

NEWSLETTER

¿Cómo está el Mercado Inmobiliario?

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

¿CÓMO EMPEZÓ 2023 EL MERCADO INMOBILIARIO DE LUJO EN MARBELLA Y BENAHAIVIS?

Realmente parece que el mercado inmobiliario en Marbella y Benahavís está entrando en una fase de normalización según la percepción de nuestro propio equipo y lo que se ha comentado con algunos profesionales inmobiliarios como abogados o agentes inmobiliarios.

Durante el pasado año, 2022, el mercado alcanzó un récord histórico en términos de transacciones cerradas con un ritmo de actividad bastante rápido, con propiedades que encontraron comprador en menos de una semana y precios finales que incluso superaron los precios iniciales de venta dando lugar a incrementos de precios de incluso dos dígitos.

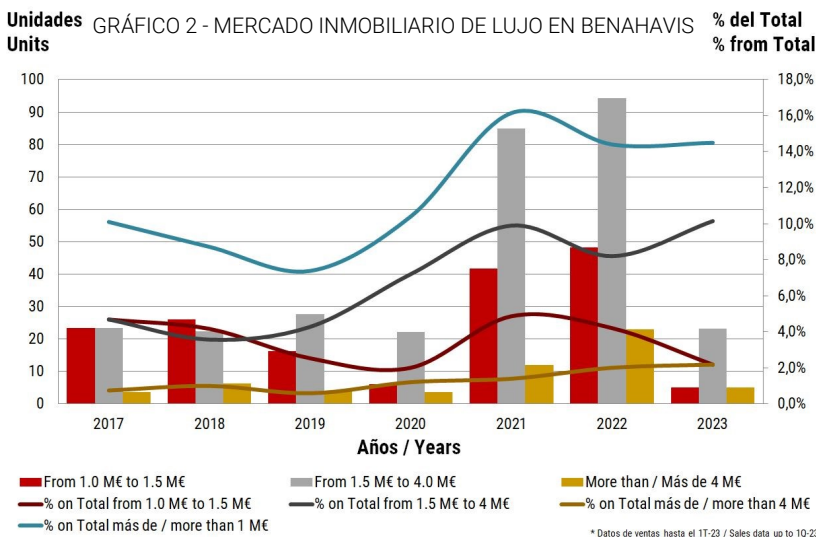
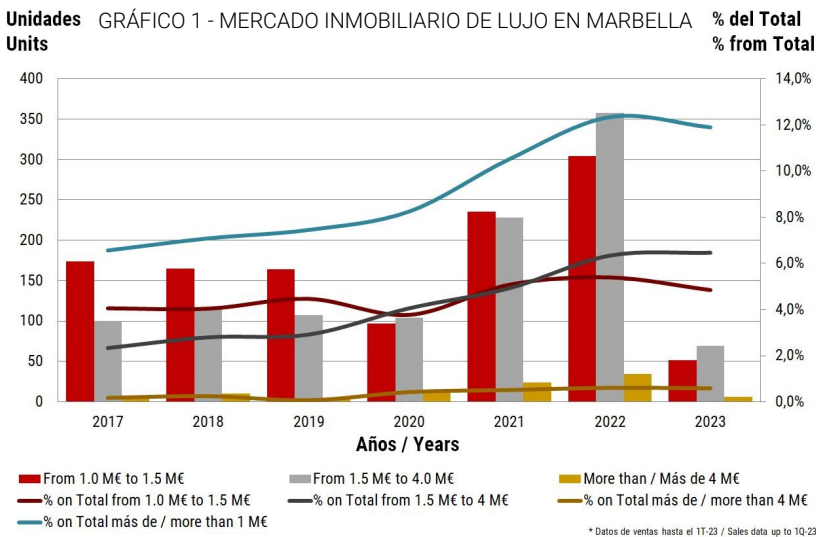
Como destacamos en nuestros recientes newsletters, **el comienzo de 2023 ha traído buenas noticias para el sector inmobiliario local** a pesar de la preponderancia de noticias económicas desfavorables. Aunque el número de ventas ha experimentado una ligera disminución en comparación con el año anterior, este año sigue siendo sólido en términos de transacciones, y los precios se están empezando a estabilizar. Esta tendencia es realmente beneficiosa para mantener la demanda sin generar alarmas.

En términos generales, el mercado de alto nivel muestra asimismo un comportamiento alentador, como lo demuestran los gráficos adjuntos que detallaremos a continuación:

“El Mercado Inmobiliario de Lujo se está normalizando”

1. **En Marbella, se ha producido un ligero aumento en la proporción de viviendas de lujo vendidas de la gama más alta** (por encima de 1,5 millones de euros) en comparación con el total de viviendas vendidas. Por el contrario, hay un descenso del 0,6% en las ventas de propiedades con precios entre 1 y 1,5 millones de euros. Este segmento en particular está experimentando un impacto significativo debido a la escasez de propiedades disponibles, de ahí la disminución de las ventas. En consecuencia, el crecimiento de las transacciones de propiedades de lujo, que se había duplicado en los últimos cinco años, se ha moderado. Aun así, se mantiene en niveles similares a los del año pico, 2022.

2. **En Benahavís se aprecia un patrón similar**, aunque con ritmos distintos. Las ventas de propiedades que superan los 4 millones de euros y las que tienen un precio entre 1,5 y 4 millones de euros continúan en aumento. Mientras tanto, las transacciones de propiedades entre 1 y 1,5 millones de euros han experimentado un descenso. Este declive puede atribuirse de nuevo a la escasez de oferta en ese rango de precios. Cabe destacar que se ha producido un aumento sustancial en el volumen de ventas de propiedades con un precio entre 1,5 y 4 millones de euros, triplicándose la proporción en los últimos cinco años y con un incremento adicional del 2% a comienzos de 2023.

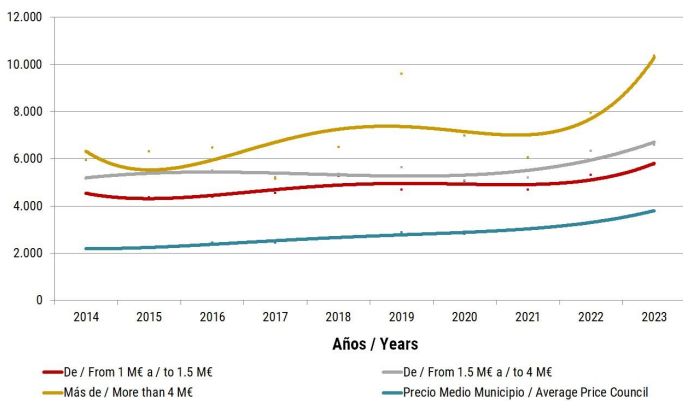


3. En lo que respecta a **los precios en Marbella, se observa un alza continua en todos los niveles de propiedades**. De hecho, se puede apreciar en el gráfico 3 que las propiedades por encima de los 4 millones de euros son las que experimentan el mayor incremento, lo que evidencia la robustez de este segmento de mercado de alta gama. Esto ha llevado a que la media de precios alcance, por primera vez, los 10.000 euros/m².

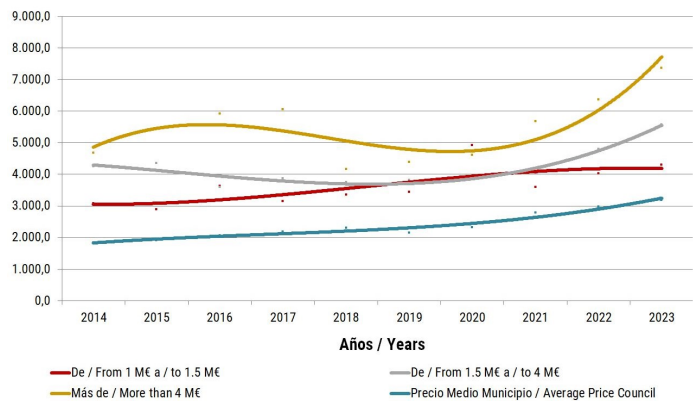
4. En Benahavís las formas de las curvas del gráfico 4 son similares a las de Marbella pero aún en niveles de precio más bajo. Los precios en los niveles más altos son los que suben con más fuerza y llegan a los 8.000 euros/m², pero todavía 2.000 euros/m² por debajo de Marbella.

En resumen, a pesar de todas las noticias económicas negativas que nos bombardean día a día, el mercado inmobiliario de alta gama mantiene una trayectoria positiva observándose un **mayor porcentaje de operaciones cerradas en estos niveles y unos precios que continúan en ascenso** en este inicio de un año, que en principio, se prevé incierto.

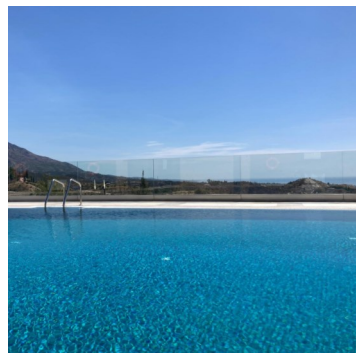
€/m² GRÁFICO 3 - PRECIOS EN EL MERCADO DE LUJO EN MARBELLA



€/m² GRÁFICO 4 - PRECIOS EN EL MERCADO DE LUJO EN BENAHAVIS



Local para restaurante
Marbella
168,93 m2 constr
25,36 m2 terraza
1,195.000 €



Apartamento
Real de la Quinta, Benahavís
¡Próximamente!
Piscina y vistas al mar
875.000 €



Finca rústica
Benahavís
6 dorm, 4 baños, 286 m2 const
& 10.005 m2 parcela
749.500 €

ALFONSO LACRUZ
Real Estate in Marbella & Benahavís

kw MARBELLA
KELLERWILLIAMS

Alfonso Lacruz
KW Associated Agent
(+34) 609 408 400
alfonso.lacruza@kwspain.es
ALFONSOLACRUZ.COM

