



TU CONSULTORA INMOBILIARIA EN ANDALUCÍA

ESTUDIO DE MERCADO
ZONAL Y ANÁLISIS DE
PRODUCTO

"ALBORAN LIVING"
ALHAURÍN DE LA TORRE

28 MARZO 2026

índice

1. LOCALIZACIÓN Y ENTORNO

2. ESTUDIO DE MERCADO

- a. DATOS GENERALES DE LA ZONA
- b. ESTUDIO DE MERCADO SEGUNDA MANO
- c. COMPETIDORES – OBRA NUEVA
 - a. ANÁLISIS COMPETIDORES Y COMPARATIVAS DE PRECIO
 - b. COMPARATIVO MEMORIA DE CALIDADES
- d. DEMANDA - CLIENTE OBJETIVO

3. ANÁLISIS COMERCIAL DEL PROYECTO

- 1. GENERAL
- 2. COMPARATIVA PLANOS/SUPERFICIES 3D
- 3. COMPARATIVA PLANOS/SUPERFICIES 4D
- 4. ANÁLISIS DEL PRODUCTO
- 5. CONCLUSIONES

4. VALORACIÓN

- 1. VALORACIÓN /PRECIOS
- 2. CONCLUSIONES

- Proyecto residencial de 21 viviendas pareadas en la zona de La Capellanía en Alhaurín de la Torre. Zona residencial totalmente desarrollada en cuanto a infraestructuras, conexiones por carretera y transporte público, así como servicios.
- Proyecto con un diseño contemporáneo y adaptado a la demanda del mercado nacional de la zona con zona de aparcamiento en superficie, solárium transitable y sótano vividero. No disponemos de la memoria de calidades para comparar con proyectos equivalentes. Todas las viviendas disponen de piscina.
- Cliente eminentemente Nacional de nivel socio económico Medio- alto que busca una vivienda para primera residencia con carácter de reposición. Este tipo de cliente busca viviendas amplias, luminosas con espacios generosos y que dispongan de zonas exteriores (jardín con piscina).
- El mix de producto es adecuado si bien aquellas unidades con una sola plaza de aparcamiento tendrán un encaje comercial más complicado.
- El volumen de ventas recomendado a 24 meses tiene un importe de salida de **15.817.000€** con un precio medio de **753.000€**. Valoramos una evolución positiva de los precios en la zona con una expectativa de aumento del **8%** por lo que la tarifa final debería poder alcanzar los **17.100.000€** de facturación con un precio medio final de **815.000€**.
- Los ritmos de venta de las promociones en la zona son moderados, no estimamos mas de 2 viviendas al mes.
- En el Estudio de mercado de Obra nueva aportado, los testigos mas cercanos se asemejan a los tickets propuestos, sigue existiendo una demanda continua de este tipo de viviendas, tanto del cliente que vive en altura que busca una vivienda amplia y unifamiliar, como para los que ya viven en una vivienda similar y buscan algo nuevo mejor situado.
- Actualmente Alhaurín de la Torre se ha convertido en una de las poblaciones mas importantes de la provincia , siendo 1ª residencia de Málaga Capital con todos los servicios necesarios para una vida tranquila.

1.

LOCALIZACIÓN Y ENTORNO

LOCALIZACIÓN



CAMPANILLAS

ALBORAN LIVING

SUR

Alhaurín de la Torre ALBORAN LIVING

CHURRIANA

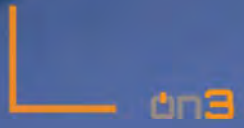
Fuengirola

Torremolinos

TORREQUEBRADA

Benalmádena

URRAS



LOCALIZACIÓN





- Promoción ubicada en Alhaurín de la Torre, núcleo urbano en el extrarradio de Málaga capital.
- Buenas conexiones con Málaga y núcleos principales de la costa del sol mediante la A7 y MA-20, además de contar con el Aeropuerto a 15min en coche.
- Fácil acceso al PTA (Parque Tecnológico de Andalucía), centro tecnológico que alberga mas de 700 compañías y que emplea a más de 29.000 trabajadores
- Multitud de servicios en la zona



2.

DATOS MACROECONÓMICOS

- a. DATOS GENERALES DE LA ZONA
- b. ESTUDIO DE MERCADO SEGUNDA MANO
- c. COMPETIDORES – OBRA NUEVA
 - a. ANÁLISIS COMPETIDORES Y COMPARATIVAS DE PRECIO
 - b. COMPARATIVO MEMORIA DE CALIDADES
- d. DEMANDA - CLIENTE OBJETIVO

1. Caracterización general: Capellania - Retamar, Alhaurín de la Torre, Málaga

1.1. Situación

Málaga



Alhaurín de la Torre



Capellania - Retamar



Fuente: © OpenStreetMap contributors, © CartoDB

Datos sociodemográficos

Renta media familiar 39.978 €/año	Población 9.094 habitantes
Superficie 562 ha	Densidad 17 hab/ha

Inmuebles existentes

Número de inmuebles 7.934 inmuebles	Superficie predominante 121-150 m²
Periodo de construcción predominante 2000-2010	Altura predominante Planta baja

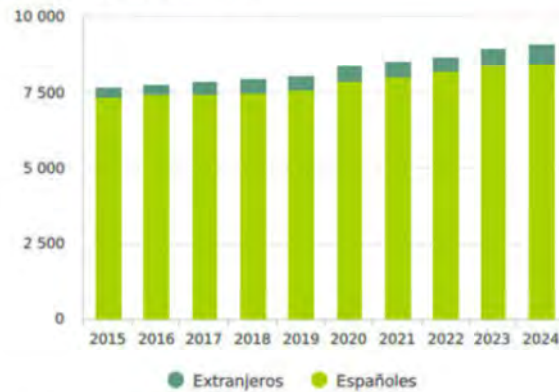
DATOS GENERALES

Fuente: Instituto Nacional de Estadística



1.2. Datos sociodemográficos

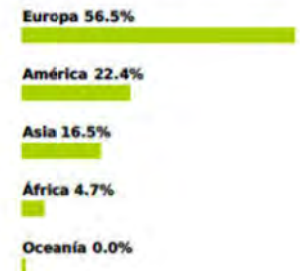
Evolución de la población



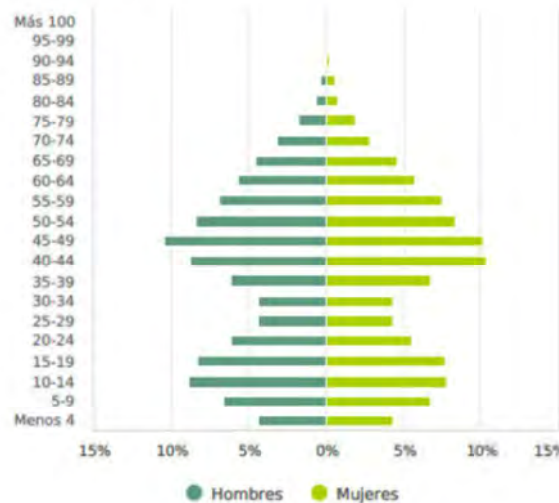
Población extranjera



Procedencia de la población extranjera



Pirámide de población



Lugar de nacimiento y residencia



Resumen

El 93% de la población del ámbito es de nacionalidad española, mientras que el 7% es de nacionalidad extranjera.

El 56,5% de la población extranjera tiene como procedencia Europa.

Del 88,7% de los nacidos en España, el 79,2% ha nacido en la misma comunidad autónoma y el 70,7% en la misma provincia.

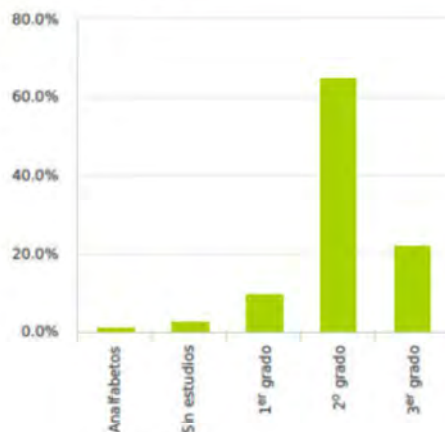
El grupo poblacional más numeroso en el ámbito de interés es el de hombres de 45-49 años.

1.2. Datos sociodemográficos

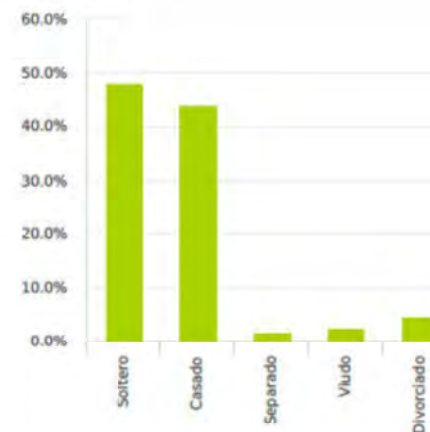
Composición de hogares



Nivel de estudios



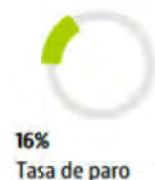
Estado civil



Ocupados por profesión



Tasa de paro



Resumen

El 25,3% de la población pertenece a **otros**.

El 65% de la población cuenta con un nivel de estudios de **2º grado**.

El estado civil del **48%** de la población es **soltero**. En el otro extremo, sólo el **1%** tiene como estado civil **separado**.

La composición de hogares mayoritaria está integrada por **4 personas**, con un **32,7%**.

1. Caracterización general: Capellanía - Retamar, Alhaurín de la Torre, Málaga

1.3. Inmuebles existentes

Usos de inmuebles por superficie

Superficie total construida: 77 ha

Residencial 45.5%

Garajes y almacenamiento 31.2%

Otros 15.6%

Industrial 6.5%

Comercial 1.3%

Oficinas 0.0%

Usos de inmuebles por número

Total inmuebles construidos: 7.934

Otros 33.6%

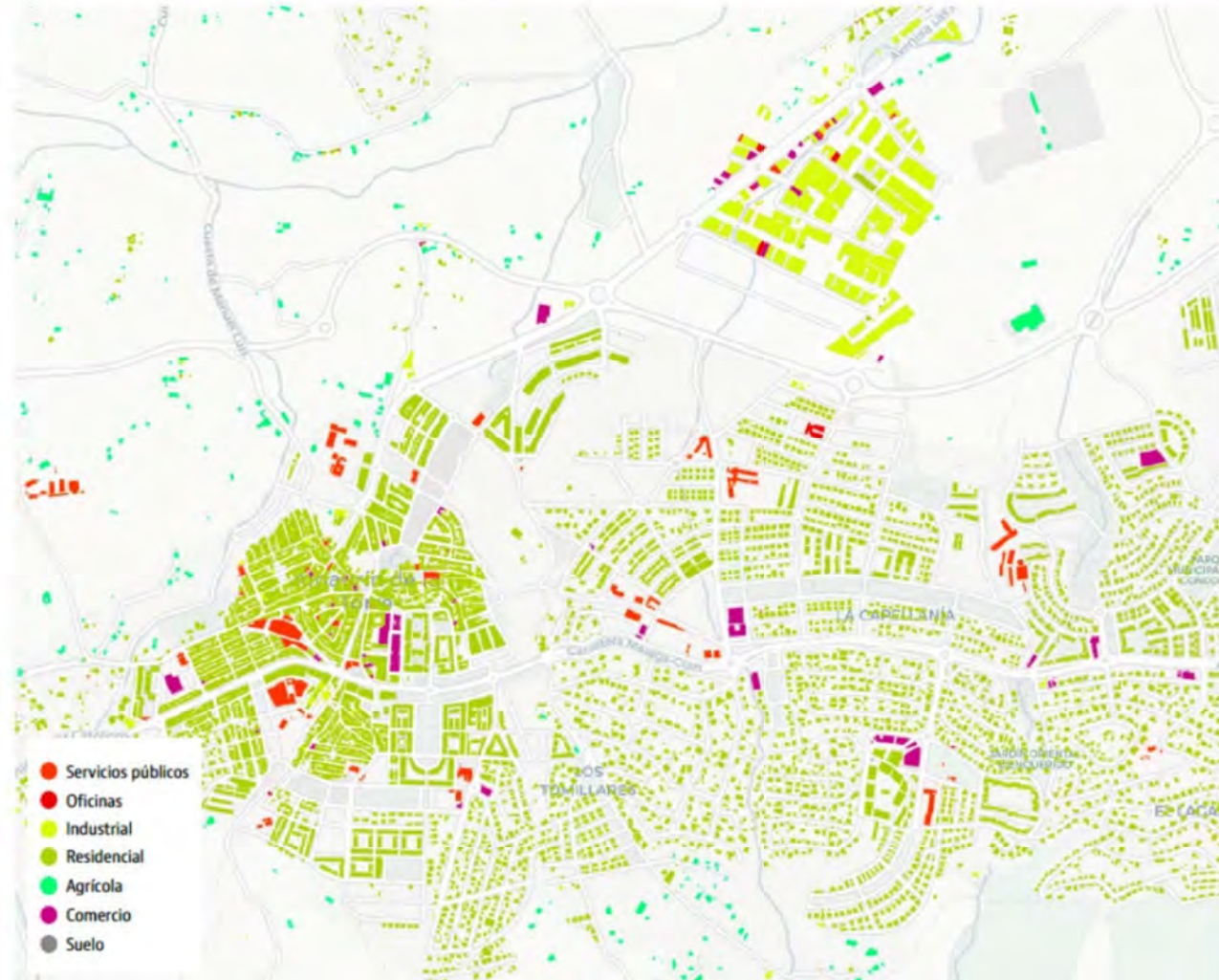
Residencial 31.6%

Garajes y almacenamiento 31.3%

Industrial 1.7%

Comercial 0.9%

Oficinas 0.8%



DATOS GENERALES

Fuente: Dirección General de Catastro

1. Caracterización general: Capellanía - Retamar, Alhaurin de la Torre, Málaga

1.3. Inmuebles existentes

Porcentaje de inmuebles por rango de superficie



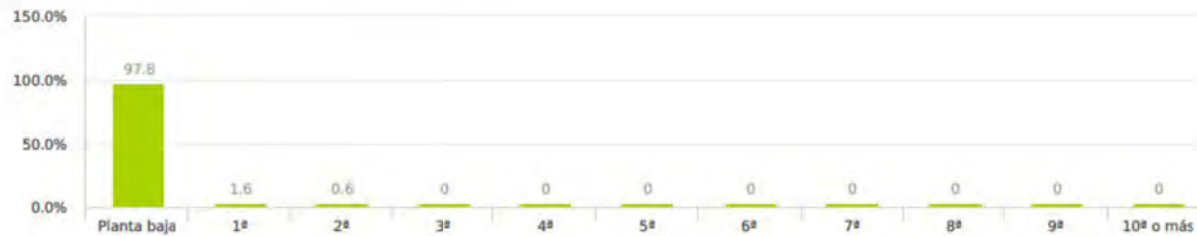
Las viviendas en el intervalo 121-150 m² son las predominantes en el ámbito, constituyendo un 43,3% del total.

Porcentaje de inmuebles por año de construcción



La mayor parte de las viviendas de la zona, el 36,8%, fueron construidas durante los años 2000-2010.

Porcentaje de inmuebles por ubicación en planta



La planta que ocupan la mayoría de las viviendas es la **planta baja**, en la que se sitúan el 97,8% de ellas.

1.4. Puntos de interés

Puntos de interés en la zona

Zona verde

Bajo Commercial 1 Parque 1 Vivero 1

Educación

Muy bajo Escuela/Instituto 4 Educación Infantil 1

Alojamiento

Muy bajo Hotel 1

Restauración

Muy bajo Restaurante 3 Comida Rápida 2
Cafetería 1

Salud

Muy bajo Farmacia 2

Ocio

Muy bajo Discoteca 2 Parque 1

Dinero

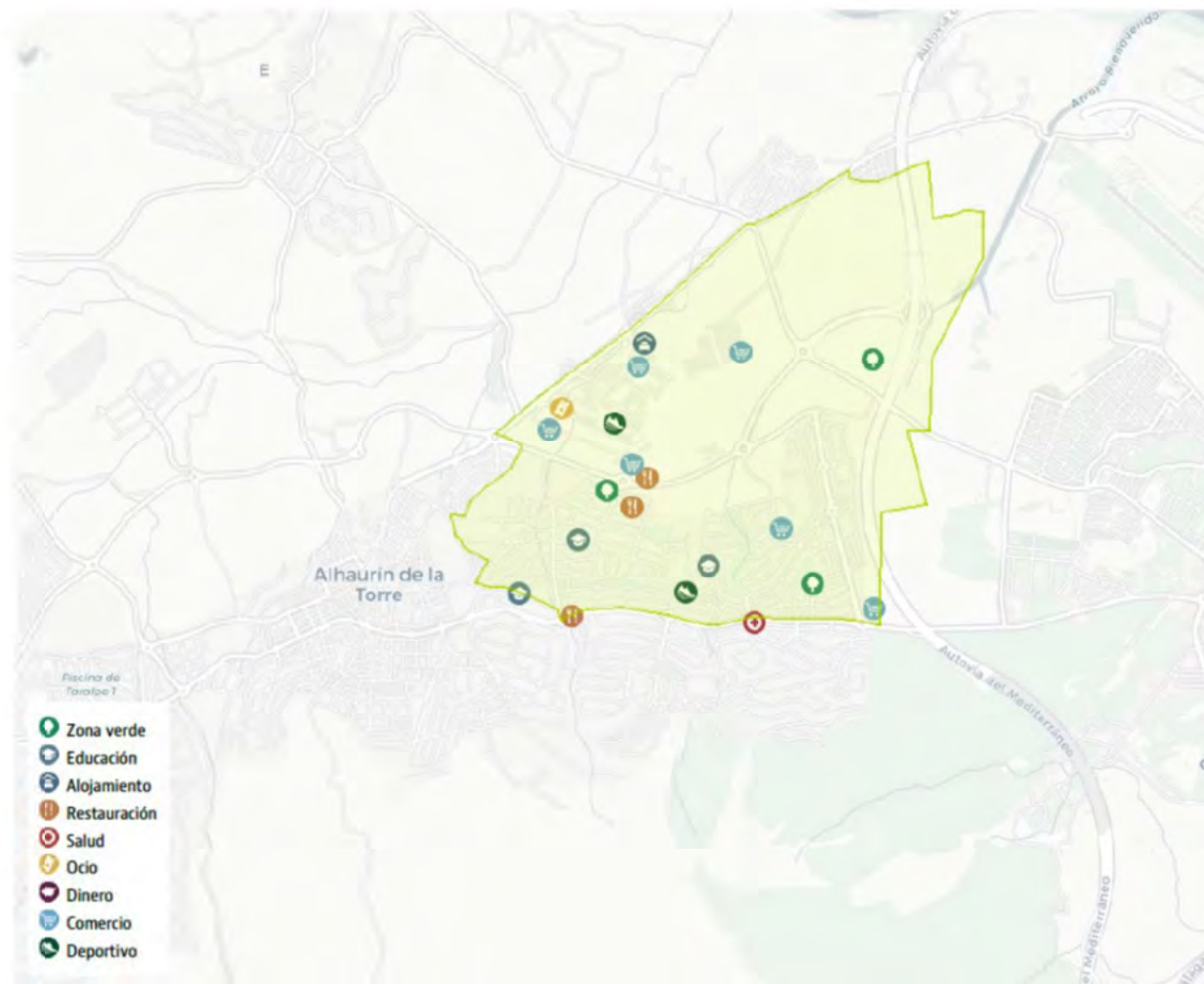
Muy bajo Banco 1

Comercio

Muy bajo Supermercado 4 Taller Mecánico 1 Otros 5

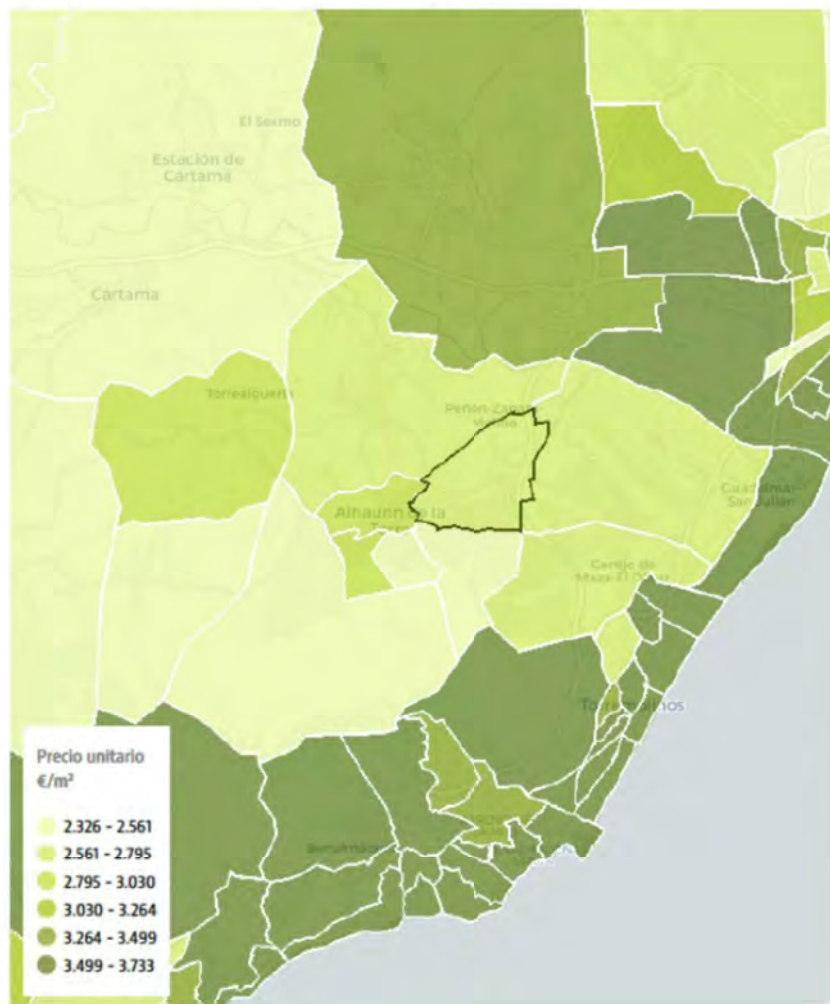
Deportivo

Muy bajo Centro Deportivo 2

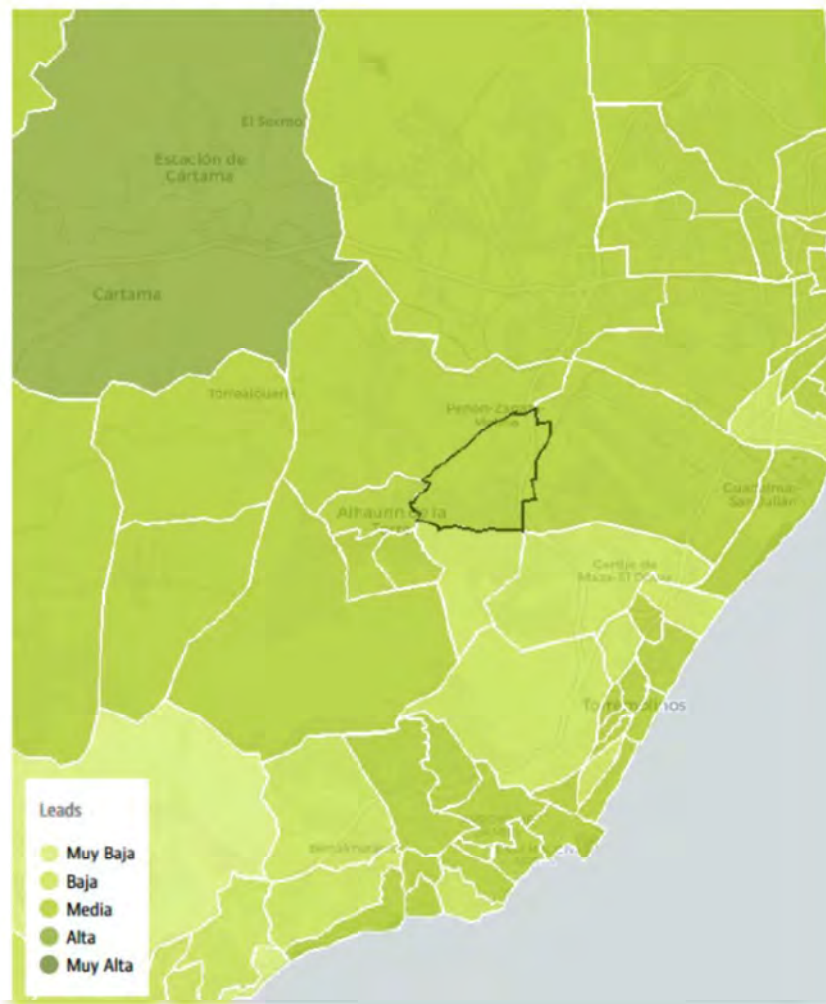


2.1. Mapas de calor de oferta y demanda

Precio unitario de oferta compra-venta (€/m²) - 1T2026



Demanda (leads/anuncio) - 1T2026



SEGUNDA MANO

Fuente: idealista/data



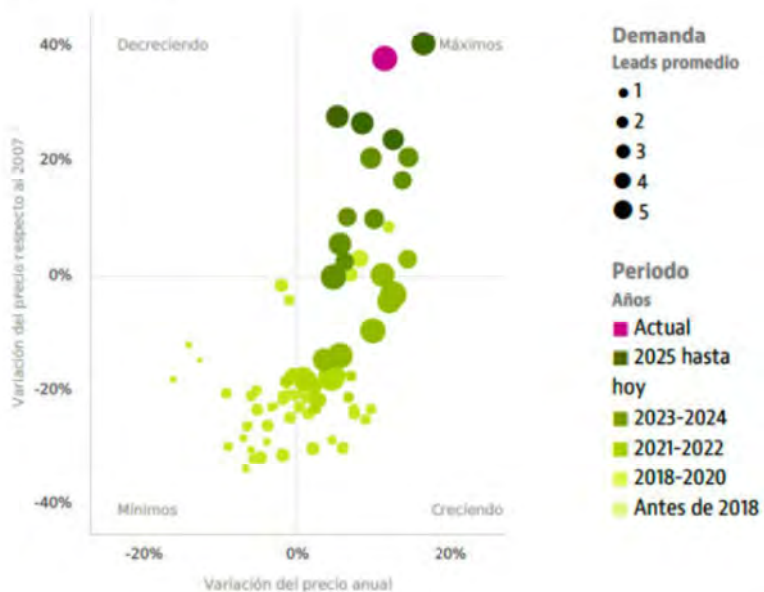
2.2. Datos generales

Rating ★★★★☆	Momento Máximo	Velocidad Lenta
Riesgo Medio	Demanda Media	Tasa de esfuerzo 17%
Rentabilidad bruta 5,7%	Días en mercado 95	Margen de negociación 8,1%

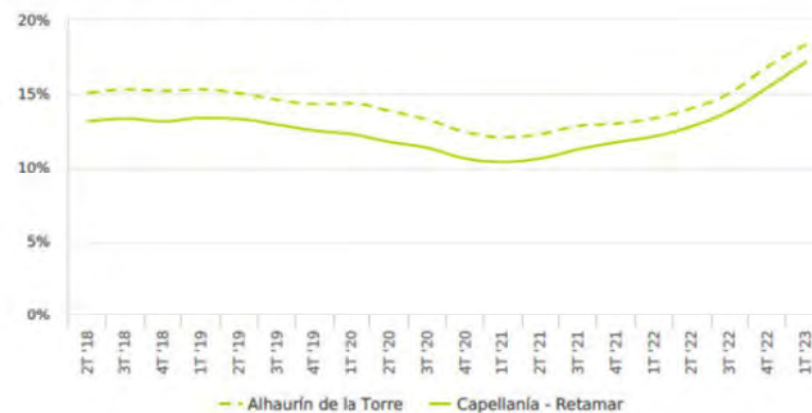
Proyección del precio unitario



Reloj inmobiliario



Evolución de la tasa de esfuerzo



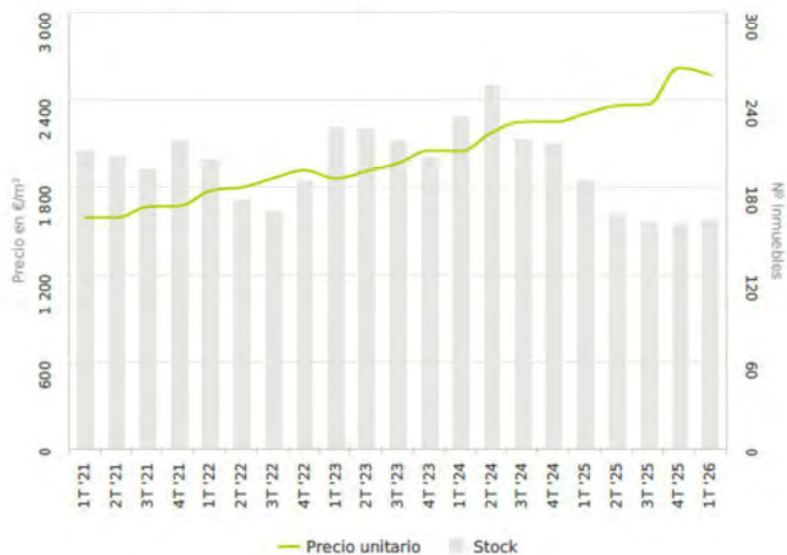
2.3. Oferta y demanda actual y evolución

Oferta

Inmuebles en oferta

Tipo de casa o chalet	Precio €	Unitario €/m ²	Superficie m ²	Nº
Chalet adosado	504.853	3.176	169	18
Chalet pareado	614.595	2.833	217	19
Casa independiente	850.862	2.765	317	29
Casa rústica	-	-	-	-
Total	688.480	2.896	248	66

Evolución de stock y precio unitario



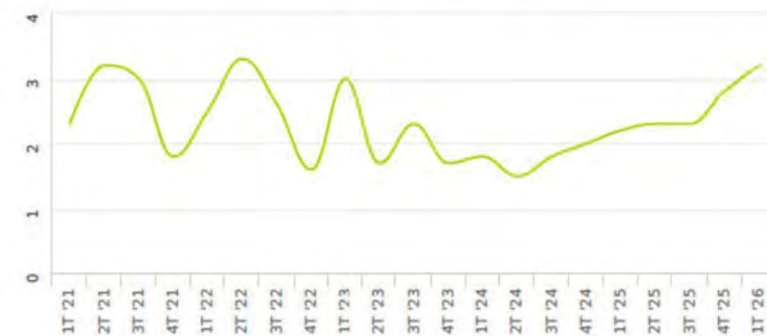
Demanda

Ranking de demanda

Nivel leads	Precio €	Unitario €/m ²	Superficie m ²	DEM	Leads x 1000
20% más contactados	566.042	2.727	215	72	93
80% menos contactados	718.511	2.938	256	147	41



Evolución del número de leads promedio por anuncio

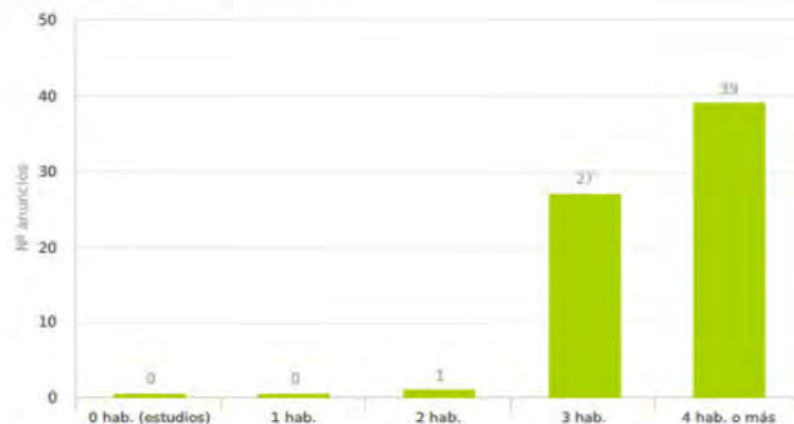


2.4. Desglose de la oferta actual

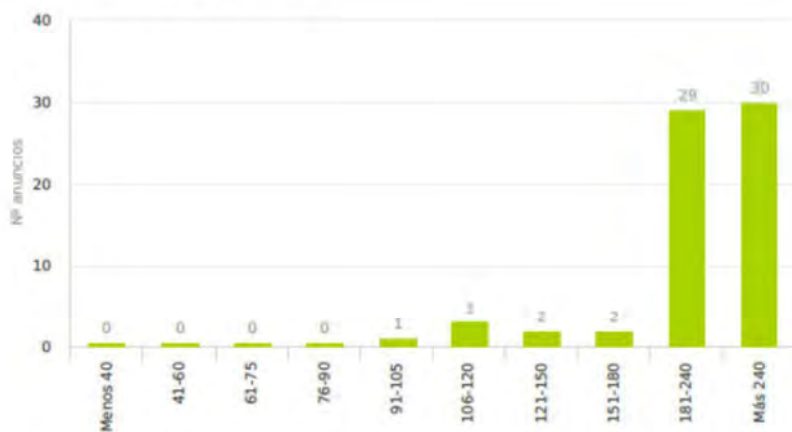
Oferta por tipología



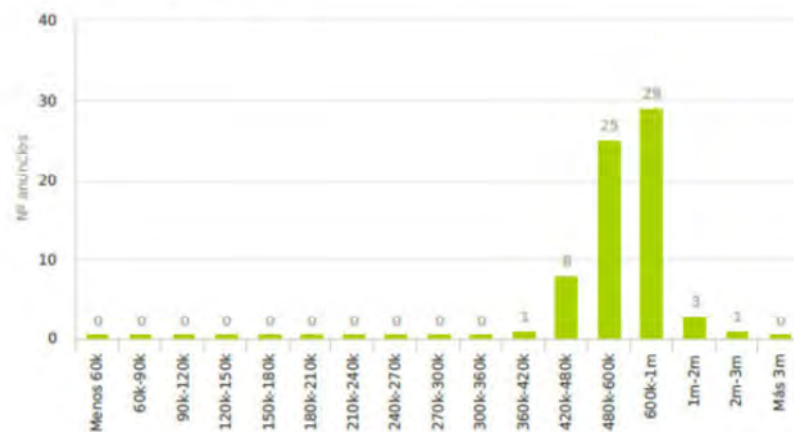
Oferta por número de habitaciones



Oferta por rango de superficie



Oferta por rango de precio



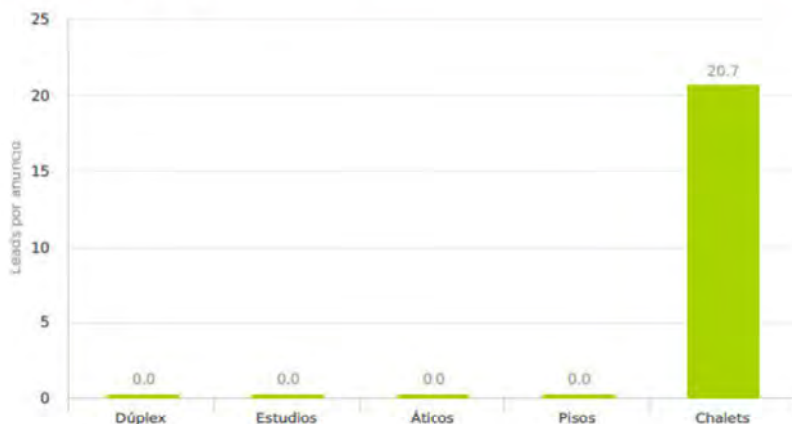
SEGUNDA MANO

Fuente: idealista/data



2.5. Desglose de la demanda actual

Demanda por tipología



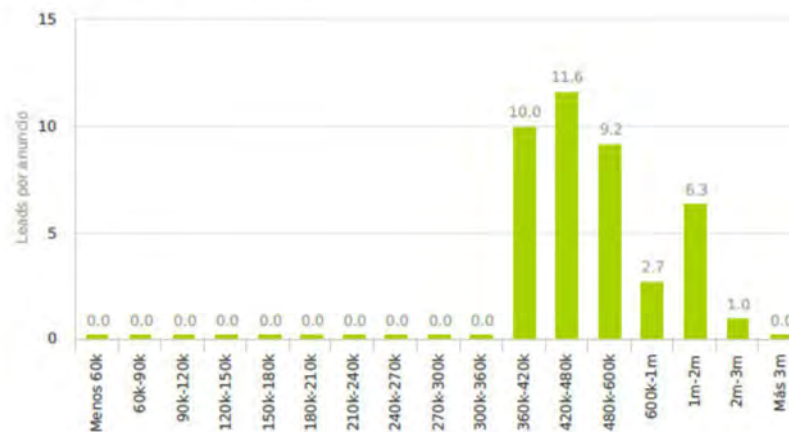
Demanda por número de habitaciones



Demanda por rango de superficie



Demanda por rango de precio



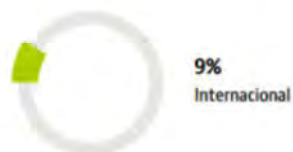
SEGUNDA MANO

Fuente: idealista/data



2.6. Procedencia de la demanda e idioma de navegación

Demandantes extranjeros



Top países extranjeros



Top idiomas extranjeros



Demandantes nacionales



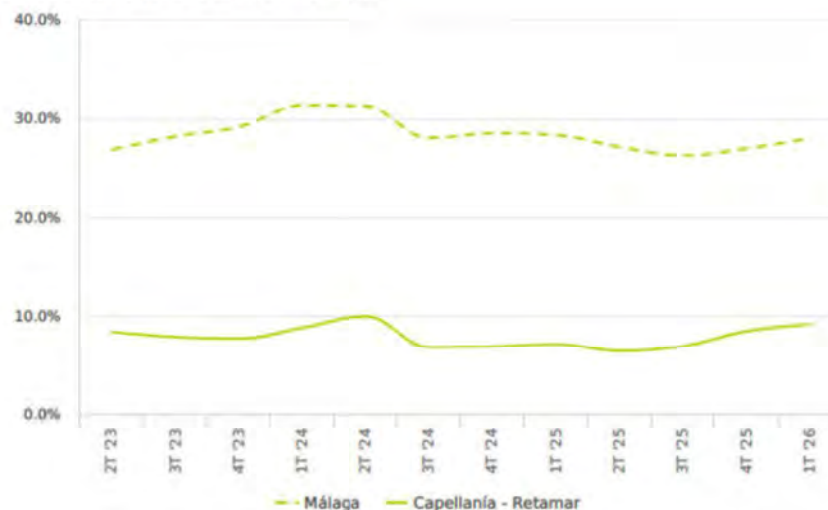
Top localizaciones nacionales



Idiomas extranjeros



Evolución de visitas internacionales



Evolución del país de procedencia

Top países extranjeros

	4T 2024	1T 2025	2T 2025	3T 2025	4T 2025	1T 2026
Top 1	15,2 %	17,9 %	19,6 %	16,2 %	18,2 %	15,2 %
Top 2	13,2 %	11,7 %	10,8 %	11,4 %	15,2 %	15,0 %
Top 3	11,9 %	10,2 %	10,7 %	10,5 %	10,6 %	14,2 %

2.8. Precios de cierre de segunda mano y obra nueva

Segunda mano

Precios de anuncios dados de baja de segunda mano

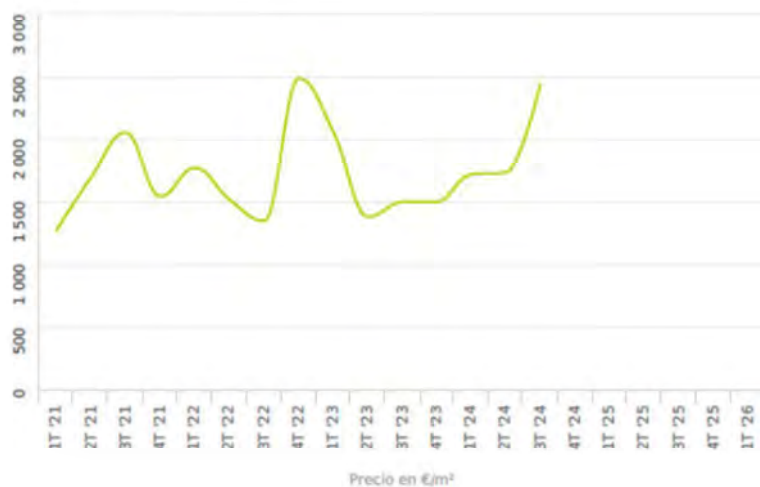
Tipo de casa o chalet	Precio €	Unitario €/m ²	Superficie m ²	Nº
Chalet adosado	464.009	2.695	178	91
Chalet pareado	581.256	2.580	229	60
Casa independiente	781.345	2.601	313	73
Casa rústica	413.333	2.831	188	3
Total	596.380	2.636	235	227

Obra nueva

Precios de anuncios dados de baja de obra nueva

Tipo de casa o chalet	Precio €	Unitario €/m ²	Superficie m ²	Nº
Chalet adosado	532.799	2.844	190	20
Chalet pareado	830.875	3.000	278	4
Casa independiente	1.034.200	3.270	309	5
Casa rústica	-	-	-	-
Total	660.361	2.939	222	29

Cierres: precio unitario



2.7. Obra nueva: oferta y demanda actual y evolución

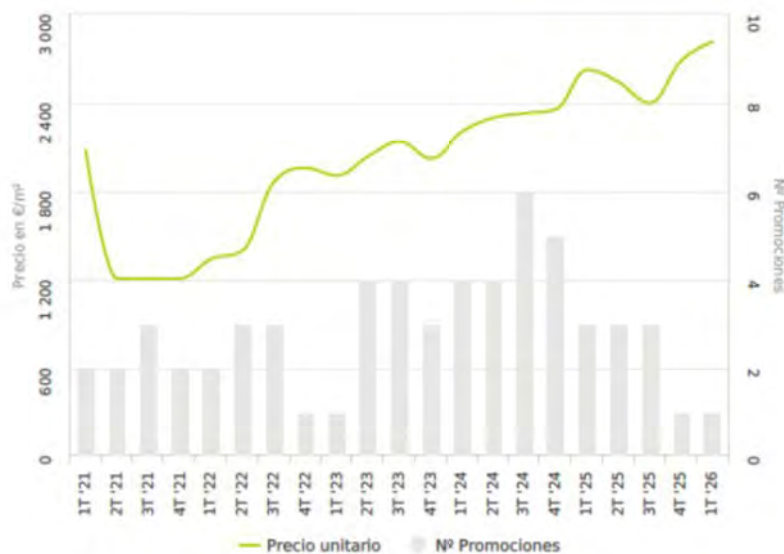
Oferta

Obra nueva en oferta

Tipo de casa o chalet	Precio €	Unitario €/m ²	Superficie m ²	Nº
Chalet adosado	-	-	-	-
Chalet pareado	836.350	3.087	271	2
Casa independiente	-	-	-	-
Casa rústica	-	-	-	-
Total	836.350	3.087	271	2

Precios sin anejos

Evolución de número de promociones y precio unitario

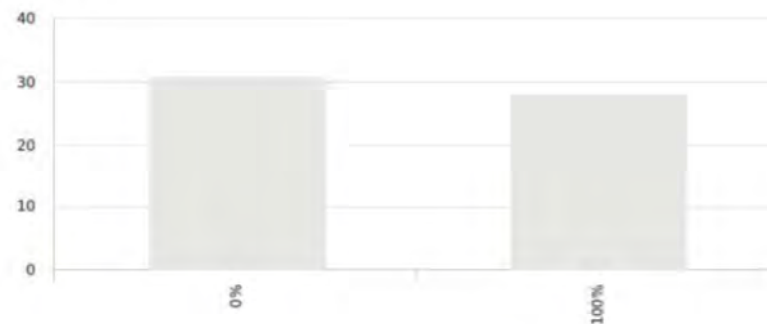


Demanda

Ranking de demanda

Nivel leads	Precio €	Unitario €/m ²	Superficie m ²	DEM	Leads x 1000
20% más contactados	-	-	-	-	-
80% menos contactados	836.350	3.087	271	135	29








Precios con anejos



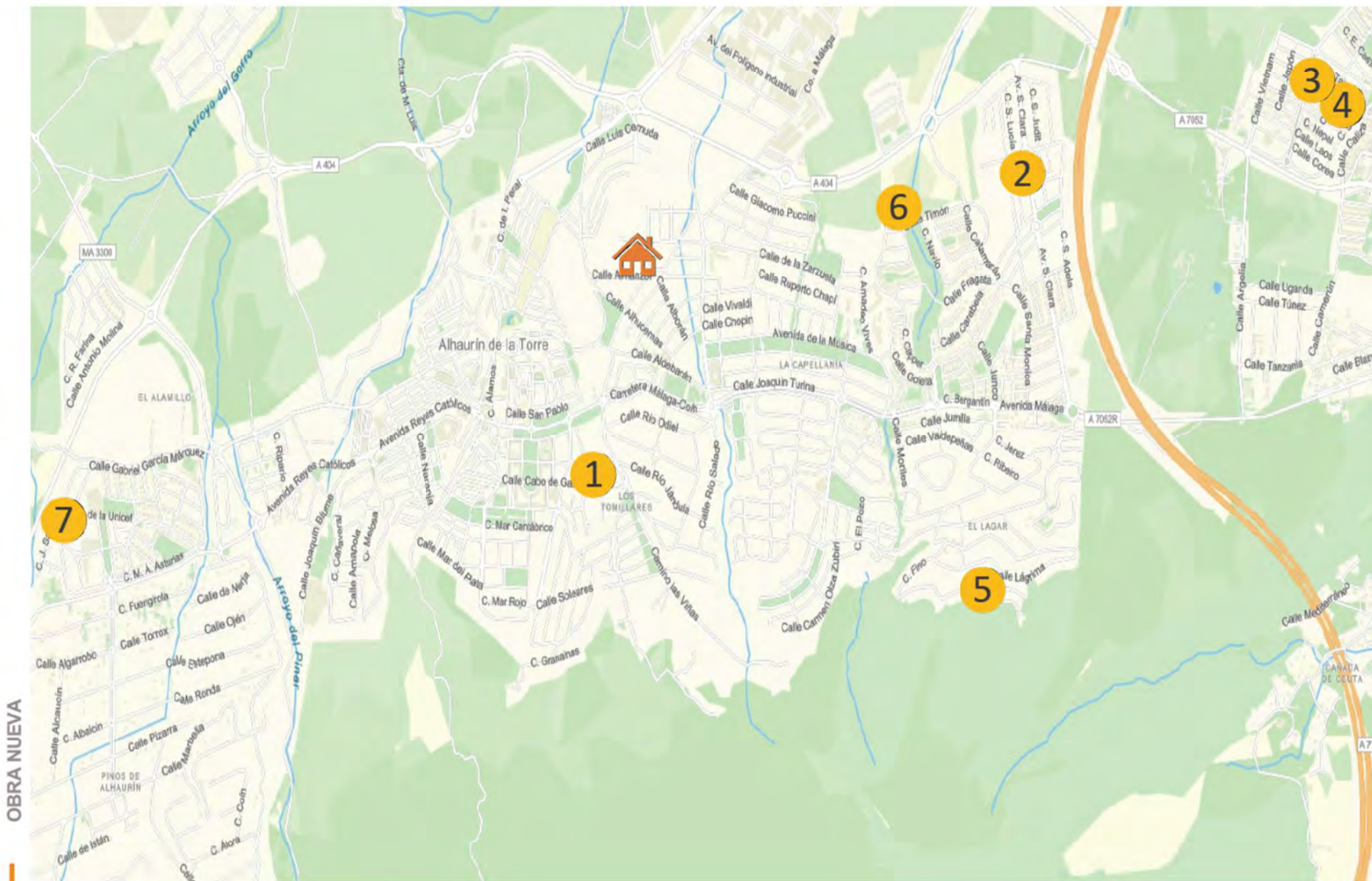
Mapa de promociones



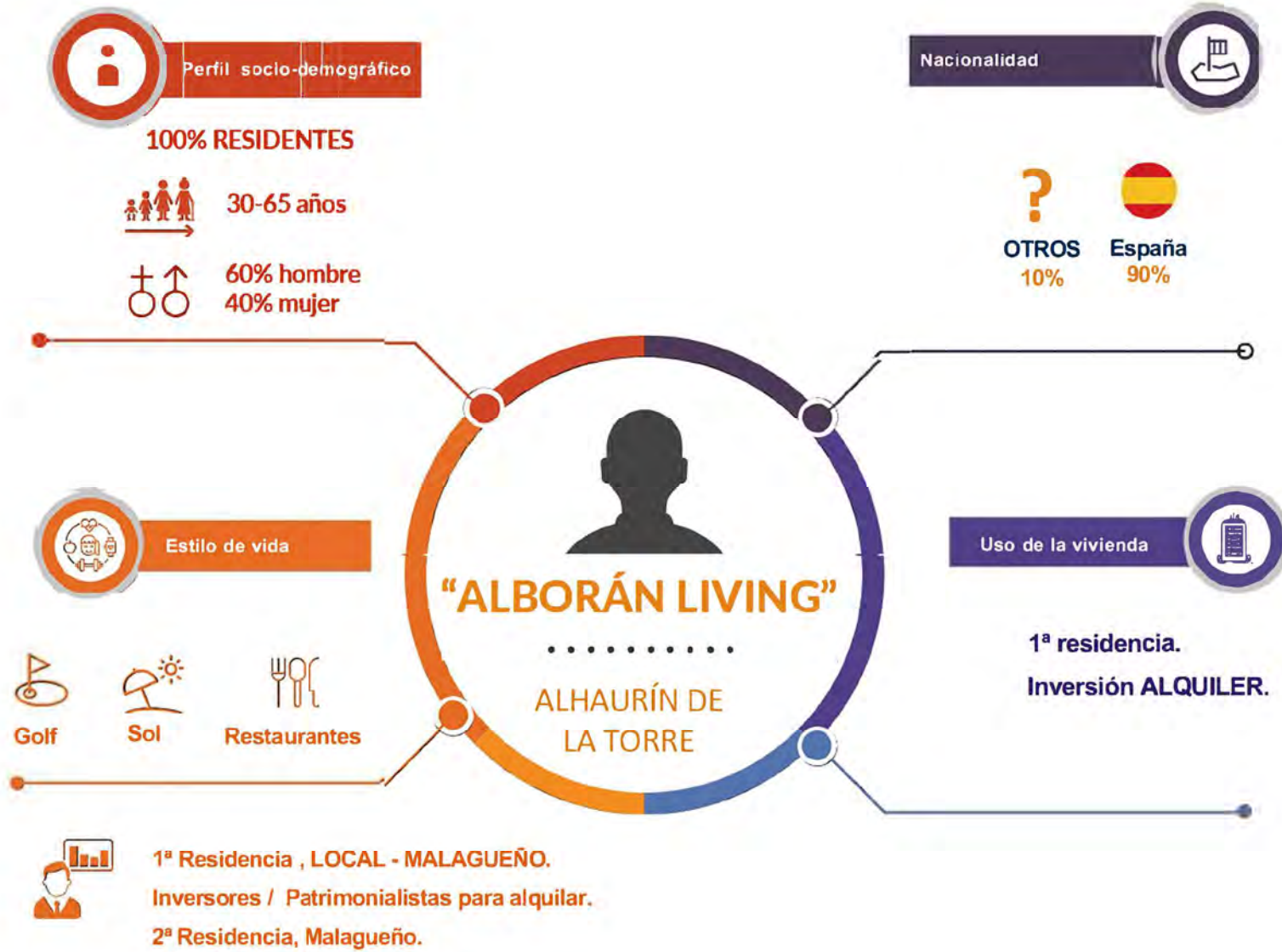
De los diferentes testigos disponibles en la zona, creemos que los siguientes 7 son los mas comparables al proyecto a estudiar, bien por su tipología, calidades o ubicación.

#	PROMOCION	IMAGEN	PROMOTOR	LOCALIZACIÓN	TIPO	UJDS TOTALES	VENTAS	STOCK	INICIO VENTAS	ENTREGA PREVISTA	RITMO VENTAS MENSUALE	SU INT	TERR CUB	TERR DESC	PRECIO	€/M2
1	La Calera		Inmoporsan	Alhaurín	Adosado	24	14	10	Q3 2024	Q3 2027	0,6	118,5	-	15,0	482.800 €	4.075 €
2	Santa Clara Village		Inmoporsan	Alhaurín	Adosado	8	7	1	Q2 2024	Q3 2026	0,3	152,3	5,7	115,7	767.700 €	5.042 €
3	Los Nogales Living		Exxacon	Churriana	Adosado	37	23	14	Q2 2024	Q3 2027	1,0	119,7	-	31,4	450.250 €	3.762 €
4	Asian Park 27		Ñaru Park	Churriana	Adosado	27	19	8	Q2 2025	Q2 2028	1,7	136,4	-	17,8	463.750 €	3.400 €
5	Villas Hugo		Vivea	Alhaurín	Adosado	2	0	2	Q2 2025	Q2 2026	0,0	187,3	-	73,3	749.000 €	3.999 €
6	Bloom Living		Avanto	Alhaurín	Adosado	2	1	1	Q1 2026	Q4 2026	1,0	149,0	12,8	92,9	905.000 €	6.074 €
7	Rustisol II		Rustisol	Alhaurín	Adosado	4	1	3	Q3 2025	Q2 2027	0,1	153,9	17,6	50,3	618.000 €	4.017 €
Total						104	65	39			0,7	145,3	12,0	56,6	633.786 €	4.338 €

OBRA NUEVA



OBRA NUEVA



3.

ANÁLISIS COMERCIAL

1. GENERAL
2. COMPARATIVA PLANOS/SUPERFICIES 3D
3. COMPARATIVA PLANOS/SUPERFICIES 4D
4. ANÁLISIS DEL PRODUCTO

GENERAL

- Proyecto situado en Municipio de interior de la Costa del Sol (Alhaurín de la Torre) dentro de la provincia de Málaga en un entorno residencial totalmente consolidado y bien conectado con la trama Urbana.
- Parcela urbanizada y con proyecto para el desarrollo de 21 viviendas pareadas (19uds con tipología longitudinal y 2 con tipología heterogénea).
- El mix de producto de compone de viviendas de 3 dormitorios + dorm. de servicio , 4+1 y 5 dormitorios.
- Fachadas principales con orientaciones Norte, Sur y Este.
- Todas las viviendas disponen de al menos 1 plaza de aparcamiento, sótano bajo rasante, solárium transitable, planta baja y planta primera .
- El proyecto no contempla ningún tipo de dotación de zonas comunitarias.
- Diseño contemporáneo bien resuelto y adaptado a la demanda de mercado.



3+1
dorm



ALBORAN LIVING



SANTA CLARA VILLAGE

3D						
PROMOCION	SU	SUP TERR CUB	SUP TERR DESC	PRECIO MEDIO	€/m2	MEDIO
Alboran Living	126,75	-	31,70	749.158 €		5.911 €
La Calera	118,49	-	14,96	482.800 €		4.075 €
Santa Clara village	152,27	5,65	115,70	767.700 €		5.042 €
PROMEDIO	121,56	5,65	54,12	666.553 €		5.009 €

COMPARATIVA PLANOS ON

3+1
dorm



ALBORAN LIVING



LA CALERA



ANÁLISIS COMERCIAL DEL PROYECTO

3D						
PROMOCION	SU	SUP TERR CUB	SUP TERR DESC	PRECIO MEDIO	€/m2	MEDIO
Alboran Living	126,75	-	31,70	749.158 €	5.911 €	
La Calera	118,49	-	14,96	482.800 €	4.075 €	
Santa Clara village	152,27	5,65	115,70	767.700 €	5.042 €	
PROMEDIO	121,56	5,65	54,12	666.553 €	5.009 €	

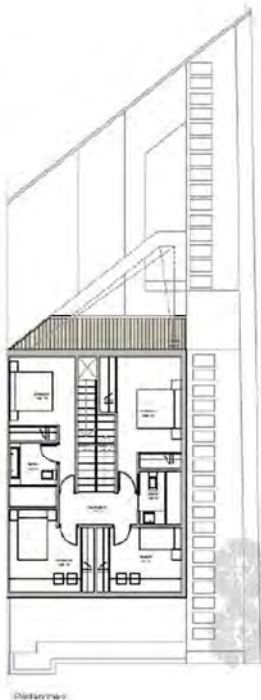


COMPARATIVA PLANOS ON

4+1
dorm



ALBORAN LIVING



LOS NOGALES LIVING



ANÁLISIS COMERCIAL DEL PROYECTO

4D						
PROMOCION	SU INTERIOR	SUP TERR CUB	SUP TERR DESC	PRECIO MEDIO	€/m2 MEDIO	
Los Nogales Living	120,25	-	32,32	450.000 €	3.742 €	
Alboran Living	121,10	-	33,69	585.288 €	4.833 €	
PROMEDIO	120,68	0,00	33	517.644 €	3.621 €	

4.

VALORACIÓN

1. VALORACIÓN / PRECIOS
2. CONCLUSIONES

A FAVOR

EN CONTRA

UBICACIÓN

- Zona residencial totalmente consolidada, bien conectada con zona urbana, transportes y servicios.
- Buen aspecto general de la zona y urbanización.

- Zona con una progresión de subida de precio menor que en otras zonas.

MERCADO

- Mercado y demanda estables en la zona ya que está consolidada como una zona dormitorio de la capital.
- Poca oferta de ON y segunda mano.

- Tipología de vivienda unifamiliar adosada con absorción más lenta.
- Producto de 1ª residencia muy expuesto a las subidas de tipo de interés.

PRODUCTO

- Proyecto bien resuelto en una parcela compleja con viviendas amplias con piscina.
- Dos tipologías bien diferenciadas y tres viviendas especiales.

- Ascensor necesario.
- Dormitorio pequeño en planta baja

PRECIOS

- Tarifa de lanzamiento con un recorrido comercial a 24 meses en torno al 8%.
- Con una buena gestión del ritmo de venta y ajustes de precio será posible aumentar la tarifa.

- Al ser mercado de 1ª residencia, la sensibilidad del precio es mayor siempre que haya competencia en la zona.

CONTACTA CON NOSOTROS

[Redacted]
Telf.: +34 [Redacted]
Mail: [Redacted].es

[Redacted]
Telf.: +34 [Redacted]
Mail: [Redacted].es

[Redacted]
Telf.: +34 [Redacted]
Mail: [Redacted].es

CONSIDERACIONES:

Mediante la recepción del presente documento, el destinatario reconoce y acepta el carácter estrictamente confidencial del mismo y se compromete a no copiar, reproducir, revelar o distribuir a terceros su contenido, ni en su totalidad ni en parte, en ningún momento, sin autorización previa y por escrito de On3.

Así mismo, el destinatario reconoce y acepta que: (i) la entrega del presente documento tiene únicamente fines informativos y/o comerciales; (ii) On3 (incluyendo cualquiera de sus respectivos directivos, administradores, empleados, agentes, etc) no será responsable del uso que realice el destinatario de la información contenida en el presente Documento, ni de ningún dato o pérdida frente a terceros que puedan originarse como consecuencia de las decisiones o acciones adoptadas por el destinatario sobre la base del presente documento; (iii) On3 es titular único y exclusivo de la información y de los derechos de la propiedad intelectual e industrial sobre la totalidad de los elementos que conforman este documento. On3 se reserva en todo momento la facultad de modificar cualquier extremo de la información contenida en este documento.

on3
CONSULTING

OFICINA

www.on3.es