

¿CÓMO ESTÁ EL MERCADO?

Junio 2022

El Mercado Inmobiliario de Lujo también alcanzó records en 2021

En línea con los números record de transacciones inmobiliarias en la Costa del Sol que tuvieron lugar en el año 2021, el mercado inmobiliario de lujo, para este artículo se entienden propiedades vendidas por encima de un millón de euros, también tuvo un año de record e incluso en mayor medida que el de la venta de propiedades que no se consideran de alto nivel. Con un simple vistazo a los gráficos 1 y 2 para Marbella y Benahavís se puede ver que los números se disparan en 2021 con respecto a los años anteriores que, salvo 2020, también fueron buenos.

Si se miran con más detalle los datos de Marbella se observa que, en general, las transacciones en el mercado de alto nivel han pasado del 6.6% de 2017 a un 10,5% en 2021 lo que supone un aumento porcentual de casi el 60% en 5 años que principalmente tuvo lugar en 2021. Si se entra en más detalle mirando los rangos más altos, esto es, de 1,5 millones de euros a 4 millones de euros y por encima de los 4 millones de euros, las subidas son de más del doble y más del triple respectivamente mostrando el empuje que ha sufrido el mercado residencial de lujo de Marbella en el pasado año.

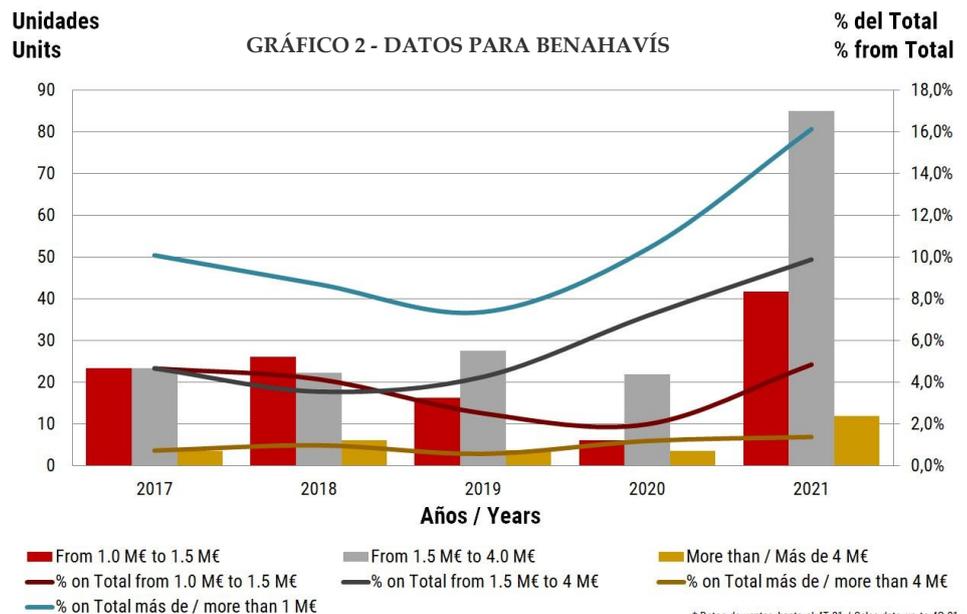
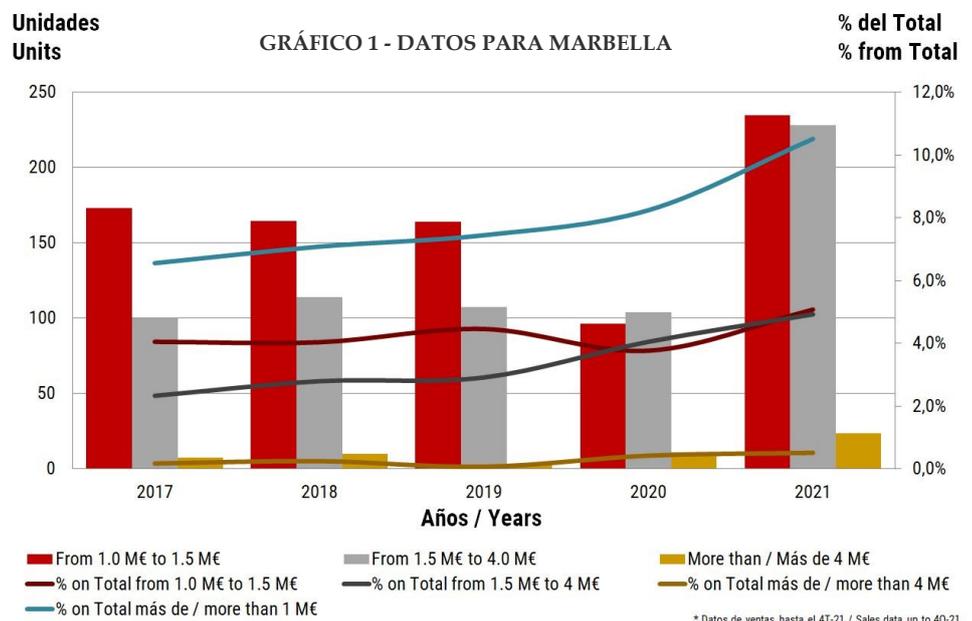
Si se entra en ese mismo detalle en Benahavís, los datos son todavía más impresionantes. El mercado de alto nivel ha subido desde un 8% del total de las ventas en 2019 a estar por encima del 16% en 2021 lo que significa doblar el porcentaje de ventas de producto de lujo. De nuevo, al igual que en Marbella, los principales impulsores son los rangos de mayor precio, de 1,5 millones de euros a 4 millones de euros, donde los números de ventas se han prácticamente triplicado en solo dos años solidificando el posicionamiento de esta localidad como destino de lujo. En resumen, 2021 no solo trajo records en transacciones inmobiliarias en la mayoría de las localidades de la Costa del Sol sino que también reforzó en gran medida el mercado de lujo en los dos municipios más dedicados a ese segmento de la zona, Marbella y Benahavís.

Si se entra en ese mismo detalle en Benahavís, los datos son todavía más impresionantes. El mercado de alto nivel ha subido desde un 8% del total de las ventas en 2019 a estar por encima del 16% en 2021 lo que significa doblar el porcentaje de ventas de producto de lujo. De nuevo, al igual que en Marbella, los principales impulsores son los rangos de mayor precio, de 1,5 millones de euros a 4 millones de euros, donde los números de ventas se han prácticamente triplicado en solo dos años solidificando el posicionamiento de esta localidad como destino de lujo. En resumen, 2021 no solo trajo records en transacciones inmobiliarias en la mayoría de las localidades de la Costa del Sol sino que también reforzó en gran medida el mercado de lujo en los dos municipios más dedicados a ese segmento de la zona, Marbella y Benahavís.



Por **Alfonso Lacruz**
Agente Asociado

(+34) 609 408 400
alfonso.lacruza@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?

Junio 2022

¿Qué son las afecciones fiscales que aparecen como cargas en las Notas Simples?

Se ha preguntado alguna vez que significan los asientos que aparecen en el apartado de cargas de una nota simple como:

“Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS contados desde el día _____, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el impuesto de TP y AJD, quedando liberada por las suma de _____ euros satisfecha por autoliquidación.”

En realidad se trata de lo que se conoce como una afección fiscal y, en principio, para los no entendidos causan una gran preocupación inicial porque parecería que la propiedad está gravada por una serie de liquidaciones que están pendientes de pago. Lo cual, en general, no es el caso aunque siempre, puesto que normalmente se maneja esta información a la hora de comprar una vivienda, es conveniente que se estudie la información por profesionales expertos.

Pero, ¿Qué es una Afección Fiscal?

Se conoce también como nota marginal de afección fiscal y se incorpora cada vez que se transmite un inmueble mediante una operación sujeta a un impuesto como los de Transmisiones Patrimoniales, Actos Jurídicos Documentales o Sucesiones / Donaciones. Realmente es un asiento que vincula la finca registral, la propiedad, a la posible liquidación complementaria del impuesto al que la operación estaba sujeta por un periodo de tiempo de cinco años. Es como un aviso a posibles adquirentes de que puede producirse una liquidación complementaria del impuesto.

Teniendo en cuenta la naturaleza de las mismas, lo importante es comprobar que están caducadas y, en el caso de que no lo estuvieran, que la liquidación del impuesto correspondiente se hiciera correctamente ya que en caso contrario Hacienda podría reclamar la complementaria del impuesto al nuevo adquirente.

** 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.



Montemayor, Benahavis

4 Dorm., 3 Baños, 397 m² y vistas al mar

Rebajado a 890.000€



Altos de los Monteros, Marbella

3 Dorms., 3 Baños, 138 m² y vistas al mar

699.000€

Opinión del Propietario



“Toda una experiencia haber vendido nuestra propiedad a través de la inmobiliaria de Alfonso Lacruz. Desde el primer momento nos asesoraron de la manera más profesional y sencilla, con un excelente soporte tecnológico y humano puesto a nuestro servicio. Tanto en la puesta en marcha en el mercado como en las visitas, en el seguimiento y en la venta han estado en todo momento a nuestro lado, con lo cual uno se siente seguro y apoyado. No podemos más que daros las gracias a todo el equipo de Alfonso Lacruz Real Estates. No tenemos duda de que si en un futuro tenemos que comprar o vender alguna propiedad será a través de este gran grupo humano y profesional.”

Mayo 2022



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