

NEWSLETTER

¿Cómo está el Mercado Inmobiliario?

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

EL MERCADO DE LA OBRA NUEVA EN MÁLAGA EN 2024: LA DEMANDA SUPERA A LA OFERTA

Las últimas cifras del Ministerio de Transportes para 2024 confirman una tendencia que vengo señalando en los últimos dos años: aunque la demanda de viviendas de obra nueva sigue siendo muy fuerte en la provincia de Málaga, la construcción sigue sin alcanzar el ritmo necesario, lo que aumenta la presión sobre la oferta y los precios. Veamos qué nos dicen los datos y por qué esto es relevante para compradores, inversores y propietarios.

1. El stock de viviendas nuevas sigue en mínimos históricos: La línea roja del gráfico representa el stock de viviendas de obra nueva disponibles en el mercado. Tras el máximo alcanzado durante la crisis de 2008, ese stock ha disminuido de forma constante. En 2024, se mantiene muy por debajo de los niveles previos a la crisis, a pesar de una recuperación moderada de la actividad constructora. Esta es una diferencia clave respecto a los años de burbuja 2004–2007, cuando el exceso de oferta se convirtió en un riesgo sistémico.

2. La construcción no ha vuelto a los niveles del boom: El número de viviendas terminadas (barras azules) e iniciadas (barras rojas) en 2024 sigue siendo solo una frac-

ción del máximo alcanzado en 2005. Entonces, se terminaron más de 40.000 unidades en un solo año. En contraste, en 2024 apenas llegamos a una cuarta parte de esa cifra. Los promotores hoy son más prudentes y la finan-

"Se trata de un mercado definido por baja oferta, construcción controlada y demanda sostenida."

ciación es más estricta, algo positivo para la estabilidad del mercado, pero un cuello de botella para la oferta.

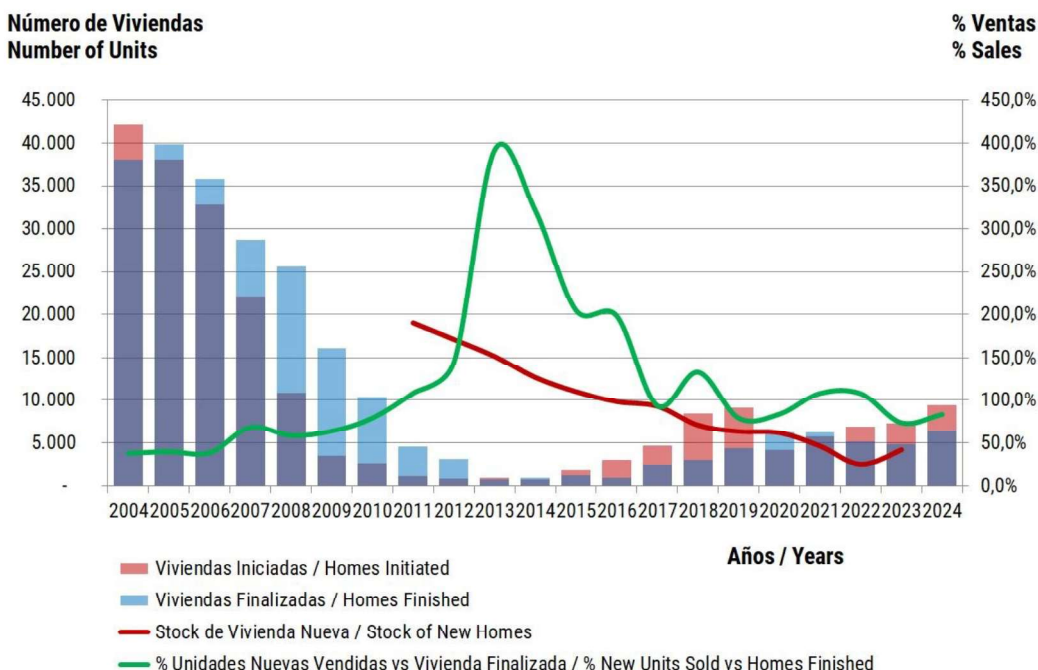
3. Las ventas siguen superando a las entregas: La línea verde del gráfico, que muestra el % de viviendas nuevas vendidas frente a las terminadas, sigue cerca o por encima del 100% en los últimos años. Esto significa que se venden más viviendas de las que se entregan, reduciendo el inventario disponible. Esta dinámica genera competencia por las propiedades de calidad, especialmente en zonas prime como Marbella y Benahavís.

4. La presión sobre los precios es inevitable: Con una demanda que supera a la oferta, los precios de la obra nueva siguen en aumento. Como destacaba en mi newsletter de junio de 2024, las nuevas promociones en Marbella han registrado incrementos medios anuales del 17,9% en los últimos tres años. En comparación, las viviendas de segunda mano han subido un 9,2% anual. Los

inversores que buscan plusvalía y los compradores que priorizan calidad están impulsando esta tendencia al alza.

En resumen, No estamos ante una burbuja como la de 2008, ni mucho menos. Se trata de un mercado definido por baja oferta, construcción controlada y demanda sostenida. Para quienes estén pensando en comprar o invertir, especialmente en zonas tan demandadas como Marbella y Benahavís, comprender estas tendencias es clave. Las mejores oportunidades se venden rápido... y cada vez a precios más altos.

GRÁFICO 1 - OBRA NUEVA TERMINADA FRENTE A VENDIDA - MÁLAGA



JARDINES SOSTENIBLES

Diseñamos jardines sostenibles desde la observación del entorno y el uso de plantas autóctonas y resilientes. Aplicamos Soluciones basadas en la Naturaleza (SbN), que imitan los procesos naturales para responder a los desafíos socioambientales actuales.

ESPACIOS RESILIENTES AL CAMBIO CLIMÁTICO

Frente a plantas de temporada, apostamos por especies adaptadas al clima local, como *Lavandula stoechas* o *Westringia fruticosa*, que florecen en distintas épocas, atraen polinizadores y estimulan los sentidos. Evitamos especies con efectos negativos como alergias o daños estructurales. Aplicamos biocontrol de plagas y fomentamos un mantenimiento mínimo, sin podas innecesarias. Para reducir la contaminación lumínica, usamos luminarias ámbar inferiores a 2700 K.

ADAPTACIÓN ANTE LA SEQUÍA

Sustituimos el césped por tapizantes como *Lippia nodiflora*, de bajo consumo hídrico. Usamos riego por goteo enterrado y acolchado vegetal o mineral para conservar la humedad. Incorporamos superficies permeables y SUDs

para gestionar mejor sequías y escorrentías. Seleccionamos comunidades vegetales de bajo consumo y adaptadas al sustrato existente.

INVERTIR EN NATURALEZA, INVERTIR EN SALUD

Al favorecer especies que atraen polinizadores, generamos espacios saludables y ricos en servicios ecosistémicos: reducción de CO₂, ruido y estrés, mejora del bienestar social, desarrollo mental y conexión con la naturaleza.

ROSA CEÑO, PAISAJISTA

Máster en Jardines Históricos y Servicios Ecosistémicos (UPM). Autora de proyectos como El Jardín de los Sentidos (Marbella). Premios: OJA AMJA y Design Week Marbella 2021.



Apartamento con vistas al mar
Ocean Pines, Benahavís
122 m² + 27 m² de terraza
3 hab | 2 baños
Precio de salida 399.000€



Apartamento con vistas al mar
El Alto, Los Arqueros, Benahavís
183 m² + 50 m² de terraza
3 hab | 3+1 baños
595.000€



Ático con vistas abiertas al mar
Buenavista Quinta, Benahavís
220 m² + 43 m² de terraza
3 hab | 3 baños
1.200.000 €

ALFONSO LACRUZ TEAM | **kw**
Real Estate in Marbella & Benahavis KELLERWILLIAMS

Alfonso Lacruz
KW Luxury Agente Asociado
(+34) 678 952 109
alfonso.lacruza@kwspain.es
ALFONSOLACRUZ.COM

