



Edificio de Flex en 2014, substituido por residencial Célere, 2025

@ PMC

Situación de la vivienda y el mercado inmobiliario en España y Málaga

Pedro Marin Cots

A partir del informe del Banco de España de junio de 2026 y del libro actualizado La Complejidad de la Vivienda

Resumen

- La vivienda se ha convertido en Málaga en un problema de mercado, pero también en un problema urbano, social, generacional y psicológico.
- El diagnóstico del Banco de España de junio de 2026 confirma el desajuste entre demanda y oferta; La complejidad de la vivienda permite entender cómo ese desajuste se territorializa en Málaga.
- La respuesta no puede limitarse a construir más: debe recuperar equilibrio entre precios, rentas, usos urbanos, parque público, movilidad y cohesión social utilizando regulaciones de mercado a corto plazo y delimitación de zonas tensionadas

Indice

1. Prologo
2. La vivienda como problema sistémico
3. Diagnóstico general: demanda, oferta y déficit
4. Acceso a la vivienda: propiedad, alquiler y esfuerzo
5. Málaga: mercado tensionado y ciudad dual
6. Turismo residencial, demanda externa y mercantilización
7. Juventud, emancipación y salud mental
8. Oferta, suelo, VPO y parque público
9. Modelo urbano metropolitano y riesgos
10. Líneas de actuación y conclusiones

1. Prologo

El mercado de la vivienda español ha entrado en una fase de tensión estructural. El Banco de España describe un auge de la demanda residencial apoyado en el dinamismo económico, la creación de hogares y el crecimiento demográfico, mientras la oferta mantiene una capacidad de respuesta lenta. El resultado es un déficit acumulado de unas 750.000 viviendas entre 2021 y 2025, con 240.000 hogares creados en 2025 frente a 92.000 viviendas terminadas.

Pero el problema no es únicamente cuantitativo. La experiencia de Málaga muestra que la vivienda funciona como un sistema complejo: depende de precios, salarios, financiación, suelo, turismo, inversión externa, VPO, régimen de tenencia, movilidad, salud mental y expectativas de futuro. Esta es la aportación fundamental de La complejidad de la vivienda: no separar mercado inmobiliario, ciudad y sociedad.

Indicador	España / referencia	Málaga
Déficit acumulado de vivienda 2021-2025	750.000 viviendas	Málaga entre las provincias con mayor contribución al déficit
Creación neta de hogares 2025	240.000 hogares	Presión demográfica y residencial elevada
Viviendas terminadas 2025	92.000 viviendas	Oferta insuficiente frente a demanda
Esfuerzo medio alquiler 2024	España 26,7%	Málaga 34,5%
Jóvenes: alquiler potencial	España 36,3%	Málaga 51,1%
Jóvenes: compra	España 8,3 años de renta	Málaga 12,4 años
Vivienda turística en alquiler	Centros turísticos muy altos	Málaga 44,6% en centro turístico
No residentes + uso turístico	España 3,3% del parque	Málaga 14,1%

Málaga aparece como una de las expresiones más intensas de esta crisis. El esfuerzo medio de alquiler alcanza el 34,5% de la renta neta, el mayor entre las grandes ciudades analizadas; entre jóvenes no emancipados el esfuerzo potencial asciende al 51,1%; y para comprar una

vivienda serían necesarios 12,4 años de renta neta de un hogar joven. A ello se añade que las viviendas turísticas representan el 28,9% del mercado del alquiler en el área urbana y el 44,6% en el centro turístico, mientras la suma de viviendas turísticas y propiedades de extranjeros no residentes alcanza el 14,1% del parque provincial.

El diagnóstico central es claro, Málaga no padece solo un encarecimiento inmobiliario, sino una pérdida de equilibrio urbano. La ciudad que atrae inversión, turismo y nuevos residentes no garantiza de forma suficiente la permanencia de la población local, especialmente jóvenes, hogares trabajadores y clases medias con menor patrimonio.

2. La vivienda como problema sistémico

La vivienda no es una política sectorial aislada. Afecta al urbanismo, a la movilidad, al empleo, a la distribución de rentas, a la salud pública, a la fiscalidad, a la estructura patrimonial de los hogares y a la forma misma de la ciudad. Esa lectura transversal aparece ya en el prólogo de La complejidad de la vivienda, cuando se recuerda que la vivienda es, al mismo tiempo, derecho humano y constitucional y producto de mercado.

Cuando predomina solo la lógica de mercado, el derecho se debilita. La vivienda deja de operar como soporte de la vida urbana y pasa a actuar como activo financiero, depósito de ahorro, producto turístico o instrumento de acumulación. El Banco de España aporta la fotografía macroeconómica del desajuste; la lectura de Málaga permite observar sus consecuencias espaciales y sociales.

Por ello, este informe no incorpora la complejidad como un capítulo separado. La integra en cada apartado: el déficit de oferta se relaciona con el suelo y la VPO; el esfuerzo de alquiler se relaciona con salud mental y emancipación; la vivienda turística se relaciona con pérdida de población residente; y la demanda externa se relaciona con la desconexión entre precios y rentas locales.

Idea de método

- No basta con medir precios: hay que medir quién puede permanecer en la ciudad.
- No basta con contar viviendas: hay que diferenciar uso residencial, uso turístico, segunda residencia e inversión.
- No basta con hablar de Málaga capital: la crisis opera a escala metropolitana.

3. Diagnóstico general: demanda, oferta y déficit

El Banco de España resume la dinámica reciente en una idea: la demanda se acelera y la oferta no acompaña. La creación de hogares, el crecimiento del empleo, la inmigración y la mejora de las condiciones financieras han reforzado la demanda residencial. Sin embargo, la producción de vivienda nueva sigue por debajo de las necesidades de los hogares y no se localiza necesariamente en las áreas donde la presión es mayor.

El déficit acumulado de 750.000 viviendas entre 2021 y 2025 no debe interpretarse como una cifra abstracta. Es la expresión agregada de un desequilibrio territorial: las mayores tensiones se concentran en áreas urbanas dinámicas, zonas turísticas, islas y costa mediterránea. Málaga pertenece simultáneamente a varias de esas categorías: gran área urbana, capital turística, espacio litoral y nodo metropolitano en expansión.

La complejidad aparece precisamente aquí. Aumentar la oferta es necesario, pero no suficiente. Una parte de la nueva oferta puede dirigirse a demanda externa, inversión o usos temporales. Otra puede situarse lejos del empleo o fuera del alcance de las rentas locales. La pregunta relevante no es solo cuántas viviendas se construyen, sino para quién, dónde, con qué régimen de tenencia, con qué precio y con qué impacto urbano.

España: hogares y viviendas terminadas, 2025

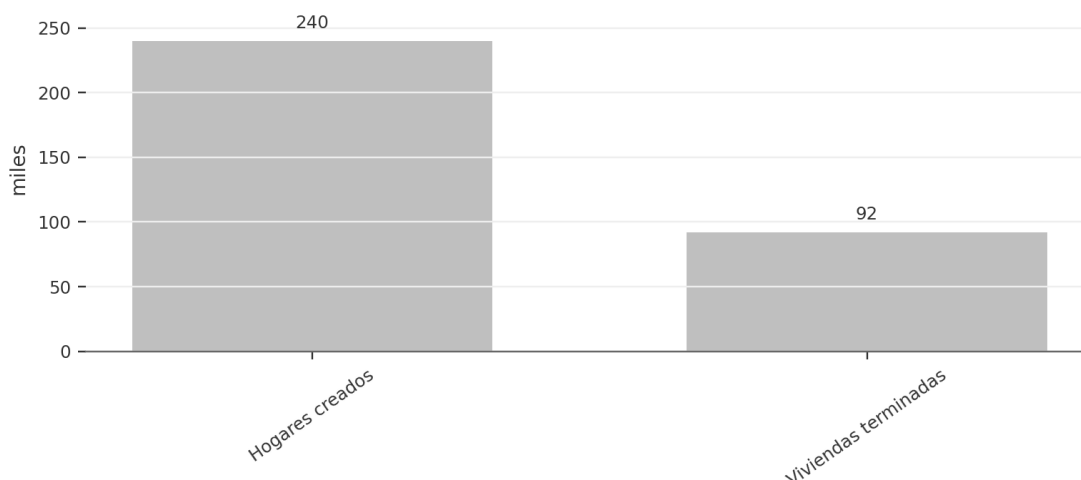


Gráfico 1. La producción de vivienda terminada queda por debajo de la creación de hogares. Fuente: elaboración propia a partir del Banco de España, Informe Anual 2025.

4. Acceso a la vivienda: propiedad, alquiler y esfuerzo

El acceso a la propiedad se ha deteriorado porque el precio de la vivienda ha crecido por encima de la renta de los hogares. Este fenómeno no afecta por igual a todos los territorios ni

a todos los grupos sociales. En Málaga, la dificultad de compra se aproxima a la de las grandes capitales y se aleja de la capacidad de renta de una parte de la población local.

El alquiler concentra la vulnerabilidad más inmediata. El umbral del 30% de la renta neta suele utilizarse como referencia de sobresfuerzo. Málaga no solo supera ese umbral de forma media, sino que alcanza el 34,5%, por encima de Madrid, Barcelona, Valencia, Sevilla y Zaragoza en los datos manejados. Esta cifra expresa una tensión estructural: incluso antes de hablar de hogares vulnerables, el alquiler medio ya se sitúa en una zona de riesgo.

La lectura de La complejidad de la vivienda permite precisar que el esfuerzo no es homogéneo dentro de la ciudad. En determinados ámbitos del área central y del eje litoral el esfuerzo económico puede aproximarse al 60%, mientras que en áreas como Pedrizas o Campanillas se sitúa por debajo del 25%. La ciudad no solo se encarece: se fragmenta territorialmente según capacidad de pago.

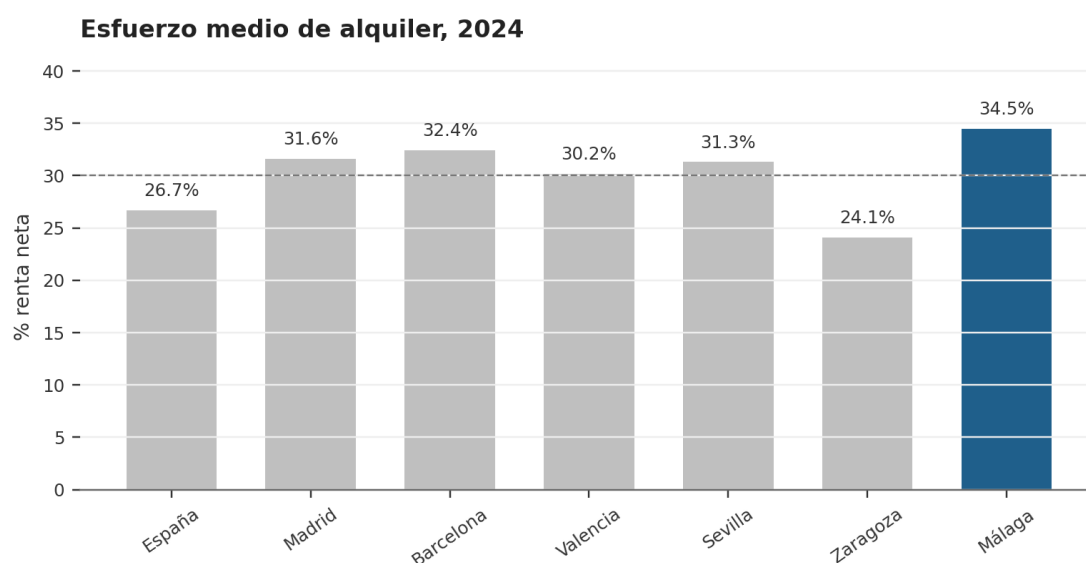


Gráfico 2. Málaga presenta el mayor esfuerzo medio de alquiler entre las grandes ciudades recogidas. Fuente: elaboración propia a partir del Banco de España.

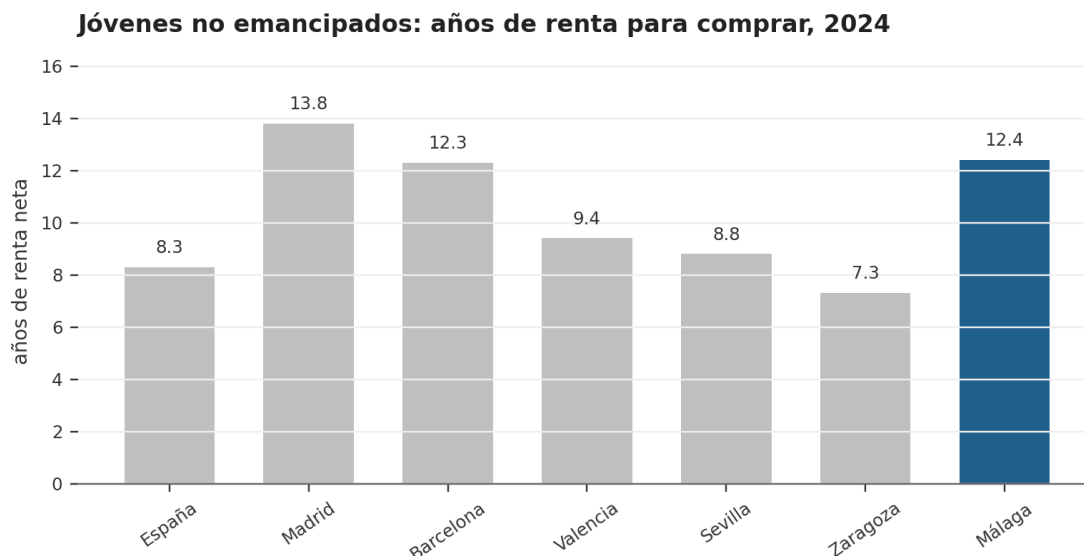


Gráfico 3. Años de renta neta necesarios para compra por jóvenes no emancipados. Fuente: elaboración propia a partir del Banco de España.

5. Málaga: mercado tensionado y ciudad dual

Málaga se ha convertido en un laboratorio de la crisis residencial española porque concentra en un mismo espacio procesos que en otros territorios aparecen de forma separada: crecimiento económico, atracción de población, presión turística, demanda internacional, vivienda como inversión, escasez de alquiler asequible y débil parque público.

La ciudad de moda produce una paradoja urbana. El éxito económico y simbólico aumenta su atractivo, pero ese atractivo encarece la permanencia. La ciudad gana visibilidad exterior y, al mismo tiempo, pierde capacidad de garantizar alojamiento estable a parte de sus residentes. Esta contradicción es central para entender el paso de la crisis de precios a la crisis de cohesión urbana.

El resultado es una ciudad dual. El litoral, el centro y las áreas de mayor prestigio residencial absorben rentas externas, turismo e inversión. Las periferias y municipios metropolitanos reciben población desplazada por precio. Entre ambos espacios se produce una nueva geografía del esfuerzo residencial, donde el mercado inmobiliario actúa como mecanismo de selección social.

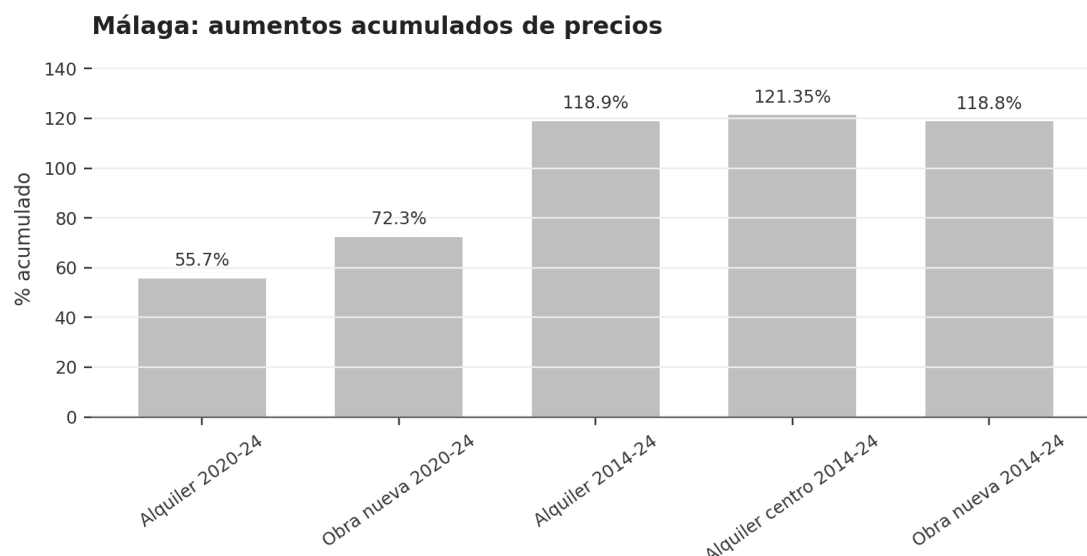


Gráfico 4. Incrementos acumulados de precios en Málaga. Fuente: elaboración propia a partir de La complejidad de la vivienda y datos OMAU/Idealista citados en el libro.

Lectura territorial

- El encarecimiento no afecta solo al centro histórico.
- La presión se extiende al litoral, barrios consolidados y corona metropolitana.
- La vivienda introduce una nueva forma de segregación: permanecer cerca del empleo y los servicios depende cada vez más del patrimonio familiar o de rentas superiores.

6. Turismo residencial, demanda externa y mercantilización

La vivienda turística no explica por sí sola toda la crisis, pero en Málaga es un factor intensificador de primer orden. El Banco de España muestra que las viviendas turísticas tienen una relevancia extraordinaria en el centro turístico de Málaga y en el conjunto del área urbana. Esta presión actúa sobre un parque de alquiler residencial ya limitado.

La complejidad del problema obliga a ampliar el foco: no se trata únicamente de VUT. También intervienen apartamentos turísticos, hoteles, alquiler temporal, alquiler de habitaciones, coliving, residencias y formas de alojamiento flexible. Todos estos usos compiten, con distinta intensidad, por espacios que podrían cumplir una función residencial ordinaria.

El Banco de España estima que las viviendas de extranjeros no residentes y las viviendas turísticas suman cerca de 900.000 viviendas en España, un 3,3% del parque. En Málaga el porcentaje asciende al 14,1% del parque provincial. En un mercado rígido, con salarios locales inferiores a la capacidad de pago externa, esta demanda contribuye a separar el precio inmobiliario de la economía real de muchos hogares residentes.

Vivienda turística en el mercado del alquiler, 2025

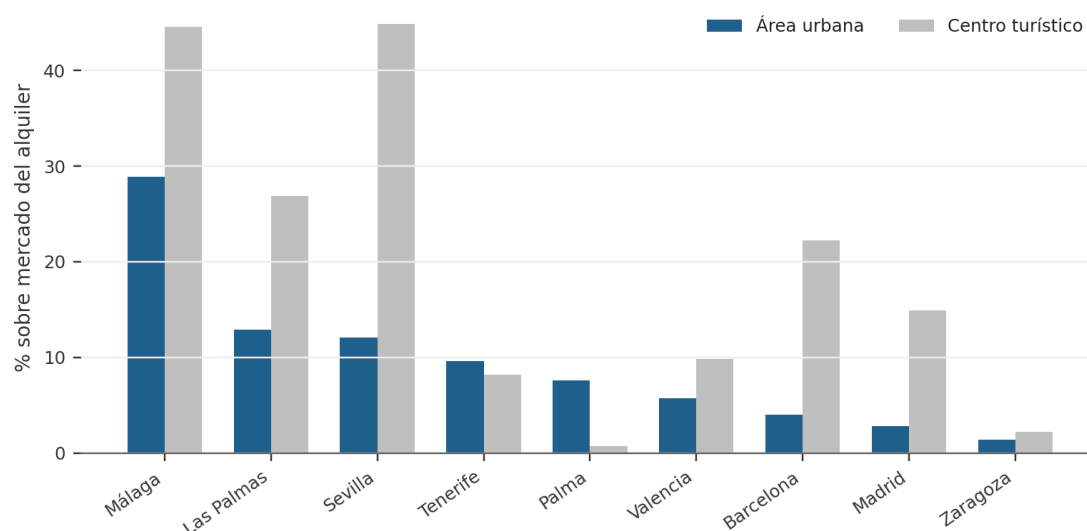


Gráfico 5. Peso de la vivienda turística sobre el mercado del alquiler. Fuente: elaboración propia a partir del Banco de España.

Viviendas no residenciales: no residentes + uso turístico, 2025

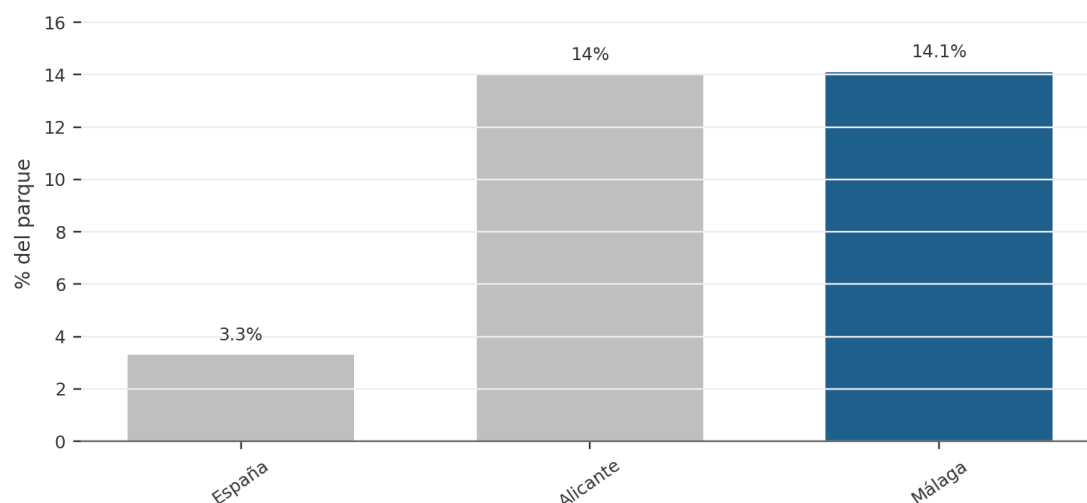


Gráfico 6. Viviendas no destinadas a uso residencial ordinario. Fuente: elaboración propia a partir del Banco de España.

7. Juventud, emancipación y salud mental

La crisis residencial tiene una dimensión generacional. La vivienda condiciona la edad de emancipación, la capacidad de formar hogares, la natalidad, la movilidad laboral y la posibilidad de proyectar una vida adulta autónoma. En Málaga, el esfuerzo potencial de alquiler de jóvenes no emancipados alcanza el 51,1% de la renta neta, lo que convierte la emancipación en una decisión económicamente inviable para una parte amplia de la juventud.

La complejidad no se agota en el coste económico. La incertidumbre residencial genera ansiedad, inseguridad vital y pérdida de expectativas. El acceso a la vivienda deja de ser un trámite dentro de la trayectoria adulta y se convierte en una barrera estructural. Cuando el empleo no garantiza vivienda, la promesa de movilidad social se debilita.

El problema afecta también al funcionamiento de la ciudad. Una Málaga incapaz de alojar a trabajadores jóvenes, profesionales esenciales y hogares de renta media reduce su capacidad de retener talento y reproduce dependencia familiar, desplazamientos largos y desigualdad patrimonial.

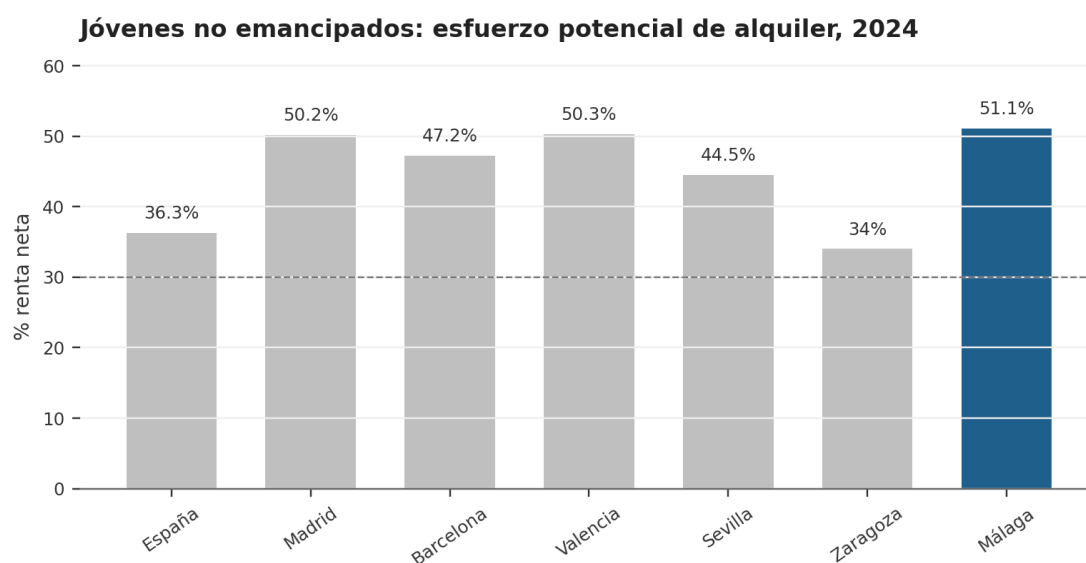


Gráfico 7. El esfuerzo potencial de alquiler de jóvenes no emancipados supera el 50% en Málaga. Fuente: elaboración propia a partir del Banco de España.

8. Oferta, suelo, VPO y parque público

La oferta de vivienda no depende solo de la existencia de suelo. Intervienen la ejecución urbanística, la financiación de la urbanización, las licencias, la capacidad empresarial, la mano de obra, los costes de construcción, la regulación y el destino final de la vivienda producida. El Banco de España subraya los cuellos de botella de la oferta; La complejidad de la vivienda

recuerda que en Málaga existe suelo suficiente, pero no necesariamente se transforma en vivienda asequible al ritmo y precio necesarios.

La VPO muestra el cambio histórico del modelo. Málaga fue durante décadas una ciudad donde la vivienda protegida tenía un peso relevante. El desplome posterior de la VPO, la desclasificación de viviendas protegidas y la venta o pérdida de patrimonio público redujeron la capacidad de respuesta pública. En 2023, en la provincia se visaron 6.979 viviendas, pero solo 69 eran VPO, el 6,7% del total; en 2024 la situación mejora por el Plan de Vivienda municipal, con 691 viviendas VPO y un 23,5% del total.

El parque público español sigue siendo excepcionalmente bajo en comparación internacional. Con una proporción cercana al 1,5% de las viviendas principales, España carece de un instrumento estructural para estabilizar precios y ofrecer alquiler asequible permanente en áreas tensionadas.

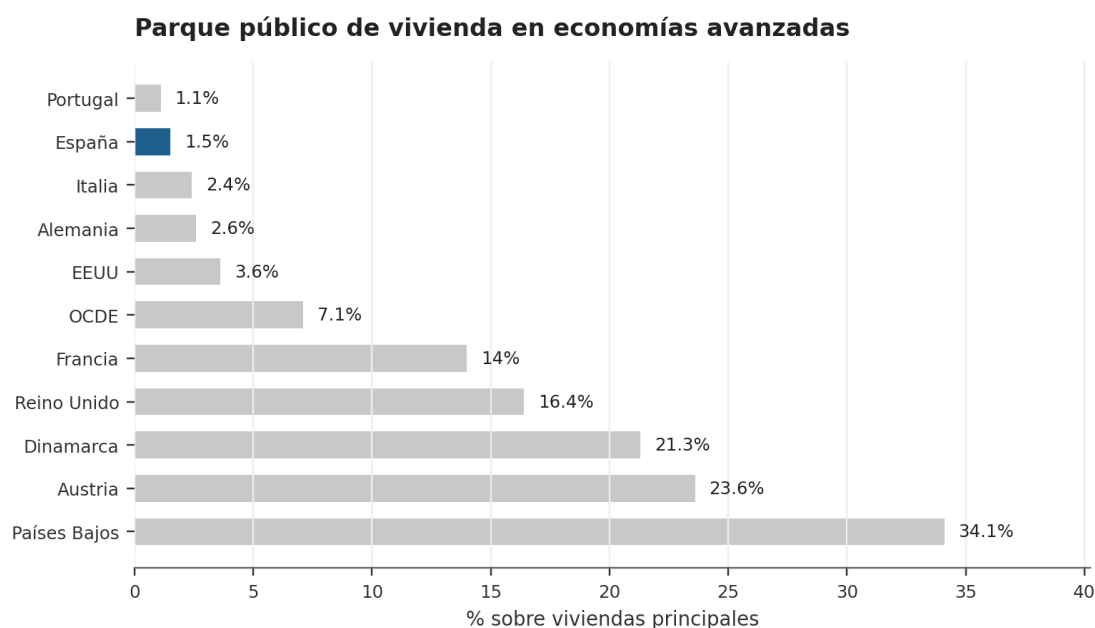


Gráfico 8. Parque público de vivienda en economías avanzadas. Fuente: elaboración propia a partir del Banco de España.

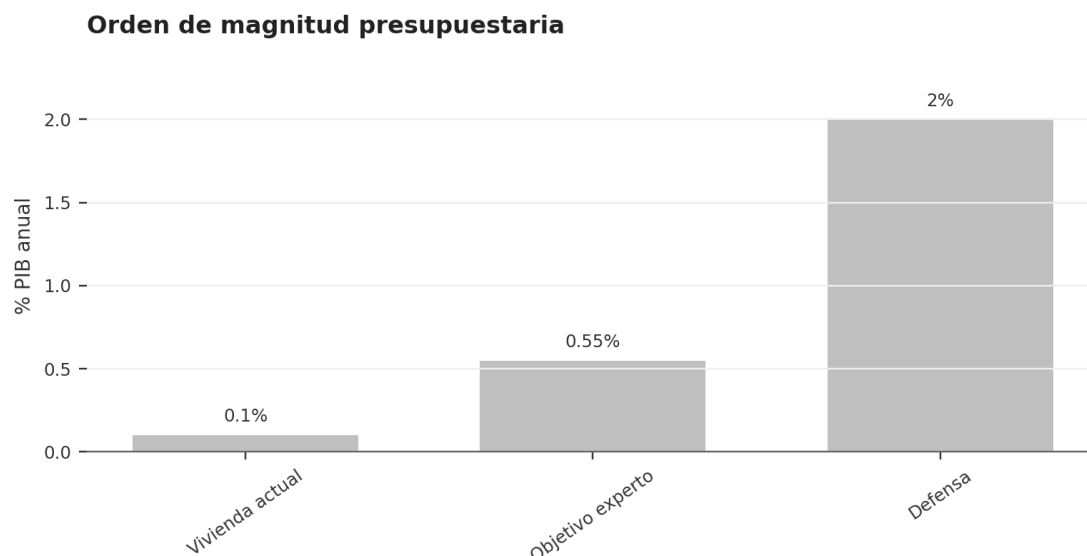


Gráfico 9. Comparación de órdenes de magnitud presupuestaria. Fuente: elaboración propia a partir de La complejidad de la vivienda.

9. Modelo urbano metropolitano y riesgos

La vivienda está reordenando el modelo urbano de Málaga. La presión de precios empuja a hogares hacia coronas metropolitanas y municipios periféricos, aumenta la dependencia del automóvil o del transporte metropolitano, y desplaza el problema desde el centro hacia una escala regional. La Málaga Metropolitana funciona cada vez más como un mercado único de vivienda.

La consecuencia no es solo residencial. Si los hogares trabajadores viven cada vez más lejos del empleo, aumentan los costes de movilidad, la congestión y la desigualdad en el acceso a servicios. La ciudad compacta y compleja se debilita cuando los usos residenciales ordinarios son sustituidos por usos turísticos o por productos orientados a rentas externas.

El mayor riesgo es la consolidación de una ciudad dual: una ciudad de consumo, inversión y estancia temporal frente a una ciudad de residencia desplazada y cotidianeidad encarecida. Ese riesgo no se resuelve con operaciones aisladas, sino con una gobernanza metropolitana capaz de relacionar vivienda, movilidad, suelo, equipamientos y fiscalidad.

Riesgos principales

- Expulsión residencial de hogares locales.
- Pérdida de mezcla social en barrios centrales y litorales.
- Mayor movilidad obligada y costes de transporte.
- Monocultivo turístico-residencial en determinados espacios.
- Desafección social ante una ciudad percibida como ajena o inaccesible.

10. Líneas de actuación y conclusiones

La prioridad no puede limitarse a aumentar el número total de viviendas en oferta sin discriminar tipologías y necesidades. Es necesario producir vivienda asequible en los lugares adecuados, con regímenes de tenencia estables, vinculada a las rentas locales y articulada con transporte, equipamientos y empleo. La política de vivienda debe dejar de ser reactiva y convertirse en política urbana estructural.

La primera línea de actuación es cuantificar con precisión el déficit por municipio, barrio, tramo de renta y tipo de hogar. La segunda es incrementar de forma sostenida el parque público y protegido, evitando la pérdida futura de viviendas asequibles por desclasificación o privatización. La tercera es regular de forma territorializada los usos turísticos y temporales en zonas saturadas. La cuarta es acelerar la ejecución de suelo ya planificado, condicionando aumentos de edificabilidad o densidad a vivienda asequible, equipamientos y movilidad sostenible.

La quinta línea es presupuestaria. Una política estructural requiere inversión permanente y coordinada entre Estado, Junta de Andalucía y Ayuntamiento. La sexta es metropolitana: Málaga capital ya no puede analizarse sin Rincón de la Victoria, Torremolinos, Alhaurín de la Torre, Cártama, Benalmádena, Fuengirola o el valle del Guadalhorce. La vivienda se ha convertido en el principal factor de reorganización de la Región Metropolitana de Málaga.

La conclusión general es que Málaga no se enfrenta a una simple fase alcista del mercado inmobiliario. Se enfrenta a una crisis de equilibrio urbano. El mercado apenas funciona, es rígido e inelástico, y lo hace cada vez menos como soporte de la vida residente. Recuperar el equilibrio exige tratar la vivienda como infraestructura social básica, no solo como producto inmobiliario.