

Informe Sobre el Mercado

INMOBILIARIO DE MARBELLA 2022

Por Christopher Clover

PANORAMA

Oficinas en Puente Romano Beach Resort y frente a Marbella Club

Ventas +34 952 863 750

Alquileres +34 952 90 10 15

Listado de Propiedades +34 952 774 266

info@panorama.es | www.panorama.es



Informe Sobre el Mercado INMOBILIARIO DE MARBELLA 2022

Por Christopher Clover

ACTIVIDAD HISTÓRICA DEL MERCADO

En 2021 Marbella y los municipios adyacentes alcanzaron picos de ventas históricos en el segmento inmobiliario de lujo y en 2022 la misma tendencia se ha mantenido constante, aumentando mes a mes.

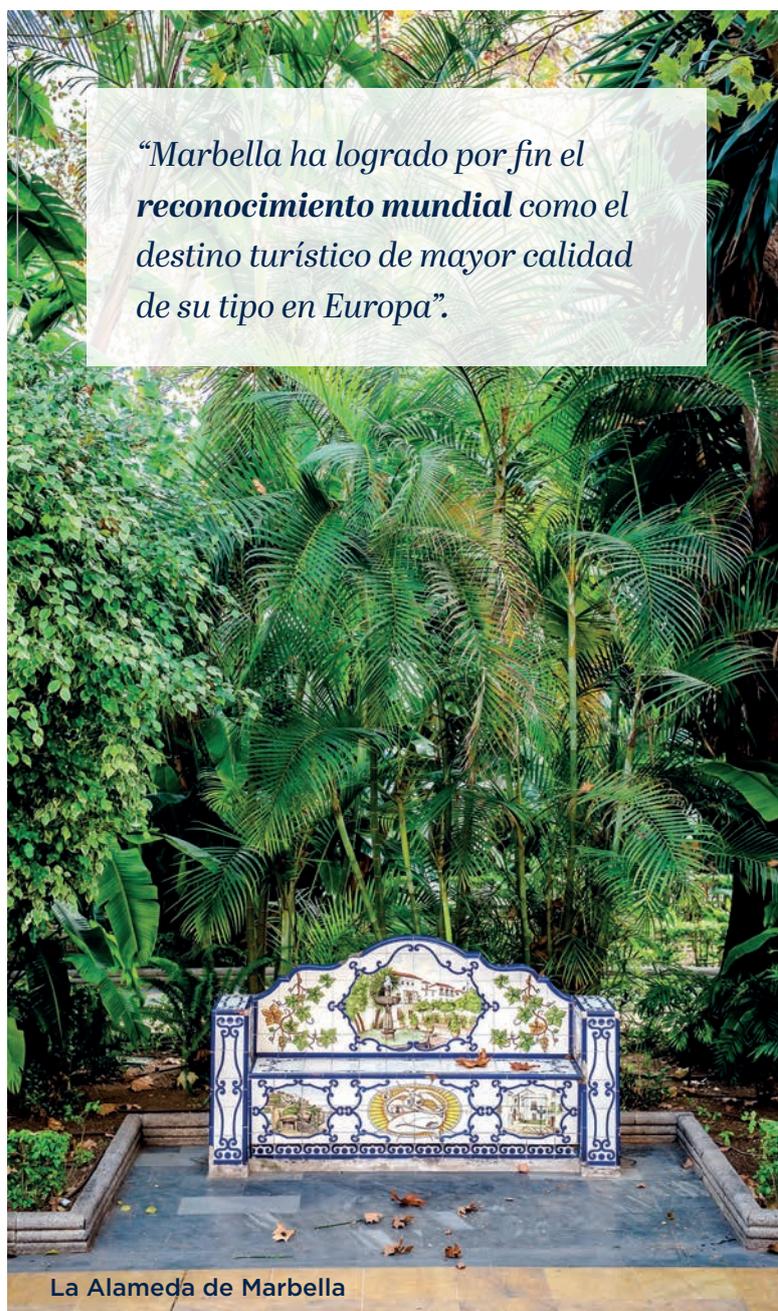
Tanto es así que, incluso en varias oportunidades, hemos presenciado guerras de pujas de ofertas por ciertas propiedades, algo casi insólito en Marbella, y bastante inusual en cualquier mercado inmobiliario de lujo y de segunda residencia.

La pandemia de COVID-19 y los confinamientos han apresurado a la gente a plantearse seriamente en dónde y cómo quieren vivir a nivel mundial¹. Aún más, el nivel de actividad histórico que se ha experimentado en la zona de Marbella desde el final del confinamiento es particularmente significativo, y es otro de los tantos indicios de que Marbella ha por fin, logrado el reconocimiento a nivel mundial como el destino turístico de mayor calidad de su tipo en toda Europa.

EL DESTINO MÁS PRESTIGIOSO Y EXCLUSIVO DE EUROPA

Desde que Marbella saltara a la fama a mediados de los años cincuenta y sesenta como la California del sur de Europa y destino favorito de la jet set, su popularidad ha ido aumentando década tras década.

Gracias a su templado clima invernal, el más suave de toda Europa, al haber evitado la construcción en altura y masificada (lo cual ha supuesto la ruina de muchas ciudades del litoral español), a la calidad de sus infraestructuras y de su gobierno local, al alto nivel académico



La Alameda de Marbella

“Marbella ha logrado por fin el reconocimiento mundial como el destino turístico de mayor calidad de su tipo en Europa”.

1. The Economist: [“How the pandemic has changed American homebuyers’ preferences”](#), 30 de abril de 2022



Yate entrando en Puerto Banús

de sus colegios internacionales, sus tiendas, restaurantes e instalaciones deportivas, incluyendo 52 campos de golf sólo en la provincia de Málaga, la zona de Marbella ha logrado alcanzar un nuevo grado de reconocimiento desde sus inicios como destino inmobiliario de lujo. Por fin se ha convertido en un reconocido destino en Europa y en un símbolo internacional de desarrollo y de estilo de vida de calidad.

Y como prueba de ello, Marbella ha obtenido el codiciado reconocimiento en el certamen *Mejor Destino Europeo 2022* como el destino más prestigioso y exclusivo de Europa, donde además ha sido galardonada con el segundo premio como Mejor Destino Global, quedando por delante de Montecarlo, Gstaad, Capri y Madeira.²

LA “TEMPORADA BAJA” EN MARBELLA HA DEJADO DE EXISTIR

Desde 1995, cuando Marbella alcanzó una población de *temporada baja*, incluyendo turistas y residentes a tiempo parcial, de unas 150.000 personas – las suficientes para mantener los hoteles, tiendas, restaurantes, vida nocturna, eventos deportivos, eventos sociales y otras actividades operativas todo el año-, la ciudad ha evolucionado hasta conseguir disfrutar de una verdadera temporada de 12 meses “abierta al público” como ninguna otra ciudad turística de toda la cuenca Mediterránea. Anteriormente la temporada de 12 meses abarcaba las temporadas alta, media y baja. No obstante, en el invierno de 2021-2022, el nivel actividad sin precedentes eliminó la *temporada baja* en la zona de Marbella y las marcadas “temporadas medias” de otoño y primavera se fusionaron en una sola. Éste ha sido siempre el verdadero

“La temporada baja en la zona de Marbella ya ha dejado de existir. Éste ha sido siempre el verdadero potencial de Marbella y una de las principales razones por las que nuestra agencia abrió su primera oficina aquí en 1970”.

potencial de Marbella y una de las principales razones por las que nuestra agencia abrió su primera oficina aquí en 1970.

Nunca antes se había visto en Marbella tanta actividad en los meses de invierno, con tal cantidad de turistas de calidad visitando la zona, incluidos los no residentes que vienen a pasar una temporada en sus propias viviendas (un fenómeno conocido internacionalmente como *turismo residencial*, del que Marbella es, sin duda, pionera).

Los hoteles de cuatro y cinco estrellas, los agentes inmobiliarios, los abogados, notarios, arquitectos, decoradores, constructores y la mayoría del sector de servicios están anunciando *el más alto nivel de actividad que han presenciado nunca*, partiendo de un nivel de actividad ya histórico en 2021 y manteniéndose de la misma manera en 2022. Desde el final del confinamiento en 2021, y a pesar de las dificultades económicas y políticas acaecidas a nivel mundial debidas a la pandemia, la tasa de ocupación y los precios de las habitaciones en los mejores hoteles de Marbella se dispararon a los niveles más elevados de la historia, lo que evidencia aún más este aumento histórico de la actividad.³

2. [European Best Destinations: “Discover the 10 most prestigious destinations in Europe”](#)

3. [101TV Málaga: “La ocupación hotelera en Marbella obtiene los mejores datos de su historia”](#)

Si contrastamos las ventas interanuales, Marbella, Estepona y Benahavís han registrado las ventas que se detallan a continuación:

Año	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Benahavís	650	633	438	559	422	311	593	533	711	733	624	499	625	643	457	859
Estepona	1,788	2,581	1,721	1,086	1,154	1,248	1,490	1,673	2,113	2,044	2,114	2,673	2,476	2,324	2,515	3,137
Marbella	4,432	3,568	2,116	2,199	2,389	2,259	2,519	3,115	3,997	4,390	3,998	4,275	4,068	3,676	2,560	4,628
Total	6,870	6,782	4,275	3,844	3,965	3,818	4,602	5,321	6,821	7,167	6,736	7,447	7,169	6,643	5,532	8,624



Source: Ministerio de Fomento de España
www.fomento.gob.es

Obsérvese que estas estadísticas sólo muestran el número de inmuebles vendidos cada año, según las escrituras otorgadas ante Notario, y no reflejan las ventas de propiedades en construcción o sobre plano.

Otra prueba del increíble nivel de actividad es la noticia del 6 de julio de 2022 de la creación de más de 2.000 nuevas empresas (incluyendo altas de nuevos autónomos) en Marbella desde 2019, la cifra más elevada de cualquier ciudad no capital de provincia de España, y la sexta ciudad en creación de nuevas empresas de todo el país. A esto hay que añadir que Marbella tiene la cifra de paro más baja de toda Andalucía, así como el número de licencias de apertura concedidas a comercios en 2020 y 2021 que asciende a 1.100, habiéndose concedido ya 541 hasta junio de 2022.⁴

ESTADÍSTICAS DE VENTAS

Arriba figura una tabla de las ventas inmobiliarias formalizadas en 2021 en los tres municipios que componen el “Triángulo de Oro” de Marbella-Estepona-Benahavís, que es, a efectos prácticos, una sola zona de mercado. Estas estadísticas muestran todas las ventas y no sólo las del mercado de lujo de alta gama, ya que las estadísticas publicadas en España, lamentablemente, no distinguen entre las ventas realizadas según categorías de precios.

En 2021, sólo 16 municipios de España tuvieron volúmenes de ventas superiores a los del año del boom de 2007, siendo Marbella uno de ellos, sólo por detrás de Madrid y Valencia.⁵



4. SUR: “Marbella encara el verano con 2.000 empresas más que en junio de 2019”, 6 de julio de 2022

5. Business Insider: “Barcelona, Móstoles, Valencia o Marbella: el mapa de las ciudades españolas donde ya se venden más viviendas que en plena burbuja de 2007”, 17 de febrero de 2022

La demanda del mercado en 2021 representa un increíble aumento del 30,15% en las ventas con respecto al año 2019, anterior a la pandemia. Sin embargo, hay que señalar que las cifras de ventas en la zona de Marbella, incluso en el año pandémico de 2020, fueron sorprendentemente elevadas. La pandemia, de hecho, ha persuadido a un gran porcentaje de compradores -algunos de los cuales llevaban años esperando para adquirir una propiedad en Marbella- de que por fin había llegado el momento de cumplir su sueño y empezar a disfrutar del increíble estilo de vida que ofrece este hermoso rincón del mundo.

EL PRIMER SEMESTRE DE 2022 BATE RÉCORD DE VENTAS

El año 2021 ya mostró picos históricos de ventas en Marbella y sus municipios vecinos, pero las cifras del primer semestre de 2022 son una prueba irrefutable del aumento sin precedentes, batiendo récord de ventas en

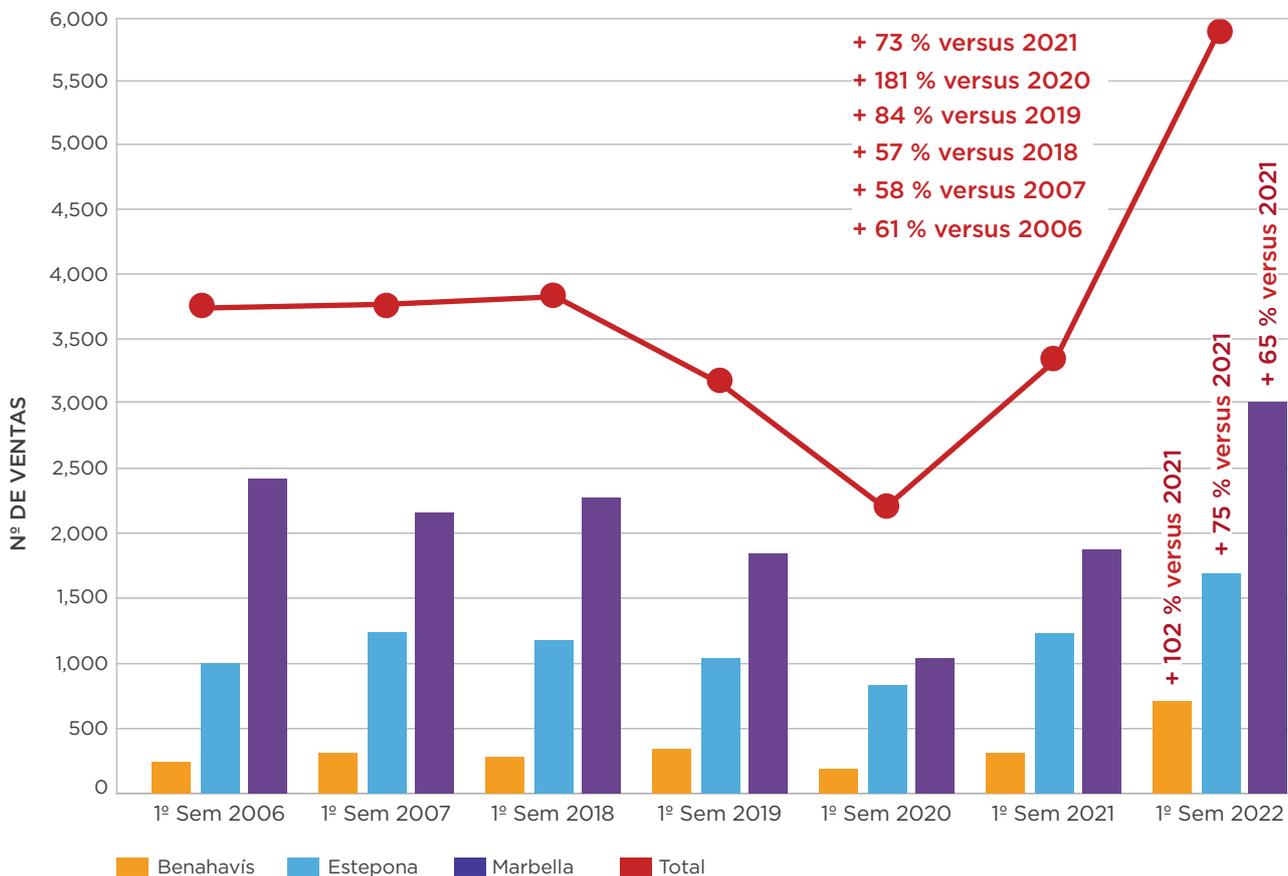
“La demanda registrada en el primer semestre de 2022 representa un extraordinario aumento del 73% en las ventas respecto al mismo periodo de 2021”.

la zona respecto al primer semestre de años anteriores.

En el siguiente gráfico podemos ver las estadísticas del primer semestre de 2022 en comparación con los años anteriores, otra prueba irrefutable del crecimiento y la popularidad de la zona de Marbella y sus alrededores.

Obsérvese que también se han incluido los años 2006 y 2007, anteriores a la recesión, para compararlos con el primer trimestre de 2022.

NÚMERO DE VENTAS EN EL PRIMER SEMESTRE DE 2022 COMPARADO CON AÑOS ANTERIORES



MILES DE MILLONES DE EUROS INVERTIDOS EN LA ZONA DE MARBELLA

En 2012 el mercado inmobiliario de Marbella comenzó a recuperarse de la crisis del 2008 con un aumento de las compraventas debido a una importante demanda acumulada, que se había ido gestando durante los cinco años de recesión anteriores. Esta demanda fue liderada no sólo por los clientes habituales, sino también por diferentes tipos de inversores y promotores inmobiliarios. Hablamos del promotor privado que reforma o construye una vivienda, pequeños complejos de cinco o diez villas, o incluso promociones de más envergadura, incluyendo proyectos de apartamentos. También de los grandes fondos internacionales que construyen urbanizaciones cerradas completas y que por primera vez comenzaron a invertir con fuerza en la zona.

Así pues, en la zona de Marbella se han construido miles de viviendas nuevas con inversiones de miles de millones de euros. Además, se han llevado a cabo reformas y modernizaciones de viviendas antiguas en todas las urbanizaciones de la zona.

Muchos de estos inversores que depositaron su confianza en el futuro de la zona marbellí han diseñado, construido y vendido algunas de las propiedades de la más alta calidad de las de su tipo *en todo el mundo*. La palabra clave ahora es calidad, y nunca antes se ha visto en Marbella una gama tan amplia de viviendas construyéndose conforme a un diseño, tecnología y *calidades* de acabados de la más alta categoría a nivel mundial.

UNA EXPLOSIÓN DE VENTAS DE MÁS DE €4.000.000.-

El hecho de que el mercado de viviendas de más de €4.000.000 se haya disparado desde los años anteriores a la pandemia se debe, en gran medida, a la confianza depositada por parte de los promotores inmobiliarios en la construcción de viviendas de primera categoría a nivel mundial. Calculamos que en 2018 se vendieron al menos 65 inmuebles por este precio

“Un mercado descenso en la cartera/oferta de viviendas de lujo, unido a la creciente demanda por este tipo de inmuebles sofisticado por parte de los compradores, está impulsando el incremento de los precios de las viviendas de lujo en todas partes”.

o incluso superior, aumentando dicha cifra a más de 120 entre mediados de 2020 y mediados de 2021. No obstante, en el último año esta cifra ha aumentado aún más hasta llegar hasta aproximadamente a 150 propiedades vendidas, en o por encima de esta categoría de precios. Las ventas de viviendas de más de €4.000.000-son ahora habituales, incluyendo ventas de más de €10.000.000-. Esto es un indicio más de la solidez del mercado y del atractivo de esta zona especial de Europa para los compradores de mayor poder adquisitivo.

LOS PRECIOS AL ALZA

Con la inflación más elevada de las últimas décadas en casi todo el mundo occidental, el brusco incremento en los costes directos de la construcción, calculado en un 23,5% en el 2021⁶, y la demanda de inmuebles claramente superior a la oferta, **resulta inevitable que se hayan incrementado los precios, y continuarán en aumento en un futuro próximo.**

Aunque la demanda se haya incrementado de forma significativa en todas las categorías de precios, este aumento es mucho más pronunciado en el segmento de lujo del mercado, siendo este fenómeno no solo exclusivo de la zona de Marbella o España, sino de todo el mundo.⁷ Un mercado descenso en la cartera de viviendas de lujo, unido a la creciente demanda por este tipo de sofisticados inmuebles por parte de los compradores, está impulsando el incremento de los precios de las

6. ACR: [“Los costes directos de construcción repuntan un 23,5% en 2021 y baten máximos históricos”](#)

7. Mansion Global: [“U.S. Home Prices Continue to Rise Even Amid Increasing Inventory”](#), 16 de junio de 2022



Uno de los más de 250 nuevos proyectos en la Costa del Sol

viviendas de lujo en todas partes⁸ y causando un aumento histórico en la venta de viviendas sobre plano o en construcción.

Afortunadamente, a medida que la oferta de inmuebles de segunda mano se va reduciendo, hay continuamente nuevos proyectos que salen al mercado: según informa el Ayuntamiento de Marbella, en el 2021.⁹ Se concedieron licencias de obra para la construcción de más de 1.000 inmuebles.

Tal y como se menciona en el informe de mercado inmobiliario del año pasado, muchos proyectos quedaron suspendidos en el 2020 durante el punto álgido del confinamiento causado por la pandemia. La mayoría de ellos ya han reanudado su proyección, y ahora **está prevista la promoción de entre 250 y 270 proyectos de gran envergadura en la Costa del Sol para los próximos años.**¹⁰

Estos nuevos proyectos, junto con los numerosos proyectos de menor volumen que están a punto de recibir licencias de obras ayudarán, sin duda, a mantener una oferta de nuevas viviendas, necesaria para satisfacer la

creciente demanda, aunque se estima que la demanda del mercado seguirá siendo superior a la oferta en un futuro próximo.

El portal inmobiliario *Idealista* ha calculado que la media estimada del incremento de precios de salida en Marbella desde mayo 2021 a mayo de 2022 se sitúa en un 15,8%, con un precio medio de salida en el municipio de €3.658/m² (frente a los €2.604/m² en toda la provincia de Málaga). Como siempre, *los mecanismos intrínsecos del mercado y la ley de la oferta y la demanda controlarán cuánto podrán aumentar los precios en el futuro*. Hasta ahora, no obstante, con la demanda a mitad de año al mismo nivel, los compradores están claramente encontrando precios razonables en la zona en comparación con otros destinos de lujo.

En las tablas que figuran en las siguientes páginas, hemos incluido algunos ejemplos típicos de ventas efectuadas en diferentes zonas residenciales de Marbella. Dichas tablas cubren los primeros seis meses de 2022 e indican los *precios de venta reales* por metro cuadrado, habiendo intermediado Panorama en la mayoría de dichas ventas.

8. Forbes: "Luxury Trends in 2021 International Real Estate Report", 16 de diciembre de 2021

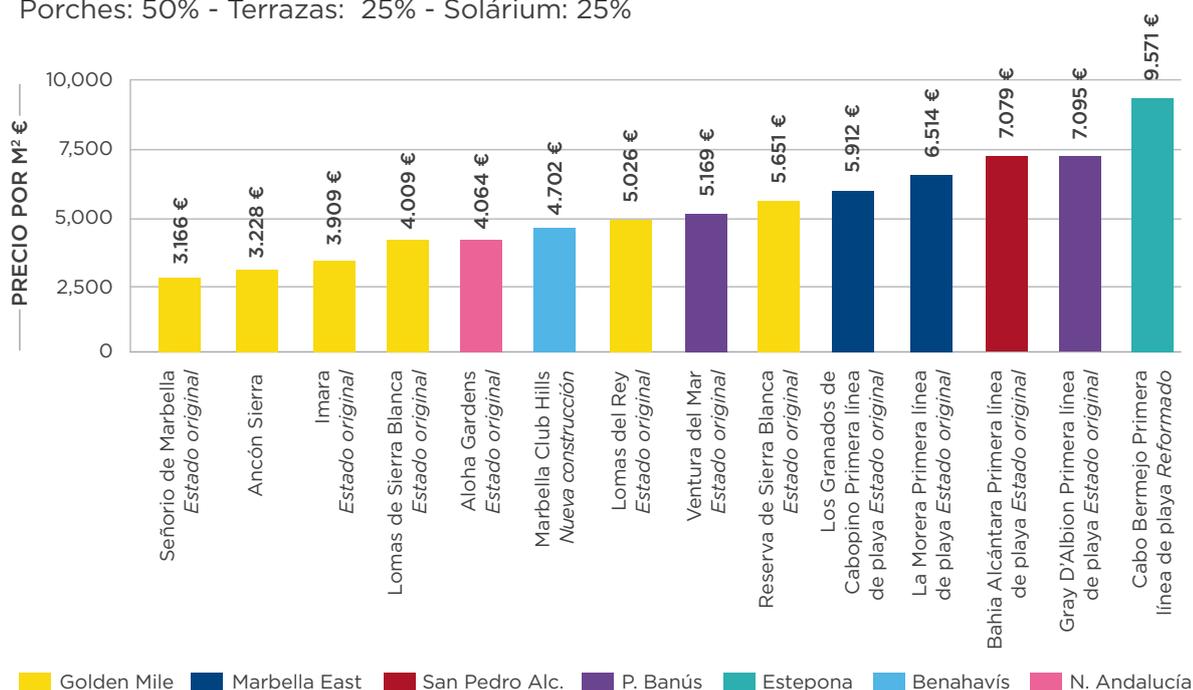
9. Excmo. Ayuntamiento de Marbella: "La inversión urbanística se duplicó en Marbella en el último año hasta alcanzar los 324 millones de euros con proyectos para más de un millar de viviendas", 12 de enero de 2022

10. Cinco Días: "Las promotoras confían en la apertura de fronteras para revivir el negocio en la Costa del Sol", 6 de mayo de 2021

PRECIOS DEL METRO CUADRADO DE LAS VENTAS REALES EFECTUADAS EN LOS SEIS PRIMEROS MESES DE 2022

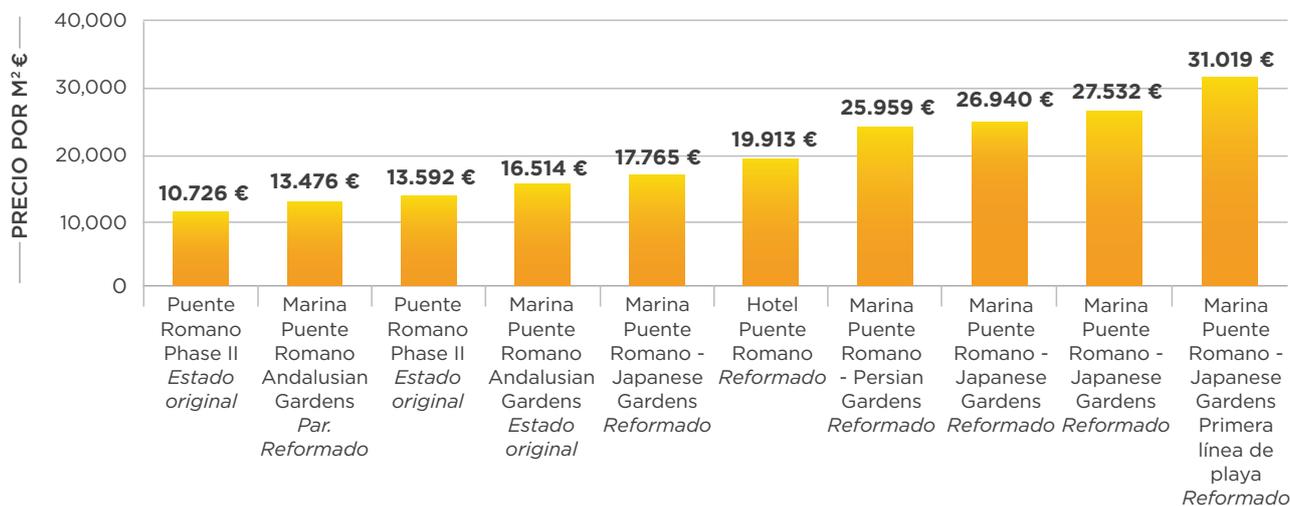
UNA MUESTRA DE APARTAMENTOS VENDIDOS EN DIFERENTES ZONAS RESIDENCIALES EN 2022

Porches: 50% - Terrazas: 25% - Solárium: 25%



UNA MUESTRA DE LOS APARTAMENTOS VENDIDOS EN PUENTE ROMANO, MILLA DE ORO EN 2022

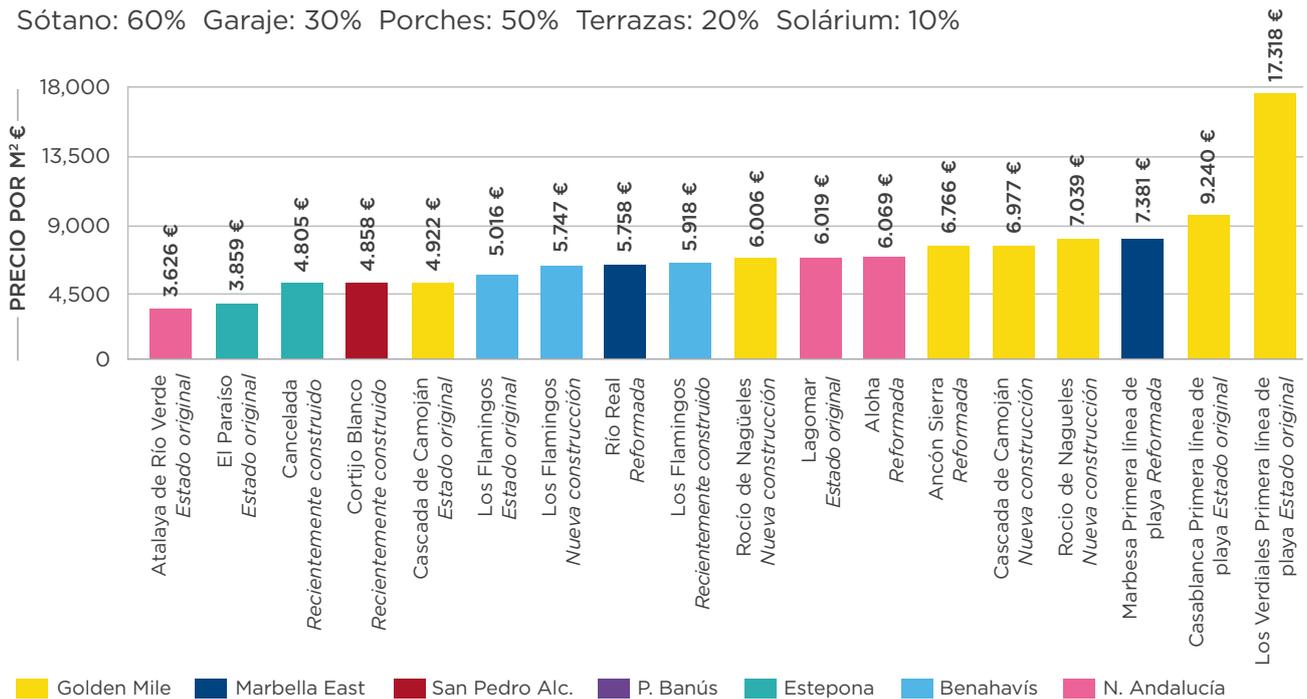
Porches: 50% - Terrazas: 25% - Solárium: 25%



PRECIOS DEL METRO CUADRADO DE LAS VENTAS REALES EFECTUADAS EN LOS SEIS PRIMEROS MESES DE 2022

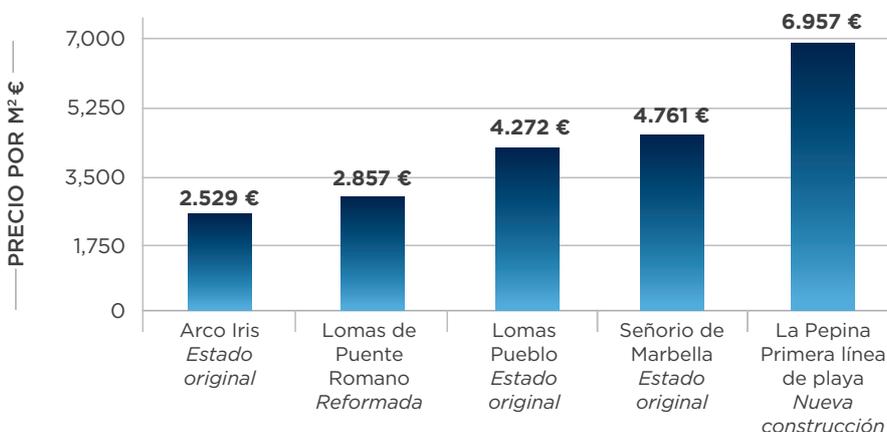
UNA MUESTRA DE VILLAS VENDIDAS EN DIFERENTES ZONAS RESIDENCIALES EN 2022

Sótano: 60% Garaje: 30% Porches: 50% Terrazas: 20% Solárium: 10%



UNA MUESTRA DE CASAS ADOSADAS VENDIDAS EN DIFERENTES ZONAS RESIDENCIALES EN 2022

Sótano: 60% Garaje: 30% Porches: 50% Terrazas: 20% Solárium: 10%





Paseo Marítimo Marbella

¿QUIÉNES ESTÁN COMPRANDO?

Es bien sabido que los compradores de inmuebles de lujo y de alta gama en la zona de Marbella (los que adquieren inmuebles valorados a partir de €1.000.000) son entre un 85% y un 90% compradores extranjeros, que es precisamente lo que le ha proporcionado tanta solidez al mercado marbellí durante tantos años en comparación con los compradores nacionales.

En la provincia de Málaga, las tres principales nacionalidades extranjeras de compradores de viviendas en 2021 fueron¹¹:

- Británica 16%,
- Sueca 14%
- Belga 9%.

Es de suponer que estas estadísticas también serán de aplicación, en gran medida, a la zona de Marbella. Lamentablemente, no se dispone de cifras más detalladas, pero, según

las estadísticas de las nacionalidades de los compradores extranjeros en toda la comunidad autónoma de Andalucía para 2021, es probable que les sigan los franceses, los neerlandeses y los alemanes, en este orden.

Un dato estadístico destacable es el auge del mercado sueco, que ha ido aumentando su cuota de mercado en los últimos años. El año pasado también se produjo la aparición del mercado polaco, así como de compradores de Europa del Este y Oriente Medio, a pesar de las restricciones de desplazamientos, siendo el objetivo de muchos de ellos la adquisición de una vivienda como medio de obtención del “Visado de Oro” o “Golden Visa”. Por supuesto, las compras por parte de los españoles están siempre presentes, y representan los cimientos del mercado inmobiliario de la zona de Marbella en general.

Desde mediados de 2021 también se ha producido un notable aumento de ciudadanos estadounidenses que adquieren propiedades en nuestra zona, lo que ejemplifica la difusión de la fama de la Marbella contemporánea a lo largo del mundo.

A pesar del Brexit, y contra todo pronóstico, los británicos siguen componiendo, con diferencia, el mayor segmento de compradores extranjeros en España, como lo han sido durante décadas, desde que Margaret Thatcher levantó los controles de cambio en el Reino Unido (la infame “Prima del Dólar”), en 1979.¹² *Rightmove*, un portal líder en el Reino Unido, informa de un aumento del 36% en cuanto a consultas de compra de viviendas en España en abril de 2022 en comparación con abril del año anterior.¹³

El perfil del comprador actual

Las viviendas de nueva construcción de alta gama responden a una demanda de arquitectura y diseño de interiores contemporáneos con marcas de calidad internacional en cocinas, baños y zonas de *entretenimiento*, y con tecnología de última generación. También se observa una mayor

11. [Estadística Registral Inmobiliaria anuario 2021](#)

12. [Brainsre.news: “Foreigner House Purchases Soar, Led by the Brits” 20 de abril de 2022](#)

13. [The Times: “British reign in Spain for holiday properties” 9 de junio de 2022](#)



“El típico comprador actual también es más joven y está a la moda con la última tendencia, muchos de ellos se dedican a desarrollar tecnología web”

demanda de viviendas más sostenibles y más respetuosas con el medio ambiente, así como el deseo de una arquitectura que conecte más estrechamente a los propietarios con el entorno natural exterior más inmediato.

Las viviendas exquisitamente amuebladas y decoradas, listas para entrar a vivir, tienen una gran demanda.

El típico comprador actual también es más joven y está a la moda con la última tendencia, muchos de ellos se dedican al desarrollo de tecnologías web, empresas de e-commerce o el posicionamiento de sus *startups en el mercado*.

¿Qué buscan los compradores desde un punto de vista arquitectónico?

- Hay interés en propiedades de todos los estilos, desde la típica casa adosada de pueblo, pasando por diseños contemporáneos clásicos, hasta diseños ultramodernos, siendo estos últimos los tipos de viviendas especialmente populares entre los compradores escandinavos.
- Vemos también el retorno del estilo ibicenco moderno: viviendas cúbicas con tejado plano, de construcción modular con elementos naturales; una variante moderna de aquellas viviendas que Panorama solía vender a

finales de los años sesenta y principios de los setenta cuando teníamos presencia en Ibiza y organizábamos vuelos de inspección a las Islas Baleares además de la zona de Marbella.

- También hay una creciente demanda de los diseños que integran el entorno natural exterior con el interior, incluyendo la incorporación de la vegetación, la optimización de la luz natural y de las instalaciones de agua, ya que estos elementos influyen positivamente en el día a día de todos. Esta nueva tendencia de la arquitectura y del diseño contempla el uso de jardines verticales, fuentes de agua y materiales naturales y nobles en todas las estancias de la vivienda.
- La arquitectura andaluza, que evoca suaves arcos, tejados inclinados, patios interiores y entornos campestres es uno de los ejemplos de la fabulosa arquitectura tradicional que todavía goza de un pequeño pero entusiasta nicho en el mercado.

EL MERCADO DE ALQUILERES TAMBIÉN EN AUGE

Los profesionales dedicados al sector de alquiler en Marbella coinciden todos en lo mismo: hay una verdadera escasez de



“Los profesionales dedicados al sector de alquiler en Marbella coinciden todos en lo mismo: hay una verdadera escasez de propiedades de calidad disponible en el mercado de alquiler para larga temporada”

propiedades de calidad disponible en el mercado de alquiler de larga temporada debido a una combinación de factores.

Los precios han subido: hace cinco años se podía alquilar un apartamento de dos dormitorios nuevo, moderno y lujoso en las zonas más prestigiosas de Marbella por unos €2.000 al mes, mientras que los precios por el mismo tipo de vivienda pueden alcanzar hoy los €3.500 al mes, e incluso más. Hoy en día, el alquiler de una bonita villa de cuatro dormitorios en las mejores zonas puede costar unos €10.000 mensuales, mientras que hace apenas un año se podía encontrar una propiedad similar por unos €6.000 al mes.

- Algunos propietarios prefieren alquilar sus inmuebles por corta temporada, habida cuenta de la alta rentabilidad del alquiler estival y también porque les permite disfrutar de su segunda o tercera vivienda durante el resto del año. Además, la aplicación de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU), a pesar de algunas mejoras, sigue siendo lenta e ineficaz en el desalojo del inquilino de larga temporada que haya incurrido en impago, lo que desanima a muchos propietarios a alquilar sus viviendas por larga temporada. Esto, a su vez, ha impulsado a que los propietarios demanden condiciones más estrictas a los

posibles inquilinos, exigiendo ahora, por ejemplo, el pago por adelantado de la totalidad de la renta o garantías bancarias, convirtiendo, por consiguiente, estas propiedades fuera del alcance de muchos.

- Por regla general, la renta semanal en temporada alta equivale más o menos a la renta mensual de larga temporada, a veces incluso más, dependiendo del atractivo de la propiedad y de la demanda de la zona o la urbanización, y es claramente más alta que en años anteriores en las zonas más cotizadas. La demanda de alquiler de villas “*crème de la crème*” es especialmente alta y ahora estamos viendo alquileres de corta temporada de este tipo de propiedades a €40.000 semanales, o más.

- La demanda de alquileres de larga temporada continúa siendo muy elevada. Familias de toda Europa y de otras partes del mundo están decidiendo cambiar de estilo de vida y trasladarse a esta zona de España, y por ello deciden alquilar con vistas a comprar en un futuro. Esto es ahora posible, ya que, en la mayoría de los casos, se puede trabajar a distancia mientras los hijos cursan sus estudios en cualquiera de los excelentes colegios internacionales de la zona de Marbella. Estos factores han supuesto un aumento de los precios y están agotando a un nivel sin

“Marbella se considera un refugio seguro para la compra de propiedades en tiempos de incertidumbre, no sólo por sus cualidades únicas, sino también por su *ubicación física*.”



precedentes la oferta de buenas viviendas disponibles en alquiler de larga temporada.

- El portal inmobiliario *Idealista* constata un fuerte incremento en el precio de los alquileres de larga temporada en Marbella, con una subida del 21% en mayo de 2022 respecto al año anterior, y con precios que oscilan entre los 13,4 €/m² y los 15,8 €/m² en diferentes zonas residenciales de la Milla de Oro.¹⁴
- Según un reciente informe de la empresa nacional de tasación inmobiliaria *Tecnitasa*, Marbella ocupa el tercer lugar de las primeras 5 ciudades españolas con los precios más elevados de alquiler residencial de larga temporada, con un precio medio de 22 €/m²/mes.¹⁵
- Según nuestra propia experiencia, el precio medio del alquiler de larga temporada es de unos 10-15 €/m² en zonas residenciales *non-prime*, de 20-25 €/m² en zonas residenciales *prime* y hasta 35 €/m² en zonas *ultra prime*.

LA GUERRA EN UCRANIA: ¿CÓMO HA AFECTADO AL MERCADO INMOBILIARIO MARBELLÍ?

El mercado ruso no ha representado históricamente un segmento significativo del mercado inmobiliario en la zona marbellí,

siendo incluso en 2021 menos del 2,1% de los extranjeros que adquirieron alguna vivienda en España.¹⁶ Los típicos compradores rusos solían ser empresarios buscando una bonita casa para disfrutar a tiempo parcial junto a su familia, como tantos otros de Europa Occidental y de todo el mundo. Las actuales restricciones de transferencias de fondos y los obstáculos para la apertura de cuentas bancarias debidas a las sanciones impuestas y que afectan a muchos ciudadanos rusos, hacen que su capacidad de compra en esta zona esté viéndose muy limitada hasta que dichas sanciones no se levanten.

La existencia de un mercado inmobiliario internacional, con compradores de múltiples países como el de Marbella hace que, cuando un mercado cae, otro ocupa su lugar. En los últimos meses se ha producido un aumento de las consultas y ventas realizadas a clientes provenientes de países fronterizos con Rusia o Ucrania, especialmente Polonia, Lituania, Letonia, Estonia y Rumanía.

¿Conclusión? A pesar de la tremenda convulsión económica generada por la guerra, Marbella se considera un *refugio seguro* para la compra de propiedades en tiempos de incertidumbre, no sólo por sus cualidades únicas, sino también por su *ubicación física*: en el extremo sur de Europa, en una zona tranquila y segura, lejos de las grandes ciudades y de tantos otros problemas que afectan a toda Europa.

Siendo una comunidad internacional, con más del 30% de sus casi 150.000 residentes empadronados procedentes de otros países de todo el mundo¹⁷, cifra a la que se suma una importante población “flotante”, no censada, de turistas y residentes a tiempo parcial), Marbella ha demostrado una y otra vez, a lo largo de décadas, ser uno de los pocos casos de éxito destacados del *multiculturalismo*.

A nuestro juicio, y a juicio de todas las principales agencias inmobiliarias de

14. *Idealista*: “Evolución del precio de la vivienda en alquiler en Nagüeles-Milla de Oro”, Junio de 2022

15. SUR: “Marbella, al tercer puesto en el ‘Top 5’...”, 14 de marzo de 2019

16. *CincoDías*: “El 2% de las compras de vivienda de extranjeros en 2021 fue de ciudadanos rusos”, 6 de marzo de 2022

17. SUR in English: “Pandemic slows population growth in Marbella”, 7 de enero de 2022

Marbella especializadas en el sector del lujo, la demanda de propiedades en Marbella, *ha aumentado* desde que estalló el conflicto entre Rusia y Ucrania, tal y como lo demuestran las estadísticas de ventas a lo que va de 2022.

IMPUESTOS MÁS BAJOS EN ANDALUCÍA

Como en la mayoría de los países, en España, corresponde a los gobiernos autonómicos la aplicación de determinados impuestos, tales como el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, el Impuesto de Actos Jurídicos Documentados y el Impuesto de Sucesiones y Donaciones. Al gobierno central le corresponden otros como el IVA. Con la aplastante victoria del partido centrista, *Partido Popular*, en las elecciones del 19 de junio de 2022, en las que obtuvo la mayoría absoluta con un generoso margen, la comunidad autónoma de Andalucía tiene garantizado continuar siendo una de las dos regiones fiscalmente más favorables de España, junto con Madrid. Se trata de una excelente noticia para los compradores, por lo que los periodistas hablan de una “euforia” generalizada entre los grandes inversores inmobiliarios e institucionales.¹⁸

Otros logros alcanzados o en fase de estudio por el actual gobierno autonómico incluyen:

- **La “casi absoluta” eliminación del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones**, en vigor a partir del 11 de abril de 2019, respecto a los cónyuges, hijos, nietos y padres. Dicho impuesto ha sido reducido en un 99% para estos grupos, y ahora simplemente sirve como impuesto de “control”. A principios de 2022 se aplicaron nuevas reducciones a otros grupos.
- En abril de 2021 (y en principio aplicable solo hasta finales de ese año) el *Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales* se redujo hasta un 3% pasando a ser de tipo fijo al 7%, y el Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados se redujo del 1,5% al 1,2%. Se trataba de una

“Marbella ha demostrado una y otra vez, a lo largo de muchas décadas, ser uno de los pocos éxitos destacados del multiculturalismo.”

medida temporal diseñada para compensar las repercusiones negativas del COVID-19 en el mercado inmobiliario y ayudar a fomentar e impulsar las transacciones inmobiliarias. En octubre de 2021, estos tipos impositivos más bajos se prorrogaron hasta 2022 e incluso, indefinidamente lo que ha supuesto un increíble incentivo para los compradores que, en parte, se ha manifestado en el repunte del mercado en 2022.

- **La eliminación del aborrecido Impuesto de Patrimonio.** Siguiendo con las medidas del Gobierno Regional en su afán de reducir los impuestos en general, el presidente de la Junta, Juanma Moreno, anunció el 19 de septiembre la supresión del Impuesto de Patrimonio en Andalucía, convirtiendo así a Andalucía en una de las dos únicas comunidades autónomas de España impositivamente más favorable y representa uno de los pasos más significativos para animar a las familias a comprar viviendas en la región. El Impuesto sobre el Patrimonio estaba disuadiendo a muchos compradores y familias, tanto españolas como extranjeras, de comprar viviendas y establecerse de forma permanente en Andalucía. La supresión de este impuesto impulsará de manera significativa y progresiva al aumento de las compraventas de viviendas, principalmente en el segmento de lujo, y especialmente en lo que respecta a las viviendas más costosas, donde el Impuesto del Patrimonio podría implicar hasta varios cientos de miles de euros cada año a los contribuyentes.¹⁹

¹⁸. Cotizalia: “Euforia inversora en el inmobiliario por la mayoría absoluta de Moreno en Andalucía”, 21 de junio de 2022.

¹⁹. “Moreno acaba con el impuesto al patrimonio en Andalucía para competir con Díaz Ayuso”, El Confidencial, 19.09.2022.

²⁰. Garrigues: “Andalucía reduce la tributación autonómica del IRPF y el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones” 26 de octubre de 2021



Vista aérea del mundialmente famoso puerto deportivo de Puerto Banús

- **Numerosas rebajas** fiscales a principios de 2022, incluyendo varios impuestos que afectan a los jóvenes, y el Impuesto sobre la Renta correspondiente a Andalucía, del cual se han beneficiado todos los residentes fiscales con las rentas más altas.²⁰
- El gobierno autonómico ha anunciado su **firme oposición** a la regulación del precio de alquiler que actualmente está vigente en Barcelona.
- El 23 de diciembre de 2021, entró en vigor una nueva ley autonómica conocida como “LISTA”. Dicha ley **moderniza y simplifica la emisión de licencias y la planificación urbanística**, acortando el tiempo para la elaboración de planes generales por parte de los municipios. Se trata de la normativa más importante que se haya aprobado jamás en materia de promoción inmobiliaria en Andalucía.

A pesar de que el gobierno autonómico no está convirtiendo a Andalucía en un paraíso fiscal, ni mucho menos, las nuevas rebajas fiscales ya realizadas y las que están en fase de proyecto suponen, y facilitarán, enormes beneficios para todos los extranjeros residentes en la zona, ya sean residentes durante todo el año o sólo parte

“La comunidad autónoma de Andalucía tiene garantizado continuar siendo una de las dos regiones fiscalmente más favorables de España, junto con Madrid.”

de él, en comparación con la mayoría de las demás comunidades autónomas de España.

INVERSIÓN DEL GOBIERNO LOCAL Y AUTONÓMICO

10 millones de euros para reforzar la marca Marbella

El Gobierno autonómico ha dado un importante impulso a la parte del presupuesto del “Plan Turístico de Grandes Ciudades” correspondiente a Marbella, al destinar 10 millones de euros durante los próximos cuatro años específicamente para potenciar el turismo y la marca Marbella. La alcaldesa de Marbella, Ángeles Muñoz, celebró que *“una vez más queda claro el compromiso del Gobierno andaluz con la ciudad”* y *afirmó la importancia de “trabajar en coordinación con el sector privado para que Marbella siga siendo un destino de calidad y excelencia”*.

[20. Garrigues: “Andalucía reduce la tributación autonómica del IRPF y el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones” 26 de octubre de 2021](#)

El plan se centrará en 16 iniciativas destinadas a promover la marca Marbella, entre las que se encuentran las relativas a: medio ambiente, cultura, innovación, marketing y promoción. Cuatro de los 10 millones de euros se destinarán a las playas de Marbella, dotándolas de nuevo equipamiento, mobiliario y la mejora de sus instalaciones ya existentes. El plan creará nuevas zonas ajardinadas, mejorará las instalaciones culturales, realzará la historia y el patrimonio de Marbella y ofrecerá incentivos a los promotores de grandes eventos culturales, deportivos o de congresos.

Marbella destina 7 millones de euros a zonas verdes, parques y jardines

La Delegación de Obras e Infraestructuras de Marbella destina este año casi 7 millones de euros a una docena de actuaciones destinadas a la rehabilitación y mejora de los parques y jardines de la ciudad, entre los que se encuentran Xarblanca y El Juanar, y a la remodelación paisajística de otras zonas verdes del municipio como la Finca El Pinillo y el entorno del río Guadalpín.

Las palmeras que adornan la nueva mediana de la Milla de Oro suponen una destacada mejora estética de la vía, a la vez que aportan mayor seguridad al tráfico rodado y peatonal.

NUESTRAS CONCLUSIONES Y PREDICCIONES

El estilo de vida es actualmente el factor más importante. El mundo está evolucionando a un ritmo sorprendentemente rápido, más rápido de lo que vimos en el último medio siglo. El COVID ha cambiado el cómo y el dónde queremos vivir, no sólo en nuestra zona, si no en todas las partes del mundo, incrementando la demanda de propiedades de lujo, especialmente en zonas turísticas. Los factores de estilo de vida y las consideraciones económicas a la hora de invertir hoy van de la mano. Esta tendencia no es nueva, sin embargo, la aceleración de dicha tendencia comenzó hace décadas en la zona de Marbella.

La demanda seguirá con fuerza. No vemos indicios de desaceleración de la demanda, sino todo lo contrario, esperamos que esta fuerte demanda histórica que estamos experimentando actualmente continúe en el futuro inmediato y se desacelere ligeramente en 2023.

Destino por excelencia en todas las estaciones del año. Marbella ha evolucionado a un nivel totalmente nuevo en cuanto a su popularidad e imagen de calidad y, por consiguiente, la temporada baja ha dejado de existir. Se trata de un logro histórico, conseguido gracias a décadas de incansable promoción de las





La mediana ajardinada recién construida de la Milla de Oro

maravillosas cualidades de Marbella por parte de todos los sectores de la sociedad. Ha contribuido decisivamente la inversión del Ayuntamiento, del gobierno provincial, autonómico y estatal, así como la del sector privado, con miles de millones de euros en la creación de promociones inmobiliarias de alta calidad, hoteles, instalaciones deportivas, tiendas, restaurantes, clubes de golf e instalaciones de ocio y recreación de todo tipo.

El verdadero reto será continuar con las mejoras, no dejar ningún rincón de Marbella desatendido y mantener a toda costa los criterios y esfuerzos destinados a preservar la calidad de nuestro entorno, la que hemos logrado con gran trabajo durante tantas décadas.

Los compradores ya no esperan la visita para comprar la vivienda adecuada. Hoy en día hay cientos de clientes que están esperando para venir a “concretar la compra” de las viviendas que han preseleccionado con sus agentes. Y por primera vez, hay docenas de ventas, incluso de propiedades de lujo, que se realizan mediante cuidadosas y meticulosas visitas virtuales vía Facetime o WhatsApp, sin ni siquiera inspeccionar físicamente la propiedad. Esperamos que esta tendencia continúe, ya que representa la forma de cómo estamos

evolucionando en el tiempo, y en nuestro sector inmobiliario que siempre ha acogido con los brazos abiertos las nuevas formas de cerrar operaciones.

La oferta inmobiliaria a la baja en comparación con las épocas de auge anteriores. Con la falta de oferta, en lugar del exceso de oferta inmobiliaria, no parece haber indicios de que el mercado vaya a sobrecalentarse tal y como ocurrió de 2005 a 2008, desencadenando una prolongada recesión que duró hasta el principio de la recuperación del mercado en 2012. Hay, y seguirá habiendo en un futuro próximo, escasez de varios tipos de viviendas, especialmente las de lujo. No obstante, también hay muchas viviendas nuevas y reformadas saliendo al mercado, y las ventas de viviendas sobre plano y en construcción se acelerarán, sin lugar a dudas.

El aumento de los tipos de interés no supondrá un alto impacto en la demanda de viviendas de lujo en Marbella. Los tipos de interés históricamente bajos han servido para impulsar la compra de inmuebles en esta zona y en todo el mundo. Ahora que los tipos de interés están al alza, ¿supondrá esto una desaceleración en el mercado inmobiliario de Marbella? En lo que respecta

al mercado de lujo de alta gama hasta la fecha, aproximadamente el 90% de las compraventas se efectúan sin financiación bancaria. Por consiguiente, consideramos que el incremento de los tipos de interés no afectará sustancialmente al sector del mercado de lujo.

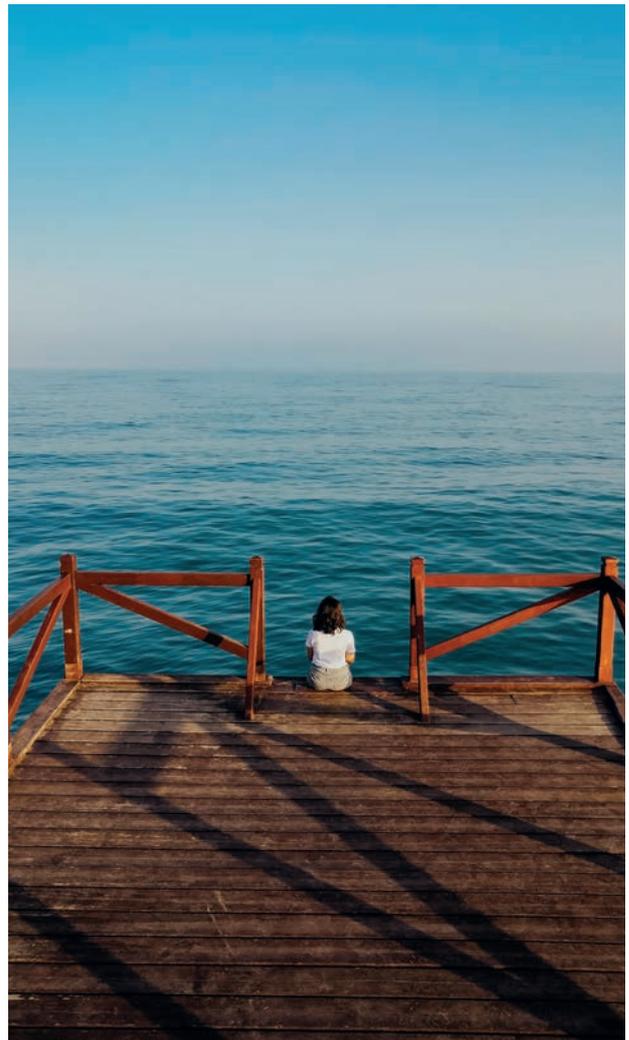
Los precios continúan siendo competitivos en comparación con otros destinos de lujo.

Los precios en las zonas *ultra-prime* han subido a máximos históricos en el último año, tal y como ya hemos mencionado en este informe. En otras zonas residenciales los precios siguen aumentando y probablemente continuarán haciéndolo durante el próximo año. Los mecanismos normales del mercado y las leyes de la oferta y la demanda determinarán finalmente la moderación de los precios en el futuro. Marbella sigue siendo competitiva y, de hecho, se ha convertido para muchos en el lugar “obligado” para la compra de una segunda vivienda o una *segunda residencia habitual*.

El éxito del mercado inmobiliario de Marbella incluye las zonas aledañas. Estepona, Benahavís y otros municipios vecinos continuarán disfrutando de un mercado cada vez más sólido, no sólo por los factores descritos anteriormente, sino también por las destacadas características intrínsecas de cada una de estas zonas que atraen asimismo a compradores de todas las nacionalidades. En realidad, estamos hablando de una zona de mercado con una increíble variedad de propiedades disponibles para su venta y en todas las categorías de precios.

Marbella: destino de estilo de vida de prestigio por excelencia. El mercado inmobiliario de Marbella es siempre, como todos los mercados, cíclico y depende de un sinfín de factores. Entre éstos se incluye la situación general de las economías de los diferentes países de donde proceden nuestros clientes compradores: la inflación, los tipos de interés y la disponibilidad de crédito, el patrimonio y los ahorros personales de cada individuo como así también depende de la continua disponibilidad de inmuebles de calidad en el mercado.

A pesar de la incertidumbre en algunas



“Los factores de estilo de vida y las consideraciones económicas a la hora de invertir hoy van de la mano”

zonas, la coyuntura de los acontecimientos mundiales está favoreciendo claramente al sector inmobiliario en la zona marbellí, como lo demuestra este período de crecimiento récord que estamos experimentando, que acentúa el prestigio de Marbella como uno de los lugares más atractivos del mundo para disfrutar de la maravillosa calidad de vida y para la compra de

Copyright © 2022 Panorama Properties S.L – Agradecimiento especial a Alex Clover, Alfonso Muñoz, Carolina Alaniz y Cheryl Gatward por todo su duro trabajo e incansable investigación en la elaboración de este informe.



PANORAMA

**LA MEJOR AGENCIA INMOBILIARIA
OFICINA ÚNICA, ESPAÑA**



PANORAMA

Oficinas en Puente Romano Beach Resort y frente a Marbella Club

Ventas +34 952 863 750

Alquileres +34 952 90 10 15

Listado de Propiedades +34 952 774 266

info@panorama.es | www.panorama.es

