

Rapport sur le marché Immobilier de Marbella 2022

Auteur : Christopher Clover

PANORAMA

Agences à Puente Romano Beach Resort et en face du Marbella Club

Ventes +34 952 863 750

Locations +34 952 90 10 15

Listes de Propriétés +34 952 774 266

info@panorama.es | www.panorama.es



Rapport sur le marché Immobilier de Marbella 2022

Auteur : Christopher Clover

UNE ACTIVITÉ DYNAMIQUE SUR LE MARCHÉ

Marbella et les villes adjacentes ont atteint des records de ventes historiques sur le marché de luxe en 2021, et cette tendance s'est poursuivie en 2022, augmentant au fil des mois.

Nous avons même assisté à des guerres d'offres pour certaines propriétés, du jamais vu auparavant à Marbella, et inhabituel sur un marché immobilier de secondes résidences de luxe.

La pandémie du Covid et les confinements ont incité de nombreuses personnes à se demander où et comment elles souhaitent vivre, dans un contexte mondial¹. Toutefois, le niveau d'activité historique à Marbella depuis la fin du confinement est spécialement important, et confirme l'un des nombreux signes que Marbella a finalement obtenu la reconnaissance mondiale comme destination touristique de la plus haute qualité dans son segment en Europe.

LA DESTINATION LA PLUS PRESTIGIEUSE ET EXCLUSIVE EN EUROPE

Depuis que Marbella est devenue célèbre au milieu des années cinquante et dans les années soixante comme la Californie du Sud de l'Europe et la destination favorite de la jet set, elle a vu sa popularité augmenter au fil des décennies.

Grâce à son climat hivernal parmi les plus doux d'Europe, l'absence presque totale de hauts buildings et de constructions à haute densité (qui ont détruit les paysages de nombreuses côtes du littoral espagnol), la qualité de ses

“Marbella a finalement obtenu la reconnaissance mondiale comme destination touristique de la plus haute qualité dans son segment en Europe.”



L'Alameda de Marbella

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



Arrivée d'un yacht dans le port de Puerto Banús

infrastructures et du gouvernement local, ses écoles internationales renommées, boutiques, restaurants et complexes sportifs, y compris 52 terrains de golf uniquement dans la province de Malaga, la zone de Marbella a atteint un nouveau niveau global de reconnaissance depuis ses débuts en tant que destination immobilière de luxe. Elle est finalement devenue un nom très connu partout en Europe, et un symbole international de développement et de style de vie de qualité.

Marbella a par conséquent gagné le prix très convoité de Meilleure Destination Européenne 2022, vu sa condition de destination la plus prestigieuse et exclusive en Europe, en plus du deuxième prix à la Meilleure Destination Mondiale, battant les likes de Monte Carlo, Gstaad, Capri et Madeira.²

LA BASSE SAISON DE MARBELLA A CESSÉ D'EXISTER

Depuis 1995, quand Marbella atteignait une population de basse saison, y compris les touristes et les résidents à temps partiel, d'environ 150 000 personnes- suffisante pour maintenir les hôtels, boutiques, restaurants, discothèques, événements sportifs, sociaux, et d'autres activités opérationnels durant la basse saison - elle a profité d'une véritable saison de 12 mois de pleine activité en comparaison avec toutes les autres villes touristiques du bassin Méditerranéen. Cette saison de 12 mois était composée de haute, intermédiaire et basse saison. Toutefois, l'hiver 2021 a bénéficié d'une activité sans précédent, éclipsant l'arrivée de la *basse saison* dans la zone de Marbella, et fusionnant les fortes saisons intermédiaires de l'automne et du printemps. Cet aspect a toujours été le grand potentiel de Marbella et

“La basse saison dans la zone de Marbella a cessé d'exister. Cet aspect a toujours été le grand potentiel de Marbella et l'une des raisons principales pour lesquelles nous y avons ouvert notre première agence en 1970.”

l'une des raisons principales pour lesquelles nous y avons ouvert notre première agence en 1970.

Il n'y a jamais eu autant d'activité durant les mois d'hiver à Marbella, avec de nombreux touristes de qualité visitant la zone, y compris les non-résidents qui sont venus en vacances dans leurs propriétés (un phénomène appelé internationalement tourisme résidentiel. Marbella est pionnière dans ce secteur).

Les hôtels de quatre et cinq étoiles, les agents immobiliers, les avocats, les notaires, les architectes, les décorateurs, les constructeurs et la plupart des industries des services parlent *du plus haut niveau d'activité jamais connu*, se poursuivant en 2022 après un niveau historique d'activité déjà en 2021. Depuis la fin du confinement en 2021, et malgré les problèmes post-pandémie et par la suite économiques et politiques, les taux d'occupation et les prix des meilleurs hôtels à Marbella ont grimpé en flèche, démontrant également cette augmentation historique de l'activité.³

Un autre signe de l'incroyable niveau d'activité est l'annonce en date du 6 juillet 2022 de la création de plus de 2 000 compagnies supplémentaires (y compris travailleurs indépendants établis récemment) à Marbella

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”](#)

La comparaison annuelle des ventes à Marbella, Estepona et Benahavís est la suivante :

Année	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: Ministère espagnol des travaux publics
www.fomento.gob.es

Note : ces statistiques reprennent uniquement le nombre de biens immobiliers vendus chaque année selon les actes de vente signés chez le notaire, et ne reflètent pas les ventes de biens immobiliers qui sont en cours de construction ou les achats sur plan.

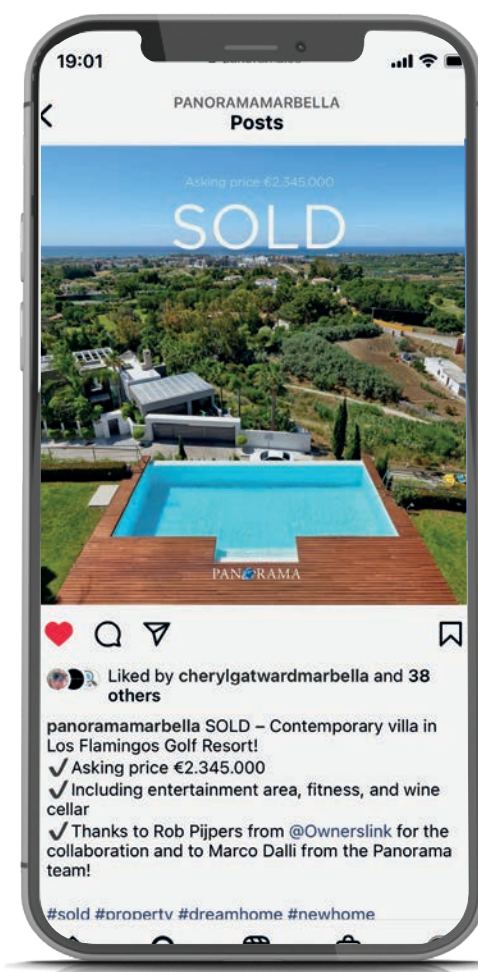
depuis 2019, le plus grand chiffre d'une ville non-capitale en Espagne, et la sixième ville en créations de nouvelles entreprises dans le pays tout entier. En outre, Marbella présente le taux de chômage le plus bas d'Andalousie, et un nombre de permis d'ouverture accordés aux commerces en 2020 et 2021 s'élevant à 1 100, alors qu'il est déjà de 541 jusqu'à juin 2022.⁴

CHIFFRES DE VENTES

Vous trouverez ci-dessus un tableau reprenant les ventes de propriétés réalisées en 2021 dans les trois municipalités formant le "Triangle d'Or" de Marbella-Estepona-Benahavís, lequel est à des effets pratiques un seul marché. Ces chiffres montrent toutes les ventes, pas seulement celles du marché de luxe, car les chiffres publiés en Espagne ne font malheureusement pas la différence entre les ventes réalisées dans les différentes catégories de prix.

En 2021, 16 municipalités uniquement présentaient des volumes de ventes supérieurs à ceux durant le boom de l'année 2007, dont Marbella, derrière Madrid et Valenciai.⁵

La demande du marché en 2021 a présenté une augmentation incroyable des ventes de 30,15% par rapport à l'année pré-pandémie de 2019. Il convient toutefois de souligner que les chiffres de ventes dans la zone de Marbella ont même



4. SUR: "Marbella encara el verano con 2.000 empresas más que en junio de 2019", 6 juillet 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 février 2022

été étonnamment élevés durant l'année de la pandémie, 2020. Celle-ci a en fait convaincu un grand pourcentage d'acheteurs, certains attendant depuis de nombreuses années le moment d'acheter une propriété à Marbella, que le moment était enfin venu de réaliser leur rêve et de commencer à profiter de l'incroyable style de vie offert par ce magnifique endroit.

LE PREMIER SEMESTRE 2022 BAT DES RECORDS DE VENTES

L'année 2021 avait déjà montré des pics de ventes historiques à Marbella et dans les municipalités voisines, mais les chiffres du premier semestre 2022 montrent l'augmentation sans précédent des ventes de propriétés dans cette zone, battant tous les records des années précédentes.

Dans le graphique ci-dessous, nous pouvons voir les statistiques du premier semestre 2022

“La demande du marché au cours du premier semestre de 2022 représente une augmentation incroyable de 73% des ventes par rapport à la même période de 2021.”

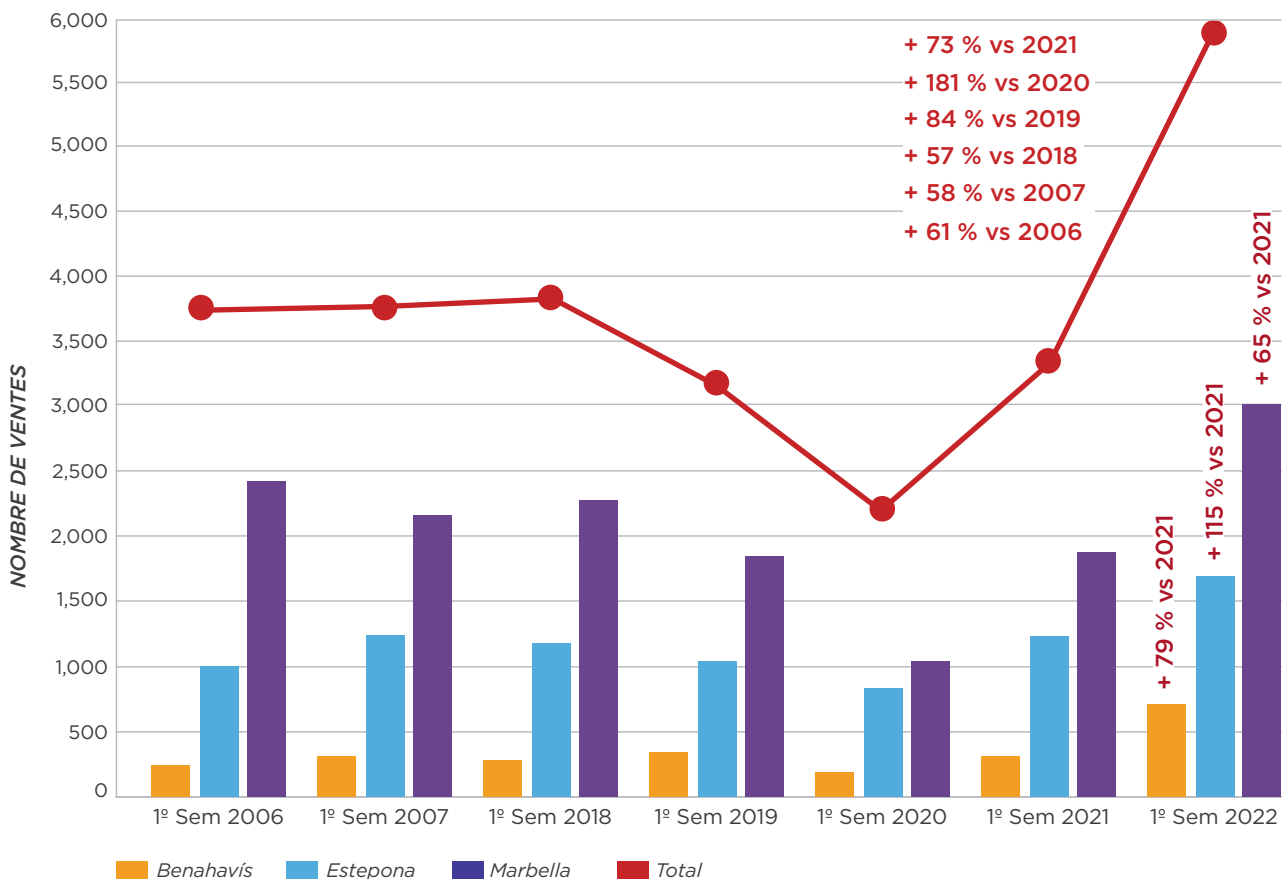
par rapport aux années précédentes, une autre preuve irréfutable de la croissance et de la popularité de la zone de Marbella et de ses environs.

Note : les années avant récession de 2006 et 2007 ont également été incluses dans la comparaison avec le premier trimestre 2022.

DES MILLIARDS D'EUROS D'INVESTISSEMENT DANS LA ZONE DE MARBELLA

En 2012, le marché immobilier de la zone de Marbella a commencé à se récupérer de

NOMBRE DE VENTES AU PREMIER SEMESTRE 2022 PAR RAPPORT AUX ANNÉES PRÉCÉDENTES



la crise de 2008 avec un essor des ventes stimulées par une importante demande accumulée, qui s'était développée durant les cinq années précédant la récession. Cette demande provenait non-seulement des utilisateurs finaux habituels, mais aussi de tous types d'investisseurs et de promoteurs immobiliers, depuis le promoteur privé qui rénove ou construisait des logements, ou des groupes de cinq ou dix villas, jusqu'aux grands investisseurs qui construisaient des projets d'appartements et complexes exclusifs promus par des fonds internationaux qui misaient solidement sur la zone pour la première fois.

Comme conséquence, dans l'aire métropolitaine de Marbella, des centaines de nouveaux logements ont été construits, faisant l'objet d'investissements de milliards d'Euros. En outre, d'anciens logements ont été rénovés, dans tous les différents quartiers de la zone.

De nombreux investisseurs qui ont misé sur le futur de cette zone ont créé, construit et vendu les logements les plus exclusifs de leur catégorie *dans le monde entier*. Le mot-clé actuel est la *qualité*. Marbella n'avait jamais connu auparavant une telle variété de biens immobiliers qui sont construits avec un design de classe internationale, technologie et finitions de qualité.

UNE EXPLOSION DES VENTES DE PLUS DE €4 000 000

C'est en grande partie grâce à la confiance des promoteurs dans la construction de logements de classe internationale que le marché des propriétés de plus de €4 000 000 a explosé depuis les années d'avant la pandémie.

Selon nos estimations, en 2018, au moins 65 propriétés furent vendues à ce prix minimum, augmentant à plus de 120 du milieu de l'année 2020 au milieu de l'année 2021. Durant l'année dernière, ce chiffre a toutefois continué à augmenter pour atteindre dans la zone les 150 propriétés vendues au minimum à cette catégorie de prix. Les ventes de propriétés

“Une forte diminution des stocks des logements de luxe associée à une demande en hausse de la part des acheteurs pour ce type spécifique de propriétés fait grimper les prix des propriétés de luxe partout.”

à un prix dépassant les €4 000 000 sont maintenant devenues banales, y compris de nombreuses ventes à plus de €10 000 000. Il s'agit d'une preuve supplémentaire de la force du marché et de l'attrait de cette zone spéciale d'Europe pour les acheteurs les plus aisés.

LES PRIX AUGMENTENT

Avec une inflation galopante durant des décennies dans une grande partie du monde occidental, une augmentation drastique des coûts directs de construction de 23,5% en 2021⁶, et une demande de propriétés clairement excédentaire, **les prix des propriétés ont inévitablement augmenté, et continueront à le faire dans un futur proche.**

Alors que la demande a significativement augmenté à tous les niveaux, elle l'a encore fait beaucoup plus dans le segment de luxe du marché, et ce phénomène ne se limite pas exclusivement à la zone de Marbella ou à l'Espagne, c'est le cas dans le monde entier.⁷ Une forte diminution des stocks des logements de luxe associée à une demande en hausse de la part des acheteurs pour ce type spécifique de propriétés fait grimper les prix des propriétés de luxe partout⁸ et provoque une augmentation historique des ventes de propriétés sur-plan ou en construction.

Heureusement, comme le nombre de propriétés de revente est plus limité, de nouveaux projets arrivent constamment sur le marché : selon le *Marbella Town Hall*, des permis de bâtir pour

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 juin 2022

8. Forbes: [“Luxury Trends in 2021 International Real Estate Report”](#), 16 décembre 2021



L'un des plus de 250 nouveaux projets à la Costa del Sol

plus de 1 000 propriétés furent accordés durant l'année 2021.⁹

Comme il fut indiqué dans le rapport sur le marché de l'année dernière, de nombreux projets furent suspendus en 2020 durant les confinements dus à la pandémie. La plupart d'entre eux ont été remis en marche, et actuellement **le développement d'entre 250 et 270 grands projets est prévu sur la Costa del Sol durant les prochaines années.**¹⁰

Ces nouveaux projets, ajoutés à de nombreux autres petits projets sur le point de recevoir les permis de bâtir, permettront de pouvoir disposer d'une offre suffisante de nouvelles propriétés, nécessaire pour répondre à l'augmentation de la demande, même si nous prévoyons que celle-ci continuera à être excédentaire dans un futur proche.

Le portail immobilier *Idealista* a estimé une augmentation des prix moyens de départ à Marbella de mai 2021 à mai 2022 de 15,8%, avec un prix moyen de départ dans la municipalité de €3 658/m² (comparé aux €2 604/m² pour la province de Malaga). Comme

toujours, les *mécanismes inhérents au marché et la loi de l'offre et de la demande auront de l'influence sur l'augmentation des prix à l'avenir.* Toutefois, jusqu'à présent, avec une demande au milieu de l'année toujours aussi intense, les acheteurs trouvent encore les prix raisonnables en comparaison avec d'autres destinations de luxe.

Sur les tableaux des pages suivantes, nous avons inclus quelques exemples typiques de ventes réalisées dans différentes zones résidentielles à Marbella. Le tableau reprend les six premiers mois de 2022 et indique *les prix réels de vente par mètre carré*, la plupart des ventes ayant été réalisées par Panorama.

QUI SONT LES ACHETEURS ?

Il est bien connu que de 85 à 90% des acheteurs du segment de luxe du marché dans la zone de Marbella (c'est-à-dire de propriétés dont les prix sont au minimum d'€1 000 000) sont des étrangers, ce qui a permis au marché local d'être si solide durant autant d'années, en comparaison avec le marché national.

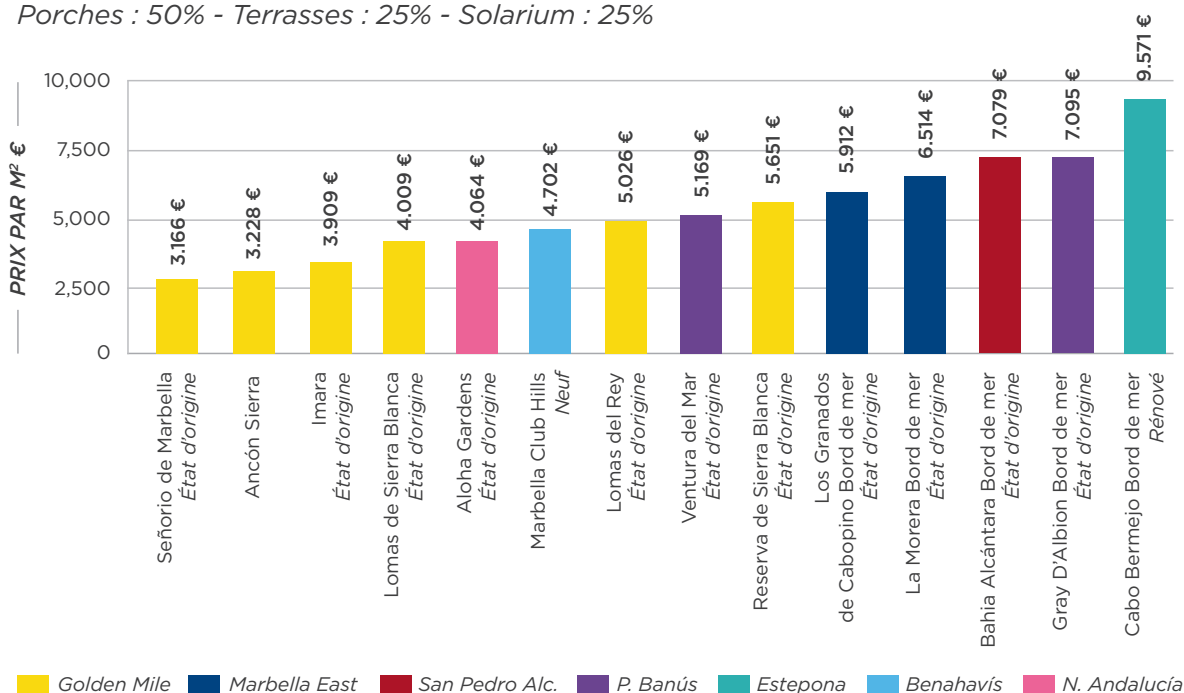
Dans la province de Malaga, les trois

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 janvier 2022
10. [Cinco Días](#): "[Las promotoras confían en la apertura de fronteras para revivir el negocio en la Costa del Sol](#)", 6 mai 2021

PRIX RÉELS DE VENTE PAR MÈTRE CARRÉ ATTEINTS LES SIX PREMIERS MOIS DE 2022

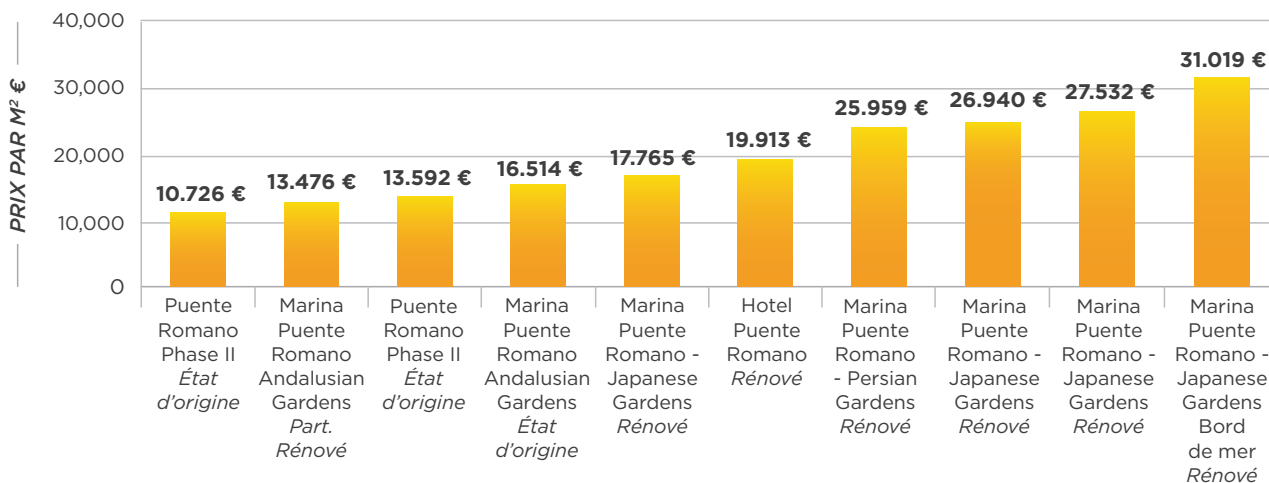
PRIX RÉELS DE VENTE PAR MÈTRE CARRÉ ATTEINTS LES SIX PREMIERS MOIS DE 2022

Porches : 50% - Terrasses : 25% - Solarium : 25%



UN ÉCHANTILLON D'APPARTEMENTS VENDUS À PUENTE ROMANO, MILLE D'OR, EN 2022

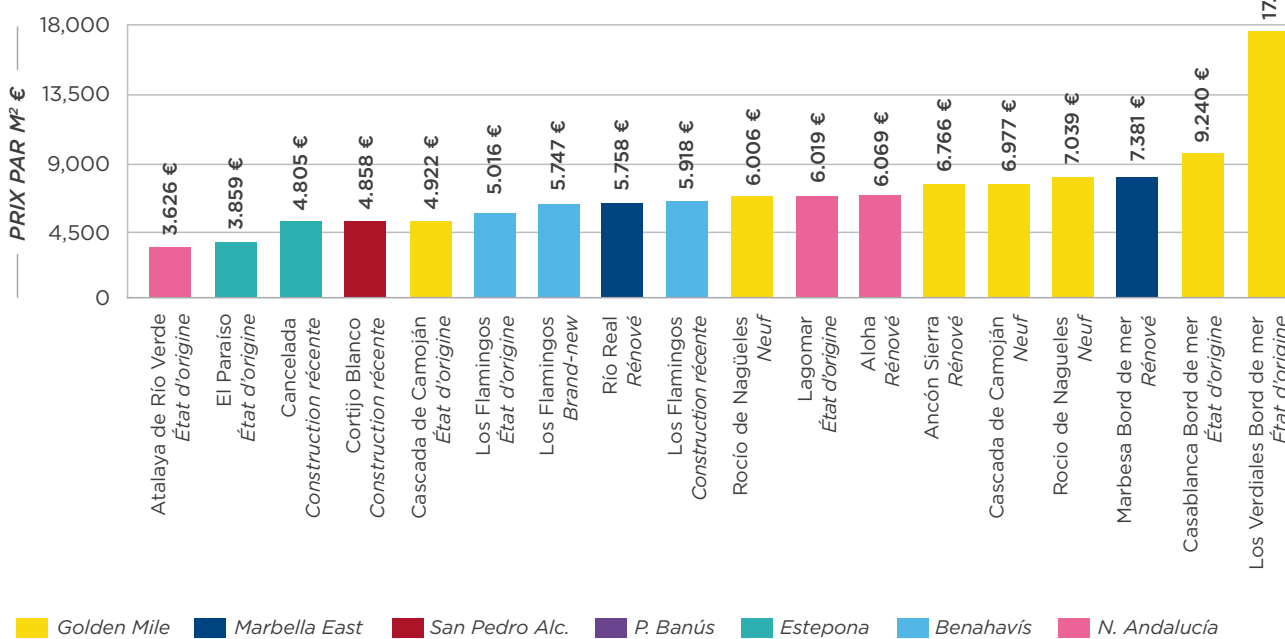
Porches : 50% - Terrasses : 25% - Solarium : 25%



PRIX RÉELS DE VENTE PAR MÈTRE CARRÉ ATTEINTS LES SIX PREMIERS MOIS DE 2022

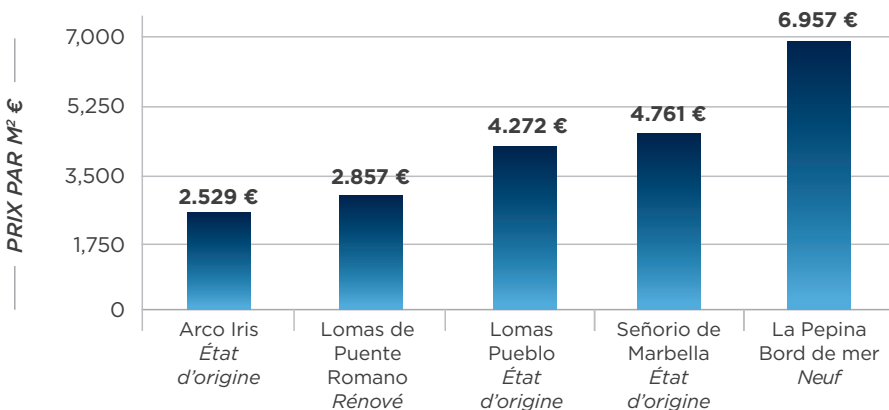
UN ÉCHANTILLON DE VILLAS VENDUES DANS DES ZONES RÉSIDENTIELLES DIFFÉRENTES EN 2022

Sous-sol : 60% Garage : 30% Porches : 50% Terrasses : 20% Solarium : 10%



UN ÉCHANTILLON DE MAISONS DE VILLES VENDUES DANS DES ZONES RÉSIDENTIELLES DIFFÉRENTES EN 2022

Sous-sol : 60% Garage : 30% Porches : 50% Terrasses : 20% Solarium : 10%



Promenade du bord de mer de Marbella



principales nationalités étrangères d'acheteurs de biens immobiliers en 2021 furent¹¹:

- Les Britanniques : 16%,
- Les Suédois : 14%,
- Les Belges : 9%.

Nous pourrions affirmer, avec presque une totale certitude, que ces chiffres concernant les nationalités, peuvent également être largement appliqués à la zone de Marbella. Hélas, nous ne disposons pas de données plus précises, mais, selon les statistiques publiées en 2021 sur la nationalité des acheteurs dans la communauté autonome de l'Andalousie dans son ensemble, il est probable que les nationalités suivantes soient, dans cet ordre : les Français, les Hollandais et les Allemands.

Au niveau des statistiques, l'essor du marché suédois ont la part de marché a augmenté graduellement durant ces dernières années, est intéressant. L'année dernière, nous avons également assisté à l'irruption du marché polonais, ainsi que des acheteurs de l'Europe de l'Est et du Moyen-Orient, malgré les restrictions de mobilité, la plupart de ceux-ci souhaitaient acquérir un logement en vue de pouvoir demander la *Golden Visa*. Le marché espagnol lui-même a évidemment été toujours présent, et représente la base du marché immobilier de la zone de Marbella.

Depuis le milieu de l'année 2021, on a également constaté une nette augmentation de citoyens américains souhaitant acheter une propriété dans notre région, ce qui est représentatif de la diffusion de la renommée de la Marbella actuelle dans le monde entier.

Malgré le Brexit, et contre toute attente, les Britanniques ont été durant des décennies, et sont toujours, de loin, la nationalité étrangère qui investit le plus dans l'achat de biens immobiliers en Espagne depuis l'abolition par Margaret Thatcher des contrôles sur le marché de change britannique, l'infâme "*Dollar Premium*", en 1979.¹² *Rightmove*, un portail anglais leader, indique une augmentation de 36% des demandes d'achat de propriétés en Espagne en avril 2022 par rapport au même mois de l'année précédente.¹³

Profil de l'acheteur typique actuel

Les nouvelles constructions de luxe répondent à la demande d'une architecture contemporaine et design intérieur proposant des marques internationales de qualité dans les cuisines, salles de bain, home cinémas, et des technologies de pointe. Nous constatons également une plus grande demande pour des logements plus durables, écologiques et pour une architecture qui connecte les propriétaires plus étroitement avec la nature.

Des logements coquettement meublés et

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

12. [Brainsre.news: "Foreigner House Purchases Soar, Led by the Brits" 20 avril 2022](#)

13. [The Times: "British reign in Spain for holiday properties" 9 juin 2022](#)



“Les acheteurs typiques actuels sont également plus jeunes et branchés, et de nombreux ont étudié les nouvelles technologies liées à Internet.”

à la décoration immaculée, où on peut y emménager tout de suite, font l'objet d'une demande élevée.

Les acheteurs typiques actuels sont également plus jeunes et branchés, de nombreux ont étudié les nouvelles technologies liées à Internet, ou ont réussi dans la vente de leurs startups.

Que recherchent les acheteurs au niveau architectural ?

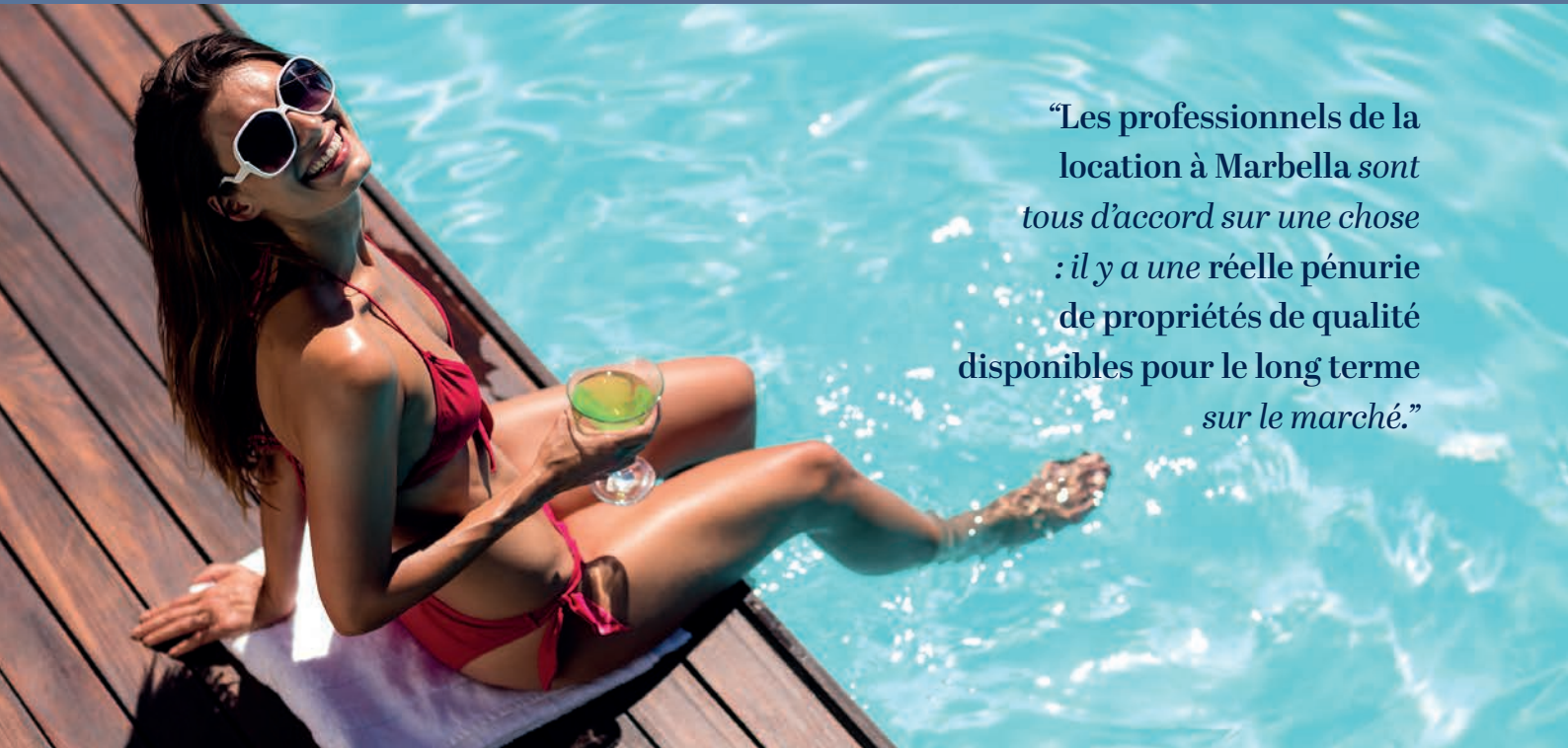
- Des propriétés de tous les styles suscitent de l'intérêt : des typiques maisons de ville aux designs contemporains classiques, ou aux designs ultramodernes, les propriétés de ce style étant spécialement recherchées par les acheteurs scandinaves.
- De nombreux acheteurs aiment le retour moderne de la propriété de style Ibiza : cubique avec un toit plat, présentant une construction modulaire avec des éléments en terre, une variante moderne de ces maisons vendues par Panorama à la fin des années 60 et début des années 70, quand nous étions présents à Ibiza et que nous organisons des vols d'inspection aux Îles Baléares en plus de la région de Marbella.

- Il y a également une demande croissante pour les projets qui intègrent la végétation, la lumière et l'eau à l'intérieur de la maison, ce qui est supposé avoir un impact positif sur la qualité de vie des habitants. Cette nouvelle tendance en architecture et design inclut le montage de murs de verdure, d'éléments aquatiques et l'utilisation de matériaux naturels dans la maison.
- L'architecture andalouse qui évoque de petites arcades, des toits en pente, des patios intérieurs et des campagnes environnantes est toujours présente- il y a une architecture traditionnelle fantastique qui suscite encore un suivi moindre mais enthousiaste du marché.

LE MARCHÉ DES LOCATIONS EST ÉGALEMENT EN PLEIN ESSOR

Les professionnels de la location à Marbella sont tous d'accord sur une chose : il y a une réelle pénurie de propriétés de qualité disponibles pour le long terme sur le marché, en raison d'une combinaison de facteurs.

Alors qu'il était possible de louer il y a cinq ans un nouvel appartement de 2 chambres, moderne et luxueux, dans les zones de choix



“Les professionnels de la location à Marbella sont tous d'accord sur une chose : il y a une réelle pénurie de propriétés de qualité disponibles pour le long terme sur le marché.”

de Marbella pour environ €2 000 par mois, les prix actuels pour le même type de propriété peuvent atteindre €3 500 par mois ou plus. De nos jours, la location d'une jolie villa de quatre chambres à coucher dans les meilleures zones peut coûter aux alentours de €10 000 par mois, alors qu'une propriété similaire pouvait être trouvée pour environ €6 000 par mois il y a tout juste un an.

- Certains propriétaires préfèrent louer leurs propriétés à court terme, car les bénéfices sont majeurs en été, et parce-que cela leur permet de profiter de leur seconde résidence durant le reste de l'année. En outre, la loi espagnole sur les locations urbaines (LAU), malgré certaines améliorations, est toujours lente et inefficace dans l'expulsion des locataires qui restent des mois sans payer, ce qui décourage de nombreux propriétaires de louer à long terme. Cette circonstance a, à son tour, entraîné des conditions plus strictes pour les locataires potentiels, de nombreux propriétaires exigeant maintenant le paiement à l'avance de la totalité du montant de la location, ou des garanties bancaires significatives, rendant ces propriétés inaccessibles pour la plupart.
- En règle générale, les revenus par semaine des locations en haute saison sont plus ou moins équivalents aux revenus mensuels

des locations à long terme, et parfois même supérieurs, en fonction de l'attrait et de la demande du quartier ou complexe, et nettement supérieurs aux années précédentes dans le cas des locations très recherchées. La demande de location des villas *crème de la crème* est particulièrement forte, et il est possible de trouver des locations à court terme de ce type de propriété au prix de €40 000 par semaine, ou plus.

- La demande pour les locations à long terme est encore très forte. Des familles en provenance de toute l'Europe et du reste du monde ont pris la décision de changer de vie et de déménager à cette région d'Espagne, juste pour louer ou pour louer en attendant de finir par acheter. Ils peuvent actuellement et dans la plupart des cas travailler à distance, et peuvent envoyer leurs enfants à l'une des excellentes écoles internationales de la région de Marbella. Ces facteurs ont fait grimper les prix et ont épuisé le stock de bonnes propriétés disponibles pour la location à long terme comme jamais auparavant.
- Le portail immobilier *Idealista* indique une forte augmentation du prix des locations à long terme à Marbella, de jusqu'à 21% en mai 2022 par rapport à l'année précédente, avec des prix oscillant entre €13,4/m² et €15,8/m²

“Marbella est considérée comme un havre de paix pour l’achat d’une propriété en ces temps d’incertitude, non seulement en raison de ses qualités uniques, mais aussi de son emplacement physique.”



dan différentes zones résidentielles de la Milla d’Or.¹⁴

- Selon un rapport récent de l’entreprise nationale d’évaluation immobilière *Tecnitasa*, Marbella occupe la troisième place dans le “Top 5” des villes espagnoles présentant les prix les plus élevés des locations à long terme, avec un prix de €22/m²/mois.¹⁵
- D’après notre propre expérience, le prix moyen de location à long terme est d’environ €10-15/m² dans les zones résidentielles normales, €20-25m² dans les zones résidentielles de luxe et de jusqu’à €35/m² dans les zones de super luxe.

GUERRE EN UKRAINE : QUELLES CONSÉQUENCES SUR LE MARCHÉ DE MARBELLA ?

Les acheteurs russes n’ont jamais traditionnellement représenté une part de marché significative dans la zone de Marbella. Ainsi, en 2021, ils étaient moins de

2,1% des acheteurs étrangers en Espagne.¹⁶ Localement, ce chiffre a été à peine le double. Les acheteurs russes typiques sont des hommes d’affaires désirant une jolie maison à temps partiel pour leur famille, tout comme de nombreux autres en Europe occidentale et du monde entier. Au vu des restrictions pour transférer de l’argent et des obstacles pour ouvrir des comptes en banque suite aux sanctions actuelles affectant de nombreux Russes, il est clair qu’il sera compliqué pour eux d’acheter dans cette zone jusqu’à la levée des sanctions.

La grande valeur d’un marché immobilier multi-source et international comme celui de Marbella réside dans le fait que si un marché chute, un autre prend immédiatement sa place. On a assisté à une hausse de la demande et des ventes réalisées ces derniers mois à des acheteurs provenant de pays voisins de la Russie ou l’Ukraine, spécialement de Pologne, Lituanie, Lettonie, Estonie, et Roumanie.

The conclusion? Conclusion ? En dépit du terrible bouleversement économique provoqué par le conflit, Marbella est considérée comme un havre de paix pour l’achat d’une propriété en ces temps d’incertitude, non seulement en raison de ses qualités uniques, mais aussi de son *emplacement physique* : à la pointe la plus au sud de l’Europe, dans une région pacifique et sûre, loin des grandes villes et des autres problèmes en Europe.

En tant que communauté internationale avec plus de 30% de ses approximativement 150 000 résidents recensés provenant d’autres pays du monde entier¹⁷, (un nombre auquel il faut ajouter une importante population “flottante” de touristes et de résidents à temps partiels, non-recensés), Marbella est apparue depuis de nombreuses décennies comme un modèle rare de réussite d’intégration de plusieurs cultures.

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

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

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

À notre avis, et toutes les grandes agences à Marbella spécialisées dans le segment de luxe du marché pensent la même chose, la demande de propriétés à Marbella a en fait *augmenté* depuis le début du conflit entre la Russie et l'Ukraine, et les statistiques de ventes jusqu'à présent en 2022 le démontrent.

RÉDUCTION DES IMPÔTS EN ANDALOUSIE

Comme dans la plupart des pays, les gouvernements régionaux en Espagne sont responsables de l'application de certains impôts (tels que l'impôt sur les transmissions patrimoniales, impôt sur les actes juridiques documentés, droits de succession et autres), et le gouvernement national, d'autres impôts (tels que la TVA). Suite à la victoire écrasante du centriste *Partido Popular* aux élections du 19 juin 2022, obtenant la majorité absolue avec une marge généreuse, la région autonome de l'Andalousie est sûre de demeurer l'une des deux régions en Espagne les plus favorables au niveau fiscal, avec Madrid. Il s'agit d'une excellente nouvelle pour les acheteurs, et les journalistes font part d'une "euphorie" générale chez les grands investisseurs immobiliers.¹⁸

D'autres mesures réalisées ou à l'étude par l'actuel gouvernement incluent :

- **L'élimination presque totale de l'impôt sur les successions et les donations**, en vigueur le 11 avril 2019 en ce qui concerne les conjoints, enfants, petits-enfants et parents. L'impôt a été réduit de 99% pour ces groupes, et sert actuellement d'impôt de "contrôle". Des réductions supplémentaires furent appliquées à d'autres groupes au début de l'année 2022.
- En avril 2021, **l'impôt sur les transmissions patrimoniales** a été réduit de 3% maximum, fixant un taux général unique de 7%, et le taux de l'impôt sur les actes juridiques documentés a été réduit de 1,5% à 1,2%. Il s'agissait d'une mesure provisoire jusqu'à la fin de l'année 2021, mise en place pour compenser les

“Marbella est apparue depuis de nombreuses décennies comme un modèle rare de réussite d'intégration de plusieurs cultures.”

répercussions négatives du Covid-19 sur le marché immobilier, et aider à la promotion et la relance des transactions immobilières. En octobre 2021, ces réductions d'impôts furent prolongées de manière indéfinie jusqu'en 2022 et au-delà, ce qui donna un formidable élan aux acheteurs, et se traduisit, en partie, par une relance du marché en 2022.

- **Élimination du si peu apprécié impôt sur la fortune.** Suivant les mesures du gouvernement régional qui souhaite réduire les impôts en général, le président de la Junta, Juanma Moreno, a annoncé le 19 septembre la suppression de l'impôt sur la fortune en Andalousie. Celle-ci fait donc partie des deux seules communautés autonomes d'Espagne les plus favorables au niveau fiscal, et cette mesure représente l'un des pas les plus significatifs pour encourager les familles à acheter des logements dans la région. L'impôt sur la fortune dissuadait de nombreux acheteurs et familles, aussi bien espagnols qu'étrangers, d'acheter des propriétés et de s'établir de façon permanente en Andalousie. La suppression de cet impôt favorisera de manière significative et progressive l'augmentation des achats de logements, principalement dans le segment de luxe, et spécialement en ce qui concerne les logements les plus coûteux, dans le cas desquels la suppression de l'impôt sur la fortune pourrait entraîner l'épargne de plusieurs centaines de milliers d'euros chaque année aux contribuables.¹⁹

17. SUR in English: [“Pandemic slows population growth in Marbella”, 7 janvier 2022](#)

18. Cotizalia: [“Euforia inversora en el inmobiliario por la mayoría absoluta de Moreno en Andalucía”, 21 juin 2022](#)

19. [“Moreno suprime l'impôt sur la fortune en Andalousie pour faire concurrence à Díaz Ayuso”, El Confidencial, 19.09.2022](#)



Vue aérienne de la mondialement célèbre marina de Puerto Banús

- Il y a eu de **nombreuses réductions d'impôts** au début de l'année 2022, y compris des impôts s'appliquant aux jeunes, et une réduction de l'impôt sur le revenu correspondant à l'Andalousie, avec des effets positifs pour tous les résidents aux revenus élevés.²⁰
- Le gouvernement régional a annoncé qu'il est **fortement opposé aux contrôles** des locations, tels que ceux imposés actuellement à Barcelone.
- Le 23 décembre 2021, une nouvelle législation régionale dénommée "**LISTA**" est en application. Cette législation **modernise et simplifie les permis de bâtir et les affectations des terres**, réduisant les délais pour les municipalités dans la réalisation de nouveaux plans généraux. Il s'agit de la législation la plus importante pour les promotions immobilières en Andalousie jamais adoptée.

Tant que le gouvernement régional ne fait pas de l'Andalousie un paradis fiscal – et c'est loin d'être le cas – les nouvelles réductions d'impôts déjà réalisées et celles prévues entraîneront de formidables avantages pour les étrangers qui habitent ici, que ce soit durant toute l'année

“L'Andalousie est sûre de demeurer l'une des deux régions en Espagne les plus favorables au niveau fiscal, avec Madrid.”

ou une partie de celle-ci, en comparaison avec presque toutes les autres communautés autonomes d'Espagne.

INVESTISSEMENTS DU GOUVERNEMENT LOCAL ET RÉGIONAL

€10 millions pour renforcer la marque Marbella

Le gouvernement régional a largement favorisé Marbella en lui accordant une part du budget du "*Plan Turístico de Grandes Ciudades*" (Plan touristique des grandes villes) de 10 millions d'Euros pour les quatre années à venir, spécialement pour renforcer le tourisme et la marque Marbella. La maire de Marbella, Angeles Muñoz, l'a célébré en affirmant qu' "*une fois de plus l'engagement du gouvernement andalou vis-à-vis de la ville est clair*" et a indiqué l'importance de "*travailler en coordination avec le secteur privé de sorte que*

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

Marbella continue à être une destination de qualité et d'excellence."

Le plan sera centré sur 16 initiatives créées pour favoriser la marque Marbella, incluant l'environnement, la culture, l'innovation, le marketing et la promotion. Quatre des 10 millions d'Euros seront destinés aux plages de Marbella, avec de nouveaux équipements, mobilier et l'amélioration des équipements existant.

Le plan créera de nouvelles zones de paysages, améliorera les équipements culturels, mettra en évidence l'histoire et l'héritage de Marbella, et encouragera les promoteurs de grands événements culturels, sportifs ou des congrès.

Marbella assigne €7 millions aux zones vertes, parcs et jardins

Cette année, la direction des travaux publics de Marbella a alloué presque 7 millions d'Euros à une douzaine d'actions visant la rénovation et l'amélioration des parcs et jardins de la ville, y compris *Xarblanca* et *El Juanar*, et le réaménagement paysager d'autres zones vertes de la municipalité telles que *Finca El*

Pinillo et la zone de la rivière *Guadalpín*.

Les palmiers qui ornent le nouveau terre-plein central à la Mille d'Or constituent une incroyable amélioration esthétique de la voie, et permettent d'augmenter la sécurité des piétons et des véhicules.

NOS CONCLUSIONS ET PRÉVISIONS

Le style de vie n'a jamais été aussi important.

Le monde évolue à un rythme vertigineux, plus rapidement que celui observé durant le dernier demi-siècle. Le Covid a modifié notre façon de vivre et le lieu où nous souhaitons habiter, non seulement dans notre zone, avec une majeure demande de biens immobiliers de luxe, spécialement dans les zones touristiques, mais aussi dans le monde entier. Les facteurs de style de vie sont étroitement liés aux projets d'investissement. Cette tendance n'est pas nouvelle, mais l'accélération des tendances a commencé il y a des décennies dans la région de Marbella.

La demande continuera à être forte. Il n'y a aucun indice de diminution de la demande, bien au contraire, nous nous attendons à ce que cette demande historiquement forte se





poursuive dans un futur immédiat, et qu'elle décélère petit à petit en 2023.

Popularité durant toutes les saisons de l'année. Marbella a évolué à un nouveau niveau de qualité de popularité et d'image et, comme résultat, la basse saison a cessé d'exister. C'est une réussite importante, fruit de nombreuses décennies de promotion inlassable des qualités de Marbella par tous les secteurs de la société. Cet investissement a été réalisé non seulement par la mairie et les gouvernements provincial, régional et national, mais spécialement par le secteur privé, qui a investi des milliards d'Euros dans la création de promotions immobilières de haute qualité, hôtels, complexes sportifs, boutiques, restaurants, terrains de golf et complexes de loisirs de tous types.

Le défi réel sera de poursuivre les améliorations, en n'oubliant aucun coin de Marbella, et de maintenir à tous prix des critères inflexibles et les efforts visant à préserver la qualité de notre environnement que nous avons obtenue grâce à un travail constant durant des dizaines d'années.

Les acheteurs n'attendent plus de visiter pour acheter la bonne propriété. Des centaines de clients attendent actuellement de pouvoir venir pour "formaliser l'achat" du logement qu'ils ont présélectionné auprès de leur agence immobilière. Et, pour la première fois, une multitude de ventes, même de biens immobiliers de super luxe, sont réalisées suite à des visites à travers des visioconférences en direct soignées et détaillées sur Facetime ou WhatsApp, même sans avoir visité préalablement le bien immobilier en personne. Nous pensons que cette tendance se poursuivra, car elle représente l'évolution des temps, et notre secteur immobilier a toujours reçu avec les bras ouverts les nouvelles manières de faire des affaires.

L'offre immobilière est faible en comparaison avec les époques de boom du passé. Avec le manque d'offre, plutôt que l'excédent de propriétés en vente, il n'y a aucun indice de surchauffe du marché comme ce fut le cas dans les années entre 2005 et 2008, provoquant une rechute prolongée qui dura jusqu'au début de la récupération du marché en 2012. On assistera à un manque de certains

types de biens immobiliers, spécialement ceux de luxe. Toutefois, une multitude de logements neufs et rénovés arrivent sur le marché, et les ventes de logements sur-plans et en construction s'accéléreront.

La hausse des taux d'intérêt n'affectera probablement pas la demande de biens immobiliers de luxe à Marbella. Les taux d'intérêt historiquement bas ont contribué à stimuler les ventes de biens immobiliers dans cette zone et partout dans le monde. Maintenant que ces taux vont augmenter, cela provoquera-t'il un ralentissement de la demande de biens immobiliers à Marbella ? En ce qui concerne le marché de luxe, jusqu'à présent, probablement 90% des ventes sont réalisées sans financement bancaire. Nous pensons par conséquent que l'impact dû à la hausse des taux d'intérêt sur le segment de luxe du marché sera faible.

Les prix sont encore compétitifs par rapport aux autres destinations de luxe. Les prix des zones de super-luxe ont atteint des niveaux record l'année dernière, comme nous l'avons indiqué ci-dessus. Dans les autres zones résidentielles, les prix augmentent toujours et continueront probablement à le faire durant l'année prochaine. Les mécanismes du marché et la loi de l'offre et la demande finiront par provoquer la modération des prix à l'avenir. Marbella est toujours compétitive, et est devenue pour de nombreuses personnes le lieu parfait pour acheter une seconde résidence ou une seconde *résidence principale*.

Le succès du marché immobilier de Marbella inclut les zones voisines. Estepona, Benahavís et d'autres municipalités de la zone continueront à profiter d'un marché de plus en plus solide, non-seulement en raison des facteurs décrits précédemment, mais aussi à cause des caractéristiques intrinsèques remarquables de ces municipalités qui attirent des acheteurs de toutes les nationalités. En réalité, il s'agit d'une zone de marché avec

“Les aspects liés au style de vie vont de pair avec les considérations d'investissement.”



une variété incroyable de biens immobiliers en vente dans toutes les catégories de prix.

La réputation de Marbella comme destination de style de vie n'a jamais été aussi forte. convient de rappeler que le marché immobilier de Marbella est toujours, comme tous les marchés, cyclique et dépend d'innombrables facteurs, incluant les économies des différents pays d'où proviennent nos clients, l'inflation, les taux d'intérêt et lignes de crédit, le patrimoine privé et les épargnes. Il dépend également de la disponibilité continue de produits de qualité sur le marché.

Malgré l'incertitude dans certaines zones, la convergence d'événements mondiaux influence favorablement le marché immobilier de la zone de Marbella, comme le démontre la période de croissance record que nous vivons, soulignant la réputation de Marbella comme l'un des endroits les plus attrayants au monde pour sa qualité de vie et pour l'achat d'un bien immobilier de luxe.

Copyright © 2022 Panorama Properties S.L - Un remerciement spécial à Alex Clover, Alfonso Muñoz, Carolina Alainz et Cheryl Gatward pour leur magnifique travail et leur recherche acharnée dans la confection de ce rapport.



PANORAMA

**MEILLEURE AGENCE IMMOBILIÈRE
AGENCE LOCALE, ESPAGNE**



PANORAMA

Agences à Puente Romano Beach Resort et en face du Marbella Club

Ventes +34 952 863 750

Locations +34 952 90 10 15

Listes de Propriétés +34 952 774 266

info@panorama.es | www.panorama.es

