

¿CÓMO ESTÁ EL MERCADO?

Octubre 2022

Record histórico en ventas de viviendas para Benahavis y Marbella

Aunque ya el año pasado, 2021, se marcaron records de ventas, este año 2022 se van a batir de nuevo. Se acaban de publicar los datos del Ministerio de Fomento del número de viviendas vendidas mostrando que en los dos municipios, Benahavis y Marbella, y en la mayoría de la Costa del Sol, ha sido el primer semestre del año con mayor número de unidades vendidas de la historia.

Centrando la atención en Marbella, las ventas en los primeros seis meses de este año han superado las de 2004, el mejor año hasta la fecha, en un 22%. Incluso se puede ver en el gráfico que en este primer semestre se han vendido más propiedades que en los años de 2008 a 2013, debido a la pandemia, más que en 2020. Tengo que decir que estos números, aun siendo sorprendentes, no pillan por sorpresa a nadie puesto que ya se podía intuir por la actividad que se sintió en esos meses en el mercado y ya se comentó hace meses.



Por Alfonso Lacruz

Agente Asociado

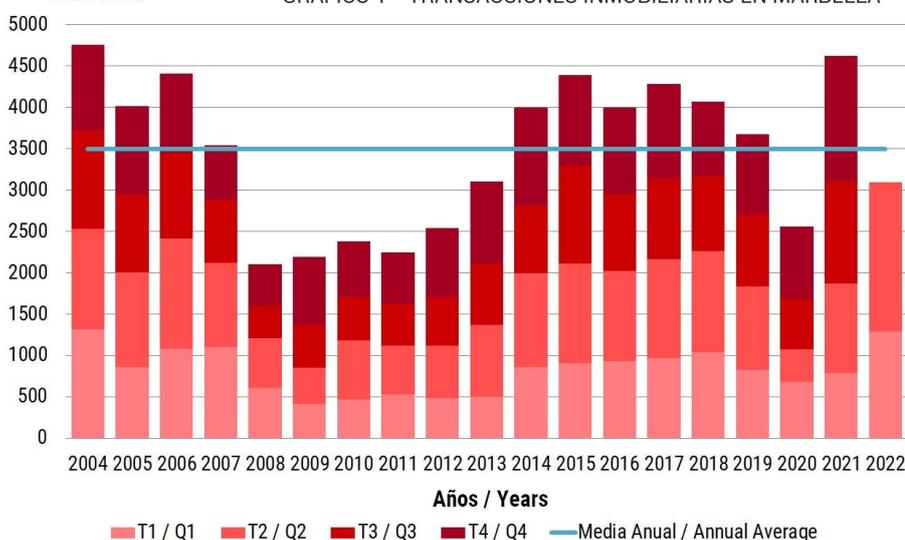
(+34) 609 408 400

alfonso.lacruza@kwspain.es

Unidades Vendidas

Units Sold

GRÁFICO 1 - TRANSACCIONES INMOBILIARIAS EN MARBELLA



Respecto a Benahavis, los datos son, incluso si cabe, aun más impresionantes. Las ventas de viviendas en este primer semestre del año son un 82% superiores a las del anterior record histórico que fue en el año 2019 e incluso en estos seis primeros del año se han superado las ventas de la mayoría de los años "completos" excepto las de los años 2014, 2015 y 2021 hasta tal punto que las ventas de estos seis meses han superado en un 24% la media de las ventas anuales en Benahavis.

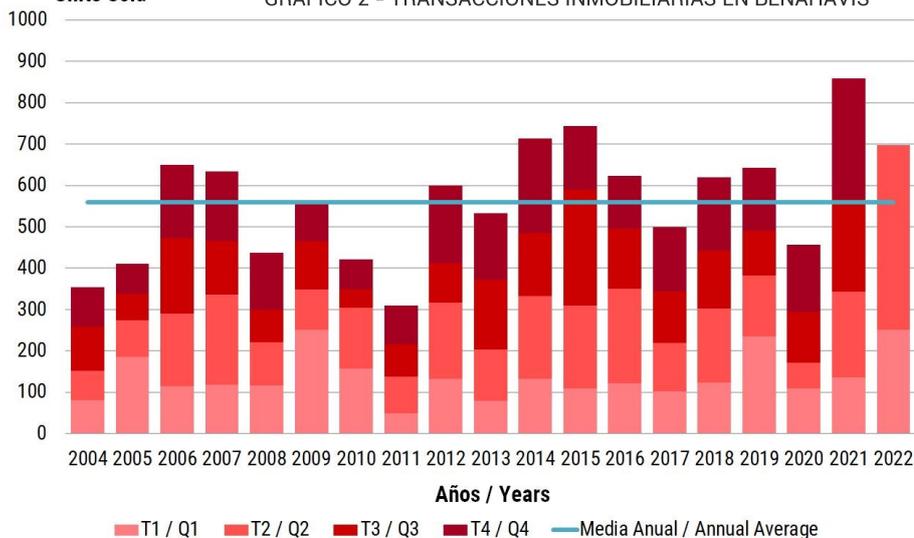
Lo que se puede extraer de estos datos es, en principio, que el inicio de la guerra de Ucrania y las subidas generales de precios del primer semestre, que tanto nos preocuparon, no frenaron el mercado inmobiliario que ha estado extremadamente activo hasta casi el final del verano. Por el contrario, y de nuevo es una apreciación basada en los contactos con otros agentes inmobiliarios, abogados, notarios y otros profesionales relacionados con el mercado inmobiliario, parece que hay una opinión generalizada de que en el último mes se ha ralentizado la actividad inmobiliaria aunque no se ha detenido del todo. Hay muchos comentarios negativos en la prensa sobre una posible recesión en Europa que puede afectar al mercado local con caídas en los precios debido a un descenso en la demanda causado por las incertidumbres económicas que hacen que los compradores abandonen la idea de comprar o retrasen su decisión de compra a la espera de posibles oportunidades a precios más bajos.

En cualquier caso, soy positivo y con lo que Benahavis y Marbella ofrecen y las condiciones del mercado local, vamos a ser capaces de capear esta situación sin que nos afecte en exceso.

Unidades Vendidas

Units Sold

GRÁFICO 2 - TRANSACCIONES INMOBILIARIAS EN BENAHAVIS



Fuente: Registradores, Ministerio de Fomento

WE ARE
LOOKING FOR

REAL
ESTATE
AGENTS

Interested?

+34 609 408 400
alfonso.lacruza@kwspain.es

WWW.ALFONSOLACRUZ.COM

ALFONSO LACRUZ
Real Estate in Marbella & Benahavis

kw MARBELLA
KELLERWILLIAMS

¿CÓMO ESTÁ EL MERCADO?

Octubre 2022

Opiniones ante el posible enfriamiento del mercado inmobiliario

En los últimos dos meses se están escuchando muchas noticias económicas negativas que pueden afectar al mercado inmobiliario: inflación disparada, crisis energética, subida de tipos de interés, entre otros. La carga de noticias desalentadoras es tan importante que el mercado de Marbella y Benahavis ya se ha resentido notándose, por parte de los profesionales que nos dedicamos a este sector, una disminución de la actividad. Ya he comentado en alguna Newsletter anterior mi opinión sobre el tema:

- Creo que veremos una ralentización del mercado por la disminución de la demanda causada por el aluvión de noticias negativas y por la decisión de algunos compradores de posponer la decisión de compra a la espera de bajadas de precios, lo cual se entendería como razonable teniendo en cuenta la negatividad que recibimos diariamente.
- El mercado esta mucho más sano que en 2008 con mucho menos crédito potencialmente fallido y mucho menos inventario que en aquel momento y, por tanto, menos propenso a una crisis profunda.
- Hay que tener en cuenta que la calidad de vida que aquí se disfruta es el motor de nuestro mercado, que ha madurado mucho en los últimos años pasando paulatinamente de ser un mercado meramente vacacional a un mercado donde la primera residencia para extranjeros, y especialmente tras la pandemia, ha cobrado mucha más importancia, y ese motor no se va a parar con una potencial crisis que según dicen los analistas va a ser de corta duración.

En cualquier caso, y con objeto complementar este artículo con otras opiniones, hemos realizado una selección que incluimos a continuación:

- ◆ Idealista News (29-09-2022): Gonzalo Bernardos - analista y consultor inmobiliario - : En España no habrá una crisis como la de 2008, pero sí una leve recesión.
- ◆ Business Insider (17-10-2022): Por primera vez en mucho tiempo, el mundo esta ante una recesión 'light' provocada hace meses por el endurecimiento de la política monetaria. A diferencia de crisis anteriores, se espera que esta sea la contracción más moderada en un periodo de recesión de los últimos 40 años.
- ◆ ElEconomista.es (14-10-2022): El sector inmobiliario se prepara para la caída inminente del precio de la vivienda en España.
- ◆ La Opinión de Málaga (03-10-2022): La vivienda de segunda mano sigue subiendo por encima del 10% anual. La vivienda de segunda mano ha prolongado su comportamiento al alza en el tercer trimestre del año, pero es de esperar que con las recientes subidas de tipos de interés que ha puesto sobre la mesa el Banco Central Europeo, la recta final del año traiga consigo una ligera desaceleración comenta Ferran Font, director de Estudios de pisos.com.
- ◆ 20 Minutos (17-10-2022): JP Morgan lanza una advertencia sobre una posible recesión mundial. La recesión llegaría a mediados de 2023, aunque es difícil prever su duración y la repercusión a nivel mundial. El FMI señala a España entre los países que esquivarán la recesión.

Opinión del Propietario



“Gran experiencia y gran conocimiento del mercado inmobiliario, Alfonso es un magnífico profesional. Su asesoramiento, como parte esencial de toda transacción inmobiliaria, es impecable y el equipo es fantástico y muy eficaz. Ofrece un trato personal y muy profesional, sin duda lo mejor de la Costa del Sol. “



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