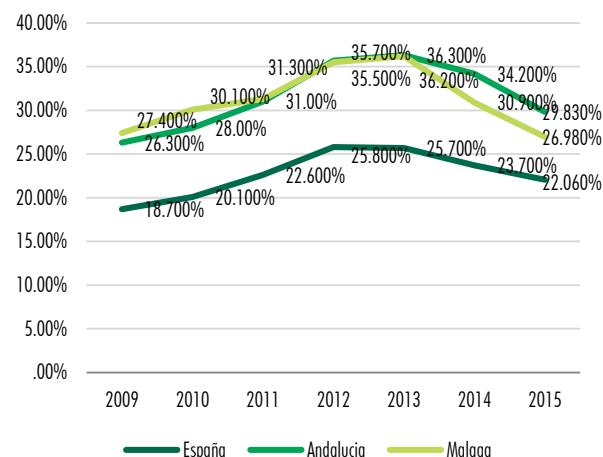
Otros datos como la venta de vehículos o el visado de vivienda nueva en Málaga, muestran un comportamiento superior al de otras provincias del entorno y dan una imagen fiel de una economía que sale con fuerza de unos años de crisis y que afronta un periodo que, si se mantienen las condiciones macro en el país y en Europa, puede ser un nuevo ciclo muy favorable especialmente, para el sector inmobiliario, anclado en factores tan reconocidos como infraestructuras, accesibilidad, comunicaciones, clima y, cada vez más, una apetito inversor internacional que, con un perfil de comprador diferente, ve menos fronteras y más factible un lugar de trabajo como Málaga y una residencia (segunda e incluso primera) como la Costa del Sol.

### Datos Generales Málaga 2015

2015	Dato	Tendencia
	Paro	26,98% ↓
	PIB	3,3% ↑
	Turismo (Pernoctaciones)	6,6% ↑
	Viviendas Vendidas Provincia Málaga	7% ↑
	Vehículos	17,8% ↑

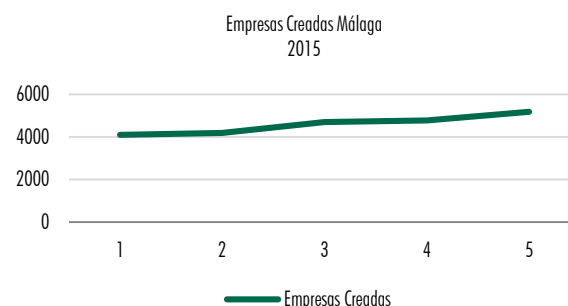
Fuente: IECA

### Evolución tasa de paro



Fuente: INE

### Evolución del número de empresas en Málaga



Fuente: INE

## Residencial

### SUELO

Desde el año 2015 se ha visto una clara recuperación del mercado inmobiliario andaluz, traducido en un aumento de la actividad residencial, iniciándose durante el 2015 y quedando completamente consolidada en 2016 en prácticamente todos los submercados de la provincia de Málaga.

La Costa del Sol ha visto como se han retomado la mayor parte de los proyectos que quedaron en stand-by durante los años de crisis, habiendo comenzado el nuevo ciclo por el desarrollo de las parcelas más idóneas, suelo urbano con buenas ubicaciones: primeras líneas de playa o suelo en sectores con alto grado de consolidación.

Como primer elemento diferenciador del nuevo ciclo cabe destacar el abandono de la arquitectura estilo “pueblo mediterráneo”, apostando la mayor parte de los promotores por una arquitectura más moderna de líneas rectas, grandes ventanales, y mayores estándares de calidad, adaptándose a las nuevas tendencias y gustos de los compradores, las cuales las podemos resumir en tres claves: superficies medias más generosas por tipología, diseño actualizado más moderno, espacios y zonas comunes más cuidadas. Este nuevo paradigma de construcción se ha traducido en mayor precio, orientando el producto a un público de mayor poder adquisitivo.

El segundo elemento a destacar del nuevo ciclo son los nuevos actores en el mercado, promotores locales con financiación de fondos internacionales, con aversión al riesgo y en búsqueda de retornos rápidos, de ahí la preferencia por el suelo urbano respecto a suelos con tramitaciones pendientes.

El mercado de la costa del sol está viviendo una actividad promotora que no se veía desde hace más de una década. Durante 2015 y especialmente 2016 se han transaccionado numerosos suelos, en su mayoría urbanos, que en muchos casos anteriormente no estaban en el mercado. La menor disponibilidad de suelo urbano directo en Marbella y la dificultad del desarrollo de nuevos sectores ha motivado que los municipios colindantes como Mijas, Estepona, Benahavis o San Roque hayan absorbido la mayor actividad promotora. Respecto al suelo los precios han sufrido un claro aumento debido a la escasez del mismo en las mejores ubicaciones.

### Ejemplos nueva arquitectura Costa del Sol



La anulación del Plan General de Marbella en Octubre de 2015 supuso un fuerte varapalo a Marbella como destino de inversiones al paralizar numerosos desarrollos. La promesa inicial por parte de las administraciones de buscar una solución rápida ha quedado en meros deseos ante la incapacidad incluso para aprobar un texto refundido del PGOU de 1986 y una adaptación parcial a la LOUA que al menos dote de un documento de referencia al municipio para el desarrollo hasta que se lleve a cabo una revisión completa del PGOU.

En Málaga capital, las zonas que contaban con más suelo listo para desarrollo como eran Teatinos y la zona de Tabacalera en el Litoral Oeste han sufrido un auténtico despegue con el desarrollo de miles de viviendas en las parcelas del SUP T-7, así como en parcelas pendientes de desarrollo del SUP T-6 y Cañada de los Cardos. Asimismo se han transaccionado y puesto en carga parcelas en la zona este de Málaga, especialmente en Colinas del Limonar y Hacienda Paredes, con proyectos de vivienda unifamiliar adosada. El desarrollo de suelos como La Térmica supondrán un hito para la ciudad por la consolidación del frente litoral con un desarrollo de calidad.

La costa oriental de la Axarquía también ha visto como se han retomado algunos proyectos de obra nueva en Torre del Mar, Nerja y Torrox.



PRINCIPALES TRANSACCIONES DE SUELO PROVINCIA DE MALAGA

Ciudad	Ubicación	Clasificación	Superficie de Suelo(m2)	Edificabilidad (m2)
Marbella	Altos de los Monteros	Urbano		50.000
Malaga	Calle Tanzania, Retiro Norte, Churriana (Parcela R.4.1a)	Urbano	9.410	7.151
Marbella	SUS NG-2 Marbería/ Naguelles	Urbanizable	173.000	27.709
Marbella	Rancho Wellington	Elviria	25.920	21.254
Estepona	New Golden Mile	Urbano	17.810	
Estepona	UEN C7 "Arroyo Antón". New Golden Mile	Urbano	39.908	9.574
Marbella	SUOT NG-2 "El Ancón"	Urbano	52.400	17.292
Marbella	Salares 7,1,1; 8,2,1 y 9,1,1 "Artola Alta"	Urbano	37.477	17.917
Malaga	Parcela MR 1.3 SUP T7 "Bizcochero" (Teatinos)	Urbano	2.725	13.802
Marbella	SUS AL-6 Las Dunas Club (Coto Chico)	Urbanizable	170.000	34.000
Mijas	Parcelas A8, B14 y B11 + 6 parcelas para villas "La Cala Golf Resort"	Urbano	66.147	25.872
Málaga	C/ Granada 59 y 61. Palacio del Marques de la Sonora	Urbano	1.200	4.600
Fuengirola	El Higueron	Urbanizable	350.000	87.000
Casares	Finca Cortesin. Parcela RP 2-B	Urbano	22.297	13.378
Malaga	Parcela MR 3.1, MR 3.2, MR 3.3, MR 3.4 y MR 2.1 del SUP T7 "Bizcochero" (Teatinos)	Urbano	7517	54.249
Mijas	SUP C-23 "Ensanche Cala". Cala de Mijas	Urbano		80.000
Marbella	URP NG9. (Detrás de Hotel Alanda. Golden Mile)	Urbano		3.784
Malaga	Constancia 22-24/ esq San Andrés	Urbano	726	2.904
Malaga	Edificios Plaza del Teatro	Urbano		6.985
Benahavis	Parcela RN7. Sector La Alborada	Urbano		10.832
Benahavis	Parcela RN2. Sector La Alborada	Urbano		9.609
Torremolinos	Sector El Pozuelo	Urbanizable	125.000	63.000
Marbella	Centro Forestal Sueco	Urbano	37.103	7.421
Marbella	Parcelas 2.1 y 2.3 URP RR10 Santa Clara	Urbano		18.929
Malaga	Calle Mesonero Romanos (Morillas, Teatinos)	Urbano		8.500
Benalmadena	Parcela UE-50 Torrequebrada	Urbano		7.400
Malaga	Colinas del Limonar	Urbanizable		14.000
Malaga	Calle Orson Welles. SUP T-6 "Morillas"	Urbano		9.901
Malaga	Calle Jorge Luis Borges. Parcela 8A1 SUP T6 "Las Morillas" Teatinos	Urbano	2.477	12.683
Malaga	Parcela MR 1.1 y MR1.2 SUP T7 "Bizcochero" (Teatinos)	Urbano		14.497
Malaga	Colinas del Limonar (Parcelas RP 7.1 y UAS-15)	Urbano	13.082	5.016
Torrox	Parcela El Marche Altamira	Urbano	5.771	7.204
Torre del Mar	Parcela SUP T-12	Urbano		1.910
Torrox	OEC El Marche	Urbano	6.274	8.500

**VIVIENDA**

**DEMANDA**

Las estadísticas oficiales que incluyen tanto la transacción de obra nueva como de segunda mano no muestran un aumento interanual en el número de transacciones en todos los municipios. En cualquier caso sí que se aprecia un incremento respecto de 2014 y una tendencia positiva en todos los municipios mas importantes de la costa.

A nivel agregado para la provincia de Málaga el incremento interanual es del 8%, comportamiento similar al del resto de Andalucía pero inferior al de España. Los municipios que han visto crecer más el número de transacciones son Torremolinos y Fuengirola, y en términos absolutos, Málaga Capital.

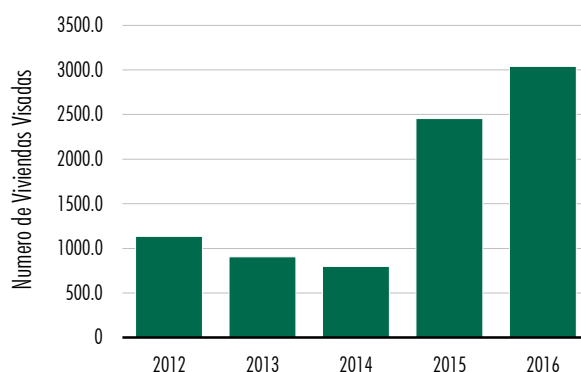
**OFERTA**

Respecto de la oferta de vivienda nueva, en 2016 se ha consolidado el incremento en el visado de viviendas, como puede apreciarse en el gráfico, siguiendo la tendencia iniciada en 2015

En muchos casos el dato de visado de vivienda puede no corresponderse con el número de proyectos existentes ya que muchas promociones en comercialización requieren de un nivel de preventas antes de empezar su promoción y por tanto están fase de lanzamiento, por lo que en 2017 se prevé que el visado de viviendas de obra nueva se intensifique.

Numero de viviendas visadas				
2012	2013	2014	2015	2016

1.134      904      798      2.454      3.041



	NÚMERO TOTAL DE TRANSACCIONES INMOBILIARIAS DE VIVIENDAS POR MUNICIPIOS					VARIACION
	2.012	2.013	2.014	2.015	2.016	2015-2016
Nerja	402	401	560	593	550	-8%
Torrox	507	435	484	531	561	5%
Algarrobo	59	56	89	109	128	15%
Velez-Málaga	884	790	923	1.076	1.276	16%
Rincon de la Victoria	571	466	454	553	584	5%
Málaga Capital	3.325	3.147	4.003	4.786	5.523	13%
Torremolinos	943	820	1.415	1.289	1.792	28%
Benalmádena	1.205	1.208	1.892	1.878	2.083	10%
Fuengirola	1.080	997	1.336	1.290	1.587	19%
Mijas	2.000	2.078	2.417	2.373	2.506	5%
Marbella	2.519	3.106	4.028	4.396	4.001	-10%
Benahavís	593	532	718	733	625	-17%
Estepona	1.490	1.669	2.135	2.052	2.123	3%
Casares	293	185	285	463	399	-16%
Manilva	1.179	808	1.261	981	1.048	6%
<b>TOTAL LITORAL</b>	<b>17.050</b>	<b>16.698</b>	<b>22.000</b>	<b>24.070</b>	<b>24.786</b>	<b>3%</b>
<b>TOTAL PROVINCIA</b>	<b>19.292</b>	<b>18.559</b>	<b>24.178</b>	<b>25.766</b>	<b>28.055</b>	<b>8%</b>
<b>TOTAL ANDALUCIA</b>	<b>71.103</b>	<b>58.772</b>	<b>70.807</b>	<b>76.767</b>	<b>84.036</b>	<b>9%</b>
<b>TOTAL ESPAÑA</b>	<b>363.623</b>	<b>300.568</b>	<b>389.374</b>	<b>401.281</b>	<b>458.099</b>	<b>12%</b>

## Oficinas

Durante el año 2016, observamos que ha continuado la tendencia positiva para el sector de oficinas que se inició durante el 2015, en el que empresas, tanto de ámbito local como también nacionales e internacionales, consideran nuevas opciones para la ubicación de sus instalaciones, bien para crecer en superficie, o bien para encontrar nuevos espacios, más funcionales, que se adapten mejor a sus necesidades. Cabe destacar también que la demanda interesada en compra de oficinas parece comenzar a resurgir, aunque de forma muy moderada, analizándose opciones muy ajustadas en precio que cuenten con una buena ubicación y no requieran de una importante reforma.

### DEMANDA

No obstante lo anterior, la oferta existente en la ciudad aún es muy superior a la actual demanda. Se comienza a percibir un paulatino aumento de la superficie demandada respecto a años anteriores, si bien la mayoría continúa siendo de una superficie aproximada de 200 m<sup>2</sup>, ha aumentado el número de demandas entre los 300 a 500 m<sup>2</sup> así como también en las superiores a los 1.000 m<sup>2</sup>, algo inusual en los últimos años y propiciado, en gran parte, por sectores en auge como los call center o compañías tecnológicas en expansión.

Debido a la amplia oferta existente, el periodo de análisis y negociación por parte de las empresas continúa siendo extenso, alargándose de 3 a 6 meses desde que se visita una opción hasta que finalmente se formaliza el contrato.

En líneas generales, podemos afirmar que la demanda se ha visto incrementada en las cuatro áreas de la ciudad, existiendo una clara diferenciación en el perfil de empresa o profesional independiente que se ubica en cada una de ellas, en función de sus prioridades, bien sean éstas por cuestiones de representatividad, comunicaciones, sinergias o simplemente coste. Sin duda, la cada vez más consolidada mejora económica está contribuyendo a que el amplio stock de oficinas disponible vaya progresivamente absorbiéndose, si bien de una forma lenta y selectiva en cuanto a producto y zonas.

Al igual que sucediera en el 2015, el 2016 ha cerrado con tasas de absorción positivas ya que la amplia mayoría de los edificios de oficinas acaban el año con un ocupación superior respecto al inicio, habiéndose transaccionado aproximadamente unos 10.000 m<sup>2</sup> en operaciones de arrendamiento a lo largo del 2016.

### PRECIOS

Las rentas se mantienen estables con apenas variaciones respecto a años anteriores. El Centro Histórico continúa siendo la zona de la ciudad donde se encuentran las rentas más altas, concretamente en Calle Larios y sus alrededores, con alquileres que superan los 15 €/m<sup>2</sup>/mes, si bien, hay cierta disparidad en las rentas dependiendo del edificio y/o necesidades de la propiedad.

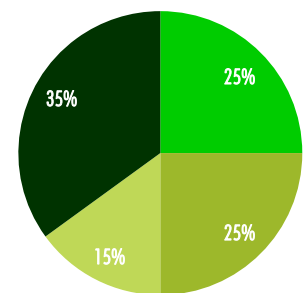
### Submercados del Parque de Oficinas



1. Centro Histórico 2. Distrito de Negocios 3. Periferia 4. PTA

Fuente: CBRE

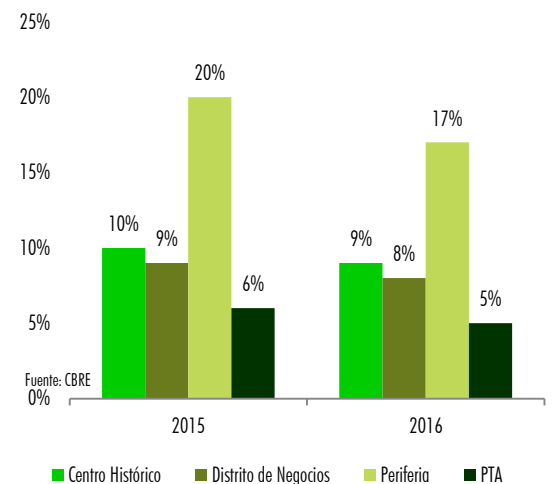
### Distribución Parque de Oficinas—Edificios Exclusivos 4º Tr 2016



■ Centro Histórico ■ Distrito de Negocios ■ Periferia ■ PTA

Fuente: CBRE

### Disponibilidad por zonas respecto al stock



■ Centro Histórico ■ Distrito de Negocios ■ Periferia ■ PTA

## Oficinas

Tras ello, es en el Distrito de Negocios donde encontramos las rentas medias de la ciudad, situadas entre los 10 y los 14 €/m<sup>2</sup>/mes, concretamente en aquellos edificios que han sido renovados recientemente, aunque podemos encontrar opciones por debajo de ese rango en edificios mixtos o no tan equipados.

Las opciones más económicas, situadas entre los 7 y los 12 €/m<sup>2</sup>/mes, las seguimos encontrando en el extrarradio (Teatinos, Parques Empresariales y Polígonos Industriales) así como en el Parque Tecnológico, existiendo una oferta competitiva y funcional para aquellas empresas que no requieran una ubicación próxima al centro de la ciudad.

En lo que respecta a precios de venta, al igual que sucede con las rentas, apenas han existido variaciones respecto al año anterior, manteniéndose estables. Se sigue percibiendo una amplia disparidad en los precios, atendiendo a las necesidades de cada propietario, pudiendo encontrarnos valores muy distintos dentro de un mismo área o incluso dentro de un mismo edificio.

No existen grandes diferencias en los valores del Centro Histórico respecto a los del Distrito Financiero, encontrándose en ambas áreas los precios de venta más elevados, rondando en algunos casos los 4.000 €/m<sup>2</sup>. No obstante, podríamos decir que se tratan de valores de referencia, ya que no existe constancia de transacciones realizadas en este rango de precio.

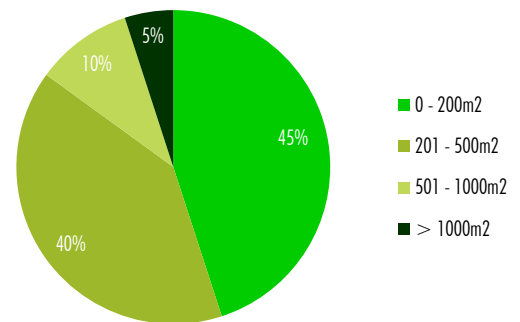
Cabe destacar que la futura reconversión en hoteles o apartamentos turísticos de algunos edificios ubicados en el Centro Histórico, unido a la transformación que está experimentando esta zona, provocará una considerable rotación en el sector de oficinas en los próximos dos años, no solo hacia otros edificios del Centro Histórico sino también hacia otras áreas de la ciudad.

### OFERTA

La oferta del mercado de oficinas de Málaga, se concentra en cuatro áreas claramente diferenciadas: Centro Histórico, Distrito de Negocios, Periferia y PTA. El stock que suman estas cuatro áreas asciende aproximadamente a 600.000 m<sup>2</sup>, sin tener en cuenta edificios institucionales que aportarían otros 300.000 m<sup>2</sup>. El mayor stock de oficinas o edificios exclusivos se concentra en el PTA, con aproximadamente el 35% del stock disponible, seguido a partes iguales, un 25 %, por el Centro Histórico y Distrito Financiero y, por último, una menor parte de este stock, un 15 %, se encuentra en edificios ubicados en la Periferia (Teatinos, zona oeste, parques empresariales, etc.).

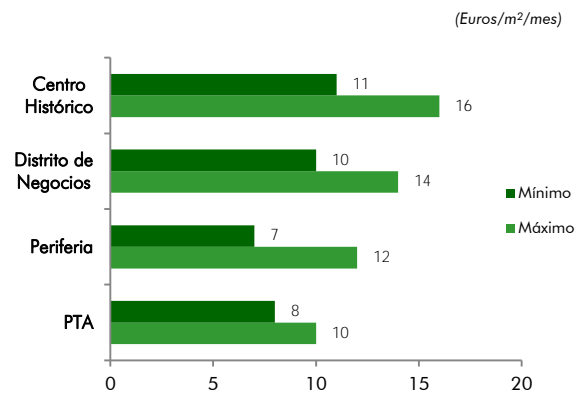
No se prevé a corto plazo nuevos proyectos de oficinas más allá de la ampliación del PTA, que sumará cerca de 100.000 m<sup>2</sup> al stock en edificios exclusivos. En los últimos 2 años, hemos visto como distintos edificios de oficinas de la ciudad han sido renovados o rehabilitados íntegramente, tanto en el Centro Histórico y en el Distrito Financiero, logrando con ello captar gran parte de la demanda, por lo que probablemente se repliquen este tipo de actuaciones en edificios obsoletos en manos de una única propiedad.

Demanda por tipo de superficie, 2016



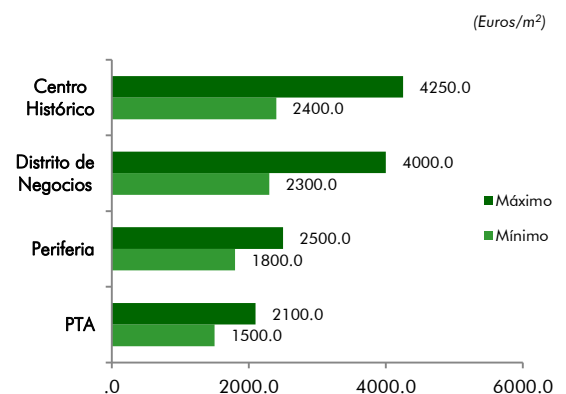
Fuente: CBRE

Rango de rentas, 4T 2016



Fuente: CBRE

Rango de precios de venta, 4T 2016



Fuente: CBRE







## High Street

Dentro del año 2016 el mercado de High Street malagueño ha experimentado una tendencia alcista, alineada con el repunte general del consumo y del sector inmobiliario.

Continuando con la evolución de años anteriores, las demandas de operadores nacionales e internacionales aumentan y se focalizan en la zona más prime de la ciudad. En reacción, la oferta de locales disponibles se adapta paulatinamente y a un ritmo menor que la demanda, con el consiguiente incremento de rentas para la tipología de inmuebles más solicitada.

En consecuencia, el entorno compuesto por la calle Marqués de Larios, Plaza de la Constitución, calle Nueva y el primer tramo de calle Granada están experimentando una presión de demanda que, sumado a la extinción de rentas antiguas, favorece la rotación y el incremento de las rentas. Pese a esta dinamización del panorama comercial, aún existe una escasez de locales con superficies superiores a 300 metros, muy demandados por las principales firmas, que buscan ubicar en Marqués de Larios y su entorno, sus tiendas insignia.

Como resultado, Málaga está en el top5 objetivo de los planes de expansión de los principales operadores, y las rentas de las zonas más prime del centro se sitúan a niveles de Madrid o Barcelona.

Adicionalmente la estructura del centro continúa evolucionando con las obras de adaptación de la Alameda principal y la proyección de nuevas peatonalizaciones en otras calles secundarias como el eje Carretería-Álamos o la calle Victoria.

Esta apuesta favorecerá aún más la sinergia existente entre turismo y comercio. La nueva configuración del centro atrae a más de 250.000 cruceristas al año que encuentran en Málaga una oferta cultural, comercial y de ocio de primer nivel.

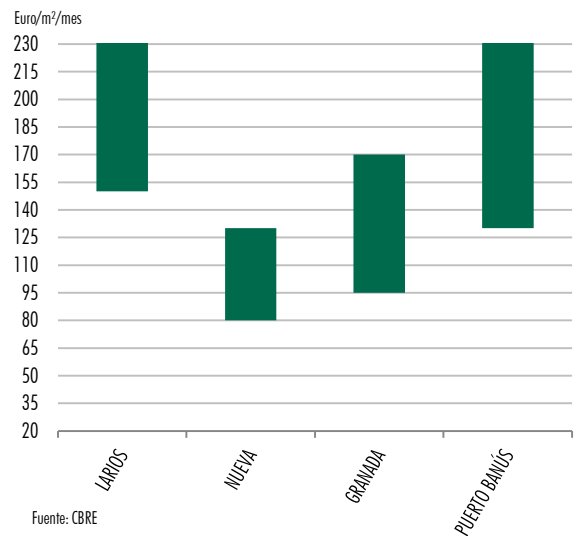
Estos factores son esenciales para los operadores que buscan maximizar su visibilidad y que encuentran en Málaga un escaparate para un público cada vez mayor y de mayor poder adquisitivo.

### Principales calles comerciales de Málaga



Fuente: CBRE

### Rentas en Málaga, 2016



Fuente: CBRE



NYX Calle Larios: Operación asesorada por CBRE

## High Street

Dentro de la dinámica de renovación de rótulos en el centro, destacan operaciones como la entrada de NYX, Tous y la reubicación de Bimba y Lola en calle Larios, así como la apertura de Decathlon City, en calle Nueva.

La restauración también está sufriendo una mejora gracias a la reorganización arquitectónica. Los puntos de referencia como plaza Uncibay o el entorno de calle Alcazabilla se ampliarán con la reordenación de la plaza de la Marina y el crecimiento del espacio peatonal. Existe una demanda pujante de cadenas internacionales que buscan implantarse en la ciudad.

En relación a Puerto Banús, continúa siendo el foco de las marcas de lujo, que pujan por posicionarse durante el periodo invernal para afrontar una demanda muy estacional. En la zona de Marbella, la calle Ricardo Soriano continúa siendo el objetivo para las principales marcas, incrementando el tramo comercial del eje.

## Inversión

Respecto a la inversión, existe un ligero incremento de oferta en zonas prime. El aumento de valor que supone un inquilino de perfil internacional está provocando que los propietarios introduzcan progresivamente este tipo de activos en el mercado.

### Málaga referencia de mercado, 2016

	LARIOS	NUEVA	GRANADA	PUERTO BANÚS
Demanda	↑	↑	↑	=
Oferta	=	=	↑	=
Rentas	↑	↑	↑	=

Fuente: CBRE

### Aperturas más relevantes en High Street, 2016

	CALLE	TIPO ACTIVIDAD	PAÍS DE PROCEDENCIA
NYX	C/ Larios	Cosmética	Francia
BIMBA Y LOLA	C/Larios	Moda	España
TOUS	C/Larios	Complementos	España
DECATHLON CITY	C/Nueva	Deportes	Francia

Fuente: CBRE

## Centros Comerciales

El sector de centros comerciales lleva varios años recuperándose de la crisis y en 2016 volvió a registrar un ejercicio notable. Alentado por el aumento del consumo, los indicadores como afluencia y ventas mejoraron el año pasado un 3,1% y 1,6% respectivamente en el portfolio de centros comerciales gestionados por CBRE en España.

El gran interés de los operadores en expandirse además ha permitido que el nivel de ocupación de los centros aumente a muy buen ritmo. En el portfolio de CBRE la ocupación media ha subido del 89,6% al 93,9% entre 2014 y 2016, cifras que ilustran la mejora significativa del sector.

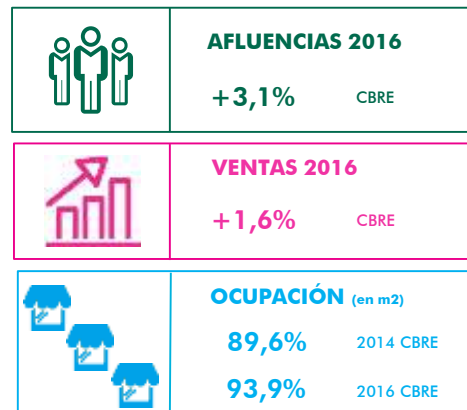
Gracias a las nuevas perspectivas, la promoción de centros comerciales se está reactivando después de una larga travesía por el desierto. El año pasado se inauguraron siete centros comerciales en España, siendo la apertura más notable la del centro comercial Nevada en Armilla (Granada) de 120.000 m<sup>2</sup> SBA y para los próximos años se prevé una creciente actividad en la promoción de nuevos centros. Entre las tipologías del futuro podemos distinguir por un lado los proyectos urbanos (de tamaño reducido y enfocados en nichos de mercado sin cubrir), y por el otro los macrodesarrollos periféricos, que buscan dominar un área de influencia muy amplio a través de novedosas combinaciones de comercio y ocio.

Los hábitos de compra están cambiando, el e-commerce empieza a ser ya un competidor serio y de manera creciente va a costar seducir al consumidor para que se desplace al centro comercial. De ahí que los nuevos centros comerciales buscan ofrecer experiencias de compra diferenciadoras y ser un punto social central en su área de influencia.

El macroproyecto Intu Costa del Sol en Torremolinos va a poner en práctica esta tendencia y con su previsible impacto comercial marcará un antes y un después en la oferta de centros comerciales en la Costa del Sol. A semejanza del shopping resort Puerto Venecia de Zaragoza, el proyecto de Intu planea desarrollar 200.000 m<sup>2</sup> de SBA en comercio y ocio, con un lago artificial, una zona de nieve y con áreas de compra más segmentadas que nunca.

Aunque la provincia de Málaga ya dispone de una densidad alta de centros comerciales (477 m<sup>2</sup> por 1.000 habitantes), se antoja como un área de influencia idóneo para llevar a cabo este tipo de proyectos, debido a la concentración de turismo y de segundas residencias en la zona. Los promotores, que iniciarán la construcción después del verano, incluso prevén que pueden duplicar los números financieros de Puerto Venecia, que está siendo un rotundo éxito.

### Indicadores Económicos de Centros Comerciales



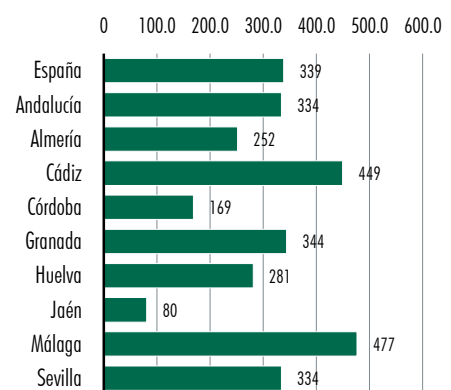
Fuente: Portfolio CBRE; comprendido de 25 centros comerciales ubicados en la geografía española, con una SBA total de 1,025 millones de m<sup>2</sup>.

### Nuevas Aperturas de Centros Comerciales en 2016

Centro Comercial	SBA (m2)
Nevada - Armilla (Granada)	120.000
Fan Mallorca Shopping - Coll d'En Rabassa	66.000
The Style Outlets - Viladecans (Barcelona)	26.500
El Lucero - Alcorcón (Madrid)	50.000
Trocadero - Los Llanos de Aridane (Tenerife)	10.000
Galeón Outlet - Adeje (Tenerife)	12.000
Pinatar Park - San Pedro del Pinatar (Murcia)	10.600
Gloriès - Barcelona (Ampliación)	11.000

Fuente: AECC/CBRE

### Densidad de Centros Comerciales por provincia



Fuente: CBRE. En m<sup>2</sup> por 1.000 habitantes

### Imagen Virtual del C.C. Intu Costa del Sol (Torremolinos)



## Industrial/Logístico

Tras el 2015, año de transición en el mercado industrial y logístico de Málaga, 2016 se ha caracterizado por la consolidación y el repunte de la actividad empresarial, tanto en la capital como en el resto de la provincia.

El equilibrio actual entre la oferta y la demanda existente, hace posible, sólo a día de hoy, que el cliente disponga de opciones tanto en alquiler como en venta.

Sin embargo, la falta de desarrollos logísticos e industriales a corto-medio plazo, la falta de instalaciones de calidad y la afectación de gran parte del suelo y su desarrollo por parte del Plan de Inundabilidad aprobado definitivamente por la Junta de Andalucía, estimamos que se traducirá, en un aumento de rentas y la vuelta de los operadores a buscar su ubicación fuera del parque industrial y logístico de Málaga capital en los próximos años.

### OFERTA

Como comentamos el año anterior, el parque de naves de Málaga se caracteriza por la escasez de naves de calidad, sobre todo naves logísticas con muelles de carga y con una altura superior a 9-10 metros.

Sólo el Centro de Transportes de Mercancías de Málaga (CTMM) con una ocupación próxima al 100% y algunas instalaciones aisladas en el Pol. Ind. Trévez y Guadalhorce pueden dar cabida a este tipo de operadores.

El parque de naves sigue obsoleto, a la espera de nuevos desarrollos que puedan dar respuesta a la demanda existente, exigente y en aumento. Por ello, se comienza a reactivar parte del mercado en la provincia.

La ocupación en general, estimamos que continuará en ascenso.

### DEMANDA

La demanda ha vuelto definitivamente y para quedarse. Se confirma una mayor contratación en 2016 y para 2017 aumenta la superficie demandada.

Si en 2015 hablábamos de una demanda tipo entre 1.500 y 3.000 m<sup>2</sup>, en 2016 comienza a resurgir una demanda de 5.000 m<sup>2</sup> y las grandes superficies para operadores logísticos.

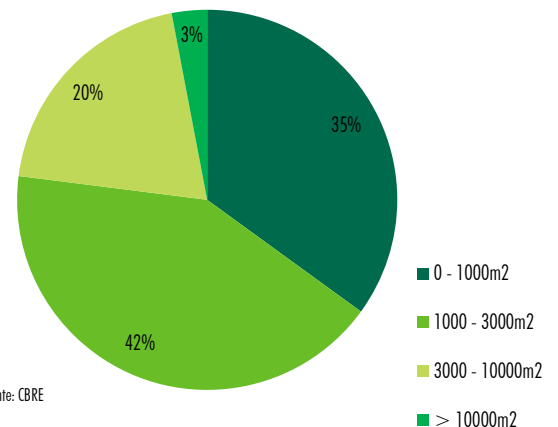
Este aumento de la superficie demandada, pensamos que se traducirá en una subida de las rentas para los próximos años, tanto en naves ya construidas como para llave en mano.

Mapa logístico Málaga, 2016



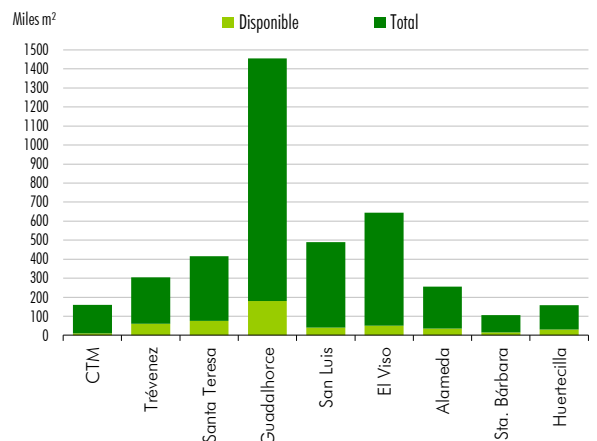
Fuente: CBRE

Demanda de naves por tipo de superficie, 2016



Fuente: CBRE

Disponibilidad de naves por polígonos, 2016



Fuente: CBRE

## Industrial/Logístico

### SUELO

En 2016, la demanda de suelo industrial y logístico se consolida.

Ante la falta de naves de calidad, el cliente se plantea la opción de llave en mano o de construir sus propias instalaciones.

A la espera de la aprobación de algún proyecto en Málaga capital a corto-medio plazo, comienzan a tomar protagonismo los desarrollos en poblaciones de la provincia como Cártama, Colmenar, Alhaurín de la Torre o Antequera, algunos de ellos todavía controlados por las entidades bancarias y en consecuencia, todavía fuera de mercado.

El desarrollo del Puerto Seco en Antequera, empieza a tomar forma, despertando el interés de los grandes operadores logísticos para instalarse en un proyecto que cuenta con una ubicación excepcional para la distribución, como centro neurálgico de Andalucía, disponiendo, además, de transporte intermodal como valor añadido.

### PRECIOS Y RENTAS

El precio de venta en Málaga sigue la referencia de otros mercados de Andalucía, donde le coste de la construcción y el precio del suelo, no permiten alcanzar las rentabilidades necesarias a los propietarios.

Sin embargo, la financiación comienza a despertar permitiendo el crecimiento de nuevas empresas dentro de este sector.

Dichos precios de venta, en 2016 se han incrementado sustancialmente, debiendo alcanzar en 2017 una estabilidad acorde con la oferta y al demanda, dando, por tanto, cabida a nuevos proyectos de mayor o menor magnitud.

En referencia a las rentas de mercado, en 2016 se confirma un cambio de tendencia, provocando el aumento de las mismas conforme se va reduciendo la oferta.

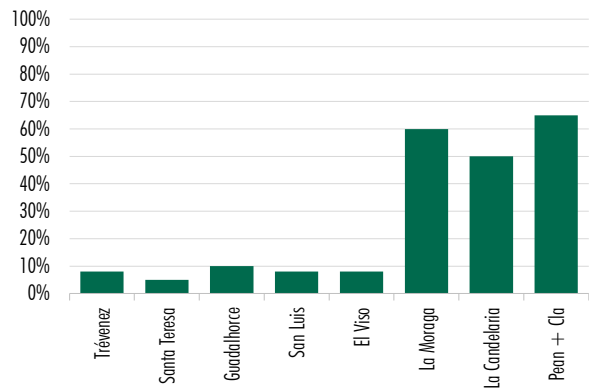
### INVERSIÓN

Cabe destacar que estamos detectando estos dos últimos años, un cierto interés por la inversión logística en Málaga y en Andalucía en general, por parte de fondos de inversión, socimis e inversores en general, para adquirir activos de tipología muy específica con rentabilidades mas razonables, dada la reducción de esta tipología de activos en las grandes capitales como Madrid o Barcelona.

### Mapa industrial y logístico por coronas

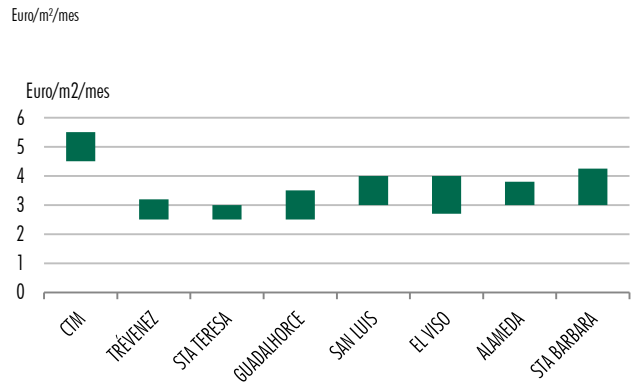


### Disponibilidad de suelo por polígonos, 2016



Fuente: CBRE

### Rentas máximas y mínimas, 2016



Fuente: CBRE

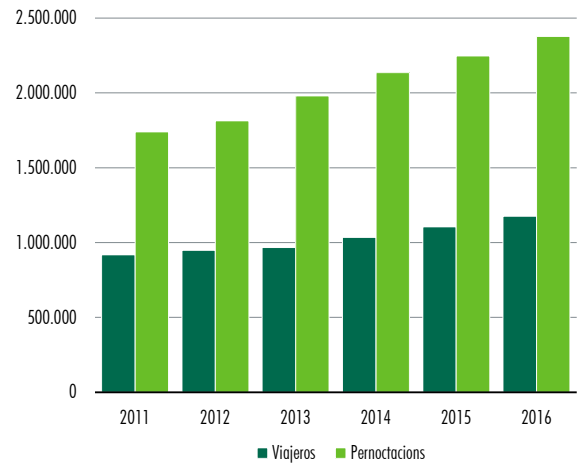
## Hoteles

El sector hotelero de la ciudad de Málaga está registrando números muy sólidos y las perspectivas son positivas para el futuro. El crecimiento de la oferta ha sido bajo en los últimos años y el destino se está fortaleciendo en cuanto a demanda gracias al crecimiento del viajero de ocio (gracias a los esfuerzos de la ciudad por incrementar la oferta de cultura y las infraestructuras de transporte) y al de congresos y eventos corporativos, en el que Málaga se está convirtiendo en un referente nacional.

En 2016 el número de pernoctaciones fue un 36% superior al registrado en 2011, y la ciudad ya registra cifras de ocupación y precio medio por encima de la anterior fase alcista del ciclo.

El número de transacciones hoteleras en la ciudad está batiendo récords, con 9 transacciones desde enero 2015, lo que demuestra que el capital institucional está persiguiendo posiciones en la ciudad al igual que las cadenas hoteleras en expansión.

Evolución de número viajeros y pernoctaciones en la ciudad de Málaga



### Síguenos



Para más información, póngase en contacto con:

Dolores Martínez Brioso  
 Directora Nacional Research  
 CBRE  
 Paseo de la Castellana, 202  
 28046 Madrid  
 t: +34 91 598 1900  
 e: lola.martinez@cbre.com

Delegación Málaga  
 Plaza de la Solidaridad, 12. 5º  
 Planta  
 Edificio Indocar  
 29002 Marbella  
 T + 34 952 76 51 30  
 F + 34 952 76 58 30

**CBRE**

[cbre.es](http://cbre.es)