

NEWSLETTER

¿Cómo está el mercado inmobiliario?

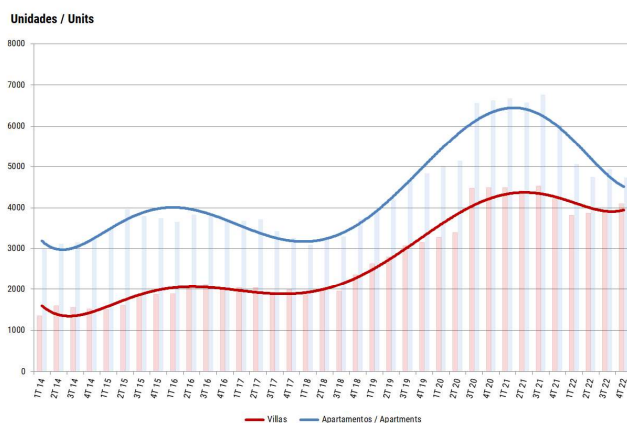
NEWSLETTER DE ALFONSO LACRUZ, TU AGENTE INMOBILIARIO ESPECIALIZADO EN BENAHAIVIS & MARBELLA

TRAS EL AÑO RÉCORD DE 2022, ¿CÓMO CONTINÚA EL INVENTARIO?

Aunque no existen datos reales ni oficiales sobre el número de viviendas en venta en el mercado de Marbella y Benahavís, desde hace unos años venimos realizando una estimación siguiendo el mismo criterio que, aunque no nos da el número exacto, sí nos da una **tendencia de cómo está evolucionando el inventario**.

Analizando estas curvas en las gráficas a continuación se pueden extraer las siguientes conclusiones:

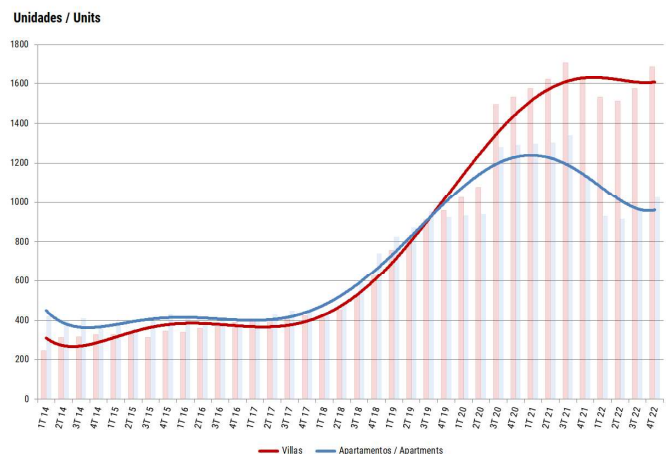
1. Refiriéndonos al gráfico 1 para Marbella, se puede observar que **el número de apartamentos en venta sigue cayendo** siguiendo la tendencia iniciada en 2021, aunque viendo el número estimado se puede adivinar que la caída en el inventario de apartamentos se ha moderado en los últimos seis meses de 2022 pero aún alcanzando una caída de casi el 30% sobre el máximo de 2020. Esta moderación que coincide, además, con los récords de ventas de 2022, puede significar que cada vez más propietarios ponen sus inmuebles en el mercado para aprovechar una situación extremadamente favorable para los vendedores, lo que se conoce como mercado vendedor, es decir, poco producto a la venta, lo que hace subir los precios, como está ocurriendo ahora.



2. Por otro lado, si nos fijamos en el número de villas en venta en Marbella, aunque **el inventario** seguía una tendencia a la baja desde 2021, en 2022 cambió ligeramente para empezar a subir de nuevo de forma suave indicando que, aunque aumentaron las ventas, el número de propiedades que salían al mercado

era mayor que las que se vendían. Aun así, el descenso del inventario es del 9% desde el máximo de 2020.

3. En Benahavís, las tendencias son similares con la diferencia de que el stock de villas en venta es superior al de apartamentos. A diferencia de Marbella, la moderación de la tendencia se muestra en ambos tipos de producto, villas y apartamentos, aunque tras una caída del 21% en el número de apartamentos en venta y sólo del 1% en el número de villas ofertadas. En Benahavís, el número de viviendas vendidas alcanzó su máximo histórico en 2022, por lo que se entiende, al igual que en Marbella, que **el aumento del inventario está asociado a la oportunidad de los vendedores de aprovechar las circunstancias de un mercado que les es extremadamente favorable**.



Aunque todavía no se conoce el número oficial de propiedades vendidas en el último trimestre de 2022, las previsiones, y el sentimiento del mercado, eran muy buenos y se espera que se confirmen los records de transacciones del año pasado, reafirmando que este sigue siendo un mercado de vendedores. Aunque seguimos con cifras muy altas de viviendas vendidas, la estabilización de la caída del inventario podría llevar a una moderación en el incremento de los precios, que creo que no puede continuar en este mismo nivel por mucho tiempo (en Benahavís 19,5% en 2021 y, de momento, 11,9% en 2022) y **podría hacer que el mercado entrara en incrementos de precios más moderados**.

Fuente: Alfonso Lacruz, Agente Inmobiliario Experto

EL IMPACTO DE LA NUEVA LEY DE NÓMADAS DIGITALES EN EL MERCADO INMOBILIARIO

Estamos encantados de compartir con vosotros las últimas noticias sobre la **nueva ley de nómadas digitales en España**, que tiene el potencial de impactar enormemente en el mercado inmobiliario. Como sabrás, en 2013 España aprobó una ley destinada a atraer nómadas digitales al país. Pero esa ley no fue suficiente. Y ahora en 2023, España integró la "**Ley de Start-ups**", Una ley mucho más adaptada a las necesidades actuales del mercado que ofrece visados a trabajadores remotos que les permiten vivir y trabajar en España durante un periodo de tiempo prolongado.

El visado nómada digital actúa como un permiso de residencia que permite a los ciudadanos no europeos vivir y **trabajar de forma remota en España durante un máximo de 5 años**. Este permiso también le posibilitará incluir a su cónyuge e hijos en la misma solicitud; pudiendo así trasladarse con su familia a España.

Este visado está orientado a estos ciudadanos/as extracomunitarios, ya que los europeos pueden trabajar de forma remota hasta 6 meses en el país (y si desean prolongar su estancia, sólo tienen que obtener su NIE como residente).

Con esta nueva ley, los nómadas digitales podrán solicitar un visado especial que les **permitirá vivir y trabajar en España sin necesidad de permiso de trabajo**. Se trata de una gran noticia para los trabajadores remotos que buscan un cambio de aires, ya que España ofrece una gran calidad de vida, una rica cultura y diversos paisajes.

Esta ley tiene el potencial de afectar enormemente al mercado inmobiliario en España, ya que los nómadas digitales necesitarán encontrar alojamiento durante su estancia.

Los agentes inmobiliarios y los propietarios ya pueden aprovechar esta oportunidad **ofreciendo propiedades de alquiler** que se adapten específicamente a los nómadas digitales, tanto apartamentos totalmente amueblados con internet de alta velocidad como opciones de alquiler flexibles.

Además, la ley también puede **impulsar la demanda de espacios de convivencia y espacios de trabajo compartidos**, ya que los nómadas digitales a menudo prefieren trabajar en un entorno de colaboración con personas de ideas afines.

PROPIEDADES EXCLUSIVAS



RESERVADO Villa, Estepona
4 Hab, 3 Baños, 169 m²
construidos y jardín
829.000€



Nueva Villa, Benahavís
3 Hab, 3.5 Baños, 398 m²
construidos y jardín
1.295.000€



Cosmo Beach, Estepona
3 Hab, 2 Baños, 156 m²
construidos con vistas a la
playa 410.000€

ALFONSO LACRUZ
Real Estate in Marbella & Benahavís

KW MARBELLA
KELLERWILLIAMS

Alfonso Lacruz
Agente Asociado de KW
(+34) 609 408 400
alfonso.lacruza@kwspain.es
www.alfonsolacruz.com



Suscríbete gratis a mi Newsletter, a través de nuestro email alfonso.lacruza@kwspain.es o con un SMS con tu nombre (+34) 619 056 604.