

# ¿CÓMO ESTÁ EL MERCADO?

**Abril 2022**

## 2021, año record en la venta de viviendas en Marbella y Benahavís

**Por Alfonso Lacruz**

Agente Asociado

(+34) 609 408 400

alfonso.lacruza@kwspain.es

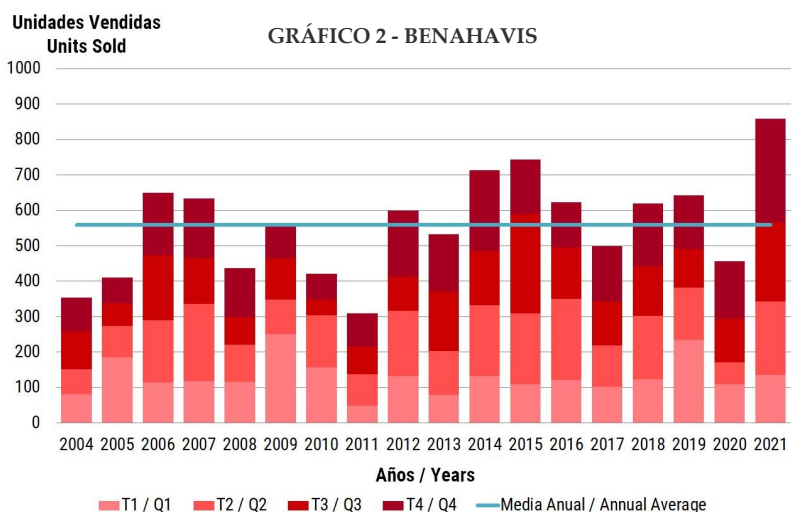
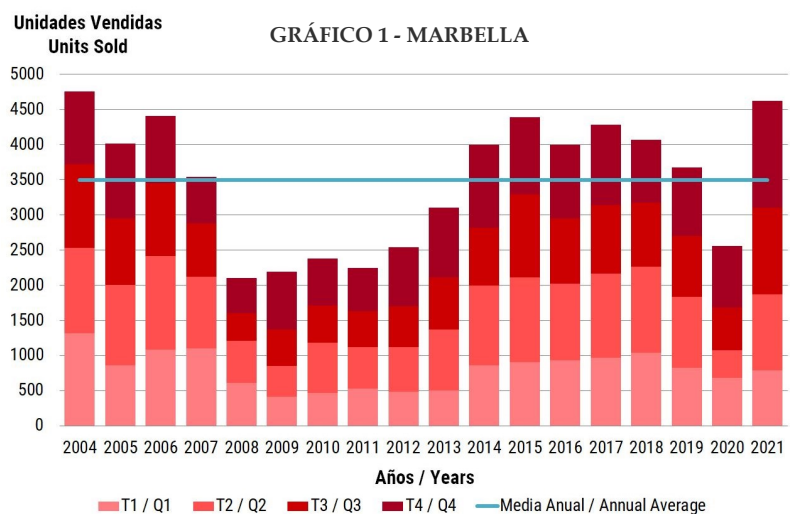
www.alfonsolacruz.com

Ha sido una gran sorpresa ver los números publicados recientemente por el Ministerio de Fomento sobre el número de transacciones cerradas en el cuarto trimestre de 2021 para los municipios de la Costa del Sol ya que son incluso mejores de lo esperado. Sabíamos que el cuarto trimestre del año pasado había sido bueno pero no esperábamos llegar a esos niveles que son, en algunos casos, superiores a los de los años anteriores a la crisis de 2008. De hecho, en Marbella, Benahavís, Estepona y Mijas, este último trimestre de 2021 ha sido el mejor en número de ventas cerradas de la historia de esos municipios.

Si se observa el Gráfico 1 para Marbella, se puede ver que 2021 ha sido el mejor año desde 2008 y aunque la gráfica muestran un descenso desde 2017, 2021 rompió esa tendencia a la baja. Se ha hablado mucho de una recuperación post pandemia teniendo en cuenta que la gente prefería pasar el tiempo confinada en una buena casa en Marbella disfrutando de nuestro clima que en otros lugares de Europa y que, para los empresarios, es perfectamente posible trabajar a distancia mientras viven en la costa. Sin embargo, dicho repunte ha sido inesperadamente alto. Por otra parte, y mirando a los datos de Benahavís que se muestran en el Gráfico 2, se puede ver que los números son espectaculares y que 2021 ha sido, con una diferencia de un

+15%, el mejor año de la historia de Benahavís si se considera el número de transacciones cerradas. Esa cifra proviene de una cifra record de ventas en el cuarto trimestre que ha sido un 28% mayor que el anterior año récord, 2014. Aunque no se han incluido los gráficos de Estepona y Mijas, los datos muestran para Estepona, al igual que en Benahavís, récords históricos y, para Mijas, el mejor año desde 2008.

Al observar estos números siempre surge la pregunta de por cuánto tiempo el mercado mantendrá este nivel de actividad. La mejor respuesta es no se sabe, aunque nos gustaría saberlo. En general, las predicciones dicen que la actual tensión en la economía causada por los precios de la energía puede continuar hasta el verano y luego se debería relajar. Esto también afectará a la inflación en España, que se espera que se quede este año en el 7,5%, demasiado alta y no sostenible, pero con la previsión de bajar por debajo del 4% el próximo año. Eso también hará que los tipos de interés suban, lo que no es bueno para las ventas, aunque no afecte tanto, si se mantienen en niveles normales, a la compra de viviendas vacacionales. Por lo tanto, aunque la economía pueda estar un poco tensionada, al menos a corto plazo, las condiciones que originaron el nivel de ventas que estamos teniendo siguen ahí, así que, y esto es lo que se comenta en el mercado, todo el mundo espera al menos otros dos años de alta actividad. El tiempo lo dirá.



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?

Abril 2022

**¿Sabías que en 2021 se aprobó un nuevo Decreto que cambió el cálculo de la Plusvalía Municipal?**

La conocida Plusvalía Municipal o Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana es un impuesto pagadero a los ayuntamientos al vender una propiedad en España que grava el incremento de valor con el tiempo de los terrenos en los que se ubica la vivienda. Hasta el 26 de Octubre de 2021 ese impuesto se calculaba en función de unos coeficientes que marcaba cada ayuntamiento, el valor catastral del suelo sobre el que se sitúa la vivienda y el número de años como propietario. En esa fecha el Tribunal Constitucional declaró ilegal ese tributo, que en muchos casos había que pagar sin haber tenido plusvalías en la venta de la propiedad, y el Gobierno de España, en tiempo record, por las implicaciones que suponía en cuanto a la financiación de los ayuntamientos, aprobó un Real Decreto Ley estableciendo dos alternativas para el cálculo del impuesto.

Esas dos alternativas son las siguientes:

- **Fórmula objetiva:** se obtendrá la base imponible del impuesto multiplicando el valor catastral del suelo sobre el que se sitúa el inmueble por unos nuevos coeficientes que evolucionaran en función del mercado inmobiliario y que aprobarán los ayuntamientos sin poder nunca exceder unos máximos marcados en función del número de años transcurridos desde la compra. Esta Fórmula es similar a la que se utilizaba anteriormente.
- **Fórmula real:** la base imponible se calcula como diferencia entre el precio de adquisición y el de venta del terreno. Si el resultado de este cálculo es menor que el de la Fórmula objetiva, el vendedor puede acogerse a este cálculo. Si se incurre en pérdidas al vender, la base imponible es negativa y, por tanto, inferior a lo que se pueda obtener con la Fórmula objetiva por lo que no habría que pagar el impuesto.

En general, el contribuyente vendedor tiene el derecho a elegir la modalidad que le resulte más favorable por lo que no pagará el impuesto en el caso de vender con pérdida.

\*\* 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.

## Opinión del Propietario



"Servicio muy profesional en todo momento. Alfonso tiene honorarios más altos, pero en nuestra experiencia se ganó sus honorarios, debido a lo difícil que nos estaba resultando vender. No hay duda de que sus métodos de búsqueda de compradores y el seguimiento de las oportunidades son realmente eficaces. La comunicación fue excelente y estamos muy satisfechos con el servicio y el equipo de ventas. Teníamos absoluta confianza en Alfonso y sus habilidades para llegar a un acuerdo con los potenciales compradores y a pesar de que el mercado dictaba un precio que era un poco difícil de aceptar, Alfonso consiguió superarse y tras haberlo tenido unos años en el mercado, en tan solo unos meses, fue él quien obtuvo el resultado que queríamos."

Diciembre 2021



**El Retiro de Bel-Air, Estepona**  
2 Dorm., 2 Baños, 110 m<sup>2</sup> y cerca de la playa  
239.000 €



**Los Flamings, Benahavis**  
7 Dorm, 7 Baños, 1.744 m<sup>2</sup> y vistas al mar  
2.900.000 €



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