

DOCUMENTO:  
**MAPA DE PRECIOS DE REFERENCIA DE ALQUILER  
RESIDENCIAL EN EL TM MÁLAGA**

PROMOTOR DE LOS TRABAJOS:  
**INSTITUTO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA,  
AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA**

EQUIPO REDACTOR:  
**ESPACIO COMÚN COOP**

FECHA:  
**MAYO 2020**

## DIRECCIÓN DE LOS TRABAJOS

José María López Cerezo, Director Gerente del [Instituto Municipal de la Vivienda](#),  
Ayuntamiento de Málaga

## COORDINACIÓN Y REDACCIÓN

### [Espacio Común COOP](#)

Mario Estivill Baena

Antonio Ibáñez Pielfort

Luis Estivill Baena

## OTRAS INTERVENCIONES

### Ayuntamiento de Málaga:

[Instituto Municipal de la Vivienda, IMV](#)

[Centro Municipal de Informática, CEMI](#)

[Observatorio del Medio Ambiente Urbano, OMAU](#)

### Otros organismos, administraciones y entidades:

Observatorio de Vivienda y Suelo. Ministerio de Fomento

Instituto Nacional de Estadística. Ministerio de Economía y Empresa

Centro de Investigaciones Sociológicas. Ministerio de Presidencia, Relaciones con las  
Cortes e Igualdad

Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía y Servicio de Planificación y  
Tecnología. Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio

Registro de Turismo de Andalucía, Servicio de Empresas y Actividades Turísticas.  
Consejería de Turismo y Deporte

FOTOCASA

Málaga, mayo de 2020 (rev01)

## ÍNDICE DE CONTENIDOS

<b>I. ANTECEDENTES Y OBJETO DEL MAPA DE PRECIOS DE REFERENCIA DE ALQUILER RESIDENCIAL DEL TÉRMINO MUNICIPAL MÁLAGA</b>	<b>4</b>
<b>1 RDL 7/2019 DE MEDIDAS URGENTES EN MATERIA DE VIVIENDA Y ALQUILER</b>	<b>5</b>
<b>2 OBJETO DEL MAPA DE PRECIOS DE REFERENCIA DE ALQUILER RESIDENCIAL DEL TM MÁLAGA</b>	<b>6</b>
<b>II. FUENTES DE INFORMACIÓN Y CUALIFICACIÓN DEL ALQUILER RESIDENCIAL</b>	<b>7</b>
<b>1 FUENTES DE INFORMACIÓN CONSIDERADAS</b>	<b>8</b>
1.1 BOLETÍN ESPECIAL DE ALQUILER RESIDENCIAL	9
1.2 CENSOS DE POBLACIÓN Y VIVIENDA	9
1.3 ENCUESTA DE CONDICIONES DE VIDA	9
1.4 ENCUESTA CONTINUA DE HOGARES	10
1.5 REGISTROS ADMINISTRATIVOS DE LOS DEPÓSITOS DE FIANZAS DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO RESIDENCIAL	10
1.6 REGISTROS DE VIVIENDAS EN ALQUILER OFERTADAS EN PORTALES INMOBILIARIOS	10
1.7 ATLAS DE DISTRIBUCIÓN DE RENTA DE LOS HOGARES	11
1.8 OTROS INDICADORES URBANOS DE REFERENCIA	12
<b>2 EL PARQUE DE ALQUILER RESIDENCIAL</b>	<b>13</b>
2.1 EVOLUCIÓN RECIENTE DEL PARQUE DE ALQUILER RESIDENCIAL	13
2.2 ESTIMACIÓN DEL PARQUE DE ALQUILER RESIDENCIAL ACTUAL	16
2.3 EL PARQUE DE ALQUILER RESIDENCIAL ACTUAL EN EL TM MÁLAGA	18
<b>III. MAPA DE PRECIOS: VARIABLES E INDICADORES</b>	<b>21</b>
<b>1 DETERMINACIÓN DEL PRECIO DE REFERENCIA DE ALQUILER RESIDENCIAL</b>	

<b>EN EL TM MÁLAGA .....</b>	<b>22</b>
1.1 OBJETIVO.....	22
1.2 ÁMBITO GEOGRÁFICO.....	22
1.3 VARIABLES INDEPENDIENTES: TEMPORAL Y GEOGRÁFICA .....	22
1.4 DEFINICIÓN DE LA MUESTRA Y VARIABLE ESTADÍSTICA CONSIDERADA ..	22
1.5 ESTRATIFICACIÓN POR RENTA Y DISTRITO .....	25
1.6 ESTRATIFICACIÓN POR SUPERFICIE Y DISTRITO.....	25
1.7 RESUMEN LONGITUDINAL 2015-2020 DEL ÍNDICE DE PRECIO DE REFERENCIA DE ALQUILER RESIDENCIAL POR DISTRITOS, ZONAS Y BARRIOS, €/M <sup>2</sup> C .....	26
<b>2 REPRESENTACIÓN GRÁFICA DE INDICADORES Y MAPAS .....</b>	<b>36</b>
2.1 REPRESENTACIÓN GRÁFICA DEL RESUMEN 2015-2020 DEL PRECIO DE REFERENCIA DE ALQUILER RESIDENCIAL POR DISTRITOS .....	36
2.2 MAPA DEL ÍNDICE DEL PRECIO DE REFERENCIA DE ALQUILER RESIDENCIAL POR DISTRITOS DE LA CIUDAD DE MÁLAGA .....	37
2.3 MAPA DEL ÍNDICE DEL PRECIO DE REFERENCIA DE ALQUILER RESIDENCIAL POR ZONAS INTERMEDIAS DE LA CIUDAD DE MÁLAGA .....	38
2.4 MAPA DEL ÍNDICE DEL PRECIO DE REFERENCIA DE ALQUILER RESIDENCIAL POR BARRIOS DE LA CIUDAD DE MÁLAGA .....	39
2.5 RESUMEN LONGITUDINAL 2015-2019 DEL PRECIO DE OFERTA DE LOS PORTALES INMOBILIARIOS POR DISTRITOS (€/M <sup>2</sup> C) .....	40
2.6 REPRESENTACIÓN DEL RESUMEN 2015-2019 DEL PRECIO DE OFERTA DE ALQUILER DE LOS PORTALES INMOBILIARIOS POR DISTRITOS.....	40
2.7 ESFUERZO FAMILIAR Y OTROS INDICADORES URBANOS DE REFERENCIA.....	41
2.8 MAPA DE CUALIFICACIÓN GENERAL DEL ALQUILER Y ESFUERZO FAMILIAR POR DISTRITOS DE LA CIUDAD DE MÁLAGA .....	44
2.9 MAPA DE CUALIFICACIÓN GENERAL DEL ALQUILER Y ESFUERZO FAMILIAR POR ZONAS INTERMEDIAS DE LA CIUDAD DE MÁLAGA.....	45
2.10 MAPA DE CUALIFICACIÓN GENERAL DEL ALQUILER Y ESFUERZO FAMILIAR POR BARRIOS DE LA CIUDAD DE MÁLAGA.....	46
<b>IV. CONCLUSIONES.....</b>	<b>47</b>
<b>1 SOBRE EL REPARTO MODAL DE USO DE LAS VIVIENDAS EN LA CIUDAD DE MÁLAGA.....</b>	<b>48</b>
<b>2 EL PRECIO DEL ALQUILER EN LA CIUDAD DE MÁLAGA.....</b>	<b>48</b>
<b>3 LA TENDENCIA DE LA EVOLUCIÓN AL ALZA DE LOS PRECIOS DEL ALQUILER EN LA CIUDAD DE MÁLAGA .....</b>	<b>49</b>
<b>4 EL ESFUERZO ECONOMICO FAMILIAR EN EL DIAGNÓSTICO DE LA VIVIENDA EN ALQUILER EN LA CIUDAD DE MÁLAGA.....</b>	<b>49</b>
<b>5 INCIDENCIA DE LA VIVIENDA CON FINALIDAD TURISTICA Y LA VIVIENDA DESHABITADA EN LOS PRECIOS DE ALQUILER DE LA CIUDAD DEMÁLAGA....</b>	<b>50</b>

## 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

En los últimos años, el alquiler residencial está caracterizado por una tendencia creciente en dos de sus principales rasgos o características diferenciadas. En primer lugar, en lo que tiene que ver con la cuota o distribución del régimen de tenencia en comparación con la vivienda en propiedad, y en segundo lugar en relación con el precio. Esta tendencia al alza, en ambos rasgos, no se refleja en estadísticas oficiales con el suficiente grado de actualización y nivel de desagregación que permita la generación de conocimiento sobre su comportamiento a nivel municipal y de conclusiones que permitan la orientación de la política de vivienda en materia de alquiler.

El principal proveedor de información cuantitativa y cualitativa acerca de la población, del parque residencial y de la relación entre ambos es actualmente el Instituto Nacional de Estadística (INE) a través de diferentes proyectos y campañas que desarrolla en ejercicio de su actividad, a nivel estatal y con diferentes periodicidades y desagregaciones.

Desde las diferentes instancias oficiales que manejan información a estos respectos es difícil superar el umbral de los datos aportados por el Censo de Población y Vivienda (CPV) que, si bien aportan desagregación de la información a nivel de sección censal, se encuentra muy desactualizado (el último es de 2011), más aún en ciudades medias y grandes donde la dinámica urbana e inmobiliaria va por delante de cualquier tratamiento muestral e incluso censal de la información. Por su parte, los datos aportados por la Encuesta Continua de Hogares (ECH) dispone de periodicidad anual pero aporta su máxima desagregación a nivel provincial. Y la Encuesta de Condiciones de Vida (ECV) aunque dispone de periodicidad anual ofrece su máxima desagregación a nivel autonómico.

De forma expresa, los datos que aportan los Boletines Estadísticos que el Ministerio de Fomento comparte electrónicamente a través del Observatorio de Vivienda y Suelo<sup>1</sup>

<sup>1</sup> [Acceso](#) directo a recurso electrónico de los Boletines Periódicos y Especiales del Observatorio de Vivienda y Suelo del Ministerio de Fomento

(de periodicidad trimestral y/o Especiales de carácter anual) fusionan las estadísticas oficiales de las fuentes antes referenciadas con las series periódicas de datos elaborados y aportados por los registros administrativos de depósitos de fianza de contratos de arrendamiento, existentes en la mayoría de Comunidades Autónomas, así como con los que los principales portales inmobiliarios emplean para elaborar sus propias estadísticas.

Como es posible comprobar en el último Boletín Especial de Alquiler Residencial publicado a finales de septiembre 2019, los indicadores aportados obtienen las máximas desagregaciones únicamente para municipios con población superior a 25.000 o 100.000 habitantes, como es nuestro caso, pero no superan la delimitación geográfica municipal, esto es, no existe información a escala inferior a la local.

No en vano el RDL 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler<sup>2</sup>, 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*

<sup>2</sup> [Acceso](#) directo a publicación electrónica en el BOE núm. 55, de 05/03/2019, del Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler

*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 OBJETO DEL MAPA DE PRECIOS DE REFERENCIA DE ALQUILER RESIDENCIAL DEL TM MÁLAGA

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

En origen se propone la incorporación a los mencionados mapas de otras capas de información reflejo de otros indicadores urbanos de referencia observados en la ciudad de Málaga que tendrán que ver con la Vivienda con Finalidad Turística, con la Vivienda Deshabitada y con las rentas medias 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.

La metodología empleada en el análisis 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, cuando proceda, puedan formar parte de una única matriz de generación del precio municipal que en este momento nos ocupa.

## II. FUENTES DE INFORMACIÓN Y CUALIFICACIÓN DEL ALQUILER RESIDENCIAL



## 1 FUENTES DE INFORMACIÓN CONSIDERADAS

Adjunto se extracta tabla resumen de las principales fuentes de información que se han considerado en el análisis del Alquiler Residencial que se adjunta, en la estimación de la cuantificación del parque de Alquiler Residencial disponible en la ciudad, así como en 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
<b>OBSERVATORIO DE VIVIENDA Y SUELO DEL MINISTERIO DE FOMENTO</b>	BOLETÍN ESPECIAL DE ALQUILER RESIDENCIAL	ANUAL	MUNICIPAL
<b>INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA, INE</b>	CENSOS DE POBLACIÓN Y VIVIENDA, CPV	DECENAL	CENSAL
	ENCUESTA DE CONDICIONES DE VIDA, ECV	ANUAL	AUTONÓMICA
	ENCUESTA CONTINUA DE HOGARES, ECH	ANUAL	AUTONÓMICA
	ATLAS DE DISTRIBUCIÓN DE RENTA DE LOS HOGARES, ADRH	ANUAL	CENSAL
<b>AGENCIA DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA, AVRA</b>	REGISTROS ADMINISTRATIVOS DE LOS DEPÓSITOS DE FIANZAS DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO RESIDENCIAL	CONTINUO	CATASTRAL / POSTAL
<b>PORTALES INMOBILIARIOS (FOTOCASA/ IDEALISTA)</b>	REGISTROS DE VIVIENDAS EN ALQUILER OFERTADAS EN PORTALES INMOBILIARIOS	CONTINUO	MUNICIPAL / DISTRITO

OTROS INDICADORES URBANOS Y FUENTES DE REFERENCIA			
<b>REGISTRO DE TURISMO DE ANDALUCÍA, RTA</b>	REGISTROS DE VIVIENDAS CON FINALIDAD TURÍSTICA INSCRITAS, VFT	CONTINUO	CATASTRAL / POSTAL
<b>INSTITUTO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA, AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA, IMV</b>	VIVIENDA DESHABITADA, VD	N/D	CATASTRAL / POSTAL
<b>CENTRO MUNICIPAL DE INFORMÁTICA</b>	DIVISIÓN TERRITORIAL / ADMINISTRATIVA	CONTINUO	BARRIO / DISTRITO MUNICIPAL Y CENSAL
<b>EL OBSERVATORIO DEL MEDIO AMBIENTE URBANO</b>	INFORMES SOBRE MERCADO INMOBILIARIO DE MALAGA, PRIMER TRIMESTRE DE 2020 Y ANTERIORES	TRIMESTRAL	N/D



## 1.1 BOLETÍN ESPECIAL DE ALQUILER RESIDENCIAL

El Observatorio de Vivienda y Suelo dependiente del Ministerio de Fomento se propone 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 en 2013, 2015 y con carácter anual desde 2017 hasta la actualidad, como se ha dicho el último publicado a finales de septiembre 2019.



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

*Este nuevo Boletín Especial del Observatorio de Vivienda y Suelo está centrado en el mercado del alquiler de vivienda y tiene el objetivo de ofrecer información sobre una actividad que ha estado marcada tradicionalmente por un menor volumen de datos e información si se compara con el mercado de la compraventa. Para su elaboración se ha solicitado información a la Administración Tributaria, al Consejo General del Notariado, al Colegio de Registradores de la Propiedad así como a los registros administrativos de contratos de arrendamiento o de depósitos de fianzas que operan de acuerdo con la legislación propia de algunas Comunidades Autónomas.*

<sup>3</sup> CENSOS DE POBLACIÓN Y VIVIENDA. Para mayor abundamiento es posible acceder al recurso digital de la página del producto de los CPV del INE clicando [este enlace](#)

## 1.2 CENSOS DE POBLACIÓN Y VIVIENDA



Instituto Nacional de Estadística

En 2011 se realizan los últimos Censos de Población y Viviendas, CPV<sup>3</sup>, la operación estadística de mayor envergadura que el INE realiza cada diez años y que permite conocer, entre otras cuestiones de interés y sin ser exhaustivo, los siguientes principales indicadores por grupos de conocimiento:

- Las personas: sexo, edad, nacionalidad, estudios, situación laboral, migraciones y movilidad, etc.
- Los hogares: tamaño, composición, parejas y núcleos, etc.
- Los edificios: número de plantas, estado, año de construcción, etc.
- Las viviendas: régimen de tenencia, superficie, habitaciones, etc.

## 1.3 ENCUESTA DE CONDICIONES DE VIDA

La Encuesta de Condiciones de Vida, ECV<sup>4</sup>, la realiza el INE desde 2004 y se basa en criterios armonizados para todos los países de la Unión Europea al objeto de disponer de una fuente de información de referencia sobre estadísticas comparativas de la distribución de ingresos y la exclusión social en el ámbito europeo.

Su realización permite poner a disposición de la Comisión Europea un instrumento estadístico de primer orden para el estudio de la pobreza y desigualdad, el seguimiento de la cohesión social en el territorio de su ámbito, el estudio de las necesidades de la población y del impacto de las políticas sociales y económicas sobre los hogares y las personas, así como para el diseño de nuevas políticas.

<sup>4</sup> ENCUESTA DE CONDICIONES DE VIDA. Para mayor abundamiento es posible acceder al recurso digital de la página del producto de la ECV del INE clicando [este enlace](#)

## 1.4 ENCUESTA CONTINUA DE HOGARES

La Encuesta Continua de Hogares, ECH<sup>5</sup>, es una investigación que realiza el INE y ofrece información anual sobre las características demográficas básicas de la población, de los hogares que componen y de las viviendas que habitan. La información se ofrece desagregada por comunidades autónomas y provincias. Sobre la población, facilita datos por sexo, edad, estado civil, país de nacimiento, nacionalidad, situación en el hogar. Para los hogares aporta información sobre su tamaño y composición y para las viviendas sobre su régimen de tenencia, superficie útil, habitaciones, año de edificación y tipología del edificio.

## 1.5 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, Infraestructuras y Ordenación del Territorio 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 andaluza.

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

<sup>5</sup> ENCUESTA CONTINUA DE HOGARES. Para mayor abundamiento es posible acceder al recurso digital de la página del producto del INE clicando [este enlace](#)

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.

## 1.6 REGISTROS DE VIVIENDAS EN ALQUILER OFERTADAS EN PORTALES INMOBILIARIOS

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.

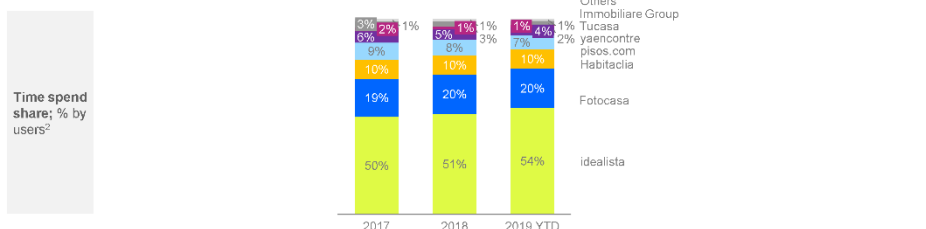
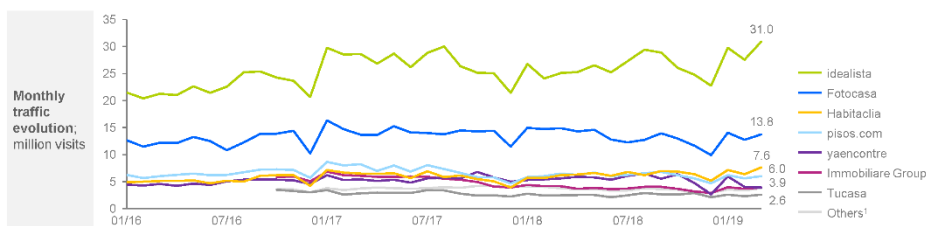
En el caso del alquiler residencial y debido a la escasez de información oficial disponible los registros de ofertas de inmuebles de estos portales se toman como referencia a la hora de confeccionar estadísticas, como se ha dicho, incluso por la propia administración, así como por los profesionales relacionados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

**idealista**

**Evolution of traffic share according to Similarweb 2019 – Spain**

Traffic share by country for main vertical portals; 100% = total traffic in the period in millions of visits



<sup>1</sup> Other include: Kjero, Servihabitat, Solvia & Trovimap, all with monthly visit between 0.5mn and 1mn  
<sup>2</sup> For reference: Rightmove has 60% of UK traffic and IS24h 59% of German traffic

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

<sup>6</sup> Acceso a la [memoria del Proyecto Técnico](#) del Atlas de distribución de rentas de los hogares del INE (septiembre de 2019)

- 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.

Los principales portales inmobiliarios que se han identificado, según cuotas de tráfico web, son Idealista y Fotocasa. En la imagen adjunta Idealista propone un comparativo longitudinal entre las diferentes cuotas de tráfico web alcanzadas por ellos respecto a otros portales inmobiliarios en el territorio español, así como por los diferentes portales inmobiliarios de forma independiente. Si bien del mismo se desprende que es este portal el que dispone de una cuota superior, es el portal Fotocasa el que presenta una información más accesible y también presenta una cuota suficiente a escalas de distrito, que es en la que en abierto comparte también Idealista y que se presentan en el presente estudio, e inferiores.



**1.7 ATLAS DE DISTRIBUCIÓN DE RENTA DE LOS HOGARES**

El Atlas de distribución de rentas de los hogares<sup>6</sup> (ADRH), editado por el Instituto Nacional de Estadística en julio de 2019 con desagregaciones a nivel de sección censal, municipal y provincial, ofrece datos territorializados de la renta media por persona y hogar con diversas cualificaciones.

El INE ya viene desarrollando desde 2016 una colaboración con la AEAT, para el

proyecto Indicadores Urbanos del INE, que ha consistido en la publicación de datos de renta media para una lista de ciudades mayores de 50.000 habitantes y a nivel inferior al municipal (barrios) para ciudades mayores de 250.000 habitantes.



Atlas de distribución de  
renta de los hogares  
(ADRH)

Proyecto técnico

Al contrario de la Encuesta de Condiciones de Vida, que investiga una muestra de hogares, esta operación es de tipo censal, permitiendo una desagregación territorial muy detallada. La información de renta por ciudades se construye al nivel territorial más desagregado posible, las secciones censales.

El INE no tiene acceso a datos individuales de renta, que obran en poder de las autoridades tributarias, por lo que los Indicadores Urbanos se construyen mediante un intercambio de información. El INE entrega a la AEAT un fichero de hogares e individuos que los componen, con indicación de la sección censal donde se encuentran y recibe datos agregados de renta para cada sección censal. Los ingresos, por tanto, se adscriben al lugar donde el perceptor de rentas reside según su empadronamiento, no según su declaración (o modelo) de renta.

En este contexto se enmarca este ADRH. Éste es un proyecto experimental, que se plantea la construcción de indicadores estadísticos de nivel y distribución de renta de los hogares a nivel municipal e inframunicipal, a partir del enlace de información del INE con datos tributarios, fundamentalmente de la AEAT.

A finales de 2022 el Atlas de distribución de Renta de los Hogares, según está previsto, dejará de figurar como estadística experimental y estos datos se integrarán en el propio Censo de Población y Viviendas de 2021<sup>7</sup>, que proporcionaría esta información como parte de las variables de contexto (las que no se obtienen a nivel individual sino a niveles más agregados), tal como está previsto en el proyecto censal próximo.

Dicho Atlas nos permitirá situar el elemento de ‘Renta de los Hogares’ sobre el

territorio, pudiendo incorporar el dato económico como determinante o característico de la demanda de vivienda de forma territorializada y extraer las conclusiones que correspondan en clave de ‘esfuerzo familiar’ como indicador propio.

## 1.8 OTROS INDICADORES URBANOS DE REFERENCIA

Se han considerado otros indicadores urbanos adicionales que, según se desprende del documento de desarrollo complementario al diagnóstico del PMVS del TM Málaga denominado MAPA DE LA VIVIENDA DESHABITADA DEL TM MÁLAGA de junio de 2018, pueden tener incidencia directa en la generación de los precios de alquiler residencial y es por lo que ya en ese documento quedan recogidas como situaciones anómalas de uso y cualificación del parque residencial municipal:

- La Vivienda con Finalidad Turística, VFT, procedente del Registro de Turismo de Andalucía y de los principales Canales de Oferta Turística digitales.

Este indicador es posible analizarlo, como se describe en el mencionado documento, con desagregación catastral si se encuentran inscritas en el Registro de Turismo de Andalucía, RTA, y con desagregación censal para las viviendas obtenidas a través de los anuncios de los principales Canales de Oferta Turística, COT. En sendos casos se han actualizado las fuentes de información empleadas: los datos procedentes de los COT se han actualizado al 4T de 2019, mientras que la explotación del RTA empleada corresponde al 1T de 2020.

- La Vivienda Deshabitada.

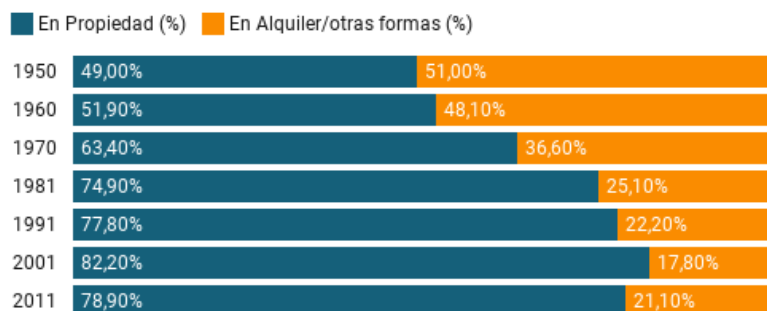
La vivienda deshabitada se recoge en el mencionado documento de Diagnóstico del PMVS con máxima desagregación a nivel de Sección Censal, si bien este resultado es agregado de cálculos generados a nivel de parcela catastral. Esta razón ha permitido su agregación, en este caso, en las delimitaciones geográficas aquí empleadas (barrios municipales, zonas intermedias y distritos municipales) aunque los resultados del análisis de las diferentes fuentes de información empleadas se han mantenido, según los realizados en 2018.

<sup>7</sup> Acceso a la [memoria del Proyecto Técnico](#) del Censo de Población y Viviendas 2021 (septiembre de 2019)

## 2 EL PARQUE DE ALQUILER RESIDENCIAL

### 2.1 EVOLUCIÓN RECIENTE DEL PARQUE DE ALQUILER RESIDENCIAL

El Censo de Población y Vivienda recoge cómo en el conjunto de España en la década de los 50 el régimen de tenencia de las viviendas en que se alojaban los hogares era equiparable en número para la tenencia en propiedad y la tenencia en alquiler u otras formas.

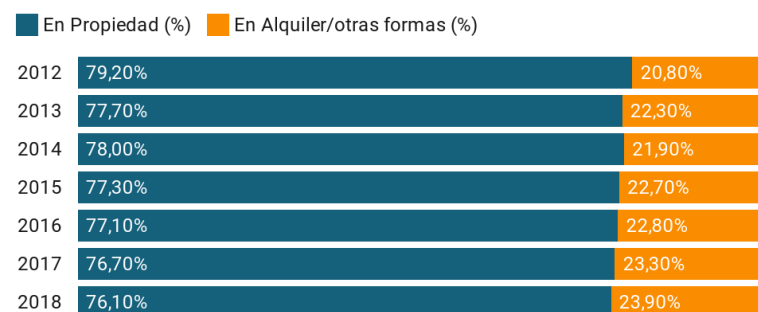


EVOLUCIÓN DEL RÉGIMEN DE TENENCIA DE LA VIVIENDA PRINCIPAL EN ESPAÑA 1950-2011 (%);  
FUENTE: INE. CENSO DE POBLACIÓN Y VIVIENDA 2011;  
[ACCESO A DATOS CREADOS CON DATAWRAPPER](#)

Sin embargo, la tendencia durante el resto del siglo XX llevó al régimen de propiedad de las viviendas a tomar un lugar de creciente preponderancia que alcanzó su máximo a principios del actual siglo XXI. Esta situación lleva al alquiler a representar, según el INE, incluso menos de un 18% en 2001 del total de hogares en España.

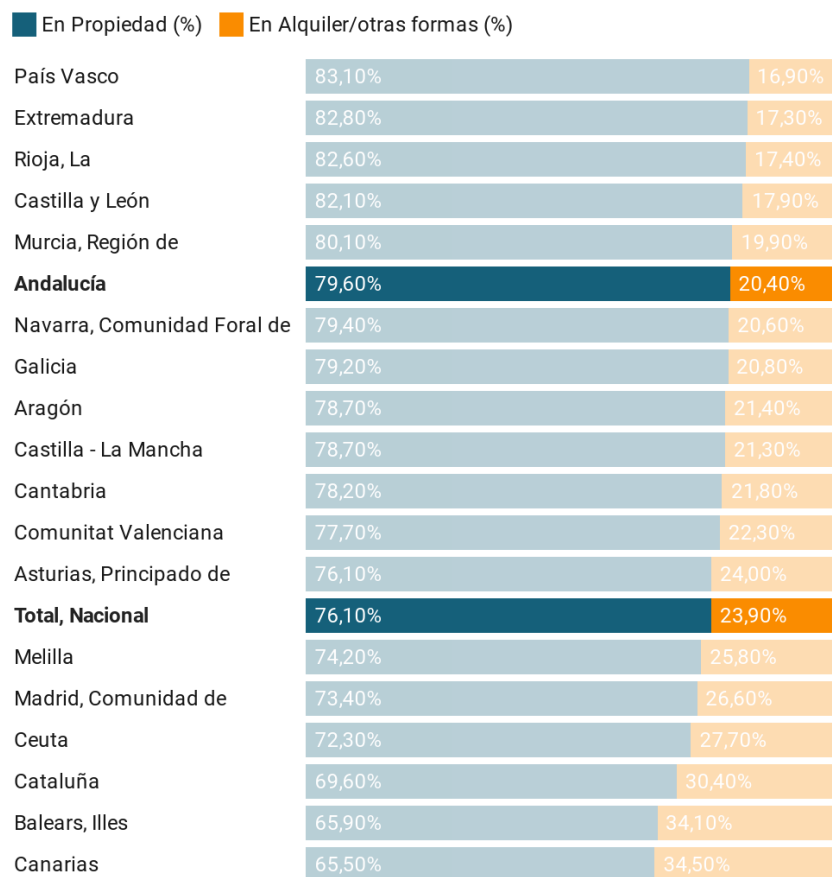
La tendencia se invierte hasta 2011, cuando el Censo de Población y Vivienda de este año arroja una cierta recuperación de las cifras del alquiler u otras formas de tenencia distintas a la de la propiedad, que llegan a alcanzar más del 21% de los hogares españoles.

Desde 2011 y hasta 2017 podemos observar la proporción entre el régimen de propiedad y el de alquiler u otras formas de tenencia asimilables en la Encuesta de Condiciones de Vida del INE. La propiedad sigue perdiendo peso lentamente frente al alquiler.



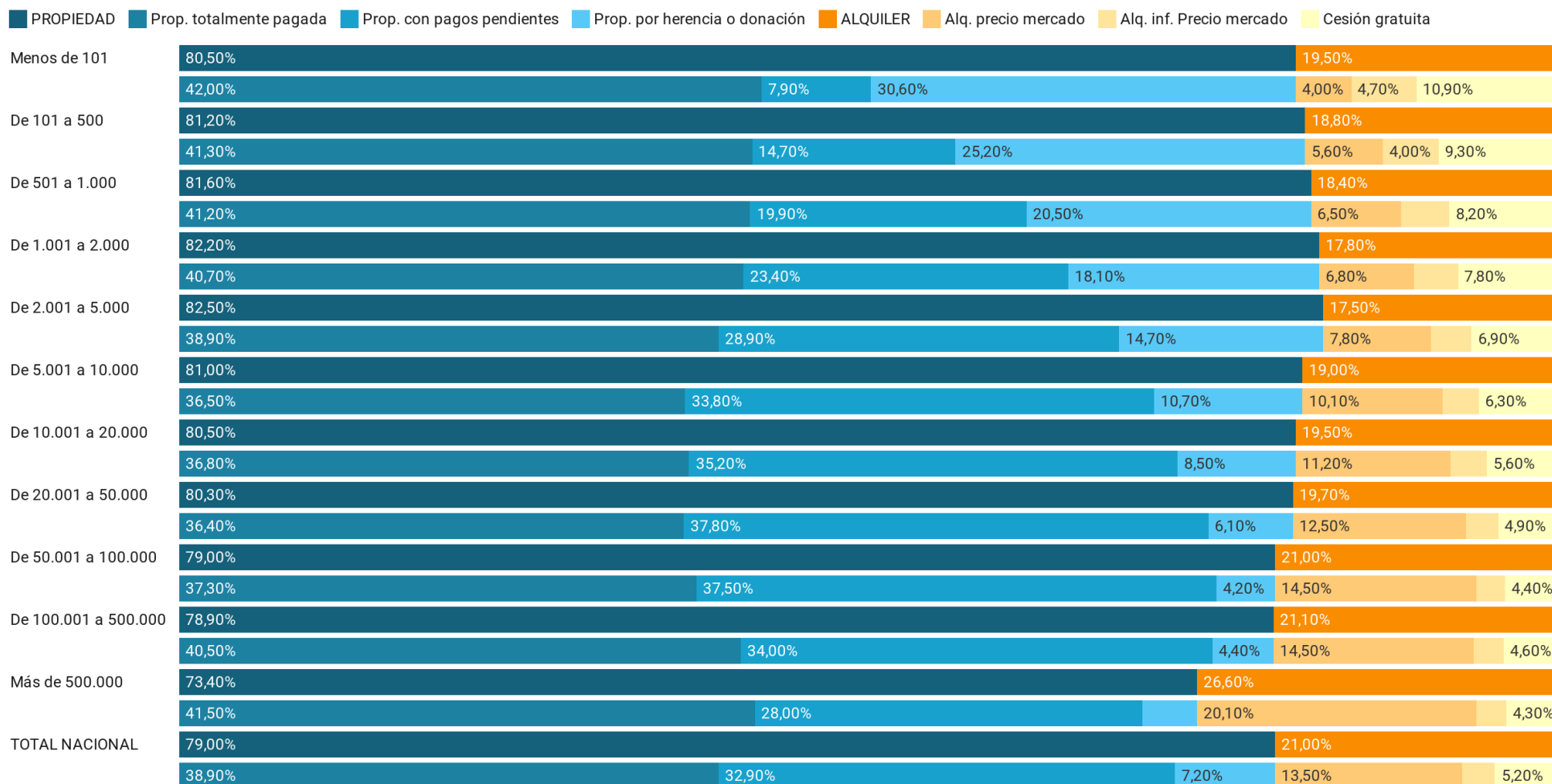
EVOLUCIÓN DEL RÉGIMEN DE TENENCIA DE LA VIVIENDA PRINCIPAL EN ESPAÑA 2012 - 2018 (%);  
FUENTE: INE. ENCUESTA DE CONDICIONES DE VIDA 2018;  
[ACCESO A DATOS CREADOS CON DATAWRAPPER](#)

La distribución de esta evolución entre las distintas comunidades autónomas resulta en 2018 como se presenta en la tabla y gráfico anteriores. Sin embargo, resulta más ilustrativo para reconocer la distribución del régimen de tenencia del alquiler dentro del territorio nacional la localización geográfica según el tamaño de los municipios, revelándose así este acceso a la vivienda como un fenómeno eminentemente urbano, ya que aumenta la proporción del mismo con el incremento del tamaño de la población del municipio.



*DISTRIBUCIÓN POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS DE LOS HOGARES SEGÚN PORCENTAJE  
CRECIENTE DEL RÉGIMEN DE ALQUILER EN 2018; FUENTE: INE. ENCUESTA DE CONDICIONES DE  
VIDA 2018;*

[ACCESO A DATOS CREADOS CON DATAWRAPPER](#)



DISTRIBUCIÓN, SEGÚN TAMAÑO DEL MUNICIPIO, DEL PORCENTAJE DEL RÉGIMEN DE TENENCIA DE LOS HOGARES EN ESPAÑA; FUENTE: INE. CENSO DE POBLACIÓN Y VIVIENDAS 2011  
[ACCESO A DATOS CREADOS CON DATAWRAPPER](#)



## 2.2 ESTIMACIÓN DEL PARQUE DE ALQUILER RESIDENCIAL ACTUAL

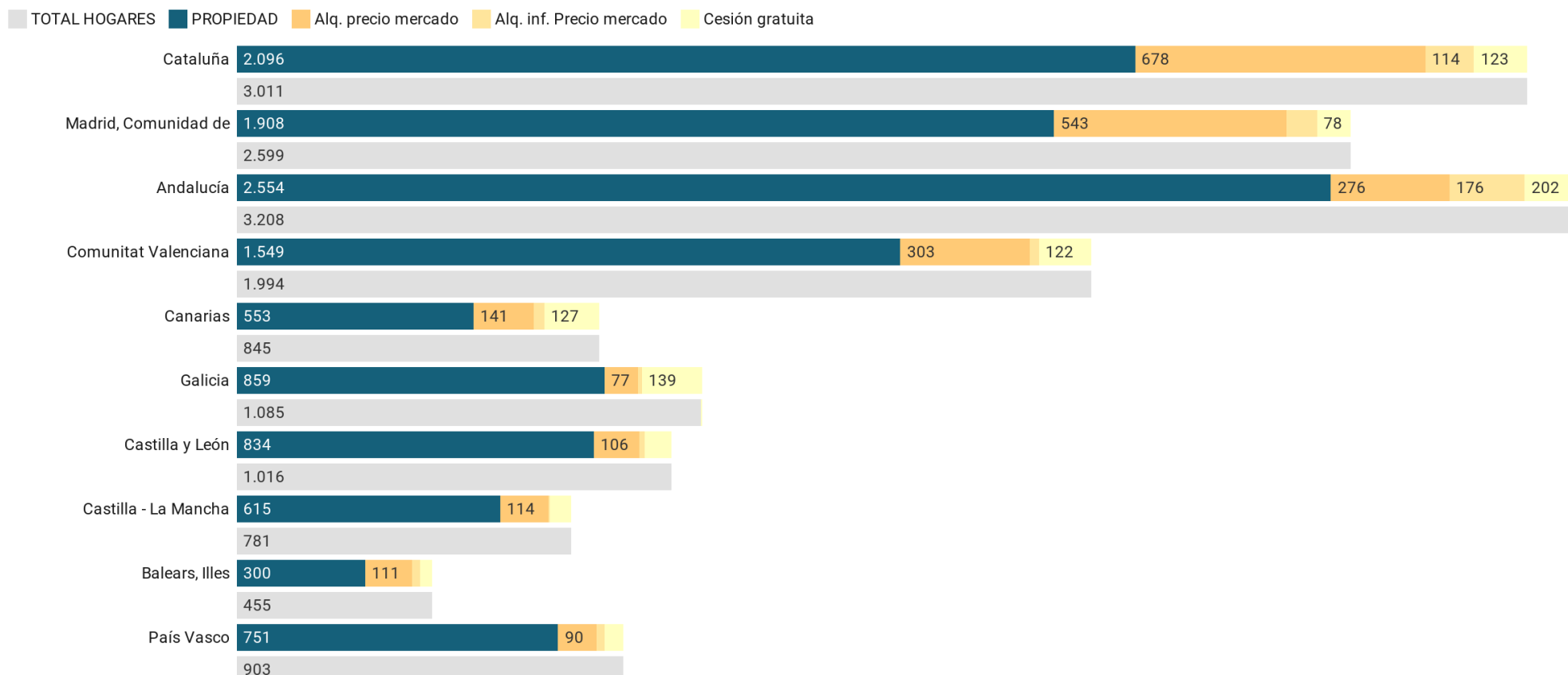
Se realiza a continuación una estimación del parque de vivienda en alquiler en España a partir de información aportada por el INE de la Encuesta Continua de Hogares del Instituto Nacional de Estadística para 2018.

Podemos observar como a pesar de ser Andalucía la comunidad con mayor población y número de hogares se encuentra por detrás de Cataluña y de la comunidad de Madrid en cuanto al número de viviendas principales con acceso a la vivienda en régimen de alquiler, y por detrás incluso de la Comunitat Valenciana en cuanto al alquiler a precio de mercado.

Sin embargo, es la primera comunidad en cuanto a número de hogares alojados en viviendas con acceso a través de un alquiler a precio por debajo del mercado, por lo general alquiler protegido.

COMUNIDAD AUTÓNOMA	HOGARES	EN PROPIEDAD	EN ALQUILER/OTRAS	ALQ. PRECIO MERCADO	ALQ. INF. PRECIO MERCADO	CESIÓN GRATUITA
CATALUÑA	3.011	2.096	915	678	114	123
MADRID, COMUNIDAD DE	2.599	1.908	691	543	70	78
<b>ANDALUCÍA</b>	<b>3.208</b>	<b>2.554</b>	<b>655</b>	<b>276</b>	<b>176</b>	<b>202</b>
COMUNITAT VALENCIANA	1.994	1.549	445	303	20	122
CANARIAS	844	553	291	141	24	127
GALICIA	1.084	859	226	77	10	139
CASTILLA Y LEÓN	1.016	834	182	106	13	63
CASTILLA - LA MANCHA	781	615	166	114	3	49
BALEARS, ILLES	455	300	155	111	18	26
PAÍS VASCO	904	751	153	90	19	43
ARAGÓN	538	423	115	68	4	43
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	453	345	109	62	9	38
MURCIA, REGIÓN DE	541	433	108	65	4	38
EXTREMADURA	428	354	74	24	11	39
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	256	204	53	26	5	21
CANTABRIA	240	188	52	31	1	20
RIOJA, LA	130	107	23	15	1	7
CEUTA	27	20	7	3	4	1
MELILLA	27	20	7	6	1	-
<b>TOTAL NACIONAL</b>	<b>18.536</b>	<b>14.106</b>	<b>4.430</b>	<b>2.743</b>	<b>500</b>	<b>1.186</b>

DISTRIBUCIÓN POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS DE LOS HOGARES, EN MILES, SEGÚN NÚMERO CRECIENTE DEL RÉGIMEN DE TENENCIA DE ALQUILER EN 2018;  
FUENTE: INE. ENCUESTA DE CONDICIONES DE VIDA 2018;



EXTRACTO DE DISTRIBUCIÓN POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS (SÓLO LAS DIEZ PRIMERAS) DE LOS HOGARES, EN MILES, SEGÚN NÚMERO CRECIENTE DEL RÉGIMEN DE TENENCIA DE ALQUILER EN 2018;

FUENTE: INE. ENCUESTA DE CONDICIONES DE VIDA 2018;

[ACCESO A DATOS CREADOS CON DATAWRAPPER](#)

### 2.3 EL PARQUE DE ALQUILER RESIDENCIAL ACTUAL EN EL TM MÁLAGA

Hemos hecho un acercamiento a la cuantificación de viviendas en alquiler a diferentes escalas, estatal y autonómica, que tienen en común su carácter estimado. Su obtención procede de campañas estadísticas o encuestas que a pesar de tener origen administrativo carecen de la objetividad en la concreción del dato de una operación censal. Es más, podemos afirmar, sin riesgo a equivocarnos, que no existe ninguna fuente de información que disponga de manera objetiva del número de viviendas ocupadas en régimen de alquiler. Si bien los agentes que disponen de información rigurosa referida a este régimen de tenencia son a nivel estatal la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, AEAT, que accede a esta información generalmente a través de las campañas de IRPF; y a nivel autonómico las áreas que llevan a cabo la gestión, control y registro de las fianzas de los contratos de arrendamiento de vivienda, en nuestro caso AVRA.

El último Boletín Especial de Alquiler Residencial de septiembre 2019 incluye como anexo un listado para municipios de más de 25.000 habitantes en la que extracta en diferentes tablas, que se adjuntan, el número de inmuebles de uso residencial en arrendamiento por décadas de construcción, superficie también por décadas 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 28.097 viviendas en régimen de alquiler en el TM Málaga en 2018.

Por otro lado, de los registros de fianzas aportados por AVRA obtenemos que en 2.020 permanecen activos 25.922 registros correspondientes a viviendas en arrendamiento inscritos desde 2.013 hasta la actualidad (primer trimestre de 2.020).

En este caso la información aportada carece de la desagregación postal y la referencia catastral de los registros ha sido anonimizada impidiendo su geolocalización más allá del campo masa de los registros catastrales, esto es, a través de los 5 primeros dígitos de su referencia catastral de inmueble que representan la manzana catastral. Esta componente si bien impide la localización concreta de los registros de arrendamiento es más que suficiente para su territorialización a nivel de barrio. Y es así como se han geolocalizado, y la distribución de esta muestra en el territorio es la que se ha empleado de base para proyectar sobre las áreas geográficas en las que pretendemos desagregar los 28.097 registros de la AEAT y determinar de forma bastante aproximada

una estimación sobre la distribución de las viviendas en alquiler en el TM Málaga.

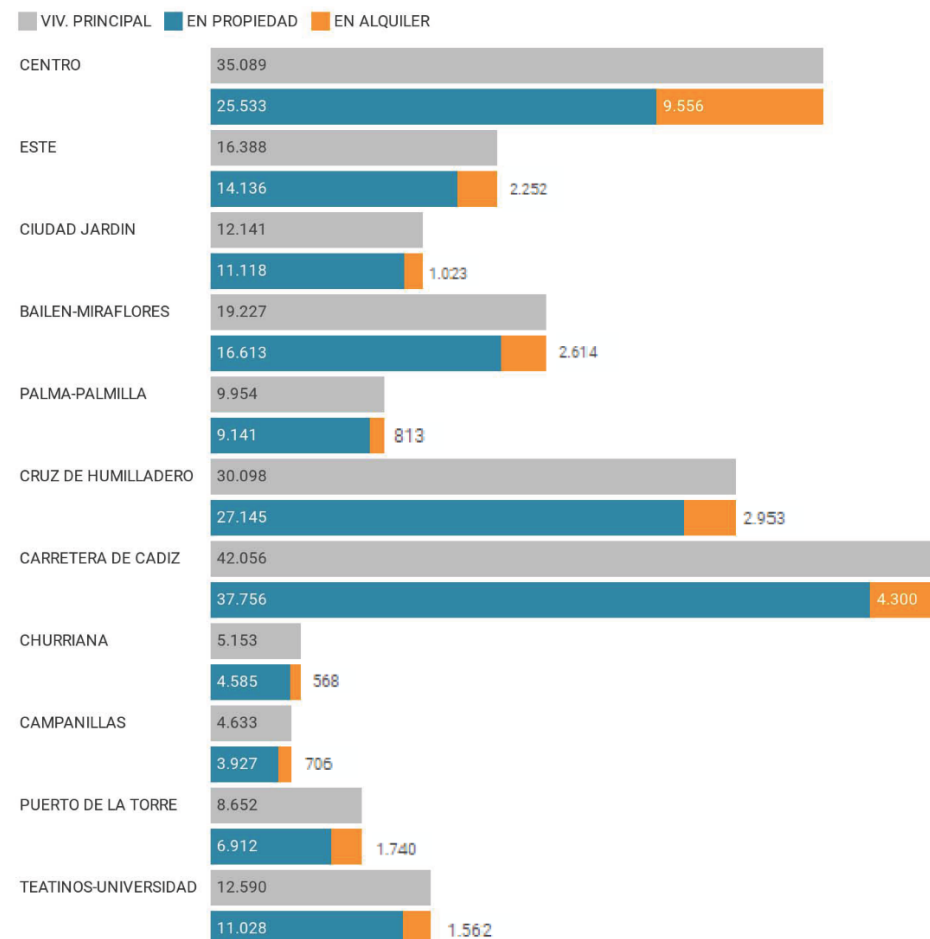
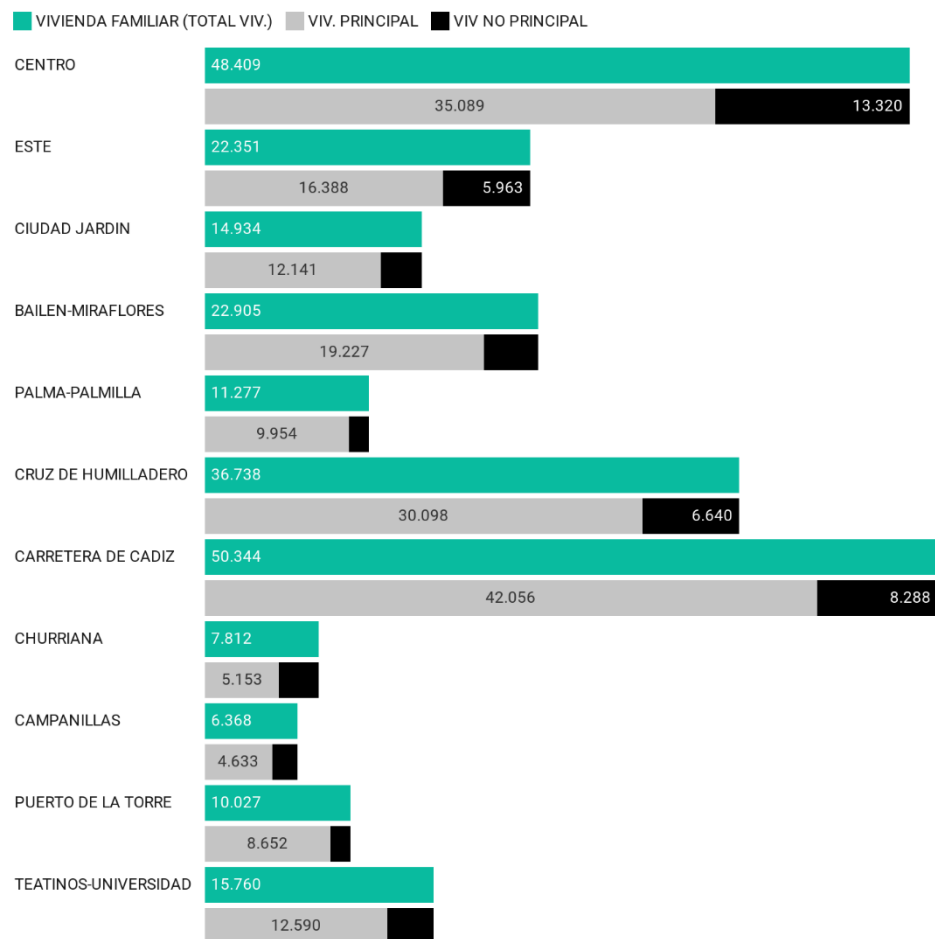
A continuación se adjunta, a modo de resumen, la distribución por distritos de las viviendas principales del TM Málaga caracterizadas por el régimen de tenencia, propiedad o alquiler, según explotación propia obtenida y procedimiento aquí descrito.

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
370	420	447	422	782	5.619	6.028	2.913	3.853	7.009	223	11	<b>28.097</b>
TABLA A.II.2. SUPERFICIE DE INMUEBLES DE USO RESIDENCIAL SEGÚN DÉCADAS DE CONSTRUCCIÓN EN ARRENDAMIENTO (MILES DE M <sup>2</sup> )												
<1900	1900-1920	1921-1940	1941-1950	1951-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2001	2002-2011	>2012	ND	TOTAL
109,50	90,20	73,70	77,80	116,00	545,30	684,70	419,00	529,70	769,90	33,70	1,30	<b>3.451,00</b>
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 M <sup>2</sup> )						
111	112	121	122	OTRA	111	112	121	122	OTRA			
11.469,00	14.014,00	363,00	1.869,00	382,00	1.235,00	1.534,50	109,80	364,50	207,10			

EXTRACTO DEL 'ANEXO II PARQUE EDIFICATORIO EN ARRENDAMIENTO TABLAS MUNICIPALES' DEL BOLETÍN ESPECIAL DE ALQUILER RESIDENCIAL DE SEPTIEMBRE 2019;  
FUENTE: OBSERVATORIO DE VIVIENDA Y SUELO, MINISTERIO DE FOMENTO

ID	DISTRITO	VF	HOGARES	EN PROPIEDAD	% EN PRO	ANT MED	SUP MED	CAT MED	EN ALQUILER	% EN ALQ	ANT MED	SUP MED	CAL MED
1	CENTRO	48.409	35.089	<b>25.533</b>	<b>73%</b>	1.960	148	4,95	<b>9.556</b>	<b>27%</b>	1.976	90	4,60
2	ESTE	22.351	16.388	<b>14.136</b>	<b>86%</b>	1.971	189	5,14	<b>2.252</b>	<b>14%</b>	1.985	127	4,61
3	CIUDAD JARDIN	14.934	12.141	<b>11.118</b>	<b>92%</b>	1.969	159	5,51	<b>1.023</b>	<b>8%</b>	1.976	99	5,42
4	BAILEN-MIRAFLORES	22.905	19.227	<b>16.613</b>	<b>86%</b>	1.974	139	4,98	<b>2.614</b>	<b>14%</b>	1.982	89	4,77
5	PALMA-PALMILLA	11.277	9.954	<b>9.141</b>	<b>92%</b>	1.969	106	6,14	<b>813</b>	<b>8%</b>	1.983	101	5,62
6	CRUZ DE HUMILLADERO	36.738	30.098	<b>27.145</b>	<b>90%</b>	1.968	114	5,26	<b>2.953</b>	<b>10%</b>	1.979	98	5,07
7	CARRETERA DE CADIZ	50.344	42.056	<b>37.756</b>	<b>90%</b>	1.969	99	5,76	<b>4.300</b>	<b>10%</b>	1.985	96	5,29
8	CHURRIANA	7.812	5.153	<b>4.585</b>	<b>89%</b>	1.982	182	5,36	<b>568</b>	<b>11%</b>	1.987	168	5,07
9	CAMPANILLAS	6.368	4.633	<b>3.927</b>	<b>85%</b>	1.984	180	5,11	<b>706</b>	<b>15%</b>	1.994	136	4,71
10	PUERTO DE LA TORRE	10.027	8.652	<b>6.912</b>	<b>80%</b>	1.987	218	4,84	<b>1.740</b>	<b>20%</b>	1.997	140	4,52
11	TEATINOS-UNIVERSIDAD	15.760	12.590	<b>11.028</b>	<b>88%</b>	1.986	155	5,10	<b>1.562</b>	<b>12%</b>	2.001	129	4,69
	N/D	19	16.324	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	<b>TM MÁLAGA</b>	<b>246.944</b>	<b>212.305</b>	<b>184.209</b>	<b>87%</b>	<b>1.983</b>	<b>103</b>	<b>4,85</b>	<b>28.096</b>	<b>13%</b>	<b>1.982,98</b>	<b>102,52</b>	<b>4,85</b>

NÚMERO DE VIVIENDAS POR TIPO DE USO EN DISTRITOS MUNICIPALES TM MÁLAGA 2018-2020; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DEL MAPA DE LA VIVIENDA DESHABITADA DEL TM MÁLAGA DE JUNIO DE 2018 Y CATASTRO INMOBILIARIO 2020



NÚMERO DE VIVIENDAS POR TIPO DE USO EN DISTRITOS MUNICIPALES TM MÁLAGA 2018-2020;  
 FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DEL MAPA DE LA VIVIENDA DESHABITADA DEL TM MÁLAGA DE JUNIO DE 2018 Y CATASTRO INMOBILIARIO 2020  
[ACCESO A DATOS CREADOS CON DATAWRAPPER](#)

NÚMERO DE VIVIENDAS PRINCIPALES POR RÉGIMEN DE USO EN DISTRITOS MUNICIPALES TM MÁLAGA 2018-2020; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DE LOS REGISTROS ACTIVOS DE FIANZAS DE AVRA 2013-2020 Y CATASTRO INMOBILIARIO 2020  
[ACCESO A DATOS CREADOS CON DATAWRAPPER](#)

### III. MAPA DE PRECIOS: VARIABLES E INDICADORES

## 1 DETERMINACIÓN DEL PRECIO DE REFERENCIA DE ALQUILER RESIDENCIAL EN EL TM MÁLAGA

Como hemos comprobado la información disponible a través de las diferentes fuentes de información públicas y privadas o bien se encuentran desactualizadas, o bien no disponen de la desagregación suficiente al objeto que nos ocupa.

Hechas estas consideraciones previas se describen adjunto el conjunto de definiciones, principios, reglas y estrategias que constituyen el método que se ha elaborado para la obtención del ÍNDICE DE PRECIO DE REFERENCIA DEL ALQUILER residencial que nos ocupa, en adelante IPRA.

### 1.1 OBJETIVO

Identificar de manera objetiva, y en base a fuentes de información con desagregación inferior al nivel municipal, el precio medio del metro cuadrado construido del alquiler residencial en el TM de Málaga, así como su variación anual.

### 1.2 ÁMBITO GEOGRÁFICO

El ámbito territorial es el definido por la delimitación geográfica que abarca la definición del TM de Málaga, según se obtiene de la agregación del conjunto de datos abiertos 'Sistema de Información Cartográfica – Distritos Municipales' del Ayuntamiento de Málaga, accesible en el Portal de Datos Abiertos del Ayuntamiento. Y se propone desagregada sobre la delimitación del conjunto de datos '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 polígonos y 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 han obtenido a través de la agregación de uno o más 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 agrupaciones de barrios.

Dado que con posterioridad se adjuntan tablas con el resumen longitudinal de precios de referencia por barrios, zonas intermedias 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, no se listan en este momento para no duplicar los contenidos.

### 1.3 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 a partir de 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.

### 1.4 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 estas consideraciones el IPRA se define como la media muestral de la relación precio/superficie construida, expresada en €/m<sup>2</sup>c, de los testigos normalizados representativos de los inmuebles residenciales en régimen de alquiler ubicados en un Barrio (o zona o Distrito) y referido a un determinado año (a partir de 2015).

Los testigos a emplear para definir el IPRA se obtienen, de forma anonimizada (sin



datos personales ni posibilidad de identificación de la desagregación postal), a partir de explotaciones de los registros administrativos de los depósitos de fianzas de contratos de arrendamiento residencial activos, esto es, los Inmuebles residenciales afianzados por la AVRA, desde el año 2013 hasta el primer trimestre de 2020.

Se adjunta extracto correspondiente al apartado (E) de Datos del Contrato del modelo 806 de Autoliquidación de Fianza de Arrendamiento.



**Modelo 806**

FIANZA DE ARRENDAMIENTO.VIVIENDA - USO DISTINTO DE VIVIENDA  
Autoliquidación

Una vez cumplimentado el formulario, pulse el botón **Validar**

Limpiar Formulario Validar

P. Arrendadora P. Representante O. Garantizada Subarriendo Arrendatario/a Datos Inmueble

**DATOS DEL INMUEBLE OBJETO DE ARRENDAMIENTO**

Marque aquí si no consta la referencia catastral

Referencia catastral  [Obtener Datos Catastro](#)

Tipo de vía  Nombre vía

Tipo de Numeración  Número/Km.  Calif. Núm.  Bloque  Portal  Escalera  Plta./Piso  Pta./Letra  Complemento  Domicilio

Provincia  Municipio

Localidad  Código Postal  Núm. Habit.  Tipo de Arrendamiento

**DATOS DEL DEPÓSITO**

Duración del contrato  Unidad  Renta mensual  Tipo de actualización  Importe Fianza

Complementario  Nº de Documento al que complementa  Importe de fianza depositado (no incluir recargo ni intereses)

Cada arrendamiento activo posee un registro independiente. De los atributos propios de este registro se extraen, la 'Fecha del contrato', las cinco primeras posiciones del campo 'Ref. catastral', y el 'Importe de la Fianza' que, por definición para el caso de los inmuebles de uso residencial, se corresponde con el importe de la renta mensual.

Se adjunta captura de pantalla con extracto de los últimos registros de la muestra según el orden ascendente del campo 'Fecha contrato'.

#	A	B	C	D	E	F	G	H	P
1	Fecha contrato	Ref. catastral	Dirección (806)	Número (806)	Escalera (806)	Planta (806)	Puerta (806)	Municipio (806)	Importe de la Fianza
25904	13/01/2020	20533**UF76255****RS	CL NATALIA	*	*	**	*	MALAGA	570
25905	13/01/2020	38541**UF76355****ZD	CL VICTORIA	**	*	**	*	MALAGA	650
25906	13/01/2020	40481**UF76444****XJ	CJ MAESTRANZA	**	*	**	*	MALAGA	1.500
25907	14/01/2020	19388**UF76131****GJ	CL EDWARD ELGAR	*	*	**	*	MALAGA	700
25908	14/01/2020	21542**UF76255****RD	CL BAILEN	*	*	**	*	MALAGA	600
25909	14/01/2020	31703**UF76375****AB	CL LORENZA CORREA	**	*	**	**	MALAGA	500
25910	15/01/2020		CL ARMENGUAL DE LA **	*	*	**	*	MALAGA	500
25911	15/01/2020	18582**UF6615N****JM	CL RUBINSTEIN	*	**	**	**	MALAGA	600
25912	15/01/2020	89537**UF66855****DT	AV DIEGO FERNANDEZ	**	*	**	*	MALAGA	850
25913	15/01/2020	91457**UF66945****IL	AV MANUEL DOMINGU	*	*	**	*	MALAGA	850
25914	15/01/2020	03082**UF76000****XZ	CL PILAR LORENGAR	**	*	**	*	MALAGA	1.050
25915	15/01/2020	17561**UF7615N****XJ	CL DOMINGO LOZANO	**	*	**	*	MALAGA	400
25916	15/01/2020	26401**UF76245****II	CL CANALES	**	*	**	*	MALAGA	900
25917	15/01/2020	27421**UF76245****OA	CL SAN ANDRES	*	*	**	*	MALAGA	1.000
25918	15/01/2020	32703**UF76375****UK	PZ NAZARET	*	*	**	*	MALAGA	550
25919	16/01/2020	17602**UF76165****OK	CL JULIAN ARGOS	*	*	**	*	MALAGA	400
25920	17/01/2020	16291**UF7612N****BH	CL PRINCESA	**	*	**	*	MALAGA	480
25921	18/01/2020	20374**UF7623N****IO	CL HEROES DE SOSTO	**	*	**	*	MALAGA	750
25922	21/01/2020	19542**UF76155****AL	CL EUGENIO GROSS	**	*	**	*	MALAGA	830
25923	21/01/2020	75502**UF76755****XW	CL BOLIVIA	***	*	**	*	MALAGA	400

Destaquemos a este punto que:

- La muestra original consta de 25.922 registros (más encabezado) que representan inmuebles residenciales en régimen de alquiler afianzados en el TM Málaga, y por tanto pertenecientes a personas físicas, jurídicas privadas y jurídicas públicas y por tanto en este último caso protegidos.

- No se han considerado aquellos registros que no disponen del atributo referencia catastral, necesario para su geolocalización.

Una vez superado este estado previo de normalización se realizan las siguientes operaciones que tendrán por objeto la normalización y reducción de la desviación de la muestra, prescindiendo de testigos que implican sesgos gratuitos detectados en comprobaciones iterativas sobre la misma:

- A través de la fecha del contrato se estratifican los testigos por períodos anuales.
- A través de la información proporcionada por las cinco primeras posiciones de la referencia catastral es posible la geolocalización de los registros a nivel de manzana, y una vez hecho esto, se le asigna la componente espacial propia del Barrio, Zona y el Distrito municipal al que pertenecen. Debido a la inconsistencia de determinados registros en su atributo referencia catastral la muestra se vuelve a reducir.
- Sólo se considerarán a partir de este momento los registros cuya mensualidad esté comprendida entre 100,00 y 5.000,00 €, así como cuya superficie construida propia según datos del Catastro Inmobiliario quede comprendida entre 20,00 y 500,00 m<sup>2</sup>c, al tratarse de elementos de representatividad nula y gran incidencia

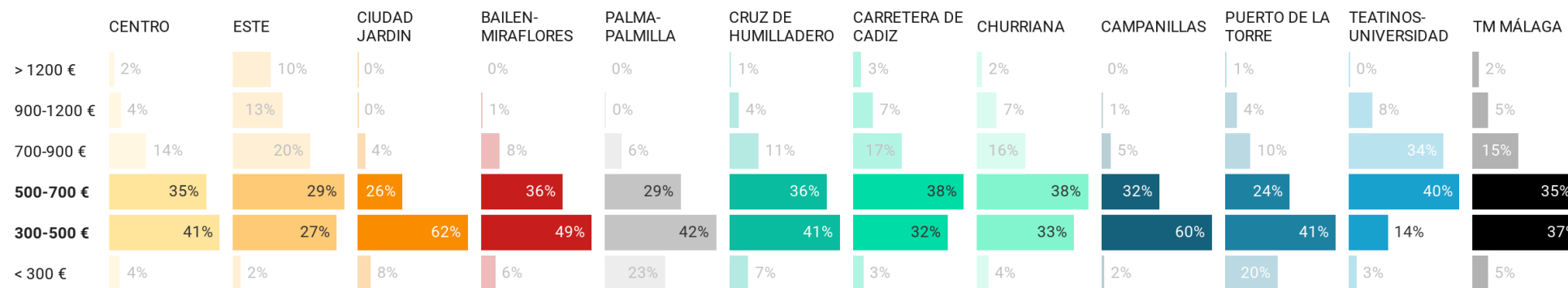
en la desviación de los estadísticos de la muestra.

- Para la definición del IPRA se obtiene la media muestral propia por cada ámbito considerado, Barrio, Zona y Distrito municipal, correspondiente al año de referencia y a los dos anteriores al mismo (tres años), como reflejo del plazo mínimo de duración del arrendamiento en vigor en el momento de inscripción de los testigos que componen la muestra (Artículo 9 de la Ley 4/2013, de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas), entendiendo con ello que el alquiler residencial requiere, por lo general, carácter de permanencia en el tiempo y se dan por vigentes las rentas correspondientes al plazo mínimo legal mencionado.

La agrupación de testigos resultante a partir de la estratificación temporal es la siguiente:

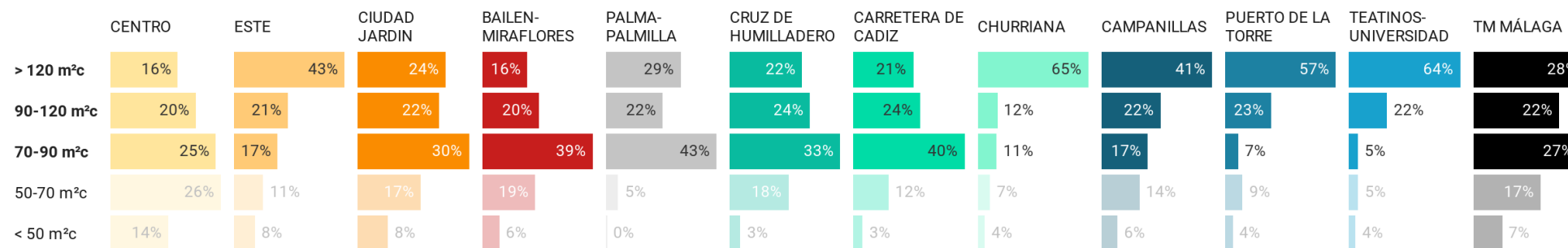
- Se agregan los registros correspondientes al período 2013-2015 para la obtención del IPRA del año 2015.
- 2014-2016 para el año 2016.
- 2015-2017 para el año 2017.
- 2016-2018 para el año 2018.
- 2017-2019 para el año 2019.
- Y 2018-2020 para el año 2020, aunque son datos provisionales en este caso porque se refieren sólo al 1T del 2020.
- 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 para la empleabilidad del índice se propone 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.

### 1.5 ESTRATIFICACIÓN POR RENTA Y DISTRITO



ESTRATIFICACIÓN DE PRECIOS DE ALQUILER AGRUPADOS POR RENTA EXPRESADA EN € Y DISTRITO MUNICIPAL;  
FUENTE ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DE LOS REGISTROS ACTIVOS DE FIANZAS DE AVRA 2013-2020\* (1T)  
[ACCESO A DATOS CREADOS CON DATAWRAPPER](#)

### 1.6 ESTRATIFICACIÓN POR SUPERFICIE Y DISTRITO



ESTRATIFICACIÓN PRECIOS DE ALQUILER AGRUPADOS POR SUPERFICIE DE VIVIENDA EXPRESADA EN m²c Y DISTRITO MUNICIPAL;  
FUENTE ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DE LOS REGISTROS ACTIVOS DE FIANZAS DE AVRA 2013-2020\* (1T)  
[ACCESO A DATOS CREADOS CON DATAWRAPPER](#)

## 1.7 RESUMEN LONGITUDINAL 2015-2020 DEL ÍNDICE DE PRECIO DE REFERENCIA DE ALQUILER RESIDENCIAL POR DISTRITOS, ZONAS Y BARRIOS, €/m<sup>2</sup>c

La codificación empleada en la estructura de registros adjunta en la tabla para las diferentes escalas de delimitación geográfica es la siguiente:

<b>NN</b>	<b>DISTRITOS MUNICIPALES, 11 ELEMENTOS (2015-2020)</b>
<b>NN</b>	<b>ZONAS O ÁREAS ESTADÍSTICAS INTERMEDIAS, 59 ELEMENTOS (2015-2020)</b>
<b>NNN</b>	<b>BARRIOS MUNICIPALES, 417 ELEMENTOS (2015-2020)</b>

ID	ÁMBITO TERRITORIAL	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<b>01</b>	<b>DISTRITO CENTRO</b>	<b>6,19</b>	<b>6,37</b>	<b>6,74</b>	<b>7,46</b>	<b>8,02</b>	<b>8,36</b>
<b>01</b>	<b>CARRANQUE-HAZA CUEVAS</b>	<b>6,11</b>	<b>6,08</b>	<b>6,23</b>	<b>7,08</b>	<b>7,68</b>	<b>8,22</b>
001	MARMOLES	6,11	6,08	6,23	7,08	7,68	8,22
<b>02</b>	<b>CENTRO HISTORICO</b>	<b>6,99</b>	<b>7,30</b>	<b>7,52</b>	<b>8,39</b>	<b>8,90</b>	<b>9,64</b>
002	CENTRO HISTORICO	6,99	7,30	7,52	8,39	8,90	9,64
<b>03</b>	<b>EL EJIDO-LA MERCED</b>	<b>6,39</b>	<b>6,55</b>	<b>7,16</b>	<b>7,80</b>	<b>8,25</b>	<b>8,53</b>
003	EL EJIDO	6,00	6,14	6,77	7,09	7,51	7,65
004	LA MERCED	6,67	6,91	7,60	8,58	9,18	9,69
005	LAGUNILLAS	6,81	6,84	7,32	8,00	8,41	8,24
<b>04</b>	<b>EL MOLINILLO-CAPUCHINOS</b>	<b>5,60</b>	<b>5,63</b>	<b>6,05</b>	<b>6,62</b>	<b>7,07</b>	<b>7,31</b>
006	CAPUCHINOS	5,85	5,85	6,67	7,32	7,95	8,14
007	EL MOLINILLO	5,04	5,21	5,76	6,30	6,56	6,85
008	SEGALERVA	5,89	5,86	5,26	5,75	6,25	6,66
<b>05</b>	<b>ENSANCHE CENTRO-SOHO</b>	<b>6,56</b>	<b>6,63</b>	<b>6,86</b>	<b>7,57</b>	<b>8,39</b>	<b>8,57</b>
009	ENSANCHE CENTRO	6,56	6,63	6,86	7,57	8,39	8,57
010	PUERTO						

ID	ÁMBITO TERRITORIAL	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<b>06</b>	<b>LA GOLETA-SAN FELIPE NERI</b>	<b>6,40</b>	<b>6,43</b>	<b>6,58</b>	<b>7,08</b>	<b>7,83</b>	<b>8,12</b>
011	LA GOLETA	6,53	6,60	6,73	7,13	8,03	8,37
012	SAN FELIPE NERI	5,75	5,64	5,97	6,87	7,16	7,29
<b>07</b>	<b>LA TRINIDAD</b>	<b>5,69</b>	<b>5,79</b>	<b>6,21</b>	<b>7,04</b>	<b>7,61</b>	<b>7,94</b>
013	LA TRINIDAD	5,69	5,79	6,21	7,04	7,61	7,94
<b>08</b>	<b>LA VICTORIA-CONDE DE UREÑA-GIBRALFARO</b>	<b>6,33</b>	<b>6,51</b>	<b>6,82</b>	<b>7,55</b>	<b>8,26</b>	<b>8,64</b>
014	BARCENILLAS	5,36	5,24	5,46	6,43	6,84	7,28
015	CONDE DE UREÑA	5,62	5,83	6,54	6,96	7,17	6,95
016	CRISTO DE LA EPIDEMIA	6,22	6,19	6,26	7,08	7,86	8,19
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
019	MONTE DE GIBRALFARO	7,25	7,36	7,99	9,13	10,10	10,58
020	VENTAJA ALTA						
<b>09</b>	<b>MALAGUETA-MONTE SANCHA</b>	<b>7,05</b>	<b>7,24</b>	<b>7,78</b>	<b>8,62</b>	<b>9,15</b>	<b>9,54</b>
021	CAMPOS ELISEOS	6,06	5,72	7,27	7,17	7,95	7,54
022	CAÑADA DE LOS INGLESES	7,70	8,23	8,56	8,66	7,16	6,79
023	LA CALETA	4,45	4,91	6,17	6,79	6,93	6,98
024	LA MALAGUETA	7,78	7,97	8,34	9,53	10,31	10,64
025	MONTE SANCHA	6,35	5,61	6,89	7,39	8,14	8,19
<b>10</b>	<b>OLLETAS-SIERRA BLANQUILLA</b>	<b>5,40</b>	<b>5,68</b>	<b>6,31</b>	<b>6,80</b>	<b>7,25</b>	<b>7,36</b>
026	LOS ANTONIOS	6,19	6,13	7,94	6,97	7,25	6,97
027	OLLETAS	5,78	6,04	6,74	7,41	8,02	8,17
028	PINARES DE OLLETAS	4,84	5,18	5,61	5,85	6,51	6,65
029	SAN MIGUEL	5,14	5,45	5,99	6,20	6,45	6,60
030	SANTA AMALIA	3,99	3,96	4,17	6,22	6,24	6,24
031	SEMINARIO						

ID	ÁMBITO TERRITORIAL	2015	2016	2017	2018	2019	2020
032	SIERRA BLANQUILLA				4,09	3,67	3,67
<b>11</b>	<b>PERCHEL NORTE</b>	<b>5,67</b>	<b>5,95</b>	<b>6,68</b>	<b>7,43</b>	<b>8,06</b>	<b>8,26</b>
033	PERCHEL NORTE	5,67	5,95	6,68	7,43	8,06	8,26
<b>12</b>	<b>PERCHEL SUR</b>	<b>6,11</b>	<b>6,75</b>	<b>7,07</b>	<b>7,65</b>	<b>8,07</b>	<b>8,36</b>
034	PERCHEL SUR	6,39	6,96	7,21	7,41	7,68	7,86
035	PLAZA DE TOROS VIEJA	5,83	6,49	6,88	7,96	8,49	8,84
<b>02</b>	<b>ESTE</b>	<b>5,66</b>	<b>6,00</b>	<b>6,24</b>	<b>6,66</b>	<b>7,12</b>	<b>7,44</b>
<b>13</b>	<b>CERRADO DE CALDERON-HACIENDA PAREDES</b>	<b>5,22</b>	<b>5,63</b>	<b>5,82</b>	<b>6,19</b>	<b>6,41</b>	<b>6,77</b>
036	CERRADO DE CALDERON	5,24	5,73	6,40	6,74	6,98	7,07
037	HACIENDA PAREDES	7,10	7,31	7,10	7,10	7,18	7,53
038	LA MOSCA	5,07	5,18	4,40	4,82	5,18	6,08
<b>14</b>	<b>EL CANDADO</b>	<b>5,56</b>	<b>5,28</b>	<b>5,57</b>	<b>5,59</b>	<b>6,74</b>	<b>7,06</b>
039	EL CANDADO	7,69	6,84	7,52	7,39	9,56	9,50
040	FABRICA CEMENTO						
041	FINCA EL CANDADO						
042	JARAZMIN	4,37	4,29	4,28	4,51	4,86	5,04
043	LA ARAÑA	0,97		3,70	3,70	2,99	2,27
044	LA PLATERA						
<b>15</b>	<b>EL PALO</b>	<b>5,62</b>	<b>5,90</b>	<b>6,05</b>	<b>6,58</b>	<b>7,11</b>	<b>7,50</b>
045	CAMINO DE OLIAS						
046	ECHEVERRIA DEL PALO	6,15	6,27	6,64	7,33	7,72	7,90
047	EL CHANQUETE						
048	EL DRAGO	6,06	4,79	5,29	5,93	6,93	7,62
049	EL PALO	5,92	6,24	6,43	6,88	7,36	7,67
050	LA PELUSA	5,76	5,98	5,47	4,61	5,24	5,73
051	LA PELUSILLA	2,30	2,02	1,20	2,87	2,91	3,46

ID	ÁMBITO TERRITORIAL	2015	2016	2017	2018	2019	2020
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	6,50	6,63
054	MIRAFLORES DEL PALO	3,79	4,33	4,29	4,78	5,67	6,10
055	MIRAMAR DEL PALO	8,12	8,83	8,44	7,23	7,98	7,98
056	PLAYA VIRGINIA	4,49	4,40	4,56	4,66	5,77	6,45
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 ANGUSTIAS	3,49	4,02	3,80	4,14	4,88	6,26
<b>16</b>	<b>LIMONAR</b>	<b>5,83</b>	<b>5,95</b>	<b>6,51</b>	<b>6,69</b>	<b>6,91</b>	<b>6,75</b>
061	BELLAVISTA	5,78	5,98	6,47	6,10	5,91	5,50
062	CAMINO DEL COLMENAR						
063	CASTILLO SANTA CATALINA	5,68	5,68	6,45	6,58	6,58	6,34
064	COLINAS DEL LIMONAR	6,30	6,67	7,30	8,16	8,99	9,79
065	EL LIMONAR	5,80	6,20	6,44	6,77	6,94	7,29
066	EL ROCIO	3,22	2,65	3,81	5,24	2,66	1,28
067	LA TORRECILLA	6,62	6,44	7,00	6,78	7,96	7,82
068	LA VAGUADA						
069	LAS PALMERAS	7,88	8,21	7,80	7,64	7,43	6,63
070	LOS PINOS	5,35	5,70	6,56	7,02	7,43	7,67
071	MIRAMAR	6,24	6,16	5,69	5,69	7,23	7,67
072	PEINADO GRANDE						
073	SANTA PAULA MIRAMAR	7,54	7,47	7,40	7,40	7,56	7,56
074	TASARA						
<b>17</b>	<b>MAYORAZGO</b>	<b>5,63</b>	<b>5,66</b>	<b>5,32</b>	<b>6,33</b>	<b>7,11</b>	<b>7,39</b>
075	EL MAYORAZGO	5,45	5,25	5,25	6,49	6,88	6,88

ID	ÁMBITO TERRITORIAL	2015	2016	2017	2018	2019	2020
076	HACIENDA MIRAMAR	5,81	5,80	6,23	6,88	7,62	7,62
077	LAS NIÑAS			2,71	2,71	2,71	
<b>18</b>	<b>PARQUE CLAVERO</b>	<b>6,97</b>	<b>7,50</b>	<b>7,91</b>	<b>8,13</b>	<b>7,81</b>	<b>7,84</b>
078	CLAVERO	7,54	7,47	7,40	7,40	7,56	7,56
079	HACIENDA CLAVERO	8,31	8,36	8,33	8,34	7,37	7,31
080	PARQUE CLAVERO	6,46	7,00	7,69	8,11	8,15	8,40
<b>19</b>	<b>PEDREGALEJO-MORLACO</b>	<b>5,57</b>	<b>6,24</b>	<b>6,38</b>	<b>6,98</b>	<b>7,46</b>	<b>7,98</b>
081	BAÑOS DEL CARMEN		11,11	10,99	11,43	11,60	12,32
082	EL MORLACO	5,63	5,95	5,81	7,21	7,46	7,76
083	EL POLVORIN	7,19	7,64	8,12	8,19	8,48	8,74
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
086	PARQUE DEL MORLACO						
087	PEDREGALEJO	6,70	7,89	7,02	6,04	6,19	6,06
088	PEDREGALEJO PLAYA	4,24	5,41	5,45	6,51	6,65	8,02
089	TORRE DE SAN TELMO	5,72	6,55	7,23	8,35	9,96	11,03
090	VALLE DE LOS GALANES	5,53	5,57	5,78	5,54	6,36	6,50
<b>20</b>	<b>PINARES DE SAN ANTON</b>	<b>7,30</b>	<b>7,38</b>	<b>7,69</b>	<b>7,60</b>	<b>8,09</b>	<b>8,01</b>
091	ALTOS DE JABONEROS						
092	DSMO DM ESTE						
093	EL LAGARILLO						
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
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

ID	ÁMBITO TERRITORIAL	2015	2016	2017	2018	2019	2020
099	SAN ISIDRO	5,22	6,00	6,33	6,66	7,05	7,01
100	VENTA EL DETALLE						
<b>03</b>	<b>CIUDAD JARDIN</b>	<b>4,43</b>	<b>4,62</b>	<b>4,77</b>	<b>5,22</b>	<b>5,55</b>	<b>5,84</b>
<b>21</b>	<b>CIUDAD JARDIN</b>	<b>4,04</b>	<b>4,36</b>	<b>4,62</b>	<b>5,10</b>	<b>5,30</b>	<b>5,52</b>
101	CIUDAD JARDIN	3,95	4,21	4,46	4,95	5,14	5,32
102	DSMO DM CIUDAD JARDIN						
103	FINCA LA CONCEPCION						
104	HAZA CARPINTERO			6,02	6,18	5,80	5,69
105	HERRERA ORIA		6,55	6,55	6,39	6,28	6,28
106	SAGRADA FAMILIA	4,60	4,56	4,86	5,01	5,67	6,24
<b>22</b>	<b>CORTIJO BAZAN-LOS CASINIS-LOS CIPRESES</b>	<b>4,20</b>	<b>4,28</b>	<b>3,95</b>	<b>3,96</b>	<b>4,22</b>	<b>4,33</b>
107	CORTIJO BAZAN	4,97	4,84	4,92	4,96	5,55	5,64
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
<b>23</b>	<b>HUERTA NUEVA-JARDIN DE MALAGA</b>	<b>4,76</b>	<b>4,59</b>	<b>4,75</b>	<b>5,19</b>	<b>5,66</b>	<b>5,96</b>
110	ALEGRIA DE LA HUERTA	4,98	4,72	4,79	5,06	5,60	5,78
111	FINCA SAN JOSE						
112	HACIENDA LOS MONTES	3,08	3,35	3,76	4,39	4,17	4,26
113	HUERTA NUEVA	5,33	5,34	5,48	5,91	6,10	6,52
114	JARDIN DE MALAGA	4,57	4,38	4,65	5,32	6,06	6,79
115	JARDIN VIRGINIA						
116	LOS VIVEROS		3,23	3,23	3,59	5,30	5,30
117	SAN JOSE	4,15	4,15	4,15		2,73	2,73
<b>24</b>	<b>MANGAS VERDES-LAS FLORES</b>	<b>4,86</b>	<b>5,15</b>	<b>5,29</b>	<b>5,99</b>	<b>6,44</b>	<b>6,93</b>
118	LAS FLORES	5,86	6,12	6,05	6,99	7,38	7,89
119	LOS NARANJOS	4,27	5,13	6,54	6,96	6,82	5,99



ID	ÁMBITO TERRITORIAL	2015	2016	2017	2018	2019	2020
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	7,50
122	PARQUE DEL SUR	3,81	4,12	4,65	4,98	5,69	5,98
<b>04</b>	<b>BAILLEN-MIRAFLORES</b>	<b>5,12</b>	<b>5,30</b>	<b>5,57</b>	<b>6,08</b>	<b>6,60</b>	<b>7,01</b>
<b>25</b>	<b>LA FLORIDA-PARQUE NORTE</b>	<b>4,46</b>	<b>4,60</b>	<b>4,70</b>	<b>5,39</b>	<b>5,72</b>	<b>6,08</b>
123	CARLOS HAYA	5,57	5,46	5,71	6,47	7,12	7,61
124	LA ENCARNACION	3,43	2,79	2,70	4,33	4,90	5,14
125	LA FLORIDA	4,23	4,41	4,46	4,88	5,29	5,81
126	LOS CASTILLEJOS	4,10	4,29	4,45	4,68	4,70	4,52
127	LOS MILLONES	3,92	4,13	4,40	4,99	4,89	4,79
128	NUEVA MALAGA	4,50	4,60	4,61	5,13	5,17	5,36
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
131	SAN MARTIN	4,71	5,30	5,24	5,10	5,85	6,25
<b>26</b>	<b>LOS CASTILLEJOS-LA TRINIDAD</b>	<b>5,51</b>	<b>5,68</b>	<b>6,17</b>	<b>6,60</b>	<b>7,12</b>	<b>7,53</b>
132	GAMARRA	5,63	5,98	6,17	6,51	7,02	7,44
133	HAZA DEL CAMPILLO	5,70	5,97	6,66	6,98	7,35	7,89
134	LAS CHAPAS	4,91	4,70	4,92	5,77	6,76	7,05
<b>27</b>	<b>SAN ALBERTO-LA ALCUBILLA-FLORISOL</b>	<b>4,21</b>	<b>4,35</b>	<b>3,94</b>	<b>4,19</b>	<b>4,23</b>	<b>5,15</b>
135	CARLINDA	4,64	4,56	4,39	5,26	5,87	6,89
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
138	IND SAN ALBERTO						
139	IND SAN ALBERTO II						
140	LA ALCUBILLA			4,17	4,17	4,17	
141	LA CORTA						

ID	ÁMBITO TERRITORIAL	2015	2016	2017	2018	2019	2020
142	NUESTRA SEÑORA DE FATIMA	3,83	4,06	2,57	2,81	2,84	4,36
143	SAN ALBERTO	4,36	4,57	4,69	4,87	4,82	5,37
144	TEJAR DE SALYT						
<b>28</b>	<b>SUAREZ</b>	<b>5,65</b>	<b>5,92</b>	<b>6,17</b>	<b>6,55</b>	<b>7,15</b>	<b>7,43</b>
145	CAMINO DE SUAREZ	5,70	5,81	6,16	6,89	7,79	8,23
146	SUAREZ	5,64	5,95	6,17	6,46	6,95	7,17
<b>29</b>	<b>VICTORIA EUGENIA</b>	<b>5,08</b>	<b>5,27</b>	<b>5,72</b>	<b>6,28</b>	<b>6,85</b>	<b>7,22</b>
147	LA BRESCA	4,68	5,04	5,80	6,47	6,92	7,00
148	MIRAFLORES DE LOS ANGELES	6,66	6,06	5,99	6,06	6,45	6,88
149	PARQUE VICTORIA EUGENIA	4,59	4,87	5,51	5,80	6,54	6,70
150	VICTORIA EUGENIA	5,27	5,53	5,81	6,74	7,20	7,80
<b>05</b>	<b>PALMA-PALMILLA</b>	<b>3,65</b>	<b>3,87</b>	<b>3,95</b>	<b>4,41</b>	<b>4,85</b>	<b>5,23</b>
<b>30</b>	<b>MARTIRICOS-LA ROCA</b>	<b>4,55</b>	<b>4,97</b>	<b>5,66</b>	<b>6,00</b>	<b>6,43</b>	<b>6,51</b>
151	ARROYO DE LOS ANGELES	2,47	4,36	4,90	5,29	6,50	7,44
152	LA ROCA	3,79	4,10	4,15	4,22	4,49	4,60
153	MARTIRICOS	5,07	5,46	6,40	6,90	7,32	7,40
<b>31</b>	<b>PALMA-PALMILLA</b>	<b>2,78</b>	<b>3,03</b>	<b>2,91</b>	<b>3,22</b>	<b>3,46</b>	<b>3,89</b>
154	26 DE FEBRERO						
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	2,10	2,46	2,60	2,96
159	LA PALMILLA				4,81	4,81	4,81
160	LA ROSALEDA						
161	LAS ERIZAS						
162	LAS VIRREINAS	3,40	3,49	3,43	3,52	3,86	4,13



ID	ÁMBITO TERRITORIAL	2015	2016	2017	2018	2019	2020
163	LOS GAMEZ-ZAPATERO						
164	PARQUE LAS VIRREINAS						
165	VIRREINA		4,26	5,41	6,04	7,61	7,86
166	VIRREINA ALTA						
<b>06</b>	<b>CRUZ DE HUMILLADERO</b>	<b>4,95</b>	<b>5,02</b>	<b>5,22</b>	<b>5,86</b>	<b>6,41</b>	<b>6,70</b>
<b>32</b>	<b>CAMINO DE ANTEQUERA</b>	<b>5,49</b>	<b>5,73</b>	<b>5,89</b>	<b>6,53</b>	<b>7,01</b>	<b>7,50</b>
167	CAMINO DE ANTEQUERA	5,49	5,73	5,89	6,53	7,01	7,50
<b>33</b>	<b>CARRANQUE-HAZA CUEVAS</b>	<b>4,92</b>	<b>5,11</b>	<b>5,52</b>	<b>6,20</b>	<b>6,86</b>	<b>7,14</b>
168	ARROYO DEL CUARTO	4,79	4,86	5,09	5,94	6,73	7,21
169	CARRANQUE	5,29	5,50	6,07	6,60	7,29	7,40
170	HAZA CUEVAS	5,51	5,85	6,25	6,92	7,73	8,11
171	POL ALAMEDA	4,53	4,72	5,08	5,67	6,09	6,27
<b>34</b>	<b>CRUZ DEL HUMILLADERO-LOS TILOS</b>	<b>5,12</b>	<b>5,10</b>	<b>5,14</b>	<b>5,89</b>	<b>6,37</b>	<b>6,65</b>
172	4 DE DICIEMBRE	2,51	1,68	1,72	1,89	2,01	2,07
173	CRUZ DEL HUMILLADERO	4,90	5,04	5,33	6,07	6,55	6,74
174	EXPLANADA DE LA ESTACION	4,87	5,02	5,52	6,67	7,35	7,75
175	LA AURORA	7,89	7,95	8,06	8,84	8,97	9,53
176	LA UNION	6,00	6,04	5,75	6,32	6,67	7,09
177	LOS TILOS	4,69	4,86	5,13	5,43	6,12	6,47
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	9,20	9,45
180	SANTA JULIA	2,44	2,51	2,66	2,97	3,60	3,72
181	SANTA MARTA	5,31	5,51	5,79	6,91	7,43	7,86
<b>35</b>	<b>POLIGONOS-RECINTO FERIAL</b>	<b>3,77</b>	<b>3,84</b>	<b>4,12</b>	<b>4,33</b>	<b>4,61</b>	<b>4,66</b>
182	ESTACION LOS PRADOS						
183	HACIENDA SANCHEZ BLANCA						

ID	ÁMBITO TERRITORIAL	2015	2016	2017	2018	2019	2020
184	INTELHORCE	3,88	3,81	3,71	4,06	4,38	4,44
185	LA ESTACION						
186	LOS PRADOS	2,57	2,94	3,77	4,05	4,54	4,48
187	PARQ EMP ALAMEDA						
188	PARQ EMP EL VISO						
189	PARQ EMP LA ESTRELLA						
190	PARQ EMP PEREZ TEXEIRA						
191	PARQ EMP SAN LUIS						
192	RECINTO FERIAL CORTIJO TORRES						
193	SAN JOSE DEL VISO	4,65	4,87	4,95	5,40	5,25	5,55
194	SANCHEZ BLANCA	2,49	2,49	2,54	1,44	3,37	4,05
<b>36</b>	<b>PORTADA ALTA-LA BARRIGUILLA-POL CTRA DE CARTAMA</b>	<b>4,29</b>	<b>4,23</b>	<b>4,52</b>	<b>4,95</b>	<b>5,58</b>	<b>5,76</b>
195	LA BARRIGUILLA	3,58	3,70	4,24	4,51	4,95	4,97
196	NTRA SRA DEL CARMEN	3,87	4,08	4,08	4,95	5,41	5,20
197	POL CTRA DE CARTAMA	4,23	4,10	4,38	4,82	5,57	5,87
198	PORTADA ALTA	5,46	5,29	5,48	6,03	6,64	7,06
<b>37</b>	<b>SANTA CRISTINA-SAN RAFAEL</b>	<b>4,97</b>	<b>4,97</b>	<b>5,32</b>	<b>5,84</b>	<b>6,39</b>	<b>6,67</b>
199	CEMENTERIO SAN RAFAEL						
200	CORTIJO DE TORRES	4,50	4,62	4,92	5,54	6,31	6,84
201	EL DUENDE	3,30	3,57	3,84	4,32	4,39	5,04
202	IND ALCALDE DIAZ ZAFRA						
203	IND SIEMENS						
204	LA ASUNCION	4,62	4,73	5,21	5,75	6,12	6,21
205	POL IND RONDA EXTERIOR						
206	SAN RAFAEL	4,95	4,95	5,21	5,53	6,20	6,60
207	SANTA CRISTINA	5,47	5,03	4,98	5,15	5,42	5,58

ID	ÁMBITO TERRITORIAL	2015	2016	2017	2018	2019	2020
208	TIRO DE PICHON	5,49	5,36	5,72	6,53	7,03	7,24
<b>07</b>	<b>CARRETERA DE CADIZ</b>	<b>5,61</b>	<b>5,71</b>	<b>5,99</b>	<b>6,65</b>	<b>7,31</b>	<b>7,61</b>
<b>38</b>	<b>EL BULTO</b>	<b>3,97</b>	<b>3,99</b>	<b>4,53</b>	<b>6,79</b>	<b>7,91</b>	<b>8,09</b>
209	EL BULTO	3,97	3,99	4,53	6,79	7,91	8,09
<b>39</b>	<b>FINCA EL PATO-TORRE DEL RIO</b>	<b>5,71</b>	<b>5,88</b>	<b>6,15</b>	<b>6,97</b>	<b>7,74</b>	<b>8,20</b>
210	BUTANO						
211	FINCA EL PATO	5,88	6,08	6,35	7,14	7,90	8,32
212	IND LA TERMICA	4,71	4,71	4,71	4,71	4,55	4,38
213	LA AZUCARERA						
214	MALAGA 2000						
215	MINERVA						
216	PALACIO DEPORTES						
217	PARQ EMP SANTA BARBARA						
218	PARQUE EMPRESARIAL AZUCARERA	3,19	3,61	4,06	4,92	5,27	5,64
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
221	POL IND HAZA DE LA CRUZ						
222	POL IND ORDOÑEZ						
223	SACABA BEACH	6,38	6,40	6,72	8,20	8,47	9,28
224	TORRE DEL RIO						
<b>40</b>	<b>GIRON-LAS DELICIAS-PACIFICO</b>	<b>5,34</b>	<b>5,47</b>	<b>5,94</b>	<b>6,51</b>	<b>7,35</b>	<b>7,56</b>
225	25 AÑOS DE PAZ	5,06	4,98	5,73	6,10	6,59	6,66
226	ALASKA	5,22	5,12	5,91	6,83	7,29	7,17
227	GIRON	4,28	4,75	5,31	5,97	6,91	7,29
228	HAZA ONDA	5,56	5,89	6,25	7,04	8,00	8,42
229	LAS DELICIAS	5,66	5,57	5,89	6,47	7,73	7,99

ID	ÁMBITO TERRITORIAL	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<b>41</b>	<b>LA LUZ-EL TORCAL</b>	<b>4,85</b>	<b>4,98</b>	<b>5,31</b>	<b>5,94</b>	<b>6,47</b>	<b>6,72</b>
230	ARDIRA	5,15	5,56	5,64	5,76	6,33	6,68
231	EL TORCAL	4,77	4,72	4,90	5,32	5,74	5,72
232	GUADALJAIRE	4,23	4,50	5,08	5,01	5,40	5,29
233	LA LUZ	5,08	5,08	5,36	5,99	6,64	6,96
234	LOS GIRASOLES	5,17	5,35	5,60	6,02	6,66	6,88
235	POL COM VALDICIO						
236	POL IND CARRANZA						
237	POL IND GUADALJAIRE						
238	REGIO	4,70	5,10	5,57	6,39	6,83	7,13
239	SAN CARLOS CONDOTE	4,72	4,86	5,22	6,27	6,63	7,39
240	VIRGEN DE BELEN	3,57	3,19	3,02	3,96	4,65	4,86
241	VISTAFRANCA	4,76	4,79	5,08	5,60	6,27	6,53
<b>42</b>	<b>LA PRINCESA-HUELIN</b>	<b>6,01</b>	<b>6,11</b>	<b>6,07</b>	<b>6,73</b>	<b>7,38</b>	<b>7,81</b>
242	HUELIN	5,15	5,58	6,13	7,09	7,96	8,50
243	IND LA PELUSA	7,94	7,92	7,19	7,56	7,67	8,35
244	JARDIN DE LA ABADIA	5,20	5,57	6,08	6,74	7,40	7,65
245	LA PRINCESA	6,36	6,33	5,93	6,55	7,12	7,76
246	PARQUE AYALA	6,09	6,12	5,93	6,32	6,91	7,11
247	TORRES DE LA SERNA	1,12	1,12	5,70	7,99	7,99	
<b>43</b>	<b>LOS GUINDOS-PARQUE MEDITERRANEO-SANTA PAULA</b>	<b>4,92</b>	<b>4,87</b>	<b>5,38</b>	<b>5,94</b>	<b>6,45</b>	<b>6,54</b>
248	CORTIJO VALLEJO	5,78	5,03	5,69	6,08	6,67	6,62
249	LA PAZ	4,06	4,33	5,04	6,44	7,06	7,77
250	LOS GUINDOS	4,82	4,97	5,10	5,10	5,54	5,30
251	PARQUE MEDITERRANEO	4,78	4,72	5,44	5,55	5,86	5,34
252	POL IND LOS GUINDOS	5,25	4,90	6,05	6,99	7,11	7,47

ID	ÁMBITO TERRITORIAL	2015	2016	2017	2018	2019	2020
253	SANTA PAULA	5,23	5,29	6,04	6,46	6,70	6,55
254	SIXTO	5,12	5,24	4,94	5,31	5,70	6,24
<b>44</b>	<b>NUEVO SAN ANDRES-DOS HERMANAS</b>	<b>4,34</b>	<b>4,44</b>	<b>4,86</b>	<b>5,42</b>	<b>6,29</b>	<b>6,46</b>
255	BARCELO	5,30	3,92	4,68	4,90	5,61	5,91
256	DOS HERMANAS	5,26	5,54	5,47	6,17	7,39	8,14
257	EL HIGUERAL	3,75	3,76	3,74	5,26	5,26	5,25
258	HAZA DE LA PESEBRERA						
259	IND NUEVO SAN ANDRES						
260	NUEVO SAN ANDRES 1	3,90	4,33	4,88	5,33	5,72	5,76
261	NUEVO SAN ANDRES 2	4,05	4,16	4,52	5,59	6,70	6,63
<b>45</b>	<b>PASEO MARITIMO OESTE-PACIFICO</b>	<b>5,87</b>	<b>6,24</b>	<b>7,20</b>	<b>8,14</b>	<b>8,88</b>	<b>9,14</b>
262	AVE MARIA	5,29	5,46	6,08	6,98	6,00	5,65
263	PACIFICO	5,73	6,11	7,20	7,54	8,72	9,21
264	SAN ANDRES	6,22	6,43	6,82	7,68	8,62	8,94
265	SAN CARLOS	6,98	7,41	8,34	9,05	9,58	9,84
266	SANTA ISABEL	7,88	8,42	8,38	9,31	10,11	10,39
267	TABACALERA	4,72	4,80	5,38	6,41	7,33	7,73
<b>46</b>	<b>PUERTA BLANCA-ALMUDENA</b>	<b>6,36</b>	<b>6,46</b>	<b>6,85</b>	<b>7,52</b>	<b>7,96</b>	<b>8,11</b>
268	ALMUDENA	7,11	7,08	7,54	8,56	9,02	9,25
269	MAINAKE	5,29	5,54	5,61	6,48	7,19	7,48
270	PUERTA BLANCA	5,42	5,56	6,10	6,49	7,13	7,21
<b>08</b>	<b>CHURRIANA</b>	<b>3,93</b>	<b>4,15</b>	<b>4,23</b>	<b>4,59</b>	<b>4,93</b>	<b>5,24</b>
<b>47</b>	<b>CHURRIANA-EL PIZARRILLO-LA NORIA-GUADALSOL</b>	<b>3,69</b>	<b>4,14</b>	<b>4,22</b>	<b>4,71</b>	<b>4,90</b>	<b>5,17</b>
271	AEROPUERTO BASE AEREA						
272	CARAMBUCO						

ID	ÁMBITO TERRITORIAL	2015	2016	2017	2018	2019	2020
273	CEMENTERIO CHURRIANA	3,77	3,77	4,62	5,48	4,38	3,83
274	CENTRO DE OCIO						
275	CHURRIANA	4,00	4,38	4,11	4,33	4,49	5,07
276	COMERCIAL VILLAROSA						
277	CORTIJO SAN JULIAN						
278	DSMO DM CHURRIANA			0,71	0,71	0,71	
279	EL CUARTON	5,90	5,90	5,90	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
284	IND SAN MIGUEL						
285	LA CONSULA	0,59		1,50	1,50	1,50	
286	LA LOMA						
287	LA NORIA	3,26	3,82	4,18	4,41	4,95	4,86
288	LA TOSCA	1,98	3,37	2,97	2,65	2,90	3,13
289	LAS ESPEÑUELAS	3,73	4,58	4,82	4,98	5,11	5,16
290	LAS PEDRIZAS	3,77	3,77	4,62	5,48	4,38	3,83
291	LOS CHOCHALES						
292	LOS JAZMINES	4,35	4,35			1,13	1,13
293	LOS PAREDONES	1,98	3,37	2,97	2,65	2,90	3,13
294	LOS PASEROS					1,11	1,11
295	LOS ROSALES	3,37		4,24	4,34	4,30	4,31
296	MAKRO						
297	PARQ EMP AEROPUERTO						
298	PARQ EMP VILLA ROSA						

ID	ÁMBITO TERRITORIAL	2015	2016	2017	2018	2019	2020
299	PIZARRILLO	2,85		3,11	3,11	3,49	3,68
300	POL IND EL ALAMO						
301	POL IND MI MALAGA					3,09	3,09
302	SAN JUAN-EL ALBARICO CAL	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
48	<b>CORTIJO DE MAZA-FINCA MONSALVEZ-EL OLIVAR</b>	<b>3,99</b>	<b>3,67</b>	<b>3,60</b>	<b>3,64</b>	<b>4,13</b>	<b>4,53</b>
304	BUENAVISTA	4,66	4,66	4,79	4,92	4,92	
305	CAMPAMENTO BENITEZ						
306	CAÑADA DE CEUTA		0,45	0,74	0,78	0,81	0,75
307	CORTIJO DE MAZA	2,05	1,60	1,21	2,35	3,30	3,56
308	EL CORONEL			1,10	1,10	4,59	8,08
309	EL OLIVAR						
310	FINCA MONSALVEZ	3,97	4,10	4,60	4,80	5,06	5,23
311	LA CASITA DE MADERA						
312	LOS MANANTIALES						
313	LOURDES			4,05	4,05	4,05	
314	ROJAS			1,10	1,10	4,59	8,08
315	SAN FERNANDO			1,10	1,10	1,10	
316	SAN JERONIMO						
317	SANTA TECLA						
318	WITTEMBERG	4,71	4,89	4,61	4,93	4,93	5,49
49	<b>GUADALMAR</b>	<b>4,75</b>	<b>4,67</b>	<b>5,07</b>	<b>5,61</b>	<b>6,29</b>	<b>6,40</b>
319	ARRAIJANAL						
320	CAMPO DE GOLF						
321	GUADALMAR	4,59	4,59	5,00	5,35	6,01	6,01
322	LA CIZAÑA	5,80	5,30	5,58	8,44	8,53	8,90

ID	ÁMBITO TERRITORIAL	2015	2016	2017	2018	2019	2020
323	PARQUE DEL GUADALHORCE						
324	VEGA DE ORO			5,41	5,41	5,41	
50	<b>POLIGONOS-CHURRIANA</b>						
325	DEPURADORA GUADALHORCE						
326	PARQ EMP GUADALHORCE						
327	PARQ EMP SANTA CRUZ						
328	PARQ EMP SANTA TERESA						
329	POL IND EL TARA JAL						
09	<b>CAMPANILLAS</b>	<b>4,61</b>	<b>4,39</b>	<b>4,36</b>	<b>4,33</b>	<b>4,59</b>	<b>4,59</b>
51	<b>CAMPANILLAS</b>	<b>4,61</b>	<b>4,39</b>	<b>4,36</b>	<b>4,33</b>	<b>4,59</b>	<b>4,59</b>
330	AMONIA CO						
331	C.T. MERCANCIAS						
332	CAMPANILLAS	5,68	5,77	5,79	5,45	5,45	5,23
333	CASTAÑETAS	3,04	2,91	2,62	2,39	3,81	3,81
334	CATERPILLAR						
335	COLMENAREJO						
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
338	EL MALLORQUIN						
339	EL PRADO	5,07	5,16	4,87	5,62	6,43	6,43
340	EL TARA JAL	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	4,10	3,62	3,27	2,74
343	IND INTELHORCE						
344	IND PILAR DEL PRADO						
345	LA FABRICA	2,71	2,20	2,29	3,74	4,44	4,60

ID	ÁMBITO TERRITORIAL	2015	2016	2017	2018	2019	2020
346	LOMA DEL CAMPO	4,02	4,02	4,38	3,66	4,98	5,47
347	LOS ASPERONES 2						
348	LOS CANTOS						
349	LOS CHOPOS						
350	LOS MANCERAS	6,43	6,43	7,31	7,31	5,39	2,51
351	MAQUEDA	4,16	3,31	2,70	2,87	3,32	3,76
352	MERCAMALAGA						
353	MIRANDA						
354	OLIVEROS	4,50	4,50	4,82	5,46	5,46	5,46
355	PARQ EMP LA HUERTECILLA						
356	PARQ EMP TREVENEZ						
357	PARQUE CEMENTERIO						
358	PARQUE TECNOLOGICO						
359	PILAR DEL PRADO	6,79	6,43	6,26	5,64	6,26	6,37
360	POL IND CARAMBUCO						
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	1,80	2,57	2,70
364	SEGOVIA	4,40	4,48	4,97	5,14	5,51	5,41
365	SUP-T.8 UNIVERSIDAD						
366	VALLEJO						
<b>10</b>	<b>PUERTO DE LA TORRE</b>	<b>3,49</b>	<b>3,42</b>	<b>3,56</b>	<b>4,13</b>	<b>4,40</b>	<b>4,60</b>
<b>52</b>	<b>EL ATABAL</b>	<b>2,40</b>	<b>2,16</b>	<b>2,17</b>	<b>2,08</b>	<b>2,00</b>	<b>1,92</b>
367	ATABAL ESTE						
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

ID	ÁMBITO TERRITORIAL	2015	2016	2017	2018	2019	2020
370	UNIVERSIDAD LABORAL						
<b>53</b>	<b>EL CORTIJUELO</b>	<b>2,80</b>	<b>2,17</b>	<b>2,03</b>	<b>2,39</b>	<b>2,53</b>	<b>2,92</b>
371	ARROYO ESPAÑA	2,45	2,45	2,45	2,45	2,51	2,51
372	CORTIJO VALLEJO revisar						
373	DISEMINADO DM P DE LA TORRE						
374	EL CORTIJUELO JUNTA CAMINOS	4,48	4,48	3,87	4,88	4,98	4,84
375	LAS MORILLAS II						
376	LOS ASPERONES 1 Y 3						
377	NUCLEO LOS HERRERA						
378	SALINAS	3,10	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
<b>54</b>	<b>FUENTE ALEGRE-EL CHAPARRAL-LOS MORALES</b>	<b>4,21</b>	<b>4,05</b>	<b>4,21</b>	<b>5,01</b>	<b>5,46</b>	<b>5,54</b>
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
382	HUERTA NUEVA-PTO TORRE	7,11	6,34	5,56	7,70	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	5,60	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
<b>55</b>	<b>LOS ALMENDROS-EL LIMONERO-EL TOMILLAR</b>	<b>4,26</b>	<b>4,14</b>	<b>4,29</b>	<b>5,07</b>	<b>5,17</b>	<b>5,45</b>
390	EL LIMONERO						
391	EL TOMILLAR	4,12	4,14	4,63	5,95	5,53	5,60

ID	ÁMBITO TERRITORIAL	2015	2016	2017	2018	2019	2020
392	HACIENDA ALTAMIRA						
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
395	PERI-PT4 LOS ALMENDROS		4,40	4,40	4,40	5,03	5,03
396	VIRGEN DEL CARMEN	4,10	4,20	4,57	5,00	5,29	5,59
<b>56</b>	<b>PUERTOSOL-SANTA ISABEL</b>	<b>3,75</b>	<b>3,83</b>	<b>3,92</b>	<b>5,03</b>	<b>5,32</b>	<b>5,77</b>
397	CAÑAVERAL	4,76	4,57	4,57	4,88	5,26	5,26
398	PUERTOSOL	3,04	3,04	3,50	4,09	4,09	6,47
399	SANTA ISABEL PTO TORRE	3,49	3,54	3,52	5,96	6,22	6,22
<b>11</b>	<b>TEATINOS-UNIVERSIDAD</b>	<b>4,86</b>	<b>5,16</b>	<b>5,51</b>	<b>5,70</b>	<b>6,02</b>	<b>6,11</b>
<b>57</b>	<b>EL CONSUL-EL ROMERAL</b>	<b>5,05</b>	<b>5,41</b>	<b>5,74</b>	<b>5,94</b>	<b>6,27</b>	<b>6,40</b>
400	CAÑADA DE LOS CARDOS	5,52	5,77	6,48	6,65	7,05	7,22
401	CIUDAD UNIVERSITARIA	6,20	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
403	EL CONSUL-II	6,32	6,49	6,63	6,85	7,15	7,21
404	EL ROMERAL	4,00	4,18	4,57	4,87	5,18	5,28
405	FINCA LA PALMA	5,82	6,43	6,92	7,06	7,45	7,57
406	TORRE ATALAYA	4,53	4,63	5,01	5,37	5,69	5,82
<b>58</b>	<b>EL TEJAR-HACIENDA BIZCOCHERO</b>	<b>4,64</b>	<b>4,87</b>	<b>5,26</b>	<b>5,48</b>	<b>5,77</b>	<b>5,80</b>
407	CIUDAD SANTA INES	4,67	4,30	4,95	4,89	4,95	5,03
408	COLONIA SANTA INES	3,71	4,98	6,41	6,81	8,96	
409	CORTIJO ALTO	4,40	4,47	4,63	4,99	5,61	5,81
410	EL TEJAR	3,92	3,80	3,93	3,79	4,10	4,15
411	HACIENDA BIZCOCHERO	4,41	4,61	4,89	5,30	5,74	5,96
412	HACIENDA CAPITAN						
413	HACIENDA ROLDAN	5,44	6,11	7,82	8,15	7,28	6,04

ID	ÁMBITO TERRITORIAL	2015	2016	2017	2018	2019	2020
414	LAS MORILLAS	5,16	5,27	5,45	5,57	5,80	5,82
415	LOS MOLINOS	5,22	5,20	5,39	5,82	5,98	6,13
416	QUINTA ALEGRE	4,70	5,18	6,23	5,04	6,75	6,75
<b>59</b>	<b>TEATINOS</b>	<b>4,12</b>	<b>4,41</b>	<b>4,75</b>	<b>4,99</b>	<b>5,14</b>	<b>5,18</b>
417	TEATINOS	4,12	4,41	4,75	4,99	5,14	5,18
	<b>TM MALAGA</b>	<b>5,42</b>	<b>5,59</b>	<b>5,86</b>	<b>6,40</b>	<b>6,91</b>	<b>7,21</b>

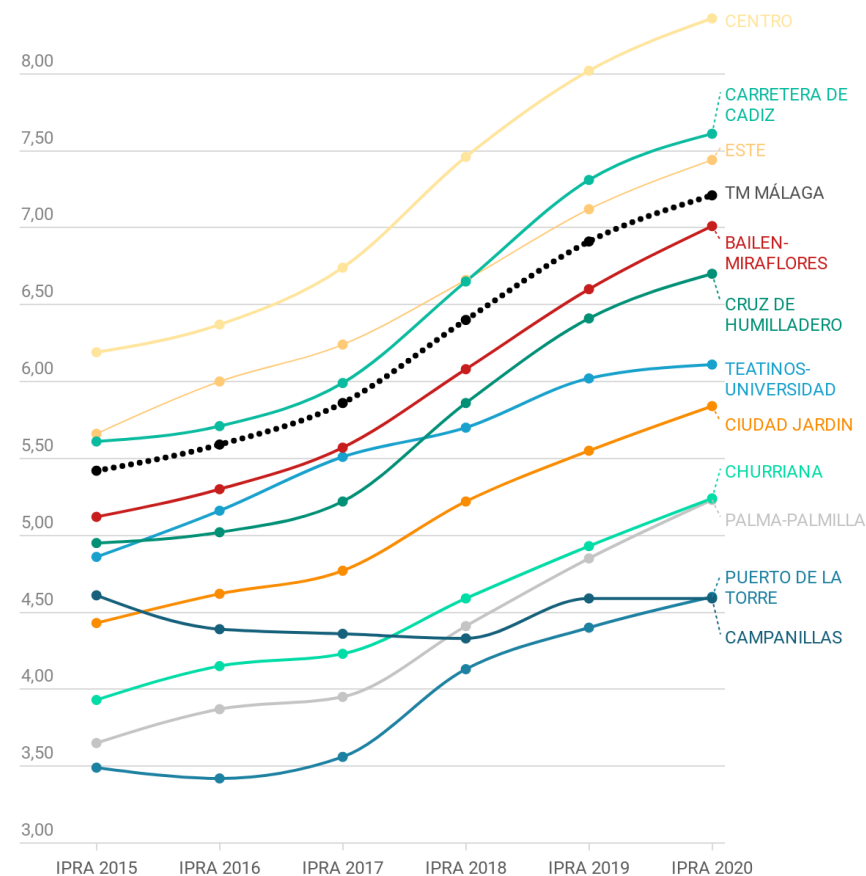
TABLA RESUMEN DE LA EVOLUCIÓN LONGITUDINAL DEL IPRA EN €/m<sup>2</sup>c POR DISTRITO, ZONA Y BARRIO EN EL TM MÁLAGA 2015-2020\*;  
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA DE ESPACIO COMÚN COOP SOBRE DATOS DE LOS REGISTROS ACTIVOS DE FIANZAS DE AVRA 2013-2020\* (1T)

ID	DISTRITO	2015	2016	2017	2018	2019	2020
01	CENTRO	6,19	6,37	6,74	7,46	8,02	8,36
02	ESTE	5,66	6,00	6,24	6,66	7,12	7,44
03	CIUDAD JARDIN	4,43	4,62	4,77	5,22	5,55	5,84
04	BAILEN-MIRAFLORES	5,12	5,30	5,57	6,08	6,60	7,01
05	PALMA-PALMILLA	3,65	3,87	3,95	4,41	4,85	5,23
06	CRUZ DE HUMILLADERO	4,95	5,02	5,22	5,86	6,41	6,70
07	CARRETERA DE CADIZ	5,61	5,71	5,99	6,65	7,31	7,61
08	CHURRIANA	3,93	4,15	4,23	4,59	4,93	5,24
09	CAMPANILLAS	4,61	4,39	4,36	4,33	4,59	4,59
10	PUERTO DE LA TORRE	3,49	3,42	3,56	4,13	4,40	4,60
11	TEATINOS-UNIVERSIDAD	4,86	5,16	5,51	5,70	6,02	6,11
<b>TM MÁLAGA</b>		<b>5,42</b>	<b>5,59</b>	<b>5,86</b>	<b>6,40</b>	<b>6,91</b>	<b>7,21</b>

EXTRACTO DE RESUMEN LONGITUDINAL 2015-2020 DEL ÍNDICE DE PRECIO DE REFERENCIA DE ALQUILER RESIDENCIAL POR DISTRITOS EXPRESADO EN €/m<sup>2</sup>c; FUENTE ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DE LOS REGISTROS ACTIVOS DE FIANZAS DE AVRA 2013-2020\* (1T)

## 2 REPRESENTACIÓN GRÁFICA DE INDICADORES Y MAPAS

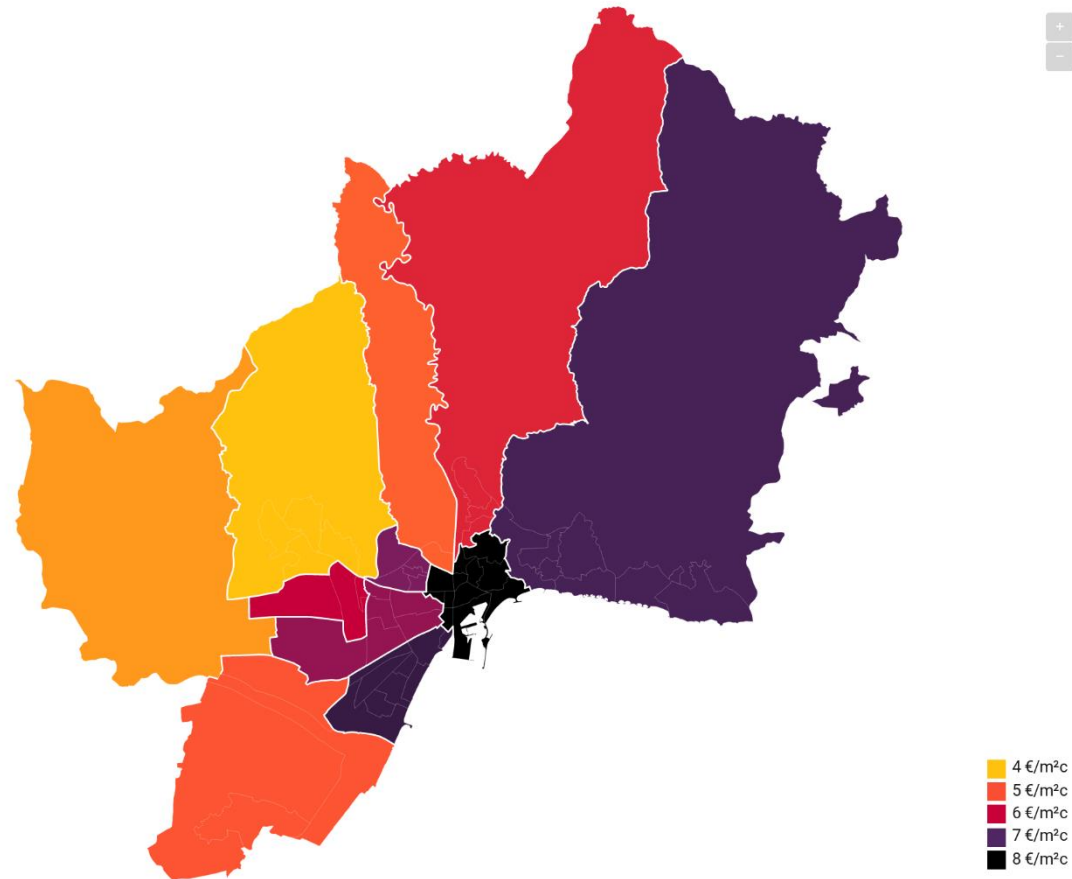
### 2.1 REPRESENTACIÓN GRÁFICA DEL RESUMEN 2015-2020 DEL PRECIO DE REFERENCIA DE ALQUILER RESIDENCIAL POR DISTRITOS



REPRESENTACIÓN GRÁFICA DEL RESUMEN DE LA EVOLUCIÓN LONGITUDINAL 2015-2020\* DEL IPRA EN €/m<sup>2</sup>c POR DISTRITOS EN EL TM MÁLAGA; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA DE ESPACIO COMÚN COOP SOBRE DATOS DE LOS REGISTROS ACTIVOS DE FIANZAS DE AVRA 2013-2020\* (1T); [ACCESO A DATOS CREADOS CON DATAWRAPPER](#)

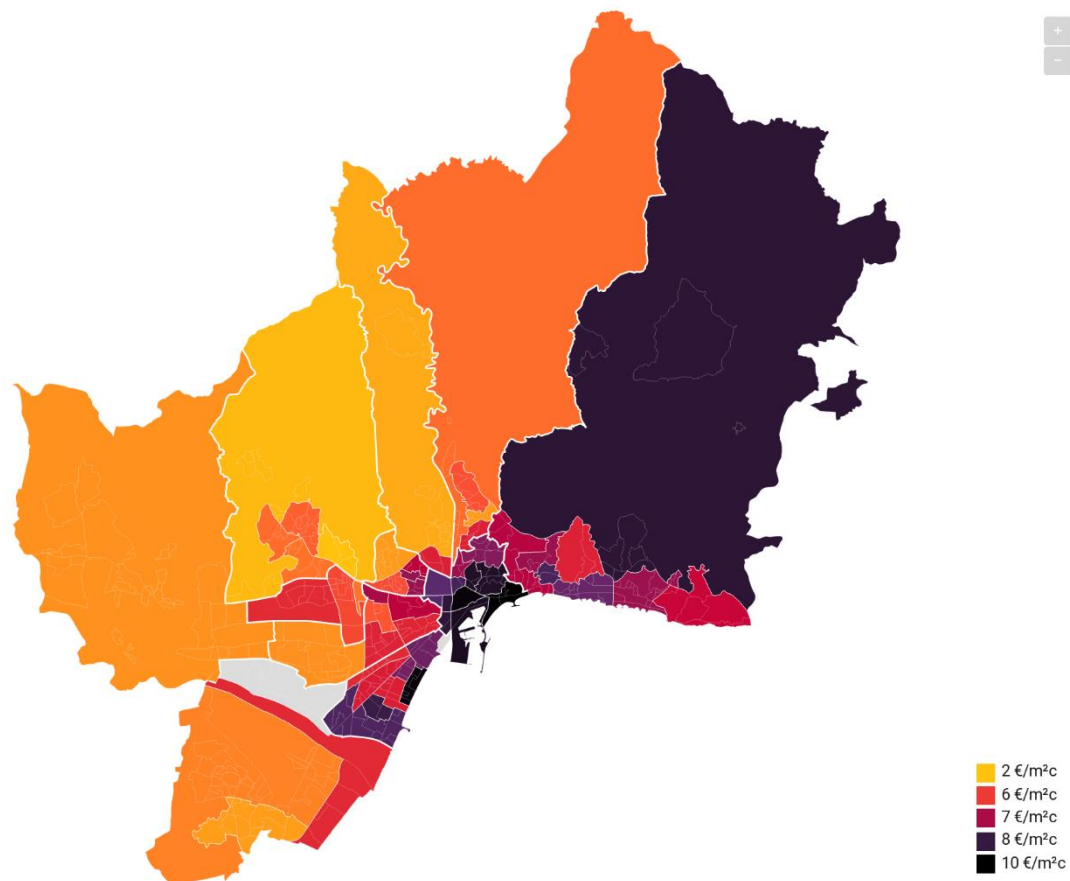


## 2.2 MAPA DEL ÍNDICE DEL PRECIO DE REFERENCIA DE ALQUILER RESIDENCIAL POR DISTRITOS DE LA CIUDAD DE MÁLAGA



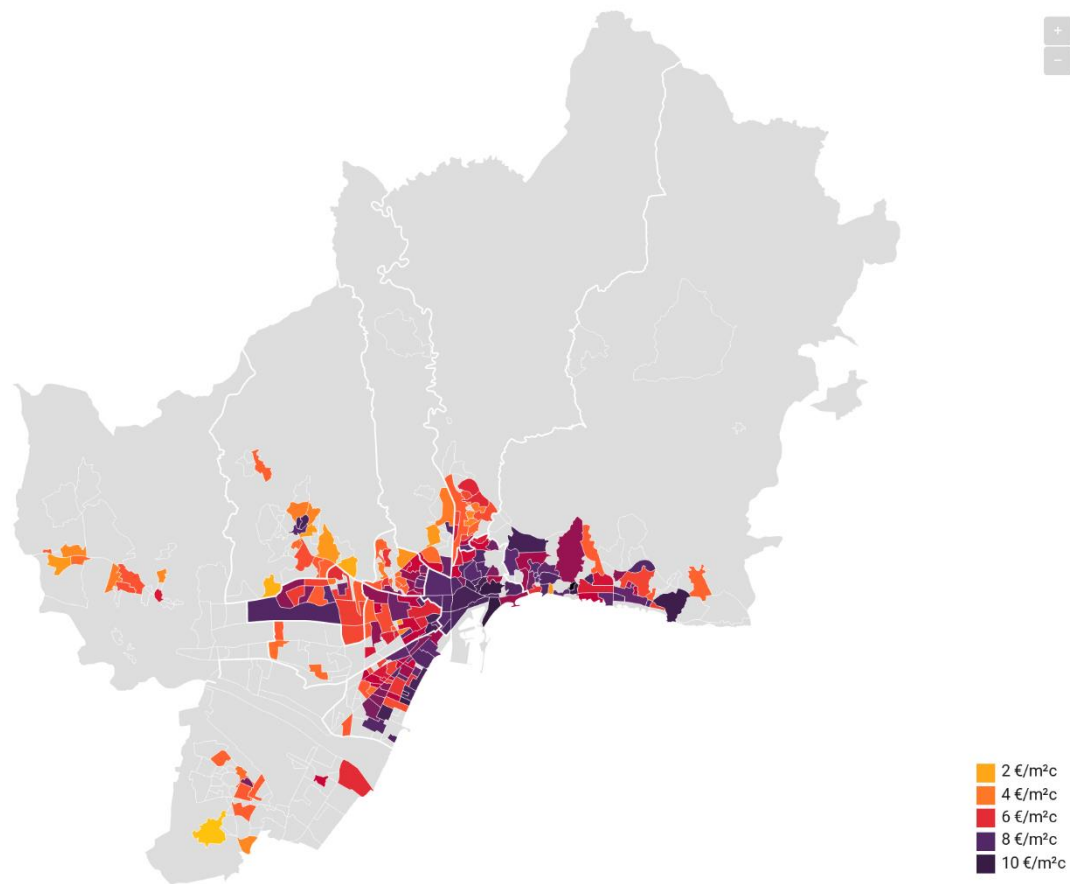
MAPA DE LA ESTIMACIÓN DEL ÍNDICE DEL PRECIO DE REFERENCIA DE ALQUILER RESIDENCIAL DE LA CIUDAD DE MÁLAGA AGREGADO POR DISTRITOS MUNICIPALES Y REFERIDO AL EJERCICIO 2019;  
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DE LOS REGISTROS DE FIANZAS DE AVRA 2020 (CONSEJERÍA DE FOMENTO) Y  
DELIMITACIONES GEOGRÁFICAS DEL CENTRO MUNICIPAL DE INFORMÁTICA, CEMI 2020 (AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA);  
[ACCESO AL MAPA Y DESCARGA DE DATOS CREADOS CON DATAWRAPPER](#)

## 2.3 MAPA DEL ÍNDICE DEL PRECIO DE REFERENCIA DE ALQUILER RESIDENCIAL POR ZONAS INTERMEDIAS DE LA CIUDAD DE MÁLAGA



MAPA DE LA ESTIMACIÓN DEL ÍNDICE DEL PRECIO DE REFERENCIA DE ALQUILER RESIDENCIAL DE LA CIUDAD DE MÁLAGA AGREGADO POR ZONAS INTERMEDIAS DISTRITO-BARRIO Y REFERIDO AL EJERCICIO 2019;  
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DE LOS REGISTROS DE FIANZAS DE AVRA 2020 (CONSEJERÍA DE FOMENTO) Y DELIMITACIONES GEOGRÁFICAS DE ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DELIMITACIONES DE BARRIOS  
DEL CENTRO MUNICIPAL DE INFORMÁTICA, CEMI 2020 (AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA)  
[ACCESO AL MAPA Y DESCARGA DE DATOS CREADOS CON DATAWRAPPER](#)

## 2.4 MAPA DEL ÍNDICE DEL PRECIO DE REFERENCIA DE ALQUILER RESIDENCIAL POR BARRIOS DE LA CIUDAD DE MÁLAGA

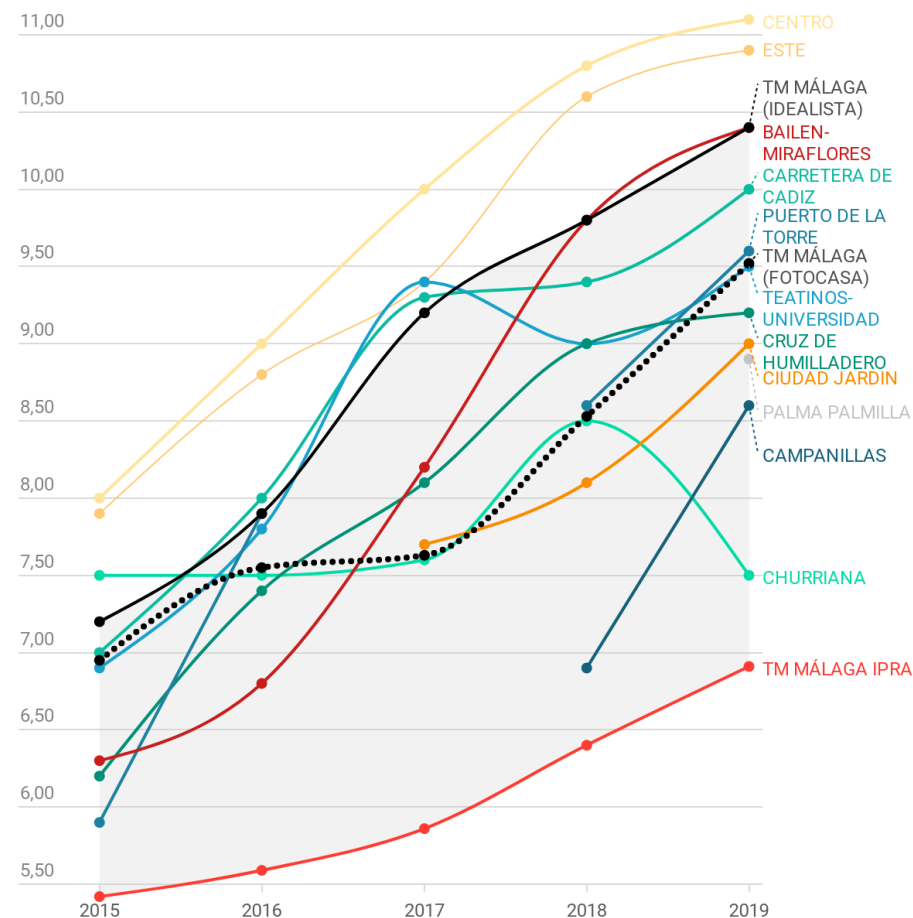


MAPA DE LA ESTIMACIÓN DEL ÍNDICE DEL PRECIO DE REFERENCIA DE ALQUILER RESIDENCIAL DE LA CIUDAD DE MÁLAGA AGREGADO POR BARRIOS Y REFERIDO AL EJERCICIO 2019;  
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DE LOS REGISTROS DE FIANZAS DE AVRA 2020 (CONSEJERÍA DE FOMENTO) Y  
DELIMITACIONES GEOGRÁFICAS DEL CENTRO MUNICIPAL DE INFORMÁTICA, CEMI 2020 (AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA)  
[ACCESO AL MAPA Y DESCARGA DE DATOS CREADOS CON DATAWRAPPER](#)

## 2.5 RESUMEN LONGITUDINAL 2015-2019 DEL PRECIO DE OFERTA DE LOS PORTALES INMOBILIARIOS POR DISTRITOS (€/M<sup>2</sup>C)

ID	DISTRITO	2015	2016	2017	2018	2019
IDEALISTA	CENTRO	8,00	9,00	10,00	10,80	11,10
	ESTE	7,90	8,80	9,40	10,60	10,90
	CIUDAD JARDIN			7,70	8,10	9,00
	BAILEN-MIRAFLORES	6,30	6,80	8,20	9,80	10,40
	PALMA PALMILLA					8,90
	CRUZ DE HUMILLADERO	6,20	7,40	8,10	9,00	9,20
	CARRETERA DE CADIZ	7,00	8,00	9,30	9,40	10,00
	CHURRIANA	7,50	7,50	7,60	8,50	7,50
	CAMPANILLAS				6,90	8,60
	PUERTO DE LA TORRE	5,90	7,90		8,60	9,60
	TEATINOS-UNIVERSIDAD	6,90	7,80	9,40	9,00	9,50
	<b>TM MÁLAGA (IDEALISTA)</b>	<b>7,20</b>	<b>7,90</b>	<b>9,20</b>	<b>9,80</b>	<b>10,40</b>
	FOTOCASA	CENTRO	7,30	7,91	7,92	9,08
ESTE		6,98	7,84	8,43	9,18	10,01
CIUDAD JARDIN		5,52				5,59
BAILEN-MIRAFLORES		6,21	6,58	7,41	8,12	9,31
PALMA PALMILLA						
CRUZ DE HUMILLADERO		6,06	6,44	7,32	7,73	8,53
CARRETERA DE CADIZ		6,79	7,15	8,44	8,14	8,99
CHURRIANA					5,53	4,76
CAMPANILLAS		6,41	6,60	7,33	7,95	8,76
PUERTO DE LA TORRE		6,62				6,51
TEATINOS-UNIVERSIDAD		7,02	7,11	7,83	8,89	9,04
<b>TM MÁLAGA (FOTOCASA)</b>		<b>6,77</b>	<b>7,23</b>	<b>7,80</b>	<b>8,33</b>	<b>9,52</b>

## 2.6 REPRESENTACIÓN DEL RESUMEN 2015-2019 DEL PRECIO DE OFERTA DE ALQUILER DE LOS PORTALES INMOBILIARIOS POR DISTRITOS



REPRESENTACIÓN GRÁFICA DEL RESUMEN DE LA EVOLUCIÓN LONGITUDINAL 2015-2019 DEL PRECIO DE OFERTA DE PORTALES INMOBILIARIOS EN €/M<sup>2</sup>C POR DISTRITOS CON SUPERPOSICIÓN DEL IPRA EN EL TM MÁLAGA; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DE LOS PORTALES IDEALISTA Y FOTOCASA; [ACCESO A DATOS CREADOS CON DATAWRAPPER](#)

## 2.7 ESFUERZO FAMILIAR Y OTROS INDICADORES URBANOS DE REFERENCIA

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

La cualificación territorial realizada a partir del Atlas de Rentas del INE nos permitirá situar el dato económico calificador de los hogares como determinante o característico de la demanda de vivienda de forma territorializada y extraer conclusiones en base a la definición de un indicador propio adicional que denominaremos índice de esfuerzo familiar, IND ESF FAM, obtenido 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 de Vivienda con Finalidad Turística, VFT, procedente del Registro de Turismo de Andalucía (1T de 2020) y de los principales Canales de Oferta Turística digitales (AirDNA 4T de 2019).
- 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 perteneciente al Diagnóstico del PMVS.
- Los datos del Atlas de Renta publicados se corresponden con los ejercicios 2015, 2016 y 2017, y de entre los indicadores expuestos emplearemos los correspondientes a renta media por hogar.

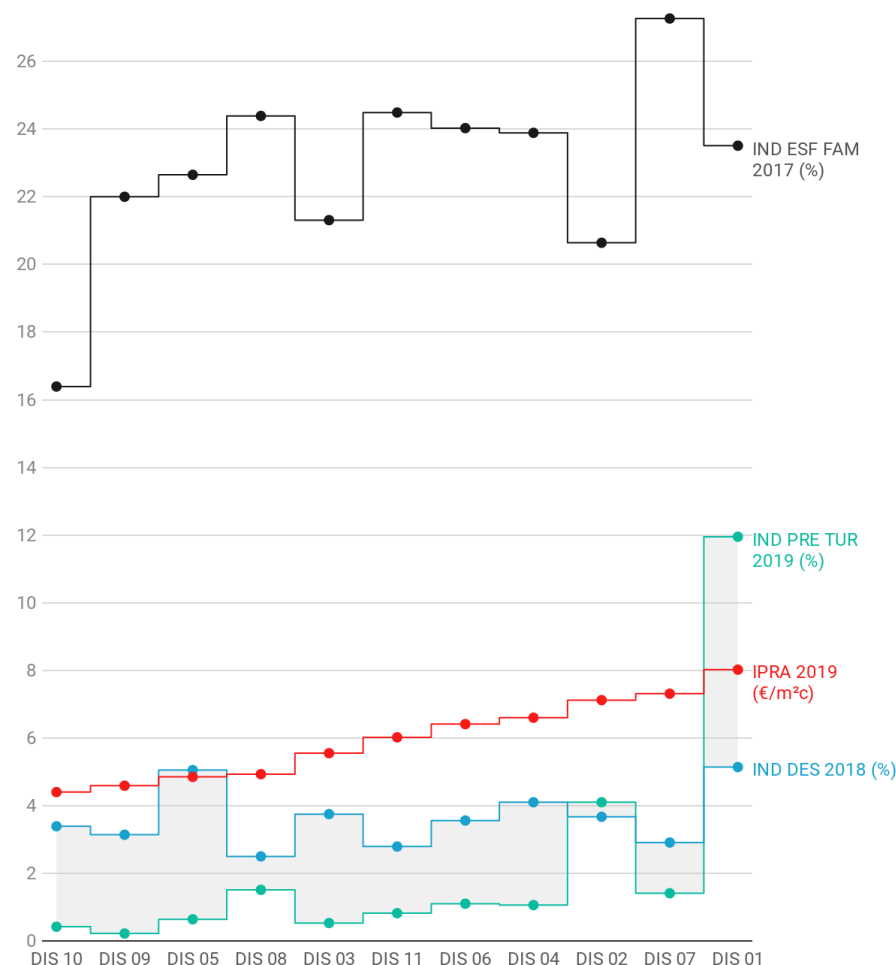
Id DIS	DIS	IPRA						IND ESF FAM			IND PRE TUR			IND DES	
		2015	2016	2017	2018	2019	2020	2015	2016	2017	3T 2017	3T 2018	3T 2019	2011	2018
01	CENTRO	6,19	6,37	6,74	7,46	8,02	8,36	22,55%	22,67%	23,51%	9,65%	11,47%	11,95%		5,14%
02	MALAGA ESTE	5,66	6	6,24	6,66	7,12	7,44	19,59%	20,15%	20,64%	3,38%	3,96%	4,10%		3,67%
03	CIUDAD JARDIN	4,43	4,62	4,77	5,22	5,55	5,84	21,99%	21,20%	21,31%	0,30%	0,49%	0,53%		3,75%
04	BAILEN-MIRAFLORES	5,12	5,3	5,57	6,08	6,6	7,01	23,01%	23,04%	23,89%	0,64%	1,03%	1,06%		4,10%
05	PALMA PALMILLA	3,65	3,87	3,95	4,41	4,85	5,23	23,88%	24,08%	22,65%	0,40%	0,55%	0,64%		5,05%
06	CRUZ DE HUMILLADERO	4,95	5,02	5,22	5,86	6,41	6,7	24,10%	24,01%	24,03%	0,85%	0,96%	1,10%		3,56%
07	CARRETERA DE CADIZ	5,61	5,71	5,99	6,65	7,31	7,61	28,15%	27,14%	27,27%	0,95%	1,23%	1,41%		2,91%
08	CHURRIANA	3,93	4,15	4,23	4,59	4,93	5,24	23,25%	23,58%	24,39%	1,13%	1,41%	1,51%		2,50%
09	CAMPANILLAS	4,61	4,39	4,36	4,33	4,59	4,59	23,53%	22,37%	22,00%	0,19%	0,11%	0,22%		3,14%
10	PUERTO DE LA TORRE	3,49	3,42	3,56	4,13	4,4	4,6	16,76%	16,27%	16,39%	0,38%	0,46%	0,42%		3,39%
11	TEATINOS-UNIVERSIDAD	4,86	5,16	5,51	5,7	6,02	6,11	23,86%	23,74%	24,49%	0,98%	0,88%	0,82%		2,79%
	<b>TM MÁLAGA</b>	<b>5,42</b>	<b>5,59</b>	<b>5,86</b>	<b>6,4</b>	<b>6,91</b>	<b>7,21</b>				<b>2,73%</b>	<b>3,27%</b>	<b>3,45%</b>	<b>11,16%</b>	<b>4,36%</b>

En el gráfico adjunto se han representado de forma conjunta cada uno de los indicadores descritos referidos al último año disponible 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 2019, por lo que el eje horizontal, que representa a los distritos municipales, va graduado según orden dependiente de este extremo y codificación 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 JARDIN
- DIS 11 TEATINOS-UNIVERSIDAD
- DIS 06 CRUZ DE HUMILLADERO
- DIS 04 BAILEN-MIRAFLORES
- DIS 02 MALAGA ESTE
- DIS 07 CARRETERA DE CADIZ
- 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 puede hacer la siguiente consideración: el orden creciente del índice del precio de referencia de alquiler en los diferentes distritos discurre de forma igualmente ascendente y paralela al indicador que mide el mayor esfuerzo familiar destinado a las rentas de alquiler, al que mide la mayor concentración de viviendas turísticas en el territorio y al que mide la mayor concentración de viviendas deshabitadas.

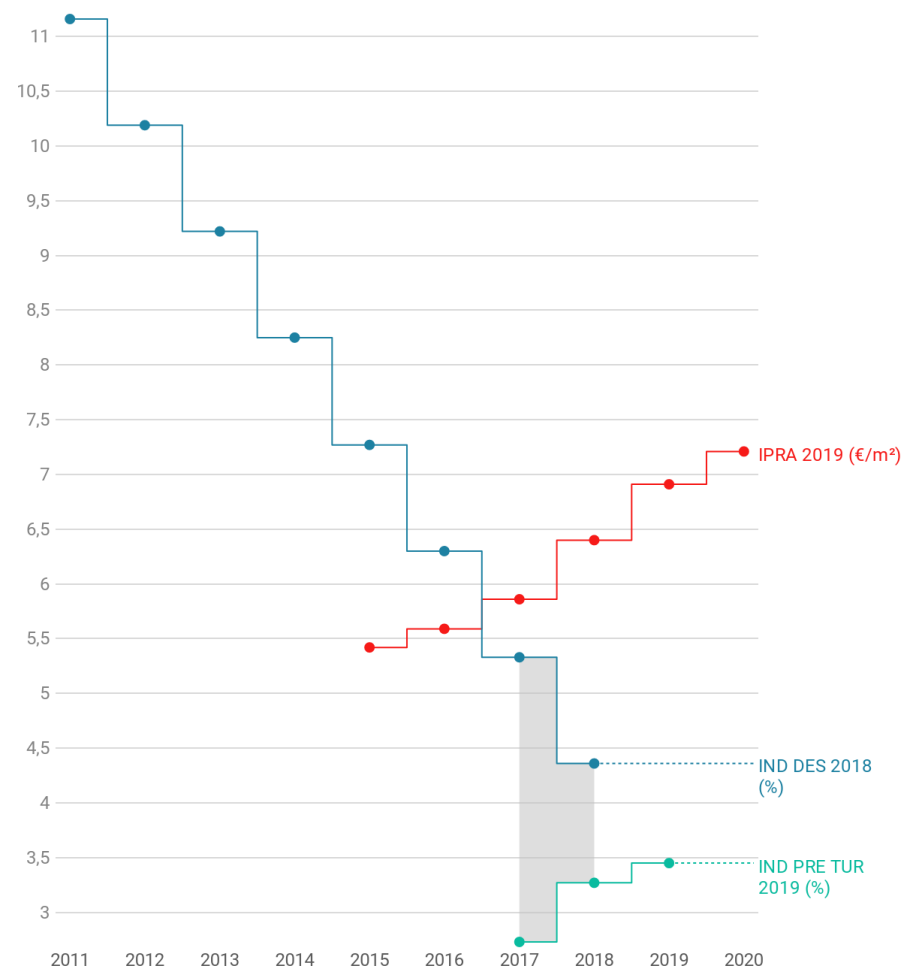


REPRESENTACIÓN GRÁFICA DE LA DISTRIBUCIÓN TERRITORIAL POR DISTRITOS MUNICIPALES DEL IPRA 2019 (€/M²C) ASCENDENTE, SUPERPUESTO AL ÍNDICE DE ESFUERZO FAMILIAR 2017 (%), ÍNDICE DE DESHABITACIÓN 2018 (%) Y AL ÍNDICE DE PRESIÓN TURÍSTICA 2019 (%); FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DEL IMV DEL AYTO DE MÁLAGA, INE, AVRA Y AIRDNA 2020; [ACCESO A DATOS CREADOS CON DATAWRAPPER](#)

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 2015-2020, como en el resto del informe; el índice de deshabitación se caracteriza por sus dos extremos conocidos en dos explotaciones concretas, desde 2011 (CPV) hasta 2018 (informe de la vivienda deshabitada del IMV); para la presión turística se ha optado por los datos agregados 2017-2019 ofrecidos por AirDNA. El objeto de la representación es el de interpretar la mejor sincronización temporal. Como en el gráfico anterior se han traducido cada uno a las unidades que permitan su representación conjunta.

Podemos interpretar del trazado conjunto del IND DES y del IND PRE TUR como también se extrae en las conclusiones del informe sobre la vivienda vacía, que una parte de la vivienda vacía se ha movilizado desde 2011 hasta la fecha del estudio (2018) hacia la vivienda principal, a pesar del escaso crecimiento de la población local pero a favor de que el número de hogares tiende a crecer al ser cada vez de menor tamaño, en paralelo a que otra parte de la misma, y más importante, se ha movilizado a vivienda secundaria, donde se incluye la VFT, fenómeno inexistente en 2011 y que se computa desde la entrada en vigor del Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos.

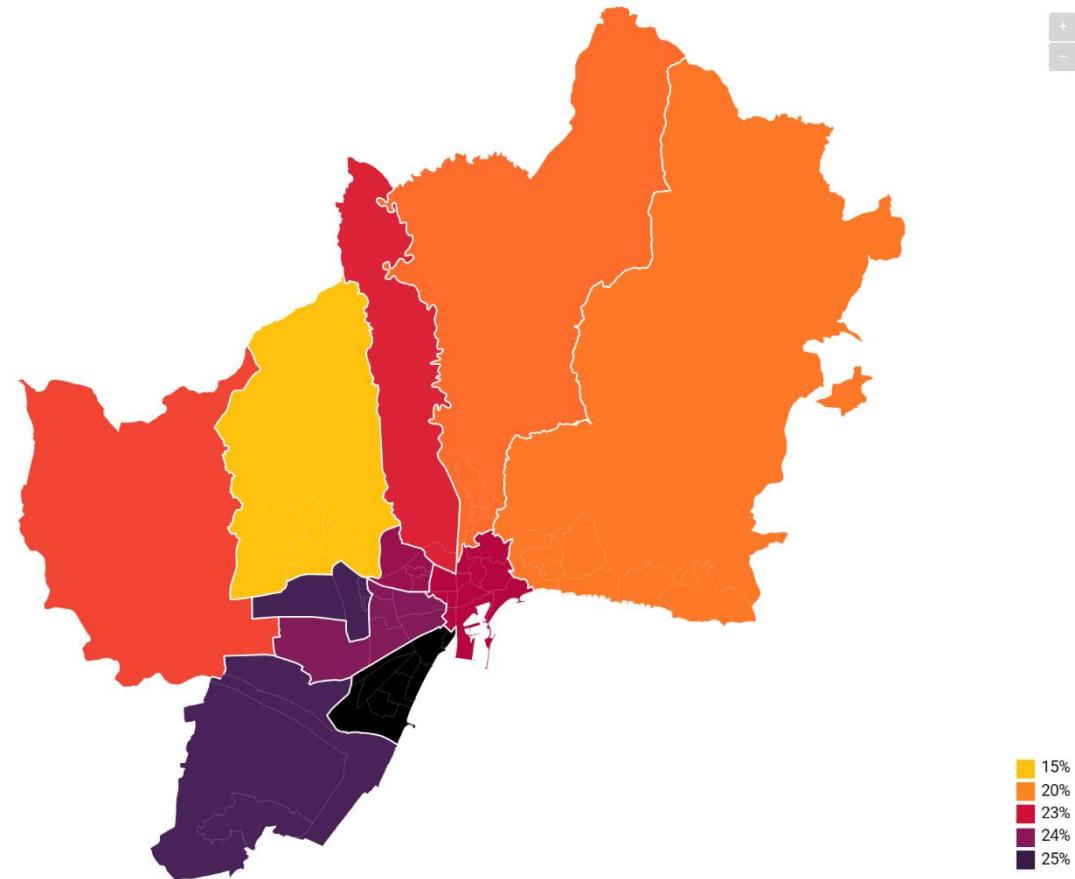
Adicionalmente se constata que la evolución reciente al alza del del índice de precio de referencia del alquiler residencial, IPRA propuesto, es coincidente con la absorción por parte del mercado inmobiliario de las viviendas vacías disponibles; al tiempo que coincide con el rápido ascenso de la oferta de VFT, cuyo crecimiento habrá que analizar en otra clave a partir de la coyuntura actual.



*EVOLUCIÓN DEL ÍNDICE DE PRECIO DE REFERENCIA DEL ALQUILER RESIDENCIAL IPRA 2015-2020 (€/M²C) SUPERPUESTO AL ÍNDICE DE DESHABITACIÓN 2011-2018 (%) Y AL ÍNDICE DE PRESIÓN TURÍSTICA 2017-2019 (%); FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DEL IMV DEL AYTO DE MÁLAGA, AVRA Y AIRDNA 2020;  
[ACCESO A DATOS CREADOS CON DATAWRAPPER](#)*

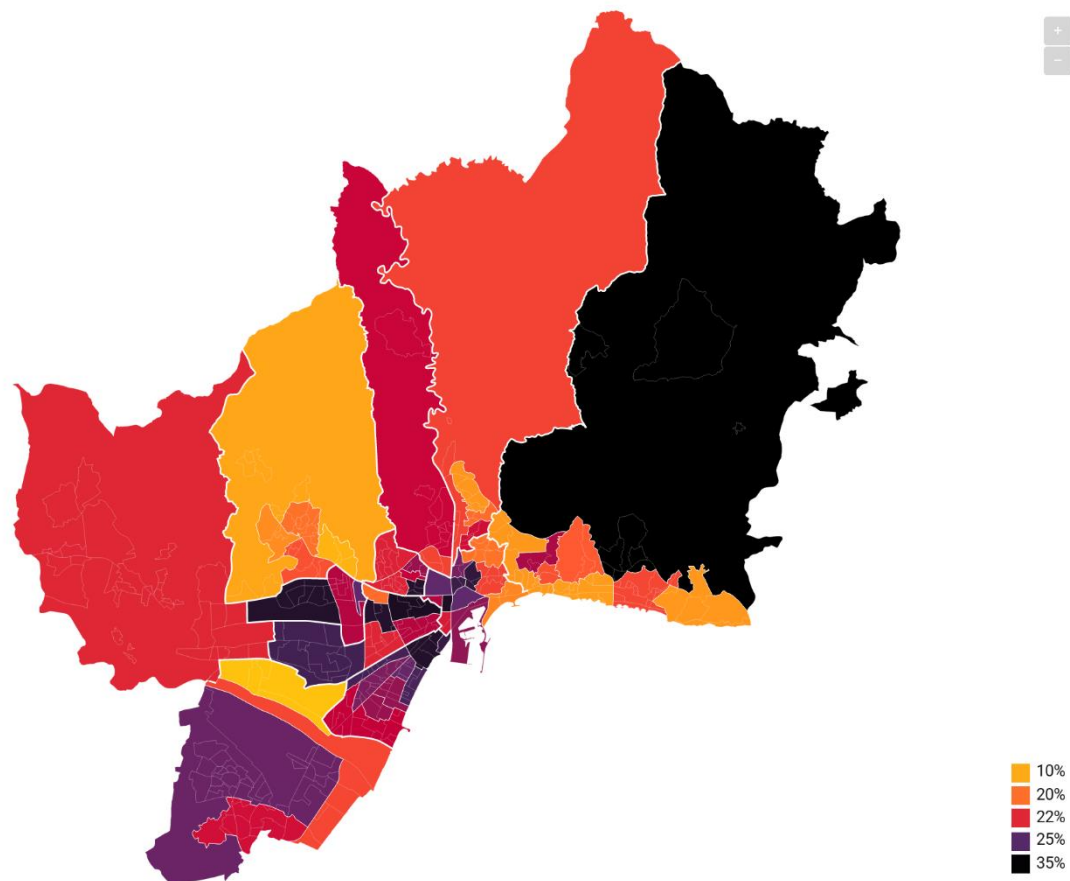


## 2.8 MAPA DE CUALIFICACIÓN GENERAL DEL ALQUILER Y ESFUERZO FAMILIAR POR DISTRITOS DE LA CIUDAD DE MÁLAGA



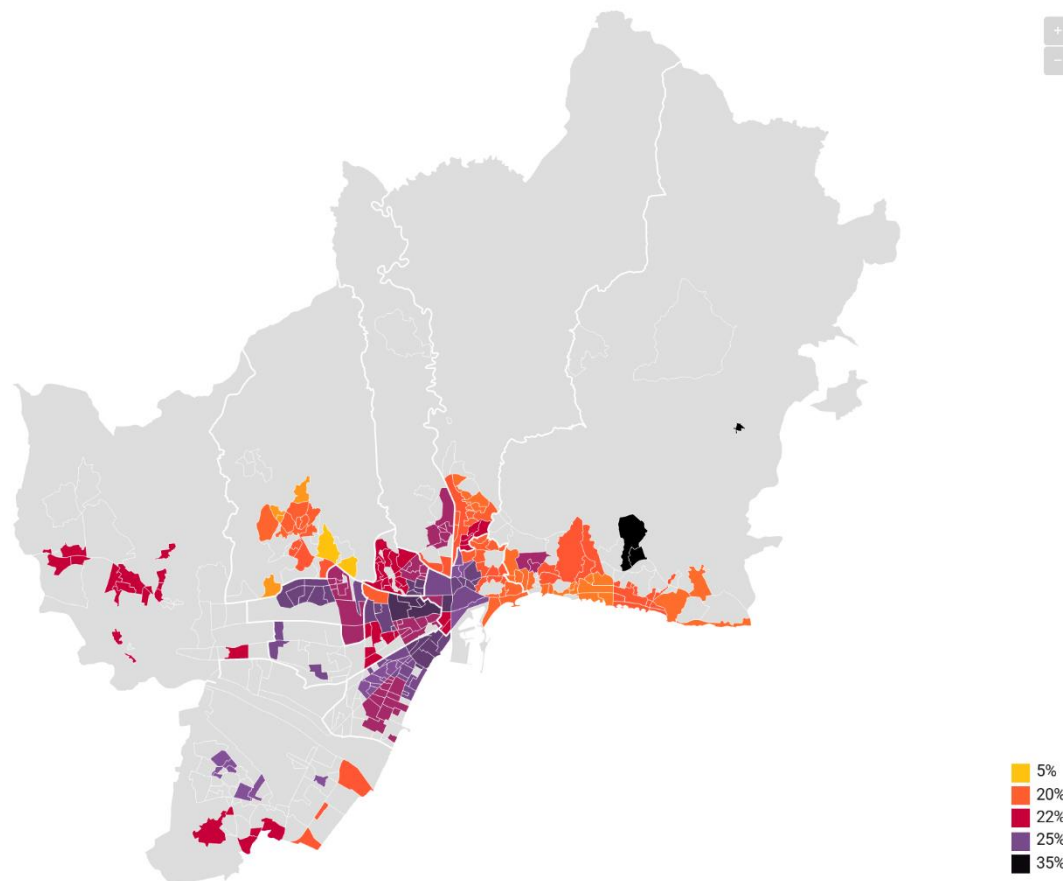
MAPA DEL ESFUERZO FAMILIAR DESTINADO A ALQUILER RESIDENCIAL DE LA CIUDAD DE MÁLAGA AGREGADO POR DISTRITOS Y REFERIDO AL ÚLTIMO DATO DE RENTAS DE HOGARES PUBLICADO POR EL INE (2017); EN LA ETIQUETA CUALIFICACIÓN GENERAL DEL ALQUILER 2019; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DE LOS REGISTROS DE FIANZAS DE AVRA 2020 (CONSEJERÍA DE FOMENTO), ATLAS DE RENTAS DEL INE 2017 Y DELIMITACIONES GEOGRÁFICAS DEL CENTRO MUNICIPAL DE INFORMÁTICA, CEMI 2020 (AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA)  
[ACCESO AL MAPA Y DESCARGA DE DATOS CREADOS CON DATAWRAPPER](#)

## 2.9 MAPA DE CUALIFICACIÓN GENERAL DEL ALQUILER Y ESFUERZO FAMILIAR POR ZONAS INTERMEDIAS DE LA CIUDAD DE MÁLAGA



MAPA DEL ESFUERZO FAMILIAR DESTINADO A ALQUILER RESIDENCIAL DE LA CIUDAD DE MÁLAGA AGREGADO POR ZONAS INTERMEDIAS BARRIOS-DISTRITOS Y REFERIDO AL ÚLTIMO DATO DE RENTAS DE HOGARES PUBLICADO POR EL INE (2017); EN LA ETIQUETA CUALIFICACIÓN GENERAL DEL ALQUILER 2019; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DE LOS REGISTROS DE FIANZAS DE AVRA 2020 (CONSEJERÍA DE FOMENTO), ATLAS DE RENTAS DEL INE 2017 Y DELIMITACIONES GEOGRÁFICAS DEL CENTRO MUNICIPAL DE INFORMÁTICA, CEMI 2020 (AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA)  
[ACCESO AL MAPA Y DESCARGA DE DATOS CREADOS CON DATAWRAPPER](#)

## 2.10 MAPA DE CUALIFICACIÓN GENERAL DEL ALQUILER Y ESFUERZO FAMILIAR POR BARRIOS DE LA CIUDAD DE MÁLAGA



MAPA DEL ESFUERZO FAMILIAR DESTINADO A ALQUILER RESIDENCIAL DE LA CIUDAD DE MÁLAGA AGREGADO POR BARRIOS Y REFERIDO AL ÚLTIMO DATO DE RENTAS DE HOGARES PUBLICADO POR EL INE (2017); EN LA ETIQUETA CUALIFICACIÓN GENERAL DEL ALQUILER 2019; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DE LOS REGISTROS DE FIANZAS DE AVRA 2020 (CONSEJERÍA DE FOMENTO), ATLAS DE RENTAS DEL INE 2017 Y DELIMITACIONES GEOGRÁFICAS DEL CENTRO MUNICIPAL DE INFORMÁTICA, CEMI 2020 (AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA)  
[ACCESO AL MAPA Y DESCARGA DE DATOS CREADOS CON DATAWRAPPER](#)

## IV. CONCLUSIONES

El presente trabajo ha ordenado, cuantificado y elaborado una serie de fuentes de información relativas a personas y viviendas de la ciudad de Málaga como paso previo para establecer el 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. 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 EL REPARTO MODAL DE USO DE LAS VIVIENDAS EN LA CIUDAD DE MÁLAGA

La tendencia actual en los últimos años en España, es la del 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. Los ámbitos urbanos son los que reflejan de manera más clara esta tendencia, siendo los municipios de mayor población, y por tanto mayor número de hogares, los que incrementan de manera más significativa el número de los que residen en una vivienda en alquiler. Y así el porcentaje de estos hogares empieza a acercarse al 25% frente a los que residen en propiedad que suponen algo más del 75%.

Sin embargo, la Comunidad Autónoma de Andalucía está en una ratio de un poco más de 20% de alquiler frente al casi 80% de propiedad.

No obstante, siendo Andalucía la Comunidad Autónoma más poblada del país, mantiene porcentajes de viviendas en alquiler inferiores a los de Comunidades como Madrid o Cataluña, o incluso respecto a Valencia en lo que se refiere a viviendas a precio de mercado. En lo que se refiere a viviendas a precio diferente de mercado, entre las que debemos considerar la vivienda protegida en alquiler, es Andalucía la que mayor número de viviendas tiene de estas características tanto en términos porcentuales como absolutos.

Se estima que existen algo más de 28.000 viviendas en alquiler en la ciudad de Málaga, lo que supone un 13% sobre el parque total de viviendas familiares existentes en la localidad. Sin embargo, esta distribución no es uniforme, ya que el Distrito Centro representa un porcentaje del 27% de viviendas en alquiler, en contraposición a otros Distritos, como Puerto de la Torre, que sólo dispone de un 2% de viviendas en alquiler. También ha de tenerse en cuenta que el Distrito Centro es el que tiene mayor número de hogares frente a Puerto de la Torre, que tiene una quinta parte de aquél.

Otros Distritos como Campanillas, Bailén-Miraflores y Este se mueven entre el 14 y el 15% de viviendas en alquiler, siendo Ciudad Jardín y Palma Palmilla lo que menos viviendas tienen de estas características.

## 2 EL PRECIO DEL ALQUILER EN LA CIUDAD DE MÁLAGA

Más del 70% de las viviendas arrendadas en la ciudad de Málaga están en una franja de precios que oscila entre 300 y 700€. Por el contrario, sólo el 5% de las viviendas en alquiler tiene precios por debajo de los 300€.

Un 15% de las viviendas familiares en alquiler superan los 700€ de renta pero no llegan a sobrepasar los 900€, siendo un 7% las que superan esta última cifra de 900€.

Los Distritos en los que existen más viviendas que se mueve en la franja media/baja (por debajo de 500€) son Ciudad Jardín y Campanillas donde más del 60% de las viviendas alquiladas no superan este precio.

Por el contrario, en el Distrito Teatinos-Universidad, el 82% de los inmuebles que se encuentran arrendados superan los 500€, de los cuales más del 40% superan los 700€.

En el resto de 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 un 56% de las viviendas en dicha franja de precios y Puerto de la Torre con un 65%.

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 bastante diferencia respecto al resto de Distritos, con algo más de 8€ seguido del Distrito Carretera de Cádiz, que supera el 7,5 y del Distrito Este, que se mueve cerca de este precio

Los Distritos con el IPRA más bajo son Puerto de la Torre y Campanilla, con unos precios que casi suponen la mitad del Distrito más caro, ambos Distritos tiene precios que no superan los 5€ de IPRA.

Ciudad Jardín, Palma Palmilla y Churriana superan los 5€ de IPRA mientras que Cruz de Humilladero y Teatinos-Universidad se mueven entre los 6 y 7€ de IPRA.

### 3 LA TENDENCIA DE LA EVOLUCIÓN AL ALZA DE LOS PRECIOS DEL ALQUILER EN LA CIUDAD DE MÁLAGA

Si analizamos la evolución en los últimos años de los precios de alquiler de las viviendas en Málaga podemos constatar que el incremento de los mismos ha sido constante, tanto si atendemos al IPRA como a los precios de oferta en los portales inmobiliarios.

Así, el IPRA de la ciudad de Málaga ha pasado de ser 5,42 en 2015 a 6,9 en 2019 o 7,21 en 2.020, lo que supone un incremento de 1,79€/m<sup>2</sup>c respecto al último año.

Además de ello, algunos Distritos han superado bastante esta media como es el caso del Distrito Centro con un incremento de 2,17€ o el Distrito Carretera de Cádiz con 2€ de incremento del IPRA. Siendo precisamente las zonas con precios de alquiler más altos en la ciudad.

Resulta significativo el caso del Distrito Campanilla, ya que es el único Distrito donde los precios han bajado en los últimos años con una escasa diferencia de entre 0.02-0.03€ acumulada entre 2015 y 2020.

Dicho incremento se produce en todos los Distritos de la ciudad, salvo el mencionado más arriba, y de forma generalizada en las áreas estadísticas y barrios que componen cada Distrito, tal y como queda desglosado en los datos que aporta el presente estudio.

Los datos empleados en el mismo han sido obtenidos justo en los meses previos a la generación de la actual situación de crisis provocada por la pandemia del Coronavirus y la declaración de estado de alarma por el gobierno central, por lo que las variaciones que puedan experimentar los precios como consecuencia de la mencionada situación podrán ser cotejadas más adelante y permitirán valorar la evolución de los mismos a raíz de estas nuevas circunstancias.

### 4 EL ESFUERZO ECONOMICO FAMILIAR EN EL DIAGNÓSTICO DE LA VIVIENDA EN ALQUILER EN LA CIUDAD DE MÁLAGA

Aparte del precio, existen otros factores que inciden en el diagnóstico de la situación actual de la vivienda en alquiler. El precio como tal sólo representa un valor numérico que tendrá que ponerse en relación con el nivel de ingresos o la capacidad económica de los hogares para poder sacar conclusiones sobre el estado de la cuestión. Para ello se ha llevado a cabo en el presente estudio un análisis del esfuerzo familiar que tienen que hacer los hogares, de forma territorializada, para ponerlo en relación con el precio de alquiler de las viviendas.

En primer, lugar con carácter general debe señalarse que solamente el Distrito Carretera de Cádiz, arroja unos datos sobre esfuerzo familiar por encima de lo establecido en la Ley 1/2010 reguladora del derecho a la vivienda en Andalucía, que lo cifra en un 25% de los ingresos de los hogares como máximo. Ya habíamos comprobado como este Distrito es el segundo más caro de la ciudad y uno de los que ha sufrido un mayor incremento de precios en los últimos años.

El resto de Distrito de la Ciudad, están todos por debajo de ese 25% de esfuerzo, incluyendo el Distrito Centro que, como hemos visto, es el que tiene unos precios más altos.

El menor esfuerzo familiar se da en el Distrito Puerto de la Torre, con algo más del 15%, que como hemos visto es donde el precio de alquiler de las viviendas es más bajo.

En el resto de Distritos se mantiene una tendencia respecto al esfuerzo más o menos similar, por encima del 20% pero sin llegar al 25%.

## 5 INCIDENCIA DE LA VIVIENDA CON FINALIDAD TURÍSTICA Y LA VIVIENDA DESHABITADA EN LOS PRECIOS DE ALQUILER DE LA CIUDAD DEMÁLAGA

También se ha analizado la posible influencia de otros factores tales como la existencia de viviendas con finalidad turística y viviendas deshabitadas.

Con carácter general la tendencia reciente analizada desvela que los precios de alquiler aumentan, el número de viviendas turísticas también y el número de viviendas deshabitadas decrece. Aunque más adelante, como ya hemos apuntado, habrá de analizarse el impacto de la actual situación de la crisis del coronavirus en la evolución de las viviendas con finalidad turística.

El porcentaje de viviendas vacías de la ciudad de Málaga está en torno al 4% por lo que en principio descartamos que esta situación, que está dentro de los límites de lo razonable, pueda influir o determinar los precios de las viviendas en alquiler.

Por otro lado, se constata que el Distrito en el que es mayor el índice de presión turística residencial (Centro) es también donde más caro es el precio de la vivienda en alquiler. No obstante, también se pone manifiesto que el segundo Distrito más caro (Carretera de Cádiz) tiene un porcentaje de viviendas turísticas totalmente exiguo, por lo que, si existiese alguna relación entre la existencia de viviendas de estas características y el precio del alquiler, no sería la única causa que lo provoca, ya que Distritos sin esta circunstancia siguen similar tendencia de incremento de precio, que tendrá su origen, obviamente, en otras causas adicionales.