



VISION 2020

José Félix Pérez-Peña Garrido  
Director Andalucía

# CONTENIDOS

Mercado Residencial

Mercado Terciario

- Oficinas
- Retail
- Logístico
- Hoteles
- Centros Comerciales
- Alternativos

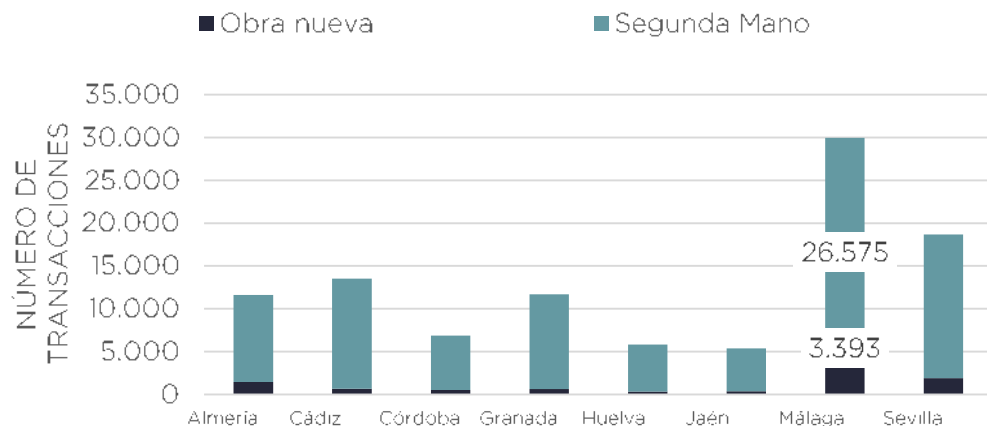
VISION 2020

A modern residential building with a large glass facade, featuring a covered outdoor dining area with a table and chairs, a lounge chair, and a swimming pool in the foreground. The text "Mercado Residencial" is overlaid in the center.

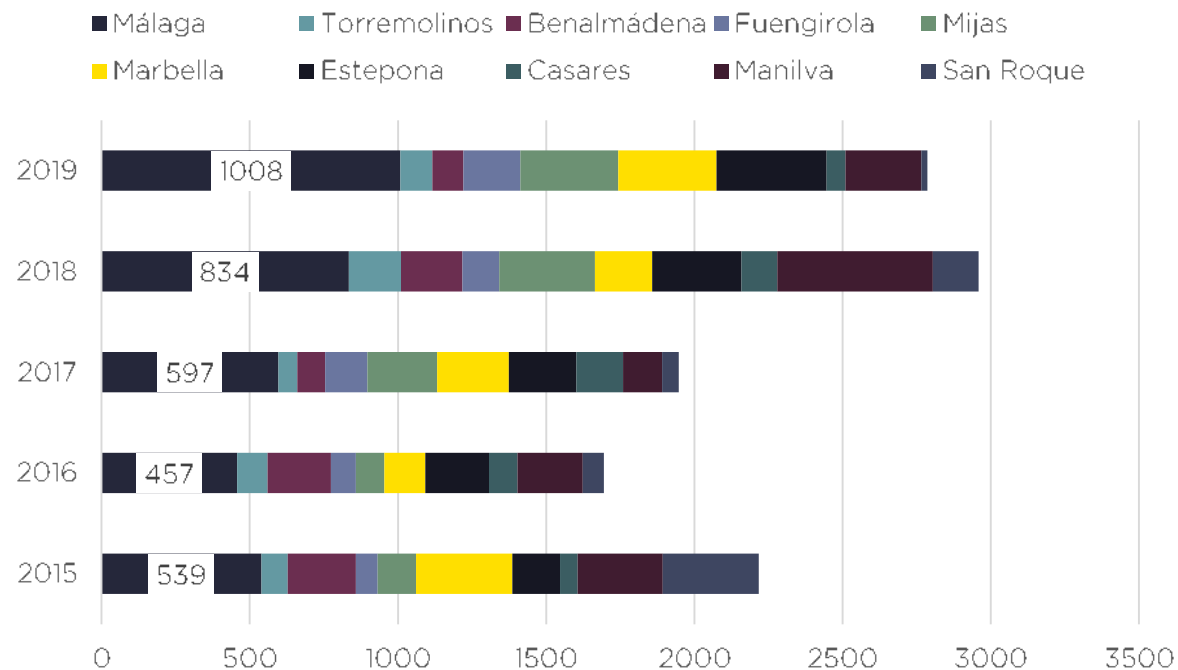
# Mercado Residencial

# Mercado Residencial

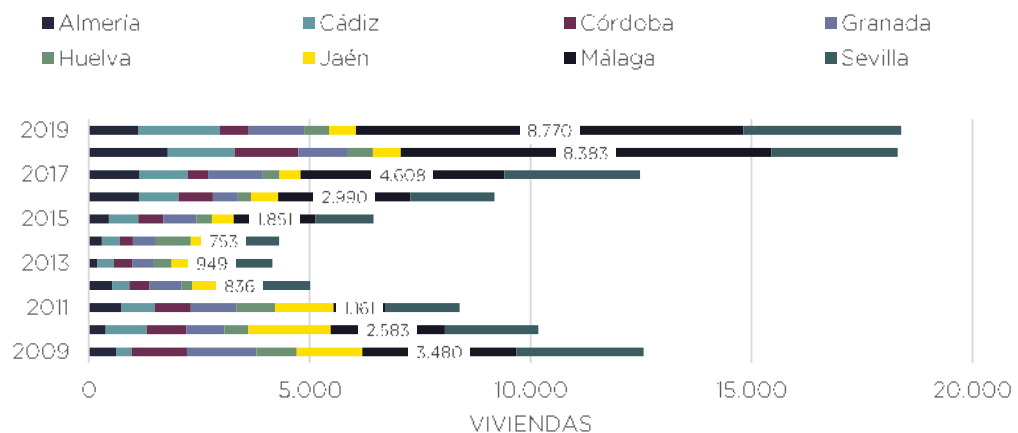
Transacciones inmobiliarias 2019



Transacciones de vivienda nueva



Evolución de las viviendas libre iniciadas



FUENTE: MINISTERIO DE TRANSPORTES, MOBILIDAD Y AGENDA URBANA

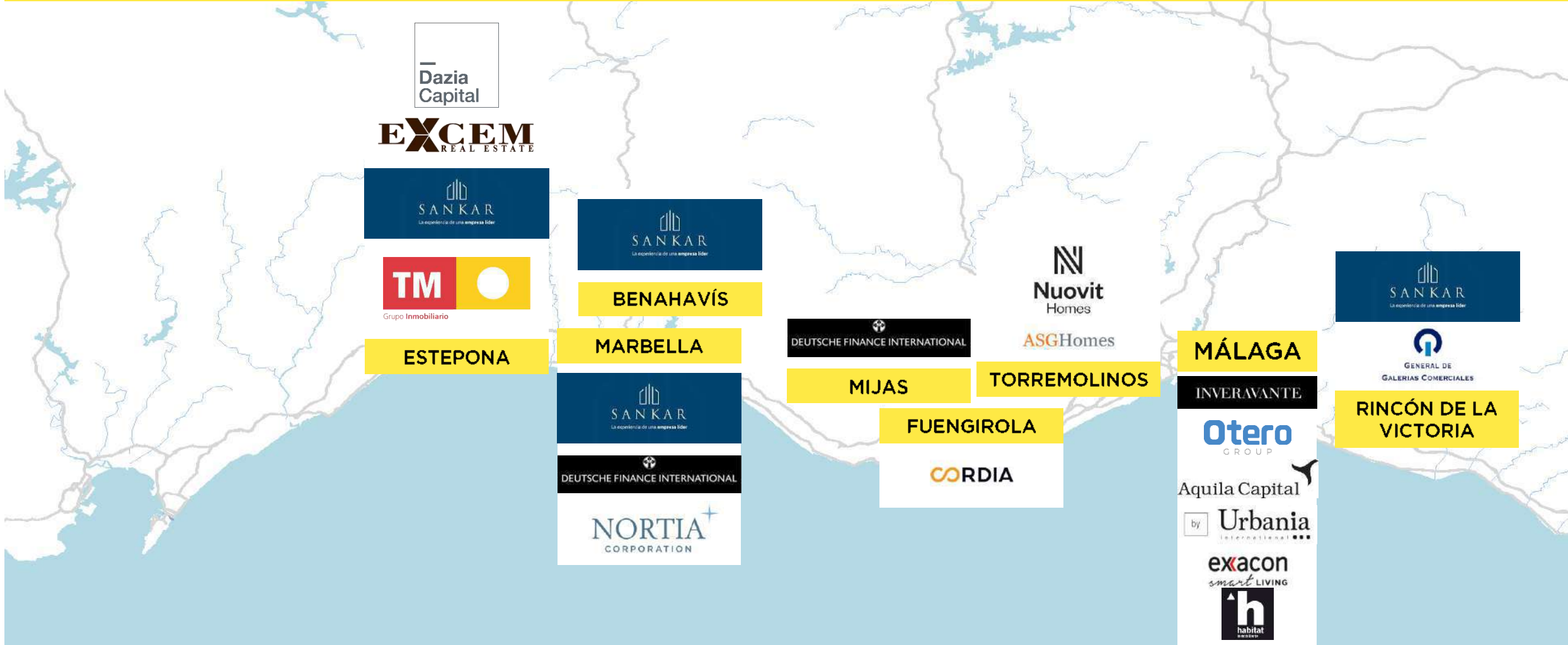
# Mercado Residencial

## COMPARATIVA DE PRECIOS Y OFERTA INICIAL, OBRA NUEVA POR MUNICIPIOS 2019



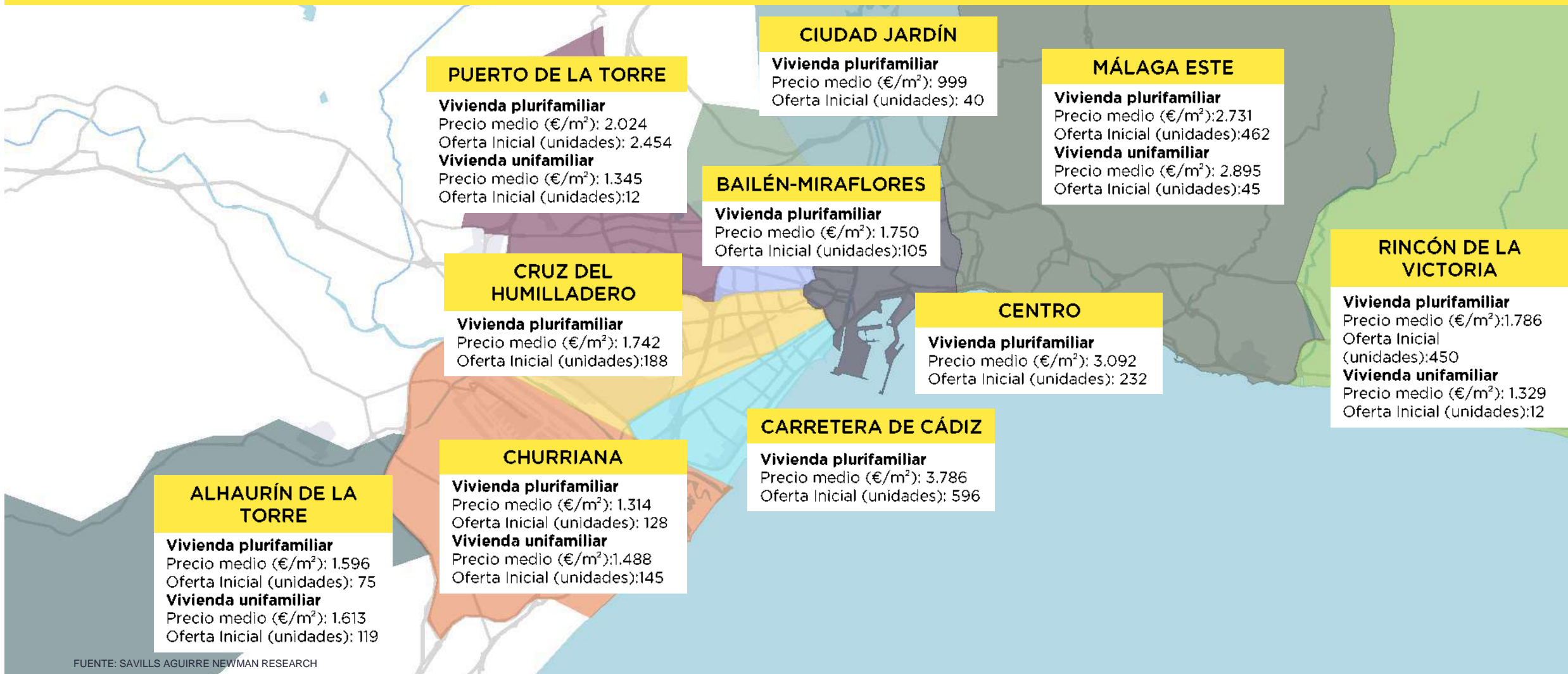
# Mercado Residencial

## COMPRADORES DE SUELO DESTACADOS 2020



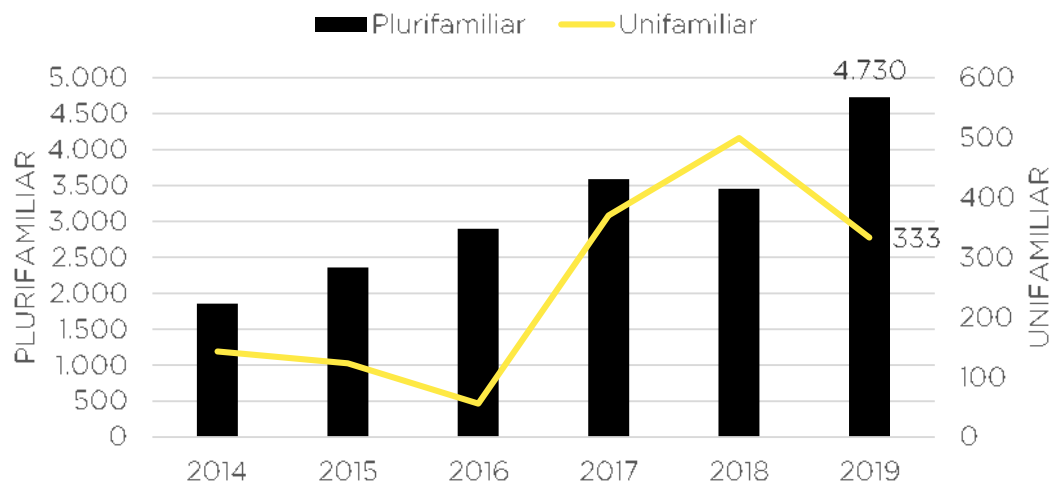
# Mercado Residencial

## COMPARATIVA DE PRECIOS Y OFERTA INICIAL, OBRA NUEVA POR DISTRITOS

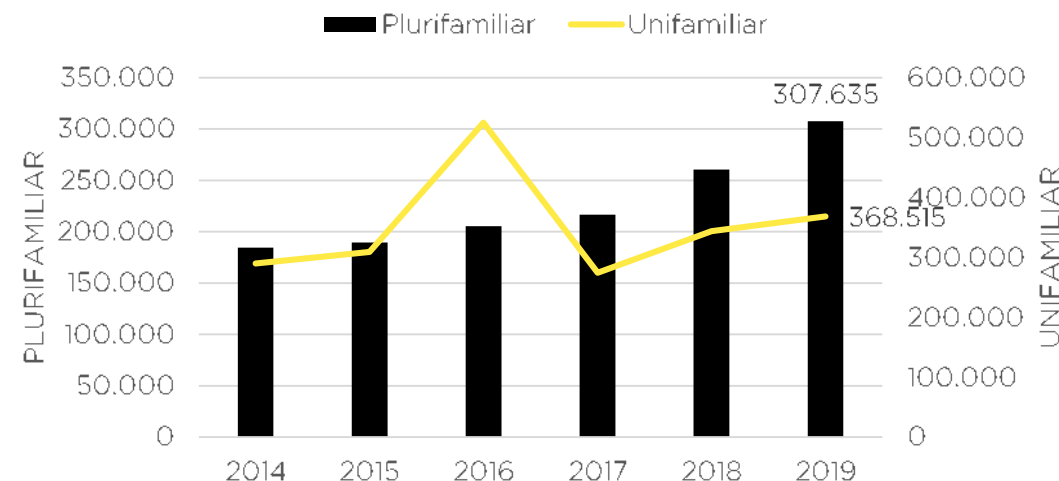


# Mercado Residencial

Evolución oferta residencial obra nueva



Evolución precio medio de la obra nueva



Vivienda Plurifamiliar	Máximo €/m <sup>2</sup>	Medio €/m <sup>2</sup>
Centro	6.147	3.092
Carretera de Cádiz	11.356	3.786
Málaga-Este	6.667	2.731
Puerto de la Torre	3.808	2.024
Ciudad Jardín	1.398	999
Cruz de Humilladero	3.000	1.742
Alhaurín de la Torre	3.512	1.596
Churriana	2.019	1.314
Bailén-Miraflores	3.657	1.750
Rincón de la Victoria	2.960	1.786

Vivienda Unifamiliar	Máximo €/m <sup>2</sup>	Medio €/m <sup>2</sup>
Málaga-Este	5.740	2.895
Puerto de la Torre	1.478	1.345
Alhaurín de la Torre	2.132	1.613
Churriana	2.114	1.488
Rincón de la Victoria	1.329	1.329

Vivienda Plurifamiliar	
Variación del Precio Medio (18-19)	18%
Precio Medio (€)	307.635
Precio Medio (€/m <sup>2</sup> )	2.425
Superficie Media (m <sup>2</sup> )	127
Stock Sobre Oferta Inicial	41%

Vivienda Unifamiliar	
Variación del Precio Medio (18-19)	25%
Precio Medio (€)	368.515
Precio Medio (€/m <sup>2</sup> )	1.897
Superficie Media (m <sup>2</sup> )	194
Stock Sobre Oferta Inicial	53%

FUENTE: SAVILLS AGUIRRE NEWMAN RESEARCH



## Mercado Residencial



215.000 m<sup>2</sup>t  
Edificables comercializados por SAN

Grandes  
Niveles de liquidez

BTR  
Nuevo foco de atención

2M m<sup>2</sup>t  
En planeamiento

Alto  
Interés inversor

+ 12.200 viviendas  
Libres proyectadas

1M m<sup>2</sup>t  
En tramitación

18 nuevos  
Ámbitos de actuación

+ 5.000 viviendas  
Libres proyectadas

Nuevas  
Oportunidades en suelo

+ 550.000 m<sup>2</sup>t  
Transaccionados de suelo

## Mercado Residencial

# HIGHLIGHTS

- Demanda insatisfecha que busca nuevos desarrollos en la ciudad
- Sector más saneado y poco apalancado
- Gran absorción de la oferta de obra nueva
- Sector más profesionalizado y enfocado al cliente.
- A pesar de la Incertidumbre. La ON en Málaga sigue atrayendo a todo tipo de perfiles de diferentes nacionalidades
- Sector residencial, clave para la recuperación económica
- Menor ajuste en precio en obra nueva que en segunda mano
- 215.000 m<sup>2</sup>t edificable aproximadamente comercializados por SAVILS AGUIRRE NEWMAN en la actualidad en Málaga capital
- Grandes niveles de liquidez en el mercado. Apetito inversor y capacidad financiera
- 2.000.000 m<sup>2</sup>t en planeamiento con aprobación definitiva que incluyen 12.265 viviendas libres previstas distribuidas en 10 ámbitos de actuación
- 1.000.000 m<sup>2</sup>t actualmente en tramitación que incluyen 5.063 viviendas libres distribuidas en 8 ámbitos más de actuación
- Máximo interés en proyectos residenciales destinados al alquiler "BTR" por parte de los grandes grupos
- 550.000 m<sup>2</sup>t aproximadamente transaccionados en suelo en Málaga capital
- Búsqueda de oportunidades de suelo antes la incertidumbre creada por el COVID-19

## IMPACTO

- Aceleración de la estabilización en los ritmos de ventas y de precios (sin previsiones de caídas)
- El COVID se ha convertido en un eficaz filtro de la demanda
- Cierta cambio de tendencia de la demanda en cuanto a las características de las viviendas
- Endurecimiento de la financiación al promotor
- Bajada de visados debido a la incertidumbre originada por el COVID y esa tendencia a la estabilización desde 2018. Un 36% menor que el mismo semestre del año anterior
- Mayor impacto en segunda mano que en obra nueva
- Máximo interés en proyectos residenciales destinados al alquiler "BTR" por parte de los grandes grupos

## OPORTUNIDAD

- Málaga posee unas bases sólidas que le ayudará a una pronta recuperación.
- Agilización de licencias y trámites urbanísticos
- Colaboración público-privada, con un gran interés por parte de Aytos. y Junta de ayudas al promotor y compradores
- Perfiles de demanda distintos, cada vez con mayor peso internacional
- Nuevos desarrollos emblemáticos en la ciudad a corto medio plazo
- BTR la gran oportunidad de promocionar un alquiler de calidad
- Baja oferta de obra nueva comparada con el ciclo anterior
- Málaga capital acapara el 22% de las transacciones de viviendas (usadas y nuevas) de la provincia
- Búsqueda de oportunidades de suelo ante la incertidumbre creada por el COVID-19



# Mercado de Oficinas

# Mercado Oficinas

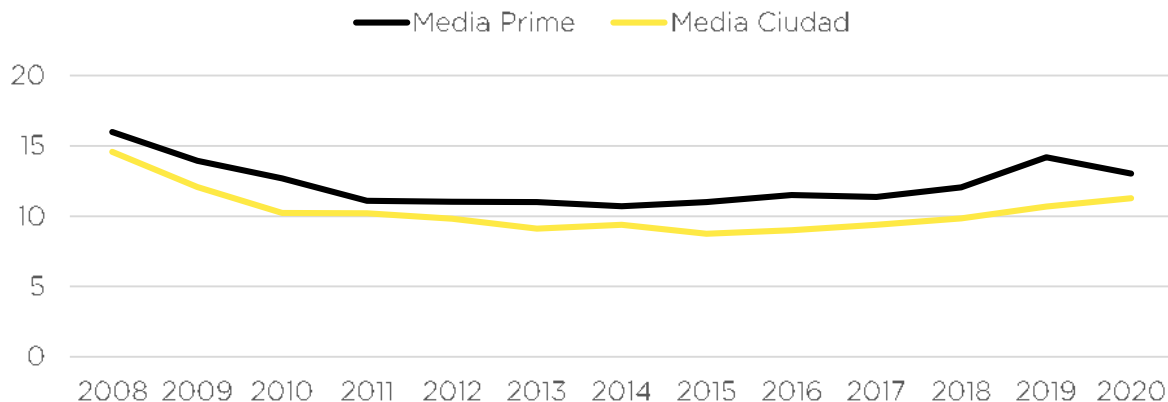
## COMPARATIVA DE RENTAS MEDIAS Y SUPERFICIE DE STOCK POR ZONAS

1	PRIME
	14 €/m <sup>2</sup> /mes
	130.090 m <sup>2</sup>
2	CBD
	11 €/m <sup>2</sup> /mes
	79.845 m <sup>2</sup>
3	DESCENTRALIZADA
	10 €/m <sup>2</sup> /mes
	90.480 m <sup>2</sup>
4	PERIFERIA
	9 €/m <sup>2</sup> /mes
	184.495 m <sup>2</sup>

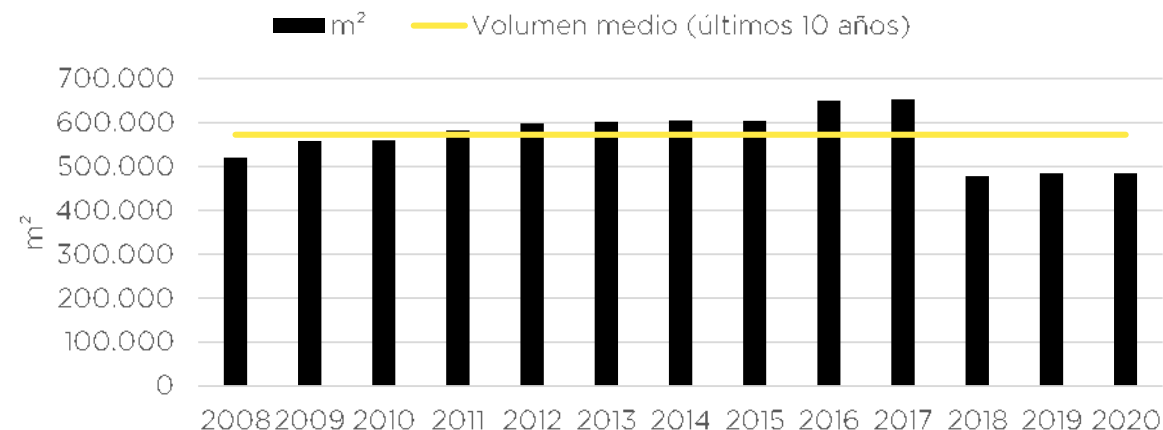


# Mercado Oficinas

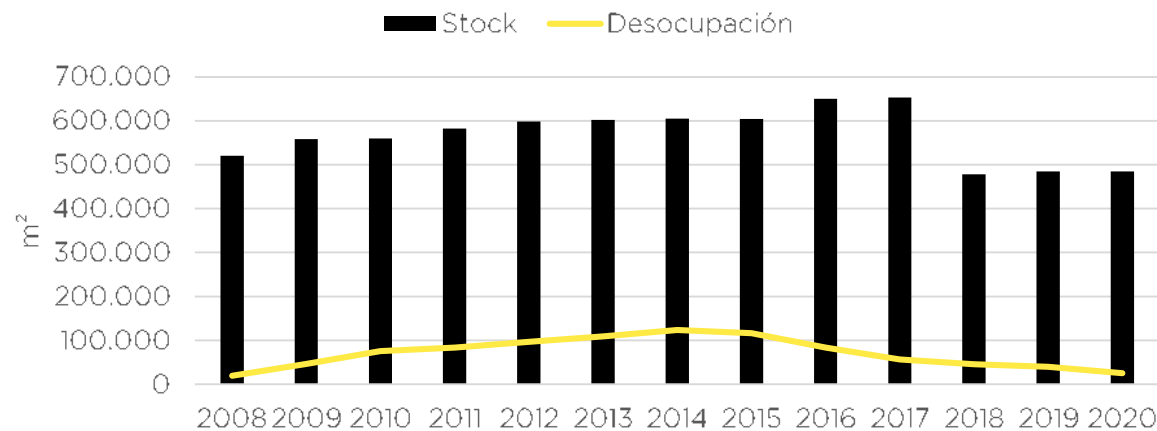
Evolución renta media (ciudad VS zona prime)



Evolución del stock



Evolución del stock VS Desocupación

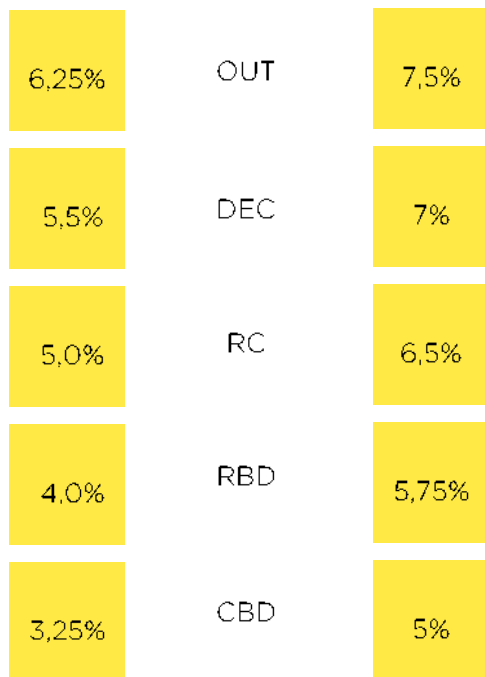


# Mercado Oficinas

Comparativa Yield teórica (%)

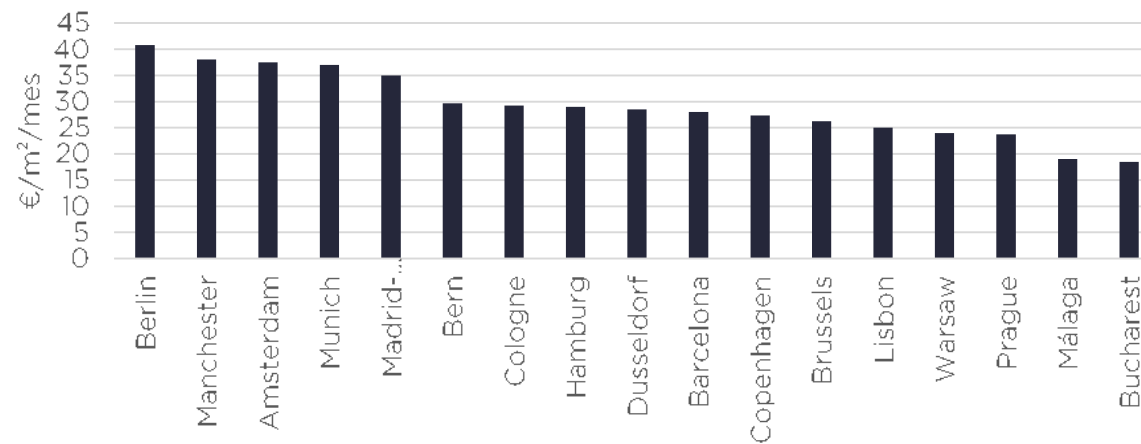
MADRID

MÁLAGA



ZONA	2019		2020	
	Máxima €/m <sup>2</sup> /mes	Media €/m <sup>2</sup> /mes	Máxima €/m <sup>2</sup> /mes	Media €/m <sup>2</sup> /mes
Prime	21	14	19	14
CBD	16	11	15	11
Descentralizada	12	9	12	10
Periferia	10	8	10	9

Rentas teóricas zona prime Europa 2T 2019



Zonas RC y RBD en Madrid correspondencia con zona CBD en Málaga; Zona CBD en Madrid correspondencia con zona prime en Málaga

## Mercado Oficinas

485.000 m<sup>2</sup>  
De oficinas en la ciudad

< 5%  
Tasa de disponibilidad

> 3%  
Prime, CBD y Periferia

Alta  
Necesidad de ampliar el parque de oficinas

Nuevos  
Players

Málaga 485K m<sup>2</sup>  
4,88% tasa de disponibilidad

Sevilla 1,2M m<sup>2</sup>  
>25% tasa de disponibilidad

Barcelona 6,2M m<sup>2</sup>  
4,15% tasa de disponibilidad

Valencia 774M m<sup>2</sup>  
<10% tasa de disponibilidad

## Mercado Oficinas

# HIGHLIGHTS

- Parque de oficinas obsoleto, necesidad de nuevos proyectos adaptados a las exigencias actuales (disponibilidad en niveles mínimos 4,88% general, < 3% en la mayoría de las zonas)
- El espacio flexible aterriza en Málaga, dos operadores de primer nivel nuevos players e interés de otros
- Málaga como destino para empresas internacionales
- Tendencia optimista, rentas crecientes sostenidas y demanda activa
- Málaga despierta interés en los inversores especialistas en oficinas
- Disponibilidad global del mercado <5% (4,88%) con tasas de desocupación en las zonas principales o de mayor demanda aún inferiores (>3% PRIME, CBD Y PTA)
- Parque de oficinas con tamaño insuficiente para continuar el crecimiento económico de la ciudad
- Comparativa Stock:
  - Málaga 485 k m<sup>2</sup> (dispo. 4,88%)
  - Sevilla 1,2 Mm<sup>2</sup> (dispo. >25%)
  - Barcelona 6,2 Mm<sup>2</sup> (dispo. 4,15%)
  - Valencia aprox. 774 k m<sup>2</sup> (dispo. <10%)
- En los últimos 12 meses registradas 3 operaciones en rentabilidad con players que antes no mostraban interés

## IMPACTO

- Incertidumbre sobre la afección del teletrabajo y cambios en el modelo de oficina
- Ralentización de las demandas
- La gestión profesionalizada de los edificios se posiciona (medidas COVID FREE, etc)
- Inversión oportunista espera descuentos, pero muestra aún interés

## OPORTUNIDAD

- Los nuevos proyectos en entrar en carga se posicionarán en el mercado dada la fuerte demanda detectada y la necesidad de actualización/renovación del parque de oficinas
- El Ayuntamiento como primer alentador de la ampliación del parque de oficinas
- Proyectos sostenibles de calidad en ubicaciones urbanas



# Mercado Retail

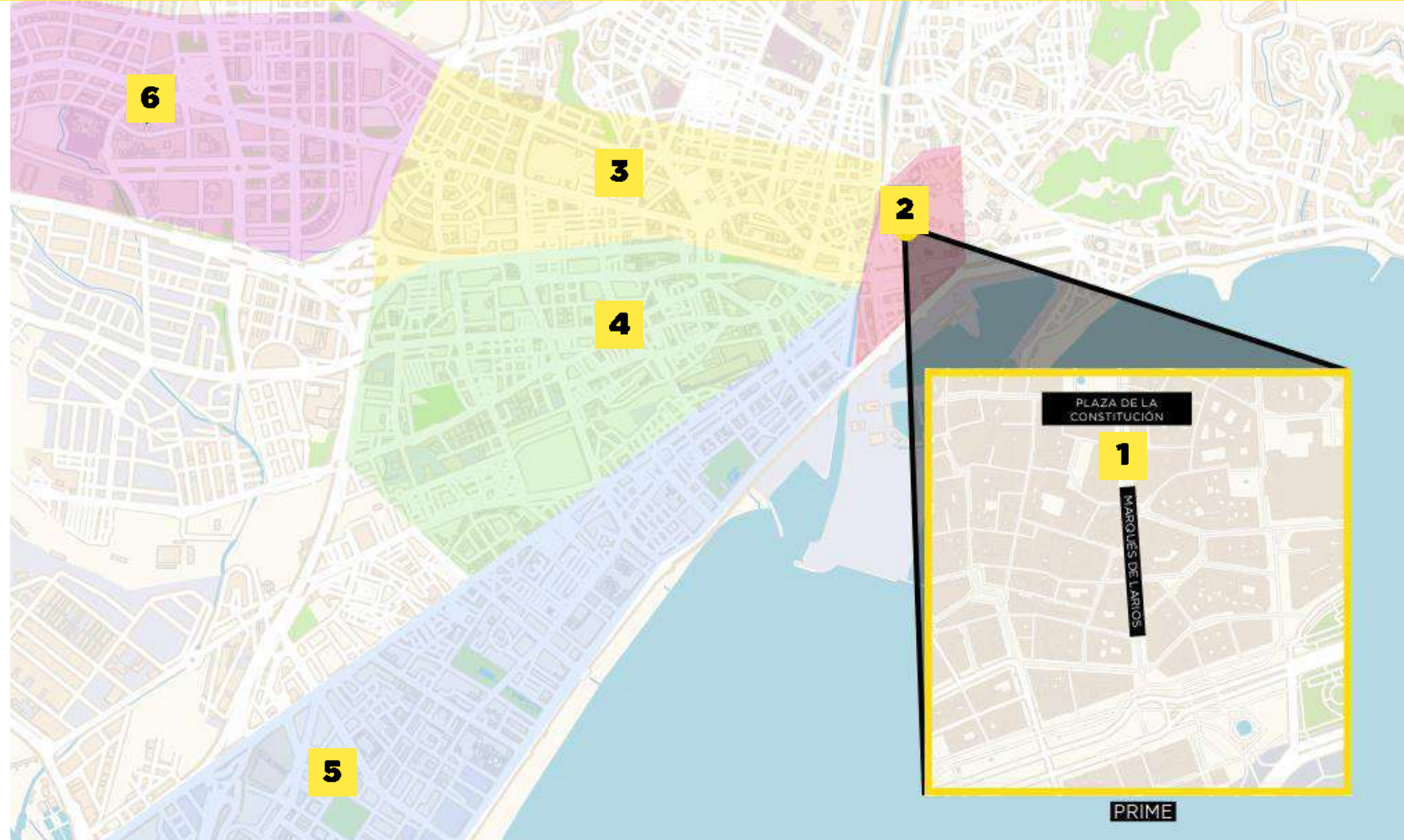
---



# Mercado Retail

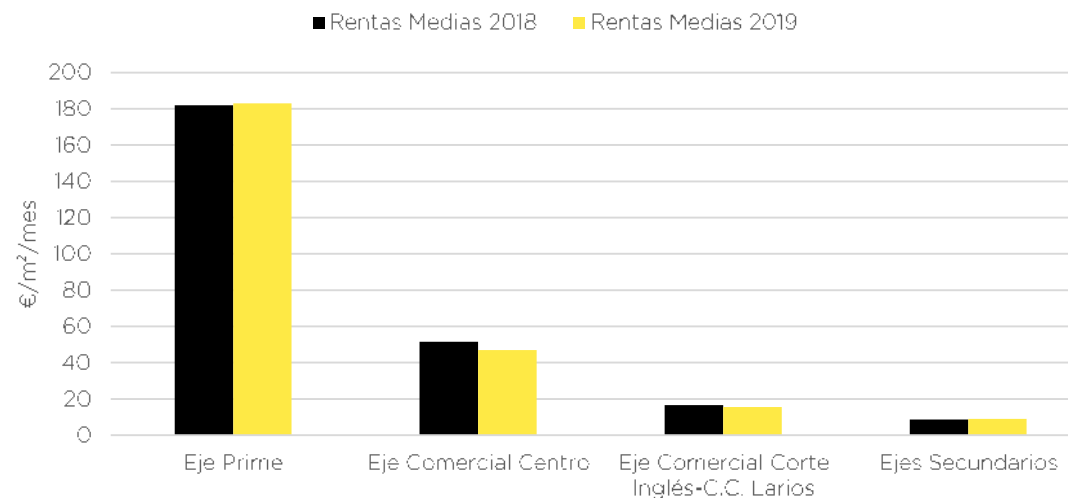
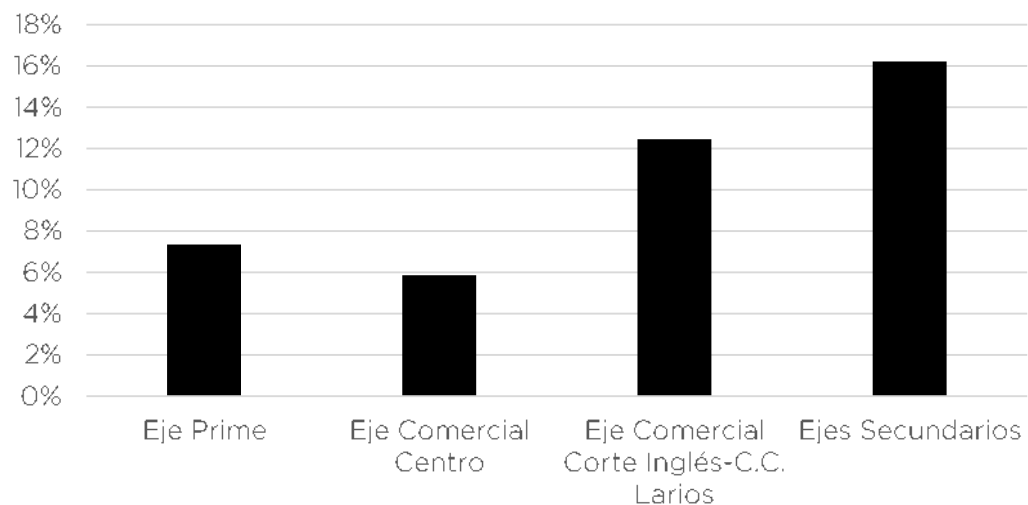
## COMPARATIVA DE RENTAS MEDIAS

1	PRIME	183 €/m <sup>2</sup> /mes
2	CASCO ANTIGÜO	47 €/m <sup>2</sup> /mes
3	EJE CORTE INGLÉS	15,55 €/m <sup>2</sup> /mes
4	EJE C.C. LARIOS	15,55 €/m <sup>2</sup> /mes
5	EJE VELÁZQUEZ-SOSTOA	7,50 €/m <sup>2</sup> /mes
6	EJE TEATINOS	12 €/m <sup>2</sup> /mes



## Mercado Retail

ZONA	2018		2019		
	Máxima €/m <sup>2</sup> /mes	Media €/m <sup>2</sup> /mes	Máxima €/m <sup>2</sup> /mes	Media €/m <sup>2</sup> /mes	
PRIME	Calle Larios	340	240	256	245
	Plz. Constitucion	165	124	133	121
EJE COMERCIAL CENTRO	Zona Alameda- SOHO	29	25	27	27
	Nueva-Martinez	79	69	69	55
	Zona Granada	91	61	100	59
EJE COM. CI-C.C LARIOS	Corte Ingles-C.C Larios	36	17	18	16
EJE SECUNDARIO	Eje Secundarios	13	9	13	9

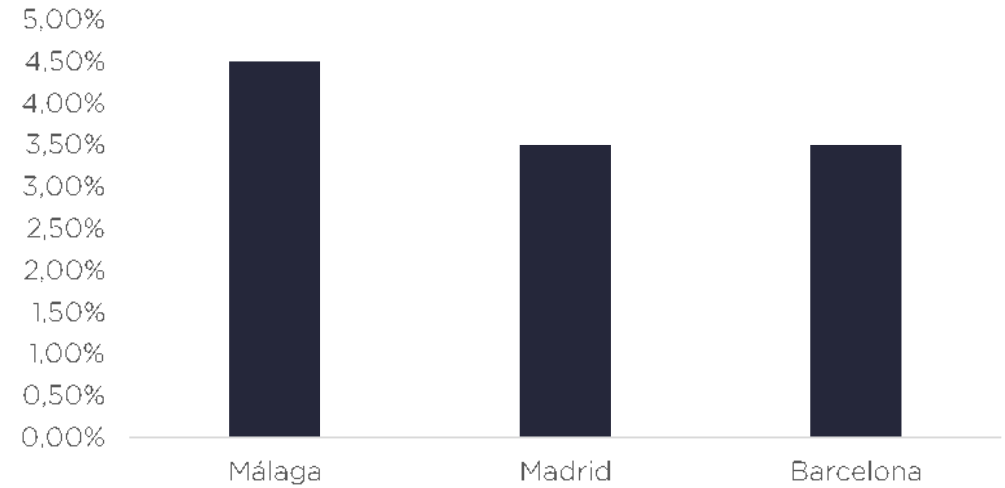


## Mercado Retail

Últimos operadores en llegar a la ciudad

MUROEXE    pompeii:  
SCALPERS    *Felicit Ramiro*  
WOMAN

Comparativa Yield (%)



## Mercado Retail

---

Marqués de Larios  
Principal calle comercial de la ciudad

10%  
Descenso de rentas respecto 2019 en prime

Zona Prime  
Contiene el impacto

Aumento  
de la polarización entre la zona Prime y ejes secundarios

40%  
Descenso de rentas respecto 2019 en ejes secundarios

40M €  
Transaccionados en el entorno prime

Aumento  
De la disponibilidad

1.500M € - 2.000M €  
Inversión prevista en activos tradicionales en España

## Mercado Retail

# HIGHLIGHTS

- Consolidación de Marqués de Larios dentro del top 5 de España
- Aumento de la polarización entre la zona prime y ejes secundarios
- Descenso de hasta un 40% en las rentas en ejes secundarios, y en menor medida en la zona prime, entorno al 10%
- Incremento del uso del factor de renta variable en el mercado del alquiler
- Los inversores concentran su interés por el retail prime
- Marqués de Larios aguantará mejor la investida del COVID. Descenso en el entorno del 10% de renta respecto a 2019
- Descenso aprox. del 40% en rentas €/m<sup>2</sup>/mes en ejes secundarios
- 30% de aumento de disponibilidad en el entorno de zona prime
- 40 M de euros transaccionados en inversión retail en la zona prime de Málaga en 2020
- Previsión de un volumen de 1500 a 2000 millones de inversión en España en activos tradicionales durante 2020

## IMPACTO

- Caída del 70% en las ventas en operadores textiles; Del 9% en supermercados y alimentación
- Paralización de los procesos de expansión para 2020
- 30% de aumento de disponibilidad en ejes secundarios
- Aumento de los plazos de reposición
- Reestructuración de la estrategia comercial. Menor número de tiendas

## OPORTUNIDAD

- Incremento de la rotación
- Aumento de las reubicaciones
- Entrada de nuevos operadores no habituales en High Street
- Mayor dinamismo en la inversión en activos tradicionales (supermercados, medianas, etc)
- Auge de los procesos de renegociaciones de renta
- Repunte en las operaciones de S&L

# Mercado Logístico

---



# Mercado Logístico

## DISTRIBUCIÓN DEL PARQUE LOGÍSTICO DE MÁLAGA

1	PÉREZ TEXEIRA	10	VILLA ROSA
2	LA ESTRELLA	11	TRÉVENEZ
3	SAN LUIS	12	CTM
4	EL VISO	13	ALAMEDA
5	SANTA CRUZ	14	AZUCARERA
6	LA HUERTECILLA	15	MERCA MÁLAGA
7	SANTA TERESA	16	PTA
8	GUADALHORCE	17	SANTA BARBARA
9	HAZA DE LA CRUZ		SECTOR TRÉVENEZ
			SECTOR GUADALHORCE
			SECTOR SAN LUIS



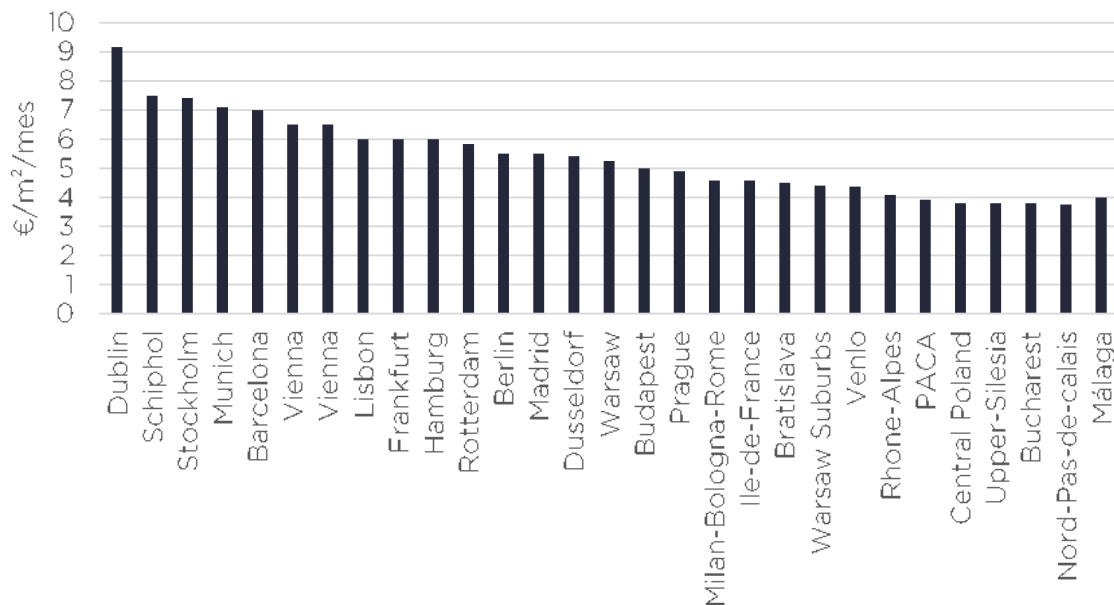
FUENTE: SAVILLS AGUIRRE NEWMAN RESEARCH



# Mercado Logístico

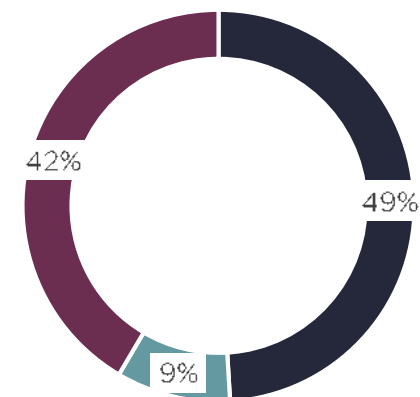
	Suelo		Llave en Mano	
	Compra Precio (€/m <sup>2</sup> )	Alquiler Precio (€/m <sup>2</sup> )	Compra Precio (€/m <sup>2</sup> )	Alquiler Precio (€/m <sup>2</sup> )
SECTOR GUADALHORCE	267,31 €	1,36 €	430,47 €	4,19 €
SECTOR TREVENEZ	310,00 €	1,26 €	815,22 €	3,86 €
SECTOR SAN LUIS	570,42 €	2,98 €	487,80 €	3,05 €
MEDIA	295,37 €	1,59 €	738,56 €	3,86 €

Rentas teóricas de Europa 2T 2019



Oferta alquiler llave en mano

■ SECTOR GUADALHORCE ■ SECTOR TREVENEZ ■ SECTOR SAN LUIS



FUENTE: SAVILLS AGUIRRE NEWMAN RESEARCH

## Mercado Logístico

---

Consolidación  
Del segmento en la ciudad

5 €/m<sup>2</sup>  
Renta prime

X 10  
Presión de los fondos por entrar en Málaga

---

+ 70.000 m<sup>2</sup>  
de GLA en nuevos proyectos

Ralentización  
De las operaciones de leasing

Dinamización  
Del mercado de inversión

+ 30%  
Crecimiento de la demanda insatisfecha

## Mercado Logístico

# HIGHLIGHTS

- A lo largo de 2020 se harán públicos dos grandes proyectos en Málaga capital implica un incremento de la GLA en al menos 70.000m, va a permitir dar un paso adelante a la ciudad y a la Costa del Sol dentro del mercado inmologístico, si bien será insuficientes para cubrir las demandas que el mercado presenta en esta zona de Andalucía.
- La fuerte presión inversora está impulsado el mercado de operaciones en rentabilidad, un mercado con muy poca incidencia histórica en Málaga, y que sin embargo desde finales de 2019 está teniendo un impacto importante en el mercado, cada día son más los fondos internacionales que centran sus esfuerzos inversores en posicionarse con algún activo en Málaga, el efecto de este interés es que las yields se han contraído más de un 12% en el último año
- Esta presión se replica en Sevilla, si bien es cierto que históricamente ya se habían recogido operaciones de este tipo en Sevilla en los últimos meses se están viendo incrementadas.
- El mercado logístico está teniendo un gran comportamiento a pesar de la crisis, el comercio electrónico sigue creciendo (+10%) y se ha visto muy reforzado durante la pandemia, ha migrado a muchos compradores a este canal, así mismo a un gran número de operadores comerciales les ha obligado a posicionarse en este canal para poder llegar a los clientes finales, todo esto agrava aún más las necesidades logísticas de un gran número de operadores.
- Consolidación del mercado en cuanto a rentas 5€/m activos logísticos prime
- Nuevos proyectos en marcha que supondrán + de 70.000m<sup>2</sup> de GLA
- La presión de fondos de inversión por entrar en el mercado malagueño se ha multiplicado por 10 en el último año
- COVID ralentiza las operaciones de leasing, pero como contrapartida dinamiza el mercado de inversión
- La demanda latente no satisfecha crece al menos un 30%

## IMPACTO

- Intensificación de las actividades de los operadores debido al aumento de transacciones mediante internet
- Segmento resiliente durante la crisis debido a los cambios en el canal de consumo de la demanda y en especial en operadores de distribución alimentaria.
- Tendencia continuista en cuanto a rentas
- Oferta logística continúa muy limitada
- Se ha mantenido la actividad en el mercado tanto por parte de operadores como de inversores, cada día son más los que ponen en foco en Málaga ya sea como mercado para desarrollar su actividad empresarial como para su actividad inversora

## OPORTUNIDAD

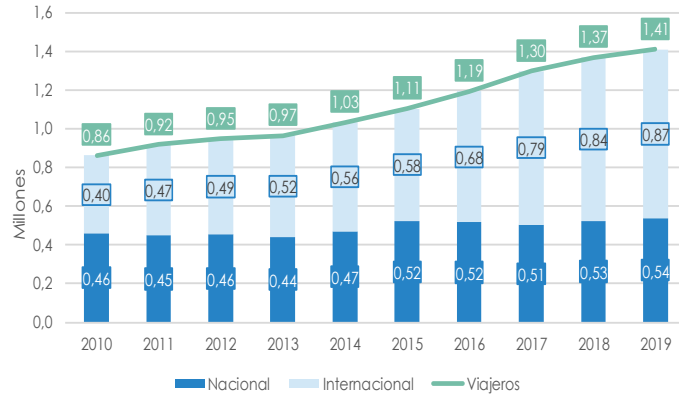
- Posicionar la ciudad como epicentro logístico al sur de España
- Facilitar trámites urbanísticos de los sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado con uso logístico
- Apoyo mediante infraestructuras.
- Construcción de un parque logístico de mayor tamaño. Adaptado a las necesidades de la ciudad y la demanda de los operadores e inversores logísticos

An aerial photograph of a coastal town and beach. The top half of the image shows the ocean with waves breaking onto a wide, sandy beach. The bottom half shows a residential area with houses, palm trees, and a parking lot. The word "Hoteles" is written in white, bold, sans-serif font in the center of the image, with a yellow horizontal line underneath it.

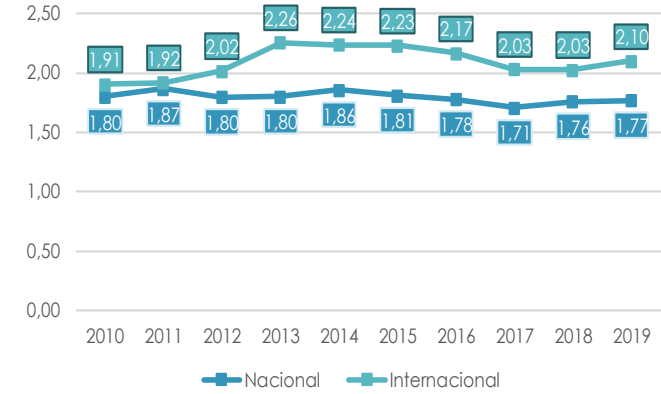
# Hoteles

# Hoteles

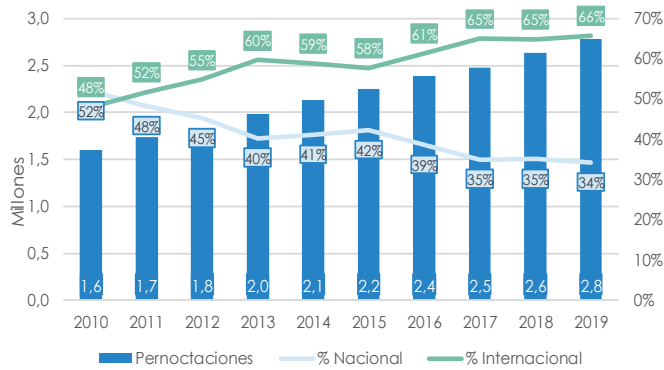
Evolución Viajeros 2010 - 2019



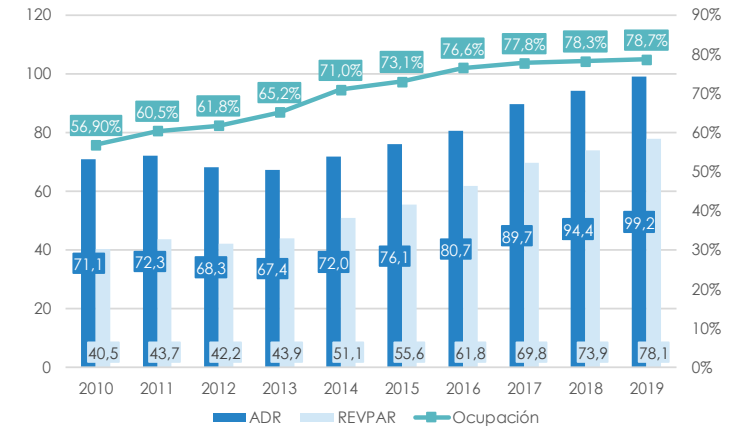
Evolución Estancia Media 2010-2019



Evolución Pernoctaciones 2010-2019



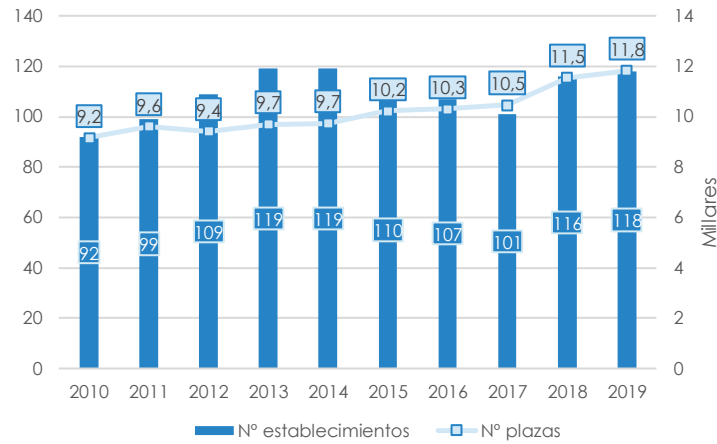
Evolución Operatividad 2010-2019



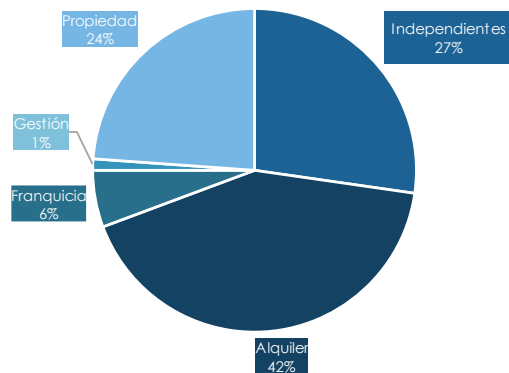
FUENTE: INE

# Hoteles

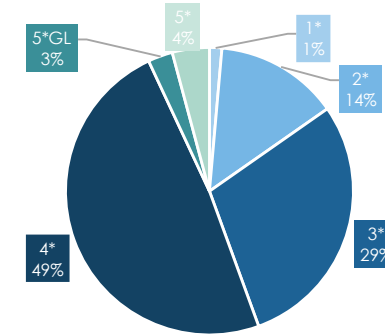
Evolución Establecimientos 2010 - 2019



Establecimientos Hoteleros Régimen



Establecimientos Hoteleros Categoría



## Proyectos futuros Málaga

- |                                  |                                    |
|----------------------------------|------------------------------------|
| 1 Well & Come - 2020             | 9 Hotel IKASA Beatas -2020         |
| 2 Málaga Bro - 2020              | 10 Only You Hotel - 2021           |
| 3 Catalonia Puerta del Mar- 2020 | 11 Casual Málaga- 2021             |
| 4 Soho Boutique Urban - 2020     | 12 Vincci Marqués de Larios - 2021 |
| 5 Room007 Select Marqués - 2020  | 13 Room Mate Cine Alameda - 2021   |
| 6 H10 Hoyo de sparteros- 2020    | 14 Eurostars Hotel - 2022          |
| 7 Soho Apartamentos - 2020       | 15 Suites Málaga Port - 2023       |
| 8 Eurostas Hotels - 2020         |                                    |

## Hoteles

---

1,4M  
Viajeros 2019

+64%  
Crecimiento de los viajeros (2010)

62%  
Turistas extranjeros

---

78%  
Ocupación media

118  
Establecimientos hoteleros

---

19  
Proyectos nuevos

50%  
Establecimientos 4 estrellas

## Hoteles

# HIGHLIGHTS

- Sector turístico muy consolidado
- Expansión en el número de hoteles en la ciudad
- Se incorporarán hoteles que sumarán más de 2.000 habitaciones
- Entorno centro de la ciudad es el foco de la inversión hotelera
- Estabilidad en los precios por habitación en el medio plazo debido al aumento de oferta
- Necesidad de establecimientos de categoría MICE u hoteles de congresos
- 1,4 millones de viajeros en 2019
- Crecimiento de +64% con respecto a 2010
- 62% turismo extranjero
- Ocupación media del 78%
- 118 establecimientos hoteleros
- 19 nuevos proyectos previstos
- 50% de los establecimientos son de 4 estrellas

## IMPACTO

- El cierre de fronteras y, por tanto, el cierre al turismo internacional y nacional ha provocado el cierre temporal de todos los establecimientos hoteleros
- Situación de ERTE de los trabajadores
- Impacto económico sin precedentes
- Medicalización de hoteles en ciertas zonas debido a la escasez de camas hospitalarias
- Incertidumbre en el corto y medio plazo
- Incertidumbre respecto al turismo y la nueva forma de turismo en el corto y medio plazo
- Mayor impacto en establecimientos no profesionalizados o no perteneciente a grandes operadores
- Rediseño en los protocolos de higiene y salud

## OPORTUNIDAD

- Corrección en los valores de suelo
- Ajuste en los precios del producto terminado facilitando la inversión
- Posibilidad de concentración del sector
- Surgimiento de nuevos formatos hoteleros
- Atracción de nuevas cadenas hoteleras
- Atracción de distintos perfiles de inversor
- Nuevas fórmulas de financiación de los proyectos





# Centros Comerciales

---

# Centros Comerciales

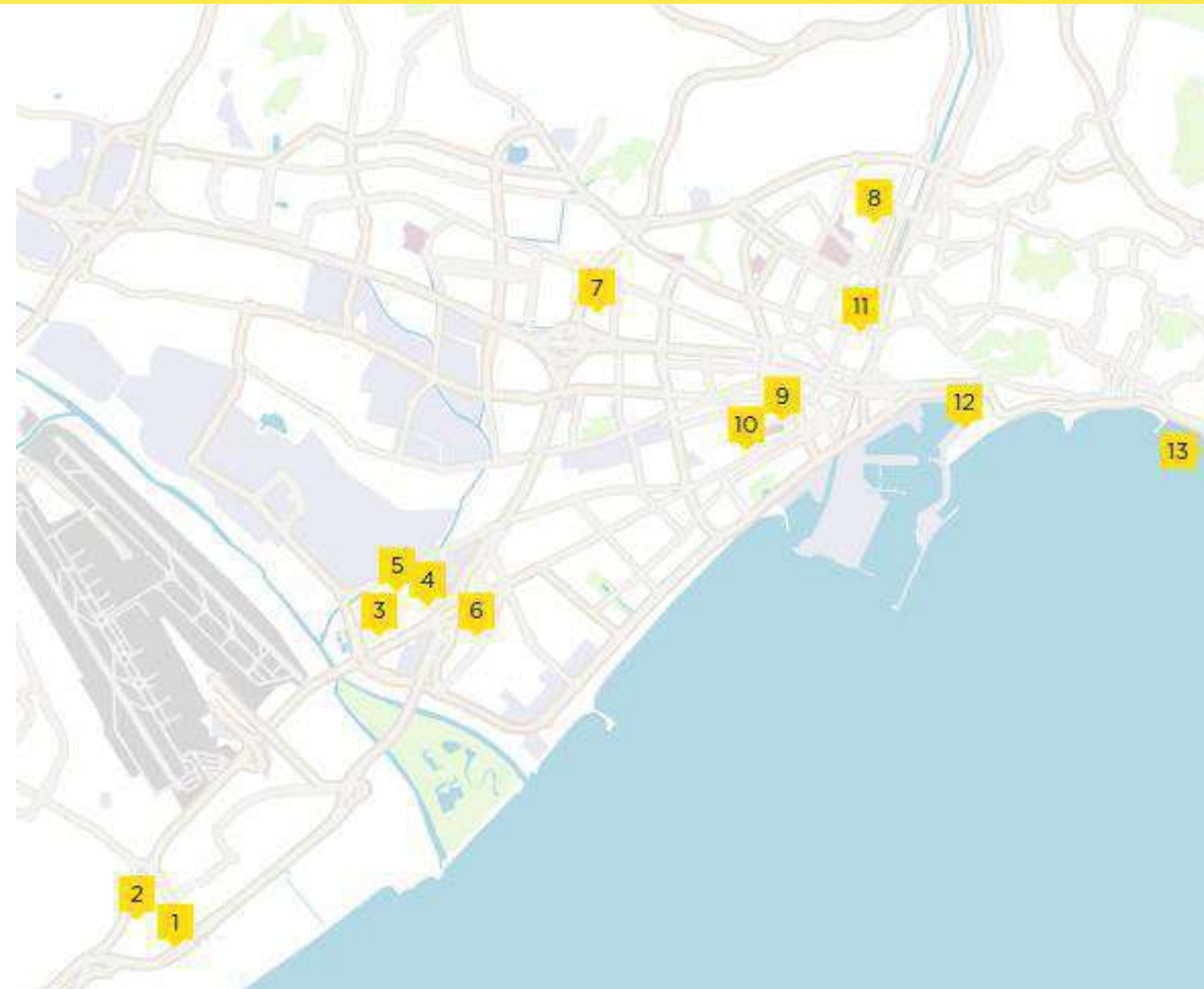
## LOCALIZACIÓN CENTROS COMERCIALES Y PARQUES DE MEDIANAS

### CENTROS COMERCIALES

- 1 PLAZA MAYOR
- 6 CARREFOUR LOS PATIOS
- 7 CARREFOUR LOS PATIOS
- 8 ROSALEDA
- 9 LARIOS CENTRO
- 10 MARÍA ZAMBRANO
- 11 MÁLAGA PLAZA
- 12 MUELLE UNO
- 13 RINCÓN DE LA VICTORIA

### PÁRQUES DE MEDIANAS

- 2 BAHÍA AZUL
- 3 FACTORY OUTLET MÁLAGA
- 4 MÁLAGA OCIO
- 5 MÁLAGA NOSTRUM

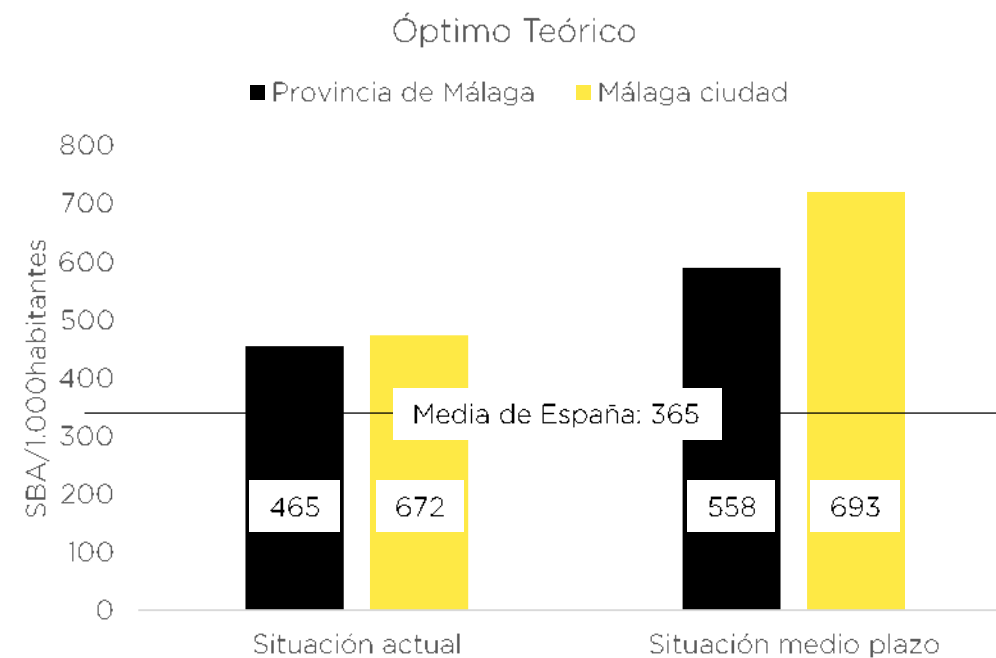


FUENTE: SAVILLS AGUIRRE NEWMAN RESEARCH

## Centros Comerciales

SITUACIÓN ACTUAL	PROVINCIA DE MÁLAGA	MÁLAGA CIUDAD
Población Total	1.661.785	574.654
Centros Comerciales	26	13
SBA (Superficie Bruta Alquilable)	772.826 m <sup>2</sup>	386.149m <sup>2</sup>
Índice de Saturación Comercial (SBA por cada 1.000 Habitantes)	465	672

SITUACIÓN FUTURA	PROVINCIA DE MÁLAGA	MÁLAGA CIUDAD
Población Total	1.661.785	574.654
Centros Comerciales	28	14
SBA (Superficie Bruta Alquilable)	926.826 m <sup>2</sup>	398.149m <sup>2</sup>
Índice de Saturación Comercial (SBA por cada 1.000 Habitantes)	558	693



## Centros Comerciales

---

9

Centros comerciales

4

Parques de medianas

+ 386.000 m<sup>2</sup>  
SBA en la ciudad

---

Lujo  
Nuevo outlet en la ciudad

Superado  
Óptimo teórico

## Centros Comerciales

# HIGHLIGHTS

- Aumento en el tránsito en centros comerciales
- Conceptos de centros comerciales abiertos muy extendido en la ciudad
- Se ha superado el índice de Saturación Comercial de la ciudad
- Búsqueda de nuevos proyectos diferenciadores
- Entrada de nuevos espacios en los centros comerciales
- Reposicionamiento en los últimos años de los centros
- Nuevos operadores y nuevas firmas que desembarcan en la ciudad mediante el formato en centro comercial o parque de medianas
- 9 grandes centros comerciales
- 4 parques de medianas
- Más de 386.000m<sup>2</sup> de superficie bruta alquilable en la ciudad
- Nuevo outlet de lujo en la ciudad
- Superado el óptimo teórico de superficie por habitante en la ciudad y la provincia

## IMPACTO

- Cierre completo de superficies comerciales
- Nuevos protocolos de salud, higiene y desinfección de los centros
- Impacto como consecuencia del cierre del turismo
- Caída en el consumo asociada a la situación económica en el corto y medio plazo
- Ajustes de rentas como consecuencia de la situación excepcional
- Caída en el beneficio de los propietarios e inversores
- Paralización temporal de proyectos en curso
- Aumento de la incertidumbre económica de la población en el corto y medio plazo

## OPORTUNIDAD

- Ajustes en los precios de arrendamiento
- Centros comerciales más seguros
- Los operadores recurrirán al formato centro comercial, debido a la mayor rentabilidad frente a la tienda a pie de calle
- Reducción de la competencia en cuanto a nuevos proyectos
- Oportunidad para invertir en el corto plazo
- Nuevos conceptos de centros comerciales y de parques de medianas

# Residencias de estudiantes

---



## Residencias de estudiantes

### LOCALIZACIÓN RESIDENCIAS DE ESTUDIANTES MÁLAGA CAPITAL

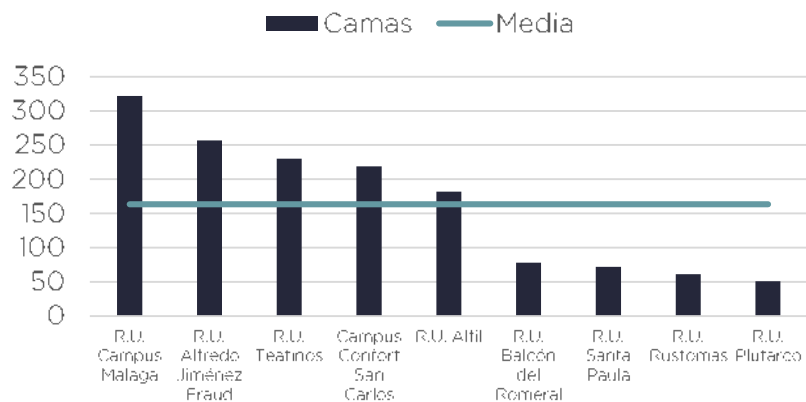
- 1 R.U. TEATINOS
- 2 R.U. PLUTARCO
- 3 R.U. Balcón del Romeral
- 4 R.U. ALFIL
- 5 R.U. CAMPUS DE MÁLAGA
- 6 R.U. RUSTOMAS
- 7 R.U. ALFREDO JIMÉNEZ FRAUD
- 8 CAMPUS CONFORD SAN CARLOS
- 9 R.U. SANTA PAULA



# Residencias de estudiantes

## TAMAÑO Y DISTRIBUCIÓN RESIDENCIAS DE ESTUDIANTES EN MÁLAGA

Residencias de estudiantes en Málaga (Nº de camas)

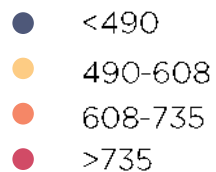
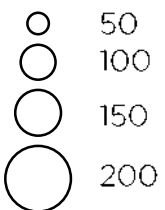


★ Instalaciones Universidad de Málaga

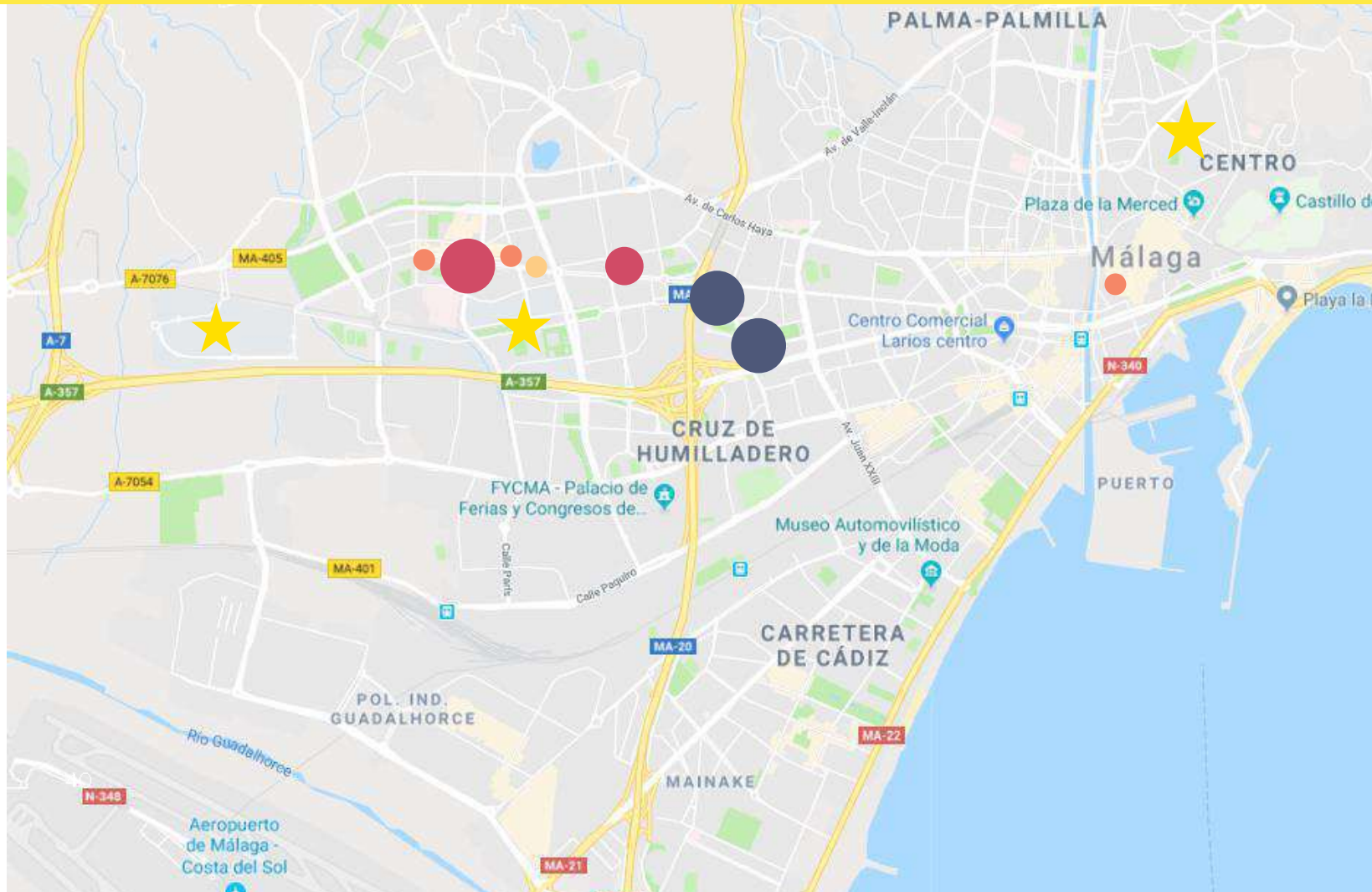
Nº de plazas en

Alojamientos >50 plazas

Tarifas medias



FUENTE: SAVILLS AGUIRRE NEWMAN RESEARCH





## Residencias de estudiantes

---

9  
Residencias

+ 2.000  
camas proyectadas

4  
Nuevos proyectos

---

600 €/mes  
Tarifa media

82%  
Ocupación media

---

+ 36.000  
Estudiantes

15%  
Universitarios de Andalucía

## Residencias de estudiantes

# HIGHLIGHTS

- Mercado de inversión alcista desde 2017, alto interés institucional
- Elevado peso promotor, más de 2.000 camas proyectas. Escaso producto de inversión en residencias operativas
- Creciente número de estudiantes universitarios extranjeros y de postgrado
- Precio medio/mes habitación individual con media pensión se sitúa en 760 €/mes
- Tamaño medio nuevos proyectos está en 310 camas con superficies SR de 6.500 - 8.000m<sup>2</sup>
- Alta concentración de nuevos proyectos en el entorno Teatinos.
- 9 residencias de estudiantes
- Más de 2.000 camas proyectadas
- 4 nuevos proyectos
- Tarifa media 600 €/mes
- Ocupación media del 82%
- 36.087 estudiantes
- El 15% de la cifra de universitarios en la comunidad autónoma

## IMPACTO

- Incertidumbre sobre niveles de reservas próximo curso académico y flujo de alumnos extranjeros a medio plazo
- Residencias se han mantenido operativas con ocupaciones medias inferiores al 12%. Impacto cuenta de resultados
- Financiación. Segmento poco conocido para financiar, endurecimiento de las condiciones

## OPORTUNIDAD

- Corrección en valores de suelo
- Crecimiento en la demanda de habitaciones individuales, en línea con la nueva oferta
- Residencial visto como un sector refugio, amplitud miras de los Inversores institucionales



# Healthcare

---

# Healthcare

## LOCALIZACIÓN HOSPITALES PRIVADOS Y RESIDENCIAS DE ANCIANOS

### RESIDENCIAS DE ANCIANOS

1. Centro residencial Elite
2. Residencia Asistida San Agustín Gestión Privada
3. Residencia San Antonio Gestión Privada
4. Grandevita
5. Pro Humanitas S Coop And
6. Residencias Asistidas Virgen de Belén
7. Residencia Doña Emilia
8. Residencia Asistida San Juan de Ávila
9. Residencia para Mayores Ballesol Cerrado de Calderón \*\*\*\*\*
10. Residencia para Mayores La Corcha
11. Residencia ORPEA El Limonar
12. Residencia Donegal
13. Asilo de las Hermanitas de los Pobres
14. Edad De Oro Residencia para Mayores
15. Residencias para mayores Castilla
16. Centro Asistencial Castilla. S. L. Gestión Privada
17. Residencia 3ª Edad La Divina Misericordia
18. Residencia Mayores Vitalia Teatinos
19. Residencia para Mayores Ballesol Teatinos

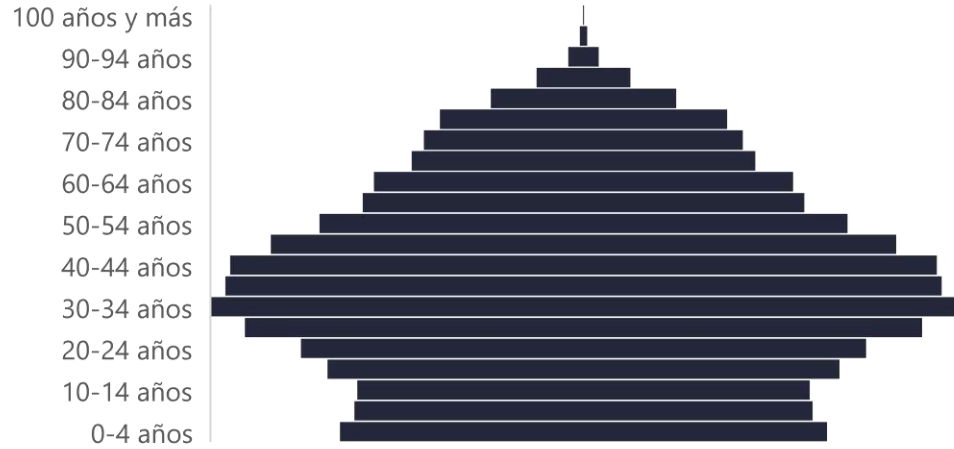
### HOSPITALES PRIVADOS

1. Hospital Psiquiátrico San Francisco de Asís
2. Hospital Psiquiátrico San Francisco de Asís
3. Vithas Salud Maternum Atención Infantil
4. Hospital Vithas Málaga
5. Malagasalud
6. Clínica del Pilar
7. Centro Médico Quirónsalud Málaga
8. Hospital F.A.C. Dr. Pascual - Pediatría
9. Hospital Dr. Gálvez
10. Clínica Muelle Heredia - Clinica en Málaga
11. Hermanas Hospitalarias del Sagrado Corazón de Jesús
12. Hospital Materno-Infantil
13. Centro Asistencial San Juan de Dios
14. Hospital De Día De Salud Mental De Antequera
15. Clínica Privada en Málaga - Chip Hospital
16. Quirón salud Málaga
17. Hospital Universitario Virgen de la Victoria

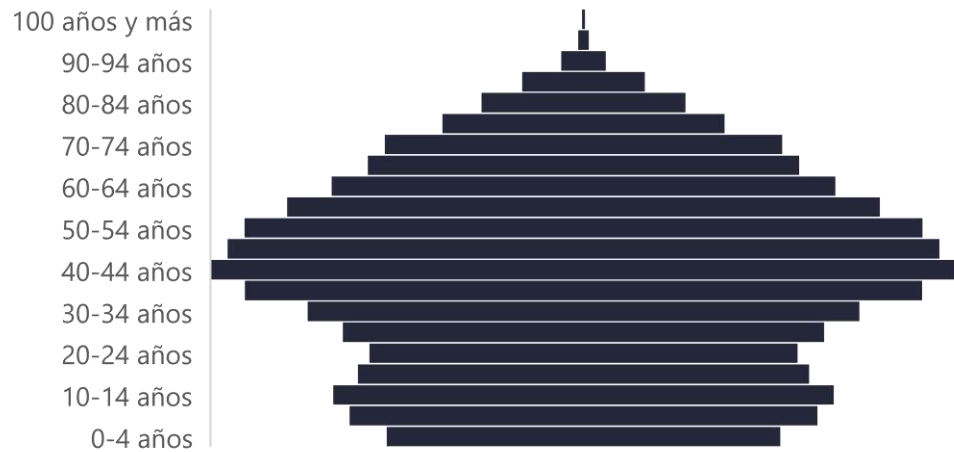


# Healthcare

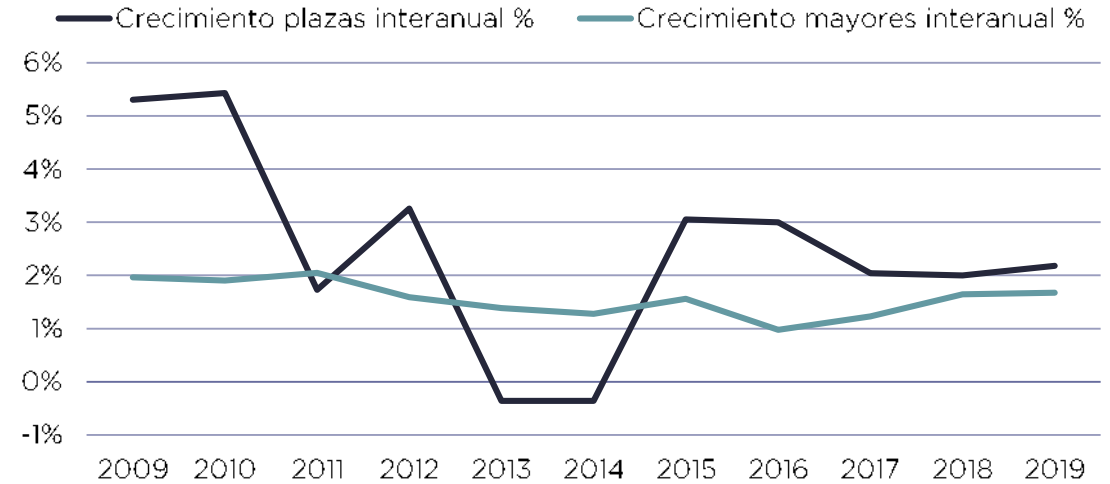
Andalucía población 2019



Málaga población 2019



Evolución población mayor y plazas



FUENTE: INE

## Healthcare

---

Atomización  
Del mercado

Alto  
Interés inversor

Poco  
Profesionalizado

---

Pocos  
Operadores internacionales

17  
Hospitales privados

---

19  
Residencias de la tercera edad

35-54 años  
Concentración de la población

## Healthcare

# HIGHLIGHTS

- Mercado muy atomizado
- Alto interés inversor
- Potencial de crecimiento
- Población envejecida
- Elevado atractivo turístico sanitario en la provincia y la ciudad de Málaga
- Sector poco profesionalizado en la ciudad
- Pocos operadores internacionales
- Necesidad de crecimiento en el medio y largo plazo. La demanda creciente de plazas hospitalarias y sociosanitarias requerirá de nuevas infraestructuras modernas y más eficientes
- Mercado muy atomizado
- Alto interés inversor
- Sector poco profesionalizado en la ciudad
- Pocos operadores internacionales
- 17 hospitales privados
- 19 residencias de tercera edad
- Grueso de la población de la ciudad se sitúa entre los 35 y los 54 años

## IMPACTO

- Surgimiento de nuevos modelos de negocio Senior Living
- Necesidades de regeneración de los modelos actuales. Obsolescencia de instalaciones
- Externalización de recursos médicos fuera de hospitales generales
- Necesidad de mayor profesionalización del sector y de entrada de nuevos partners internacionales
- Aceleración en la concentración de players del mercado

## OPORTUNIDAD

- Fomentar la liberación de suelos dotacionales para destinar a este uso.
- Creación de sistemas de suelos en concesión (a muy largo plazo) para el desarrollo de proyectos (ubicaciones en zonas consolidadas)
- Atraer operadores internacionales y muy profesionalizados
- Con la atracción de operadores de calidad, atracción de inversores de gran volumen



# Visión 2020

---



## Proyectos nuevos

SANTA RUFINA



Avance del proyecto



FLEX



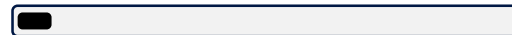
Avance del proyecto



ANTIGUA NAVE PORTILLO



Avance del proyecto



REPSOL



Avance del proyecto



## Proyectos nuevos

### CORTIJO MERINO



Avance del proyecto



### PACÍFICO 24



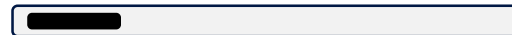
Avance del proyecto



### SÁNCHEZ BLANCA



Avance del proyecto



### PALACIO DE LA TINTA



Avance del proyecto



# Proyectos 2017 VS 2020

## MARTIRICOS



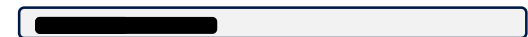
Avance del proyecto



## TORRE DEL RÍO



Avance del proyecto



# Proyectos 2017 VS 2020

## COLINAS DEL LIMONAR



Avance del proyecto



## BACARDI



Avance del proyecto



# Proyectos 2017 VS 2020

## LA TÉRMICA



Avance del proyecto



## HOTEL PUERTO DE MÁLAGA



Avance del proyecto



## Proyectos 2017 VS 2020

---

### LA EQUITATIVA



Avance del proyecto



## Proyectos en stand by



# MUELLE 4

Clasificación: Suelo Urbano

Superficie del ámbito: 6.720 m2

Uso principal del PGOU: Oficina+comercial

Objetivo: Desarrollar una nueva zona de oficinas dentro del nuevo entorno New Prime de la ciudad, con vistas al mar y una parte comercial para dotar de servicios a la zona y al nuevo entorno de work space.

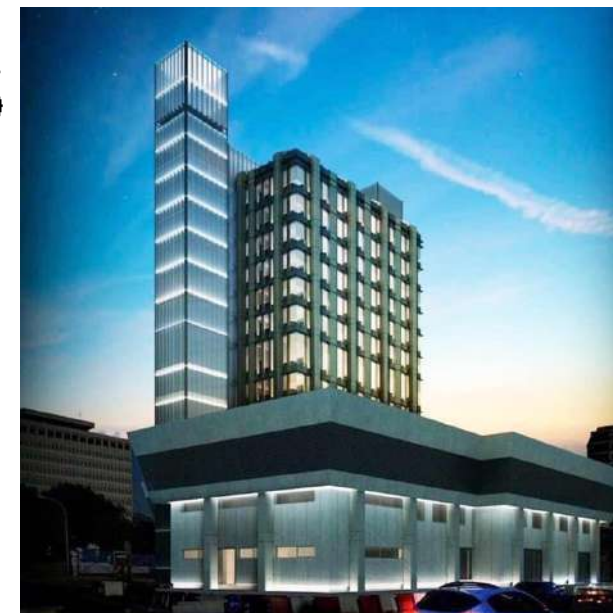
# CORREOS

Clasificación: Suelo Urbano

Superficie del ámbito (Catastral): 3.352 m2

Uso principal del PGOU: Sistema General de Interés Territorial

Objetivo: Modificación del PGOU para transformar su uso a hotelero y comercial



Proyectos en stand by

# PROYECTO RÍO GUADALMEDINA

Objetivo: Transformar la rivera del río Guadalmedina en una zona verde y de ocio al aire libre. Restaurar el río para que recupere su belleza para la ciudad.



# ASTORIA

Clasificación: Suelo Urbano

Superficie del ámbito (Catastral): 1.500m2

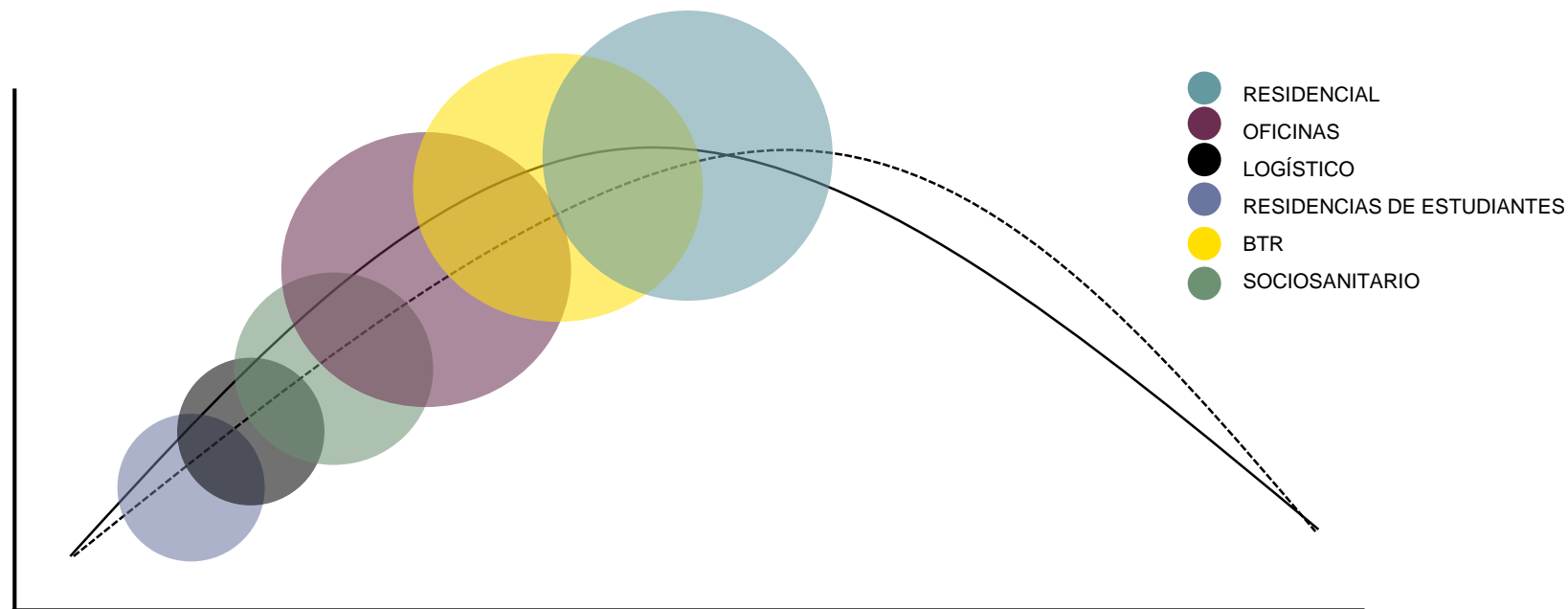
Objetivo: Convertirlo en un centro cultural y de ocio con un auditorio con capacidad para 1.500 personas, zonas verdes en cubierta y zona gastronómica





## Visión Málaga

Representación de objetivos, grado de actividad y madurez de los segmentos inmobiliarios



FUENTE: Savills Aguirre Newman Research | Figura representativa

“ Construcción y fomento de un sector inmobiliario 360º con una imagen única de una Málaga que crece de forma diversificada para convertirse en el mejor lugar del sur de Europa para vivir y trabajar ”



[www.savills-aguirrenewman.es](http://www.savills-aguirrenewman.es)

**Se prohíbe la reproducción total o parcial del presente documento sin previa autorización por escrito de Savills Aguirre Newman Research**

**Savills Aguirre Newman Research**

Realizamos un análisis riguroso y objetivo del mercado inmobiliario para poder aportar a nuestros clientes información de la situación real en cada uno de los sectores ayudándoles así a tomar las decisiones más acertadas en cada momento.

**Savills plc**

Savills es una consultora líder en servicios inmobiliarios globales que cotiza en la Bolsa de Valores de Londres. Fundada en 1855, tiene una amplia experiencia y ha experimentado una gran expansión. Apostando por liderar en lugar de seguir a otros, cuenta con 600 oficinas y asociados en ambas Américas, Europa, África, Asia y Oriente Medio.

Este documento tiene un fin meramente informativo. Savills no se hace responsable de cualquier pérdida o perjuicio, directo o indirecto, derivado de su uso. Quedan reservados todos los derechos: se prohíbe su reproducción total o parcial sin previa autorización escrita de Savills Research. © Savills Commercial Ltd.