

# NEWSLETTER

## ¿Cómo está el Mercado Inmobiliario?

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

### EL MERCADO MANTIENE EL RITMO EN MARBELLA Y BENAHAIVIS

Tras haberse cumplido el primer trimestre de 2024 y con el retraso trimestral habitual, se han publicado los datos sobre las transacciones cerradas para el cuarto trimestre de 2023, y por lo tanto para todo el año. A partir de esta información, podemos extraer un par de conclusiones que se alinean con las tendencias observados recientemente:

**1. 2023 demostró ser un año sólido para el mercado inmobiliario, aunque no superó los records históricos de 2022.** A pesar de experimentar una notable disminución del -18,0% en Marbella y una caída más modesta del -5,1% en Benahavis en el número de transacciones cerradas en el año en comparación con 2022, es importante destacar que 2023 aún trajo resultados positivos

Estas cifras son significativamente menores que los picos del 45% y el 65% vistos durante el auge previo a la crisis de 2008. De hecho, el exceso de oferta de nuevas construcciones jugó un papel importante en esa crisis, con aproximadamente cinco veces más actividad de construcción en comparación con ahora, pero solo aproximadamente el 50% de las unidades recién construidas se estaban vendiendo. Los números actuales indican la madurez del mercado, una actividad de promoción más controlada, una mayor experiencia de los promotores y una escasez de terrenos disponibles en comparación con la abundancia vista en 2001.

En resumen, el mercado inmobiliario en la zona de la Costa del

CHART 1 - HOME PRICES - MARBELLA

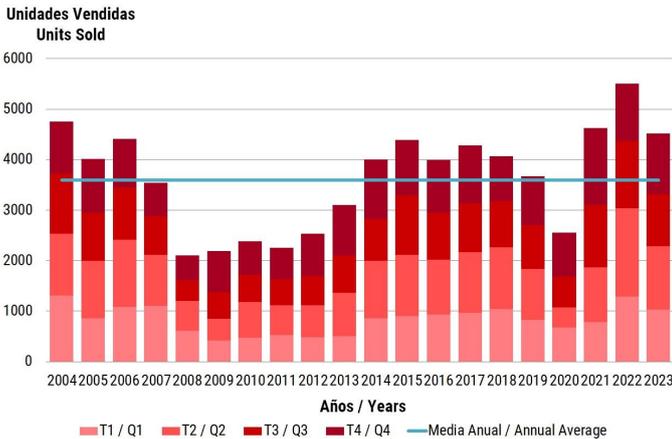
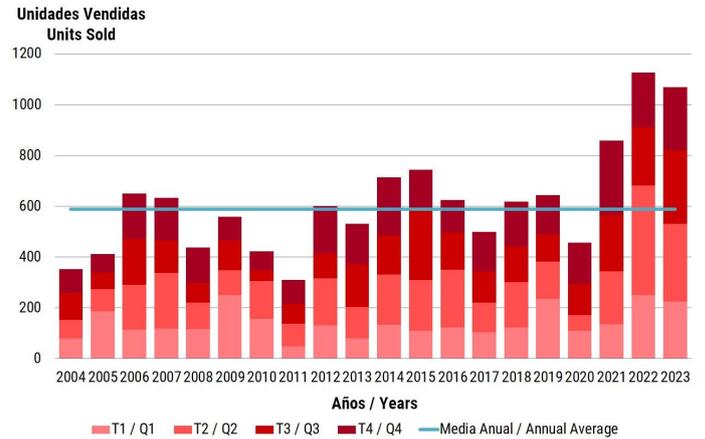
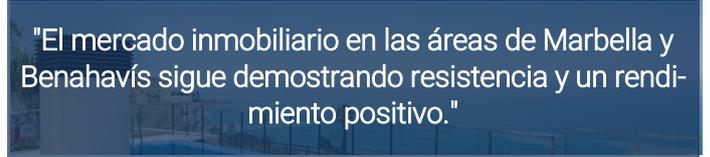


CHART 3 - HOME PRICES - BENAHAIVIS



para ambos municipios. Estas caídas porcentuales pueden parecer sustanciales, pero se comparan con 2022, un año que estableció récords históricos para las operaciones cerradas en toda la zona.

**2. La proporción de ventas de vivienda nueva ha permanecido relativamente estable.** A pesar de las fluctuaciones, como se ilustra en el gráfico, el número promedio de ventas de unidades nuevas como porcentaje del total de ventas ha rondado el 7,3% para Marbella y el 13,3% para Benahavis en la última década.



Sol continúa demostrando resistencia y un rendimiento positivo, impulsado por condiciones macroeconómicas prometedoras e inversiones en curso. Sin embargo, debemos reconocer las incertidumbres geopolíticas que han surgido en el primer trimestre de 2024, presentando un riesgo potencial para la estabilidad.

CHART 2 - PRICE OF NEW UNITS VS SECOND HANDS - MARBELLA

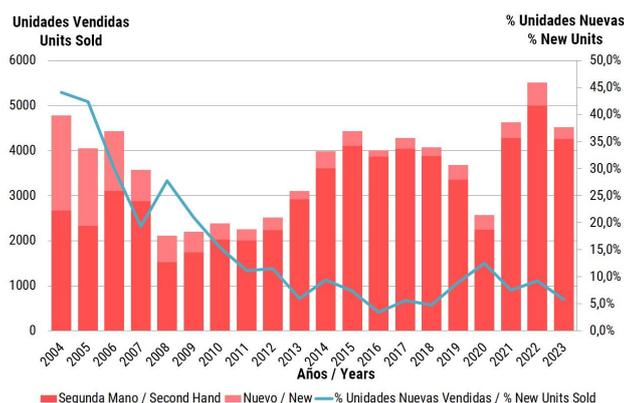
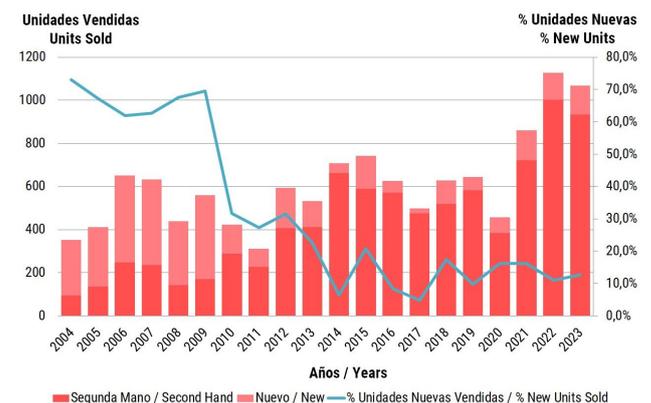


CHART 4 - PRICE OF NEW UNITS VS SECOND HANDS - BENAHAIVIS



# EL GOBIERNO ELIMINA LAS GOLDEN VISA PARA EXTRANJEROS NO COMUNITARIOS

El Presidente del Gobierno español, Pedro Sánchez, anunció el 8 de abril la suspensión del programa Golden Visa. En este artículo analizaremos las implicaciones de esta decisión.

**1. Entendiendo la Golden Visa.** La Golden Visa es un permiso de residencia que se ofrece a los no europeos que invierten en España concediendo el derecho a trabajar en España y a viajar libremente por Europa. Hay cuatro vías principales de inversión que dan derecho a la Golden Visa: comprar una propiedad valorada en más de 500.000 €, adquirir acciones en empresas españolas por valor de más de 1.000.000 €, invertir más de 2.000.000 € en deuda pública española o iniciar un proyecto empresarial en España que genere empleo, impacto socioeconómico o avance tecnológico.

**2. Razones para la eliminación del programa.** La decisión de eliminar el programa Golden Visa obedece al compromiso del Gobierno de salvaguardar el derecho a la vivienda de los españoles haciendo hincapié en que la vivienda no debe estar sujeta a prácticas comerciales especulativas. El Gobierno ha destacado que las regiones en las que se concedieron la mayoría de las Golden Visas -incluidas Madrid, Barcelona, Málaga, Alicante, Palma y Valencia- se enfrentan a importantes presiones del mercado inmobiliario que tratan de aliviar con esta medida. El objetivo es garantizar una vivienda asequible para todos los españoles,

limitando su gasto en vivienda a no más del 30% de su salario.

**3. Impacto en el mercado inmobiliario de Marbella y Benahavís:** Se espera que la cancelación del programa Golden Visa tenga un impacto mínimo en el mercado inmobiliario de la Costa del Sol en general, ya que sólo el 3,75% de las compras de viviendas en España se hicieron con el propósito de obtener la Golden Visa. Considerando específicamente Marbella y Benahavís, donde las transacciones que superan los 500.000 € por parte de extranjeros son comunes, donde la mayoría de los compradores proceden de países europeos como Suecia, Bélgica, Francia, Alemania y los Países Bajos y teniendo en cuenta las restricciones vigentes para los inversores rusos, se prevé que el principal impacto se produzca en los compradores británicos. Incluso para ellos, con aproximadamente 257 transacciones superiores a 500.000 € cerradas por compradores británicos en la provincia de Málaga en 2023 representando sólo el 0,7% del mercado, el impacto de la medida se considera insignificante.

En resumen, si bien parece claro que la interrupción del programa de la Golden Visa no va a aliviar las tensiones en materia de vivienda a las que se refiere el Gobierno, sí envía señales negativas a los inversores no europeos que podrían redirigir sus inversiones de la Costa del Sol a otros destinos.

PROPIEDADES EN EXCLUSIVA



Ático en Hoyo 19  
Los Flamingos, Benahavís  
2 hab 2 baños 2 garajes  
157,06 m + Trastero  
449.000 €



Apartamento doble  
Mirador del Paraiso, Benahavís  
5 hab 5 baños 2 garajes  
270,05 m + 2 trasteros  
1.449.000 €



Villa Hoeflo  
Elviria, Marbella  
4 hab 4 baños  
120m + 32 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



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