

# ¿CÓMO ESTÁ EL MERCADO?

**Marzo 2022**

## Los precios de la vivienda al alza en Marbella y Benahavís

Estaba claro que con el número de transacciones inmobiliarias que esta habiendo y con la reducción en el número de viviendas en venta, los precios iban a subir siguiendo la regla general del mercado, más demanda y menos oferta. Y esto es exactamente lo que esta pasando en el mercado inmobiliario de Marbella y Benahavís tal y como se puede ver en los gráficos de más abajo. En ellos se ven dos dos curvas para Benahavís (Gráfico 2): el precio por metro cuadrado publicado por el portal Idealista que se puede identificar como precio de propiedades "en venta" (en verde) y el precio por metro cuadrado obtenido del Registro de la Propiedad que se puede identificar como precio de "vendido" (en azul). Adicionalmente, en el gráfico de Marbella (Gráfico 1) aparece una tercera curva con el precio por metro cuadrado obtenido de tasaciones oficiales y publicado por el Ministerio de Fomento (en rojo).

Si se fija la atención en Marbella, se puede ver que el precio de "en venta" o de salida esta disparado con los propietarios pidiendo cada día más por sus propiedades mientras que los precios de venta reales también están subiendo de forma importante, un 13,6%, pero no tanto como los anteriores. Hubo una moderación en la tendencia en 2020 con la pandemia pero los incrementos están de vuelta. En cualquier caso, y como se mostrará para Benahavís, la mayoría de esta subida esta impulsada por los precios de venta de las viviendas de obra nueva. Respecto a los precios basados en las tasaciones, solo cabe decir que siguen más o menos la misma tendencia de los precios de venta y también al alza.

Los precios en Benahavís también están siguiendo el mismo camino que, en este caso, está alcanzando un aumento de un 18,3% en un año. Porcentaje en principio muy bueno para los vendedores pero que, si siguiera en este ritmo, podría desestabilizar el mercado. Y, finalmente, un último comentario sobre los precios reales de venta de viviendas de segunda mano frente a las de obra nueva que se muestran en el Gráfico 3: se puede ver que la subida de los precios esta principalmente impulsada por la subida de los precios de la obra nueva aunque durante 2021 ya se ha empezado a notar la subida de los precios de venta de las unidades de segunda mano. La mayor demanda y el menor stock esta en la obra nueva esta disparando los precios.

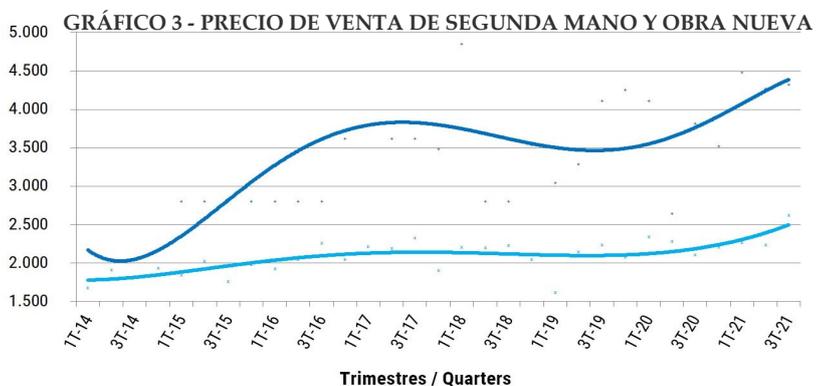
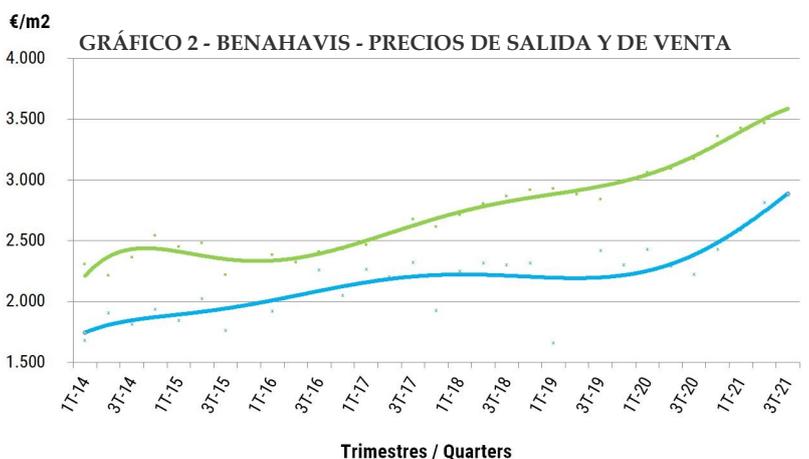
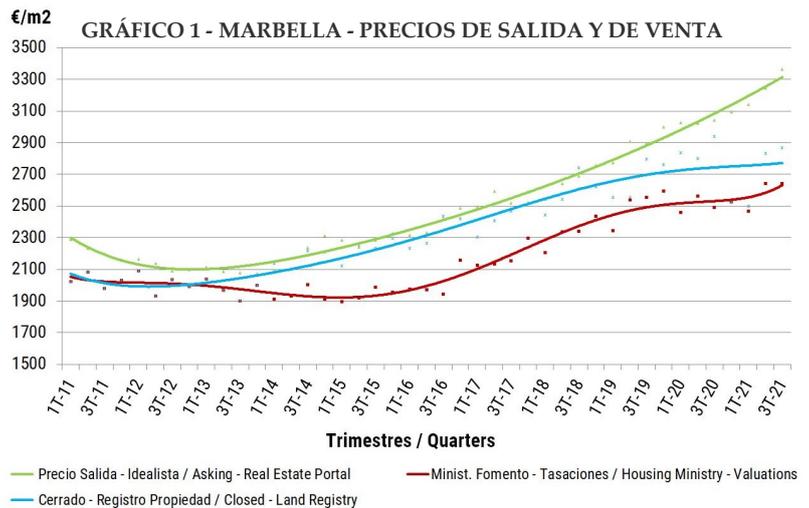
**Por Alfonso Lacruz**

Agente Asociado

(+34) 609 408 400

alfonso.lacruz@kwspain.es

www.alfonsolacruz.com



Fuente: Registradores, Ministerio de Fomento, Idealista y páginas web inmobiliarias

**¿INTERESADO EN LOS PRECIOS REALES DE MERCADO?****PIDA UNA VALORACIÓN GRATUITA DE SU PROPIEDAD****PARA MÁS INFORMACIÓN VISITE:****WWW.ALFONSOLACRUZ.COM**

# ¿CÓMO ESTÁ EL MERCADO?

Marzo 2022

## ¿Sabías que hay que firmar un Acta Notarial antes de la firma de la hipoteca?

Una de las modificaciones que establecía la nueva ley de Contratos de Crédito Inmobiliario aprobada con fecha 16 de Junio de 2019 basada en la Directiva Europea 2014/17/EU, que trataba de restablecer la confianza de los clientes en el sistema bancario, era la obligación de firmar un acta previa en Notaria donde se establecían las condiciones acordadas con el banco para la hipoteca. Al firmar dicho documento, el Notario explicará las condiciones de la hipoteca al futuro adquirente de la propiedad.

Esta Acta Notarial que tiene que firmarse antes de la firma de la escritura de la hipoteca se conoce como Acta de Transparencia y garantiza que cualquier persona que suscriba un préstamo con garantía hipotecaria haya recibido toda la información y la documentación que requiere la ley de forma que entienda claramente las obligaciones que esta asumiendo. El objetivo es reforzar la seguridad jurídica, la transparencia y el entendimiento de los contratos y sus cláusulas legales asociados a la firma de una hipoteca.

En la práctica significa que, además de la información que el banco debe proporcionar, será el Notario quien, con al menos diez días de antelación a la firma de la escritura de la hipoteca, no solo informe sino también se asegure de que el prestatario ha entendido la información que ha recibido y de que se ha proporcionado toda la documentación que la ley requiere.

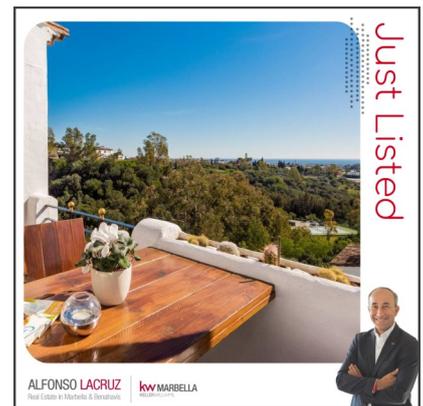
Las principales dudas a las que se enfrentan los prestatarios, y que el Acta de Transparencia aclara, giran alrededor de los intereses, tanto ordinarios como de demora, especialmente la diferencia entre fijo y variable, y en este último caso a que índice están referenciados. En relación a este interés variable, el Notario debe hacer algunas simulaciones para mostrar los distintos escenarios que pueden ocurrir con los cambios del índice de referencia. Asimismo suelen surgir dudas sobre las comisiones que cobrará el banco - de apertura, cancelación anticipada o demora - y la importancia del valor de tasación para el caso de subastas y cuando y como pueden estas llegar.

\*\* Dado que cada caso es diferente y este artículo no profundiza realmente sobre el tema, recomendamos consultar el contenido del mismo con su abogado de confianza.



Price Drop

Montemayor, Benahavis  
4 Dorm., 3 Baños, 397 m<sup>2</sup> y vistas al mar  
Rebajado a 890.000€



Just Listed

Puerto del Almendro, Benahavis  
2 Dormitorios, 2 Baños, 95 m<sup>2</sup> y vistas al mar  
234.900€

### Opinión del Propietario



Marzo 2022

“Tuve mi apartamento en el mercado durante 2 años sin vender. Hablé con Alfonso Lacruz, firmé un acuerdo de exclusividad, de lo cual estaba escéptico al principio, sin embargo en 3 meses vendieron mi apartamento y recibí el dinero rápido. Muy contento y no podría recomendarlos lo suficiente.”



ALFONSO LACRUZ

Real Estate in Marbella &amp; Benahavis

kw MARBELLA

Real Estate in Marbella &amp; Benahavis

**SOLD!**Tee 5, Los Flamings  
Benahavis  
Vendido

**¿Pensando en vender o cansado de esperar a que se venda? No busque más. ¡¡Nosotros cumplimos!! Llámeme para una consulta.**