

# NEWSLETTER

## ¿Cómo está el Mercado Inmobiliario?

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

### ENTENDIENDO LA TENDENCIA DE LOS PRECIOS EN MARBELLA Y BENAHAIVIS CON LOS DATOS DEL TERCER TRIMESTRE DE 2023

En diciembre de 2023 se publicaron los datos oficiales del tercer trimestre de 2023 procedentes de los Colegios de Registradores de la Propiedad y del Notariado que revelan que los precios de la vivienda siguen con su trayectoria ascendente. En los Gráficos 1 y 2 se ha combinado esta información con la variación de los precios de salida del portal inmobiliario Idealista para extraer algunas conclusiones relevantes:

**1.- Crecimiento sostenido de los precios:** Cabe destacar que los precios de la vivienda siguen en trayectoria ascendente manteniendo un significativo crecimiento de dos dígitos y alcanzando una variación interanual de un 13%. Este crecimiento, como se muestra en los gráficos, se observa en los tres precios diferentes que se publican: precio de salida, precio de cierre y precio de tasación. Esta trayectoria ascendente que se mantiene desde

**2.- Tendencia continua:** Aunque aún no se han publicado todavía los datos oficiales al cierre del año 2023 (previstos para marzo de 2024), los precios de salida publicados por el portal Idealista indican que se mantiene el ritmo de crecimiento de los precios

"Soy de la opinión de que el continuo aumento de los precios puede no ser sostenible durante mucho más tiempo, ya que corre el riesgo de desestabilizar el mercado."

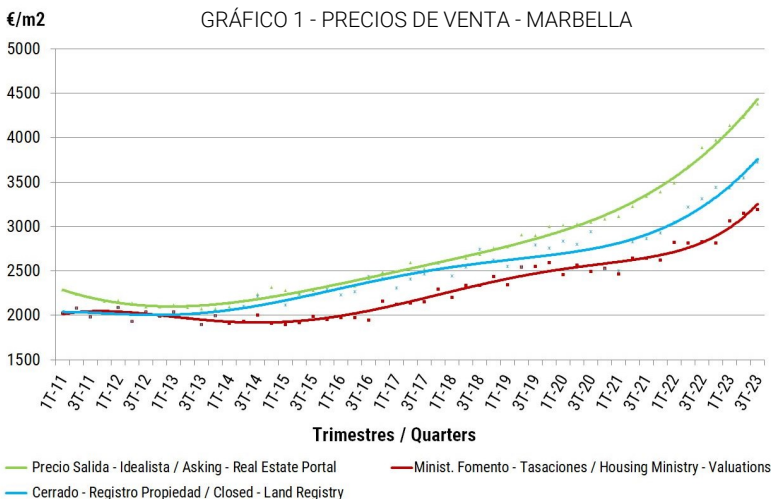
en línea con los meses anteriores a pesar de que, aun sin tener datos, se palpó una desaceleración en el mercado durante el último trimestre de 2023.

**3.- Persistencia de la Brecha entre Precios de Salida y Precios**

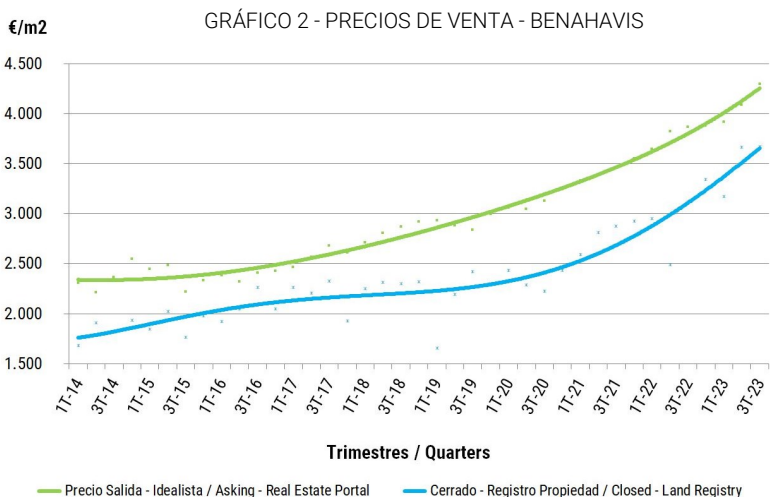
**de Cierre:** La discrepancia entre los precios de salida y los de cierre sigue siendo importante. En Marbella, esta brecha alcanzó máximos históricos en 2022, rondando el 20%, y persiste, indicando que el sobreprecio medio actual de las propiedades en el mercado se mantiene en ese nivel. En Benahavís, se observa un patrón similar, con una diferencia muy parecida a la de Marbella, alcanzando un máximo cercano al 24% en 2022 y situándose actualmente en un nivel más moderado pero aún notable, en el entorno del 17%.

**4.- Preferencia por la Obra Nueva:** La diferencia entre los precios de cierre de las unidades nuevas y las viviendas de segunda mano destaca la clara inclinación hacia las propiedades de nueva construcción. Tanto los precios de las viviendas de obra nueva como los de segunda mano han experimentado un aumento en Marbella y Benahavís, como se muestra en los gráficos 3 y 4 (siguiente página) aunque

la tendencia varía entre ambas localidades. En Marbella, se observa un marcado aumento en los precios de obra nueva desde mediados de 2022, mientras que los precios de cierre de las viviendas de segunda mano muestran una tendencia hacia la estabilidad. A principios de 2022, la diferencia era de apenas 500 €/m<sup>2</sup>, aproximadamente un 15%, mientras que en la actualidad esta brecha se ha ampliado a 2.500 €/m<sup>2</sup>, lo que supone un notable incremento del 40%. Por otro lado, y en Benahavís, los compradores de obra nueva están pagando un 50% más por metro cuadrado que aquellos que adquieren viviendas de segunda mano. Este desequilibrio se puede atribuir a la preferencia general de los clientes por el producto nuevo, a pesar del sobreprecio que lleva asociado, y a la limitada disponibilidad de nuevas promociones en Benahavís que está contribuyendo aún más a esta asimetría en el mercado.



2014 ha experimentado una aceleración más pronunciada desde 2022 en Marbella y un ascenso sostenido en Benahavís.



Teniendo en cuenta el aumento sostenido de los precios, surge claramente una pregunta: ¿Puede mantenerse esta tendencia? Personalmente, creo que el mercado no puede soportar un crecimiento continuo de dos dígitos a lo largo del tiempo. Examinando el mercado inmobiliario estadounidense, que suele preceder al nuestro en aproximadamente un año, experimentó una profunda crisis en 2023, con caídas de precios del 17% en algunas localidades y del 11% de media, junto con un descenso del 40% en las ventas de viviendas de segunda mano. Este colapso se atribuyó principalmente a bajada de la capacidad de compra, ya que los elevados tipos hipotecarios y la escalada de precios expulsaron a muchos compradores del mercado, lo que provocó una reducción de las ventas y la consiguiente caída de los precios. ¿Podríamos llegar a una situación similar en los mercados de

Marbella y Benahavís? En este caso, me inclino a creer que no. Los mercados de lujo, como el que nos ocupa, son menos susceptibles a las subidas de los tipos de interés hipotecarios, y el inventario sigue siendo bajo. Examinando el mercado inmobiliario de lujo en EE.UU. se observa un mercado más normalizado, con un número similar de viviendas vendidas y un aumento del 3% en los precios. Por lo tanto, se debería ir hacia un mercado más normal en términos de ventas de viviendas y aumentos de precios, ya que no hacerlo puede seguir disuadiendo a compradores potenciales. En resumen, aun reconociendo la normalización actual del mercado, soy de la opinión de que el continuo aumento de los precios puede no ser sostenible durante mucho más tiempo, ya que corre el riesgo de desestabilizar el mercado.

GRÁFICO 3 - PRECIOS DE NUEVO Y SEGUNDA MANO - MARBELLA

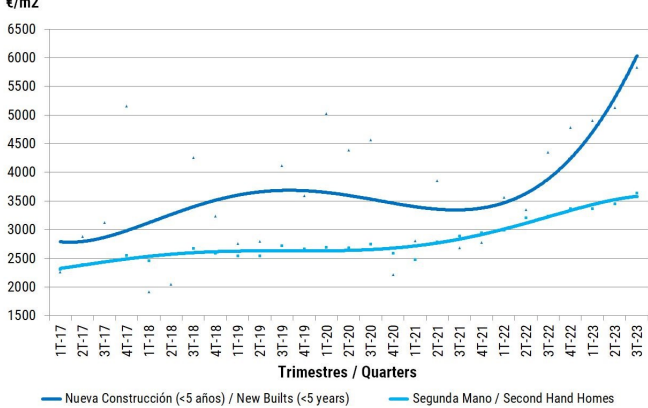
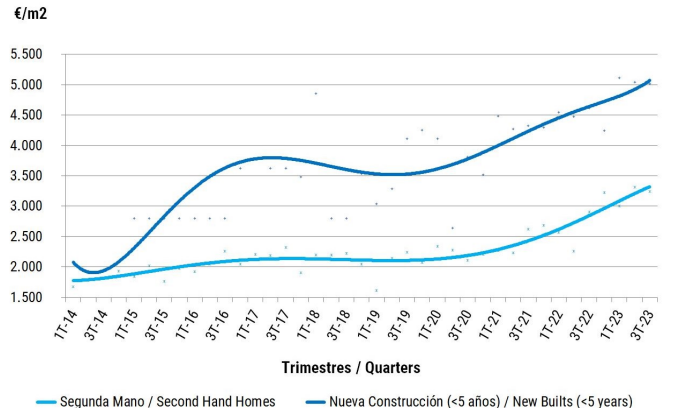


GRÁFICO 4 - PRECIOS DE NUEVO Y SEGUNDA MANO - BENAHAVIS



Villa de Lujo a estrenar  
 Montemayor, Benahavís  
 624,53 m construidos  
 158,21 metros de terrazas  
 Piscina Infinita | Gym | Ascensor  
 2.495.000 €



Lujoso Apartamento Rediseñado  
 Mirador del Paraíso, Benahavís  
 270,05 m construidos  
 61,71 m de terraza  
 5 dormitorios en suite + 1 aseo  
 1.449.000 €



Villa Hoeflo  
 Elviria, Marbella  
 142 m construidos  
 747,85 m de parcela  
 Estudio anexo de 18 m  
 699.000 €

ALFONSO LACRUZ  
 Real Estate in Marbella & Benahavís

kw MARBELLA  
 KELLERWILLIAMS

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

