

NEWSLETTER

¿Cómo está el Mercado Inmobiliario?

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

"¿VALE LA PENA INVERTIR EN BIENES RAÍCES EN MARBELLA?"

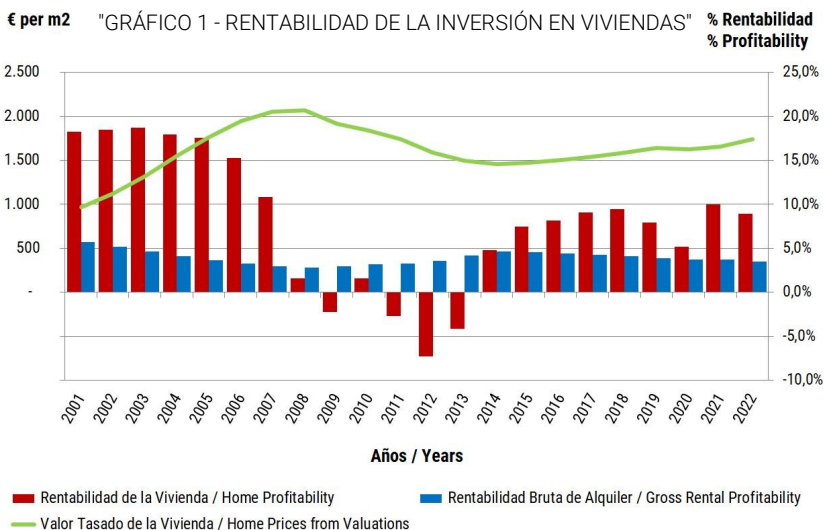
Diría que depende de varios factores, incluido el tipo de activo, la propiedad específica y el momento de la inversión. El objetivo principal de este artículo no es profundizar en un análisis exhaustivo de cada categoría de activos inmobiliarios, ya que los rendimientos pueden variar para las diferentes opciones como la compra para vender, el desarrollo de terrenos, las propiedades en dificultades, etc. Por ejemplo, las inversiones en terrenos a menudo requieren más tiempo, mientras que las propiedades en dificultades pueden generar mayores ganancias, especialmente desde una perspectiva a corto plazo donde el momento es crucial. Los inversores que se aventuraron en el mercado inmobiliario de Marbella en 2001 o 2013 probablemente obtuvieron ganancias sustanciales, mientras que los que ingresaron en 2007 enfrentaron pérdidas en lugar de ganancias. La idea central es abordar las inversiones inmobiliarias desde una perspectiva a largo

plazo que sea menos susceptible a la volatilidad del mercado. **Inicialmente, existen dos fuentes principales de ganancias relacionadas con el sector inmobiliario: Los ingresos derivados de alquileres**, ya sea para vacaciones o arrendamientos a largo plazo, **y la apreciación de los valores inmobiliarios**, es decir, el aumento de los precios. La rentabilidad surge de la combinación de estos dos elementos. Al examinar el Gráfico 1, que ilustra la rentabilidad de las viviendas en España (en rojo) junto con la

"La rentabilidad de la inversión a largo plazo en bienes raíces en Marbella muestra un promedio anual del 5.5% durante un período de 20 años."

Rentabilidad Bruta de Alquiler (en azul) y las fluctuaciones de los precios del mercado inmobiliario (en verde), se puede discernir que las dos últimas décadas han tenido períodos de pérdidas, como en 2012, así como períodos de retornos sustanciales, especialmente de 2001 a 2005, con un promedio de alrededor del 17% anual.

El primer componente, la **Rentabilidad Bruta de Alquiler**, muestra menos volatilidad que los precios de las viviendas y ha permanecido relativamente estable en la última década, rondando aproximadamente el 4%. Entre 2001 y 2013, experimentó más fluctuaciones pero aún mantuvo un promedio del 3.8%. **Tomando una perspectiva de 20 años, el promedio general es del 3.9%**. Sin embargo, estos porcentajes se refieren a la Rentabilidad Bruta de Alquiler. ¿Pero qué hay de los Ingresos Netos por Alquiler?. Para obtener la cifra neta, se deben restar los costos operativos y de mantenimiento, estimados en un promedio del 1.9% del beneficio bruto. En consecuencia, el promedio anual de los Ingresos Netos por Alquiler es aproximadamente del 2%. El segundo componente, el aumento en los precios de las viviendas en Marbella, se resume en el Gráfico 2.



Aquí, se puede observar que el aumento anual promedio en las últimas dos décadas es del 3.5%. Hubo años marcados por incrementos sustanciales de precios, como el período de 2001 a 2007, así como años con declives de precios, ocurridos entre 2009 y 2013.

Entonces surge la pregunta: ¿se puede considerar esto como una inversión sólida? Una vez más, la respuesta depende de la medida utilizada para la comparación. Examinemos diversas opciones de inversión para determinar dónde se encuentra el mercado inmobiliario en Marbella, como se muestra en el Gráfico 4, que ilustra las tendencias promedio de 20 años. El Gráfico 4 ofrece una visión completa de siete activos de inversión distintos, mostrando sus rendimientos promedio anuales de 20 años. Destaca especialmente el mercado de valores, en particular el mercado de valores de Estados Unidos, como el mejor en términos de rendimiento a largo plazo, seguido de cerca por el oro. Por otro lado, bonos, efectivo y materias primas ofrecen rendimientos por debajo del 3% anual a

largo plazo. Es importante señalar que existen inversiones alternativas, como las criptomonedas, que pueden generar rendimientos más altos, pero vienen acompañadas de una considerable volatilidad y riesgos asociados. Como dice el refrán, mayores riesgos pueden llevar a mayores ganancias, pero este no es el tipo de inversión que estábamos buscando comparar.

En resumen, la inversión a largo plazo en bienes raíces en Marbella está posicionada para ofrecer un rendimiento promedio anual del 5.5%, una tasa que resulta bastante atractiva para un inversor a largo plazo con un perfil moderado. También es atractiva para las personas que ven la adquisición de propiedades principalmente como una forma de disfrutar de la alta calidad de vida que Marbella ofrece, pero son conscientes de que, a largo plazo, también puede ser una inversión sólida.

GRÁFICO 3 - PROPIEDAD VS. ALQUILER

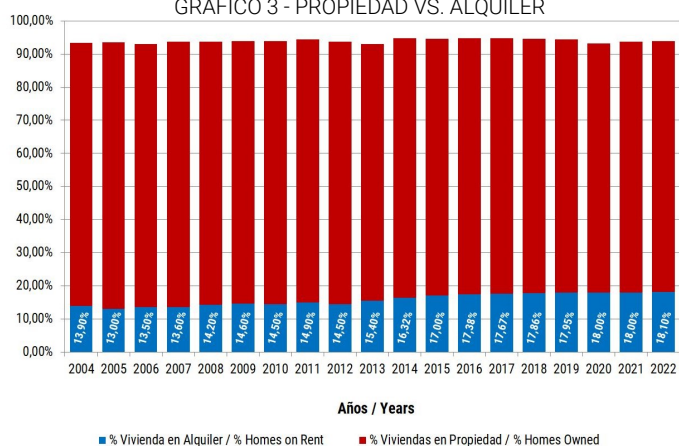
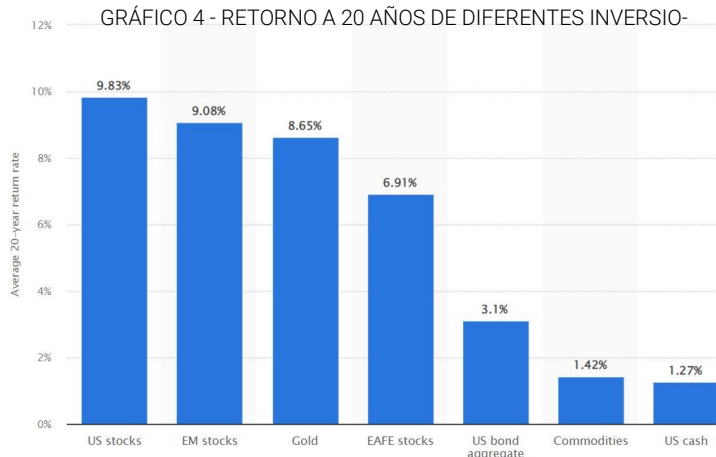


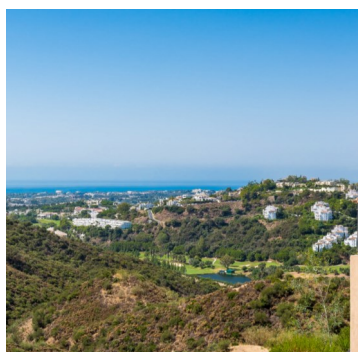
GRÁFICO 4 - RETORNO A 20 AÑOS DE DIFERENTES INVERSIÓN



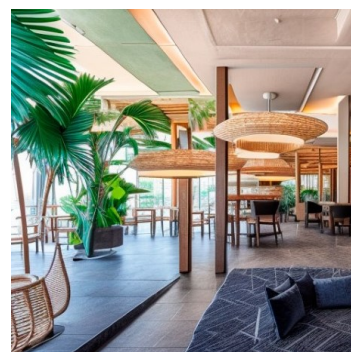
PROPIEDADES EN EXCLUSIVA



Apartamento de Lujo
Mirador del Paraíso, Benahavís
270,05 m² construidos
Jardines y Piscina
1.445.000 €



Apartamento nuevo a estrenar,
Real de la Quinta, Benahavís
108,32 m² construidos
62,06 m² de terraza
Vistas a la piscina y al mar
875.000€



Local para Restaurante
Marbella
168,93 m² construidos
25,36 m² de terraza
y vistas increíbles
1.195.000 €

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

