

The Boutique
Real Estate Group

exp
REALTY

LUXURY

INFORME DE MERCADO

Málaga Este *prime.*

El distrito más caro de Málaga, leído desde dentro: precios, escasez y el mercado que no se ve en los portales.

EDICIÓN 1S 2026 · PRIVATE OFFICE · THE BOUTIQUE REAL ESTATE GROUP

RESUMEN EJECUTIVO

Cinco claves del semestre

4.762 €/m²

DISTRITO ESTE · EL MÁS
CARO DE LA CIUDAD
(IDEALISTA, 11/2025)

+10,1 %

SUBIDA INTERANUAL
MÁLAGA CAPITAL (ABRIL
2026)

Máximos

HISTÓRICOS EN TODOS LOS
DISTRITOS DE LA CAPITAL

>90 %

DE LAS COMPRAVENTAS EN
LA CAPITAL SON SEGUNDA
MANO

- ◆ **El Este lidera la ciudad.** Con 4.762 €/m² de media (+13,0% interanual), el Distrito Este es la zona residencial más cara de Málaga capital, en máximos históricos.
- ◆ **El ciclo no se enfría.** Málaga capital cerró abril de 2026 en 3.722 €/m², máximo histórico, con +10,1 % interanual y +2,5 % en el trimestre.
- ◆ **La escasez es estructural.** Más del 90 % de las operaciones en la capital son de segunda mano: apenas hay suelo finalista, y en Málaga Este prácticamente ninguno.
- ◆ **El crédito acompaña.** Con el Euríbor a 12 meses en torno al 2,2 % a comienzos de 2026, la financiación vuelve a empujar la demanda solvente.
- ◆ **El mejor producto no está en los portales.** La oferta visible del Este es una fracción del parque real; las propiedades singulares cambian de manos en privado.

EL CONTEXTO

Málaga, mercado en máximos

La capital de la Costa del Sol se ha consolidado como uno de los mercados residenciales más tensionados de España — y el Este es su cima.

El precio medio de la vivienda en Málaga capital alcanzó los **3.722 €/m² en abril de 2026**, un nuevo máximo histórico, frente a una media nacional de 2.748 €/m² — es decir, la ciudad cotiza alrededor de un tercio por encima de la media española. La subida interanual es del 10,1 %, en un mercado donde **todos los distritos están en récord de precios**.

Dos factores estructurales explican por qué esto no es una burbuja de oferta nueva: primero, **más del 90 % de las compraventas en la capital son de segunda mano** — el suelo finalista escasea y el planeamiento no genera producto comparable al parque consolidado. Segundo, la normalización del crédito (Euríbor 12m ≈ 2,2 % a inicios de 2026) ha devuelto al mercado a la demanda nacional solvente, que ahora compite con el comprador internacional.

LA ZONA

El Este: por qué es la cima de la ciudad

Vistas al mar, baja densidad y un parque residencial de calidad que no puede replicarse: la fórmula que ningún otro distrito puede copiar.

El liderazgo del Este (4.762 €/m² de media de distrito, en máximos históricos) se apoya en lo que el planeamiento ya no permite crear: parcelas amplias, villas consolidadas y frente de mar urbano con carácter. Dentro del distrito, el producto singular — villa señorial, palacete catalogado, casa de playa histórica — cotiza muy por encima de la media, y casi nunca en público.

MICROZONA	PRODUCTO DOMINANTE	LECTURA IS 2026
El Limonar · Miramar	Villa señorial, parcela grande	El prime histórico; máxima demanda, oferta casi inexistente
Monte Sancha	Palacetes y edificios singulares	Activos catalogados con interés institucional creciente
Cerrado de Calderón	Villa con vistas, urbanización consolidada	Rotación baja; el propietario vende por ciclo vital, no por precio
Pinares de San Antón	Parcela amplia, privacidad	Perfil discreto; demanda de reposición y reforma integral
Pedregalejo · V. de los Galanes	Casa de playa histórica	Suelo agotado; cada operación marca referencia nueva
El Candado	Villa con recorrido	La mejor relación calidad-precio del Este; en revalorización

LA LECTURA PRIVATE OFFICE

El mercado que no se ve

En el Este, el dato más importante no está en ninguna estadística: la mayor parte del mejor producto no se anuncia.

- ◆ Los portales muestran una fracción del parque singular del Este. El propietario de esta zona no quiere cartel ni exposición — vende en privado o no vende.

- ◆ Con >90 % del mercado en segunda mano y sin suelo, cada villa consolidada es, literalmente, irremplazable. Eso sostiene precios incluso con menos transacciones.
- ◆ Al comprador local de reposición se suma el nacional que llega del centro y el internacional que valora ciudad + mar + discreción. Compiten por un parque que no crece.
- ◆ el valor real de una propiedad singular del Este no se mide por los anuncios comparables — se mide por las operaciones privadas. Quien solo mira portales, infravalora.

CONCLUSIONES

Qué significa para usted

Si es propietario

- ◆ Su activo está en máximos históricos de su microzona y la escasez juega a su favor — especialmente fuera de los portales, donde no compite con nadie.
- ◆ El momento de conocer el valor real es antes de necesitar vender: una valoración confidencial con comparables privados le da el dato que los portales no tienen.

Si es comprador o inversor

- ◆ Esperar a que "salga algo" en los portales es esperar a lo que el mercado privado descartó. El acceso al producto singular del Este es relacional, no digital.
- ◆ La combinación de crédito normalizado y oferta estructuralmente corta apunta a que el coste de esperar seguirá siendo alto.

"En Málaga Este, el mercado visible es la punta del iceberg. Nosotros trabajamos debajo de la línea de flotación."



ELABORADO POR

Miguel Zapico

Head of the Private Office · The Boutique Real Estate Group · eXp Luxury
+34 644 345 460 · miguel@theboutiquerealestate.es · miguelzapico.com

Valoración confidencial

Si posee una propiedad en Málaga Este, le ofrecemos una valoración privada y sin compromiso, elaborada con operaciones reales — muchas de ellas nunca publicadas. Entregada en mano.

Miguel Zapico · Head of the Private Office · +34 644 345 460 · miguel@theboutiquerealestate.es · miguelzapico.com/valoracion



Málaga Este Prime · Informe de mercado · 1S 2026

Fuentes y metodología: idealista/news (índice de precios Málaga capital, abril 2026; precios por distritos, noviembre 2025), MIVAU/INE (serie de precios, 1T 2026), Estadística Registral Inmobiliaria (peso de la segunda mano), BCE/Euríbor (enero 2026), y testigos de mercado propios de la zona. Las lecturas por microzona son elaboración propia del Private Office. Documento informativo: no constituye tasación, asesoramiento de inversión ni oferta. Verificar todos los datos antes de cada edición. The Boutique Real Estate Group · Agente inmobiliario asociado a eXp Spain · eXp Luxury.