

# NEWSLETTER

## ¿Cómo está el Mercado Inmobiliario?

NEWSLETTER DE ALFONSO LACRUZ, TU EXPERTO LOCAL EN BENAHAIVIS Y MARBELLA

### ¿ESTÁ EL MERCADO INMOBILIARIO DE MARBELLA Y BENAHAIVIS EN RECESIÓN?

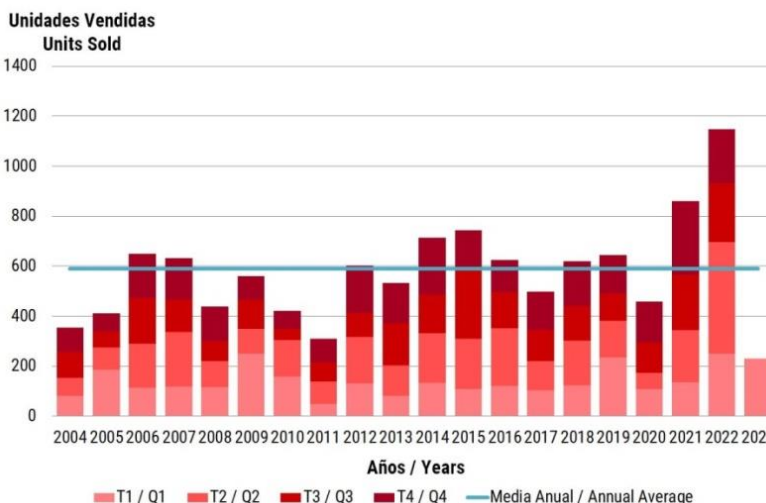
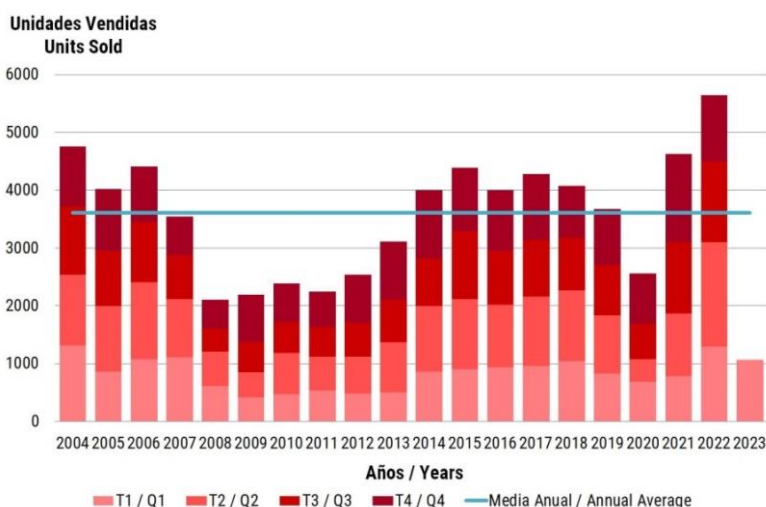
El Ministerio de Vivienda publicó la semana pasada los datos de las transacciones cerradas durante el primer trimestre de 2023, revelando cifras cuando menos interesantes que van a analizarse en este artículo:

1. Se han estado escuchando **muchos comentarios sobre la desaceleración del mercado inmobiliario y, de alguna manera, son ciertos**. En Benahavís, se ha observado una disminución del 8,8% en el número de ventas en comparación con el mismo trimestre de 2022 mientras que en Marbella ese mismo porcentaje de reducción alcanzó la significativa cifra del 17,4%, siempre en comparación con el mismo trimestre de 2022. Cabe destacar aquí es que 2022 fue el mejor año en la historia del

mercado inmobiliario en la zona por lo tanto, a pesar de estas reducciones en el número de transacciones cerradas, el primer trimestre de 2023 ha sido uno de los cinco mejores años en el sector inmobiliario de la Costa del Sol, muy por encima del promedio de las transacciones cerradas en el primer trimestre de los últimos 10 años, siendo Benahavís el mejor con un 47% por encima de ese promedio y Estepona el peor con un 7% por encima.

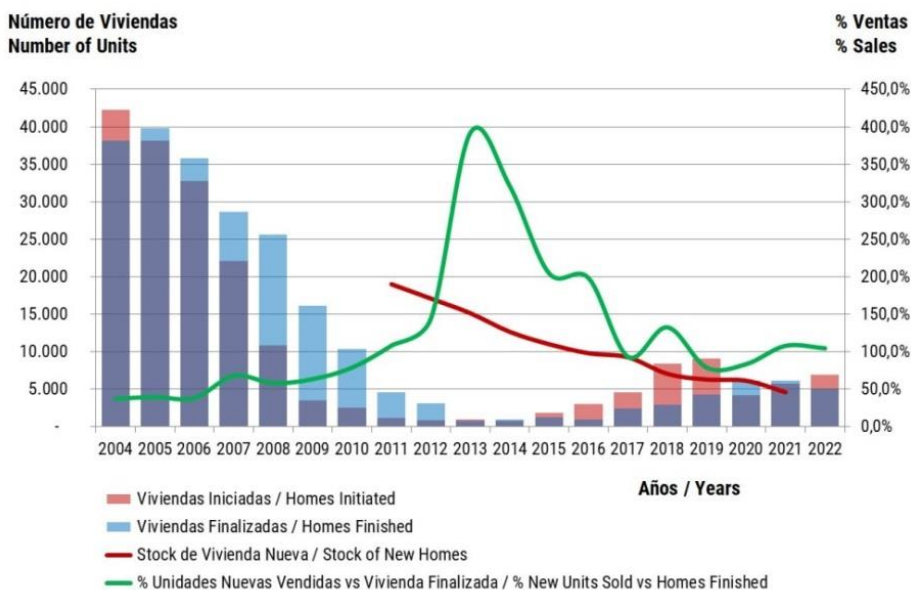
2. Si nos centramos en la venta de viviendas de segunda mano, la situación es aún más relevante. **En Benahavís, ha habido un aumento del 10,3% en el número de transacciones de segunda mano**, lo cual suena asombroso si tenemos en cuenta las noticias sobre la desaceleración del mercado inmobiliario y después de un histórico 2022. Por otro lado, hay una disminución del 7,2% en el número de cierres en Marbella, pero, de todas formas, sigue siendo el segundo mejor año en la historia del mercado inmobiliario de esa ciudad.

3. Sin embargo, si observamos **la venta de unidades nuevas, los números son desalentadores**. Hay reducciones cruciales en el número de transacciones de nueva construcción, llegando en muchos casos al 90%. Cabe destacar aquí que los números del Ministerio, basados en los que proporciona el Registro de la Propiedad, cuentan una venta cuando las viviendas están terminadas, se firma la escritura de compra en el Notario y se inscribe en el Registro de la Propiedad, no cuando se realiza la venta efectiva mediante la firma de un contrato privado de compraventa que, en muchos casos, se formaliza antes de que las propiedades estén terminadas. Por lo tanto, y en general, los cierres contabilizados en este trimestre son ventas firmadas meses o años



antes de la finalización de las viviendas, principalmente en 2022 y, por lo tanto, iniciadas en 2019 o 2020, el año de la pandemia, cuando todo, incluida la construcción de nuevos complejos, se retrasó. En los próximos trimestres, veremos un aumento en los números de ventas, asociados con la entrega de las propiedades, de nuevas viviendas que representarán todas las ventas de estas

unidades que tuvieron lugar durante 2021 y 2022. De hecho, y recordando lo que se escribió en nuestro último newsletter, hay escasez de propiedades nuevas, ya que la mayoría de las nuevas propiedades se están vendiendo y los niveles de construcción siguen siendo mucho más bajos que los que se vieron durante los años de boom, entre 2001 y 2007, como se puede observar en el mismo gráfico que se adjuntó a ese mismo artículo.



**En resumen, el mercado inmobiliario sigue siendo bastante activo, aunque un poco más lento en comparación con el año récord de 2022, y la escasez de viviendas de nueva construcción puede impulsar las ventas de viviendas de segunda mano.**

Fuente: Colegio de Registradores de España; Ministerio de Fomento



Local para restaurante  
 Marbella  
 168,93 m2  
 25,36 m2 de terraza por  
 1.195.000 €



Apartamento, Pto. del  
 Almendro, Benahavís  
 2 dorm., 2 baños, 136 m2  
 Piscina y Vistas al mar por  
 259.000 €

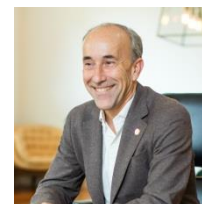


Finca rústica  
 Benahavís  
 6 dorm., 4 baños, 286 m2  
 10.005 m2 de parcela por  
 749.500 €

**ALFONSO LACRUZ**  
 Real Estate in Marbella & Benahavís

**kw MARBELLA**  
 KELLERWILLIAMS

Alfonso Lacruz  
 Agente Asociado a Keller Williams  
 (+34) 609 408 400  
 alfonso.lacruz@kwspain.es  
 ALFONSOLACRUZ.COM



Suscríbete gratis a la Newsletter, a través de mi email [assistant@alacruzgroup.com](mailto:assistant@alacruzgroup.com) o con un SMS con tu nombre (+34) 619 056 604.