

NEWSLETTER

¿Cómo está el Mercado Inmobiliario?

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

¿CÓMO SE ESTÁN COMPORTANDO LOS PRECIOS EN MARBELLA Y BENAHAVÍS?

Tras la publicación de los datos sobre precios en el mercado inmobiliario de la Costa del Sol para el primer trimestre de 2023 por parte del Ministerio de Fomento, el Colegio de Registradores y el portal inmobiliario Idealista, la primera conclusión es que los precios siguen con la misma tendencia al alza con varios puntos clave que merece la pena destacar:

1. En primer lugar y en Marbella, **los precios de salida siguen subiendo** a un ritmo trimestral del 4,0% y anual del 18,6% sin mostrar signos de desaceleración. Antes de la pandemia, los aumentos anuales de los precios de salida se mantenían por debajo del 10%. Sin embargo, el aumento actual ha alcanzado casi el 20%, lo que pienso que puede ser insostenible a medio plazo y puede afectar negativamente al mercado que aunque sigue funcionando bien y

el inventario sigue siendo limitado, nuevos aumentos de los precios de venta pueden reducir la demanda.

2. Por otro parte, **los precios de cierre de venta de las propiedades en Marbella durante el primer trimestre de 2023 no aumentaron en comparación con el trimestre anterior**. Si esto es simplemente coyuntural o un indicativo de una desaceleración en el aumento de los precios quedará más claro cuando se publiquen los datos del segundo trimestre.

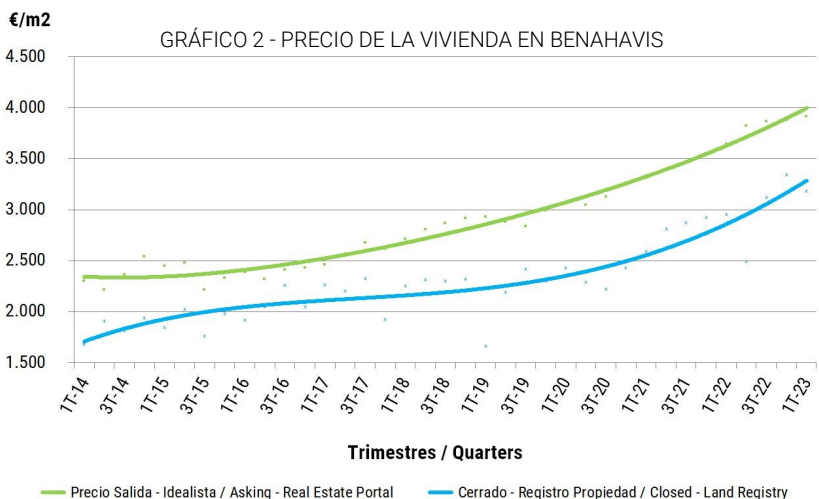
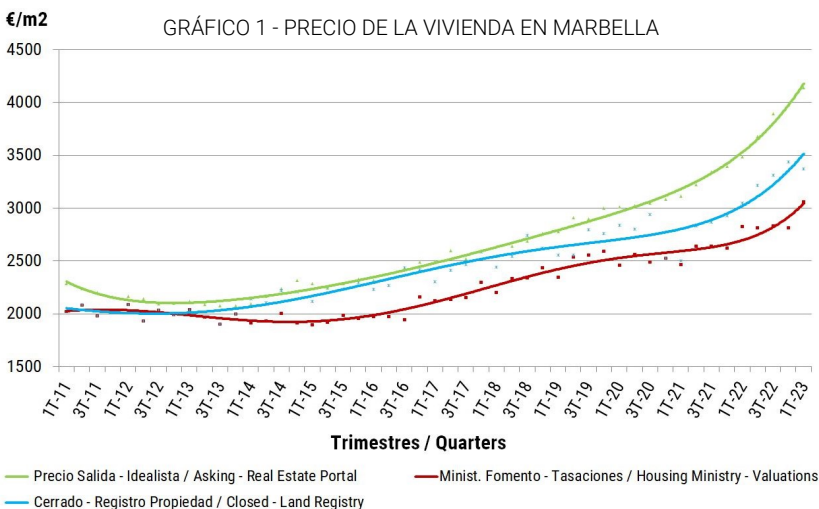
“Los precios de salida han aumentado demasiado”

3. **En Benahavís se observa una tendencia similar**, aunque a un ritmo diferente. Los precios de venta siguen subiendo, pero a una tasa trimestral más moderada del 1,0% y a una tasa anual del 7,5%. Aunque los precios de venta de las viviendas siguen aumentando anualmente, experimentaron un notable descenso del 4,8% en el último trimestre. Creo que esta bajada puede ser coyuntural, y podemos esperar una estabilización de los precios de venta cuando se publiquen los datos del segundo trimestre, en el que aumentó la actividad, por lo que habrá que estar atentos a esas cifras.

4. En cuanto a **la brecha entre precios de salida y precios de cierre, la diferencia se mantiene en torno al 20%**, con valores ligeramente superiores en Benahavís, lo que representa el nivel más alto desde 2016.

5. Sólo apuntar que los precios de tasación, indicados en rojo en el gráfico para Marbella, están otro 11% por debajo de los precios de cierre y en tendencia alcista.

En resumen, la tendencia muestra precios al alza, quizá demasiado si se consideran los precios de salida, aunque con cierta moderación en el último trimestre. Los datos del segundo trimestre revelarán si la ralentización de la subida de precios observada en el primero es meramente coyuntural o una necesaria tendencia a la moderación.



¿CUÁL ES LA RENTABILIDAD DE UNA INVERSIÓN INMOBILIARIA EN MARBELLA?

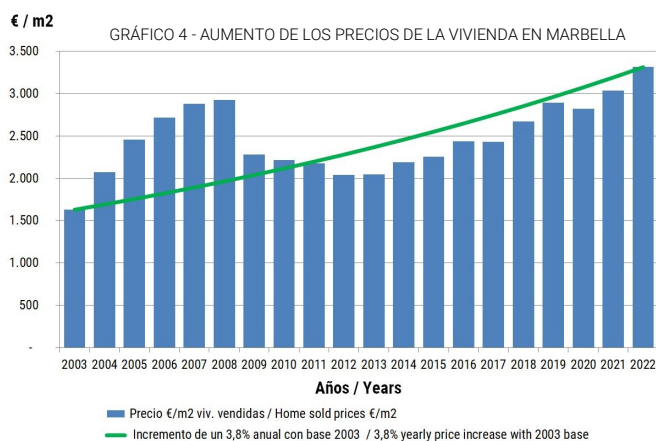
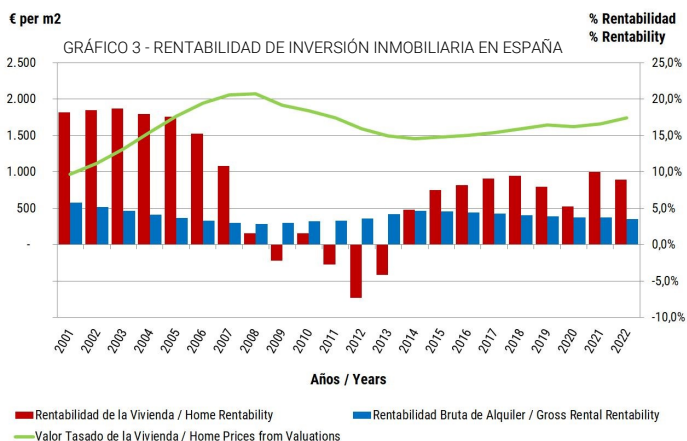
Todo inversor busca constantemente esta cifra para calcular la rentabilidad de su inversión cuando contempla la compra de una propiedad en Marbella.

Esta rentabilidad se obtiene combinando los ingresos por alquiler generados por la propiedad y la revalorización inmobiliaria del activo. Esta ampliamente reconocido que la rentabilidad está influenciada por las condiciones del mercado, fluctuando entre periodos de rentabilidades positivas y otros en los que los inversores pueden experimentar pérdidas de capital. El siguiente gráfico ilustra esta tendencia para España, revelando rentabilidades negativas entre 2009 y 2013 debido a la incapacidad de compensar la caída de los precios inmobiliarios con los ingresos por alquiler. En cualquier caso y para tomar decisiones más informadas, es aconsejable analizar los núme-

ros a largo plazo para poder estimar con más exactitud nuestros beneficios a largo plazo.

Entrando en los detalles para Marbella y teniendo en cuenta los dos factores que intervienen: la rentabilidad media de los alquileres a largo plazo del 3,8% (como se representa en el Gráfico 1) y el incremento medio de los precios inmobiliarios en 20 años, también del 3,8% (como se muestra en el Gráfico 2), **la rentabilidad a largo plazo de una inversión inmobiliaria en Marbella asciende a un no despreciable 7,6%.**

Se pueden conseguir mayores rentabilidades a corto plazo en periodos como el actual, con mayores subidas de precios y escasez de inventario de alquiler, pero siempre es aconsejable entender las cifras del largo plazo para tener más control sobre la inversión.



PROPIEDADES EN EXCLUSIVA



Parcela en Montemayor
Benahavís
Edificabilidad residencial 698 m2
Terreno: 4.648 m2
399.000€



Adosada en Albayalde. Estepona
3 dormitorios, 2 baños
198,96 m2 construidos
Piscina y playa a 5 minutos
320.000 €

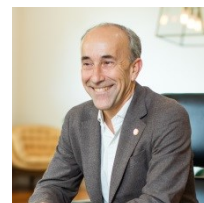


Finca Rústica en Benahavís
6 dormitorios, 4 baños
286 m2 construidos
y 10.005 m2 de parcela
749.500 €

ALFONSO LACRUZ
Real Estate in Marbella & Benahavís

kw MARBELLA
KELLERWILLIAMS

Alfonso Lacruz
Agente Asociado de KW
(+34) 619 056 604
alfonso.lacruza@kwspain.es
ALFONSOLACRUZ.COM



Subscríbese gratis a la Newsletter a través de mi email:
assistant@alacruzgroup.com o con un SMS con su nombre al (+34) 619 056 604.