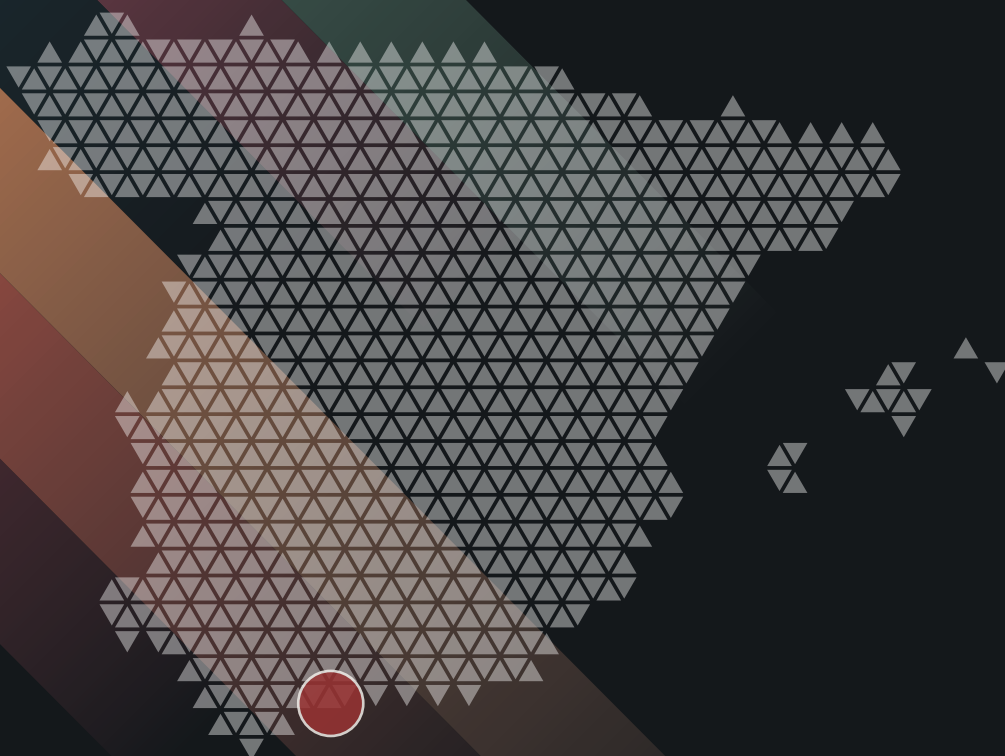


Diana Morales
Properties



INFORME DE MERCADO
INMOBILIARIO DE MARBELLA

2021

INFORME DE MERCADO 2021

Resumen

Aunque España ha avanzado considerablemente en su plan de vacunación contra el COVID-19, con más del 80 % de la población mayor de 12 años totalmente vacunada a la fecha de publicación del presente informe, seguimos sujetos a ciertas restricciones que limitan nuestra capacidad para viajar. En 2020 el mundo cerró sus puertas y se detuvo en muchos aspectos. No obstante, incluso ante ese revés, el mercado inmobiliario de Marbella demostró una gran resistencia y ya ha conseguido superar todas las expectativas. Además, desde principios de 2021 hemos presenciado un auge del mercado de gama media y alta.

Tras un verano relativamente activo en 2020, a finales del cuarto trimestre del año pasado se produjo un inesperado aumento de la demanda y del número de ventas, a pesar de las restricciones a los viajes y las actividades.

Es evidente que la pandemia de COVID-19 ha provocado cambios importantes en las prioridades y el comportamiento de muchas personas, algo que hemos observado en las preferencias de los compradores y en la toma de decisiones. En 2021 se han buscado más zonas verdes, viviendas más amplias, salas multiusos, instalaciones de alta tecnología

y, en general, todo aquello que proporcione una mejor calidad de vida. Los plazos para tomar decisiones se han reducido casi a la mitad, ya que hay compradores interesados en trasladarse o teletrabajar desde nuestra zona.

La demanda se mantiene y ha ido aumentando desde finales de 2020. Todavía queda un gran número de viviendas en venta y hay nuevos proyectos en construcción o cuyo inicio está previsto en los próximos dos años, por lo que no prevemos una escasez de stock, excepto en las zonas de mayor valor, donde no queda suelo en el que construir o donde no se ha finalizado la planificación urbanística requerida por las autoridades.

La inyección financiera que están llevando a cabo los principales bancos centrales para hacer frente a la pandemia e impulsar la economía ha generado inflación y un aumento de la demanda de inmuebles como activo refugio. De hecho, hemos asistido a un aumento significativo de los precios de las materias primas, que han alcanzado máximos históricos durante los últimos meses, y el mercado bursátil también ha mostrado un comportamiento positivo. El ahorro familiar ha aumentado durante la pandemia y se ha producido un incre-

mento de los precios medios de los inmuebles.

Habrà una mayor demanda de personas que deseen mudarse de los centros urbanos a los alrededores o a otras zonas en busca de una mejor calidad de vida. Marbella reúne todas las condiciones para convertirse en un destino ideal por su clima, su posición geográfica, las fáciles conexiones desde el aeropuerto de Málaga con las principales ciudades europeas y los buenos transportes por tierra, tren - España cuenta con la mayor infraestructura ferroviaria de alta velocidad de todos los Estados miembros de la UE - y mar. El rico legado cultural que ofrecen ciudades cercanas como Málaga -apodada la ciudad de los museos-, Córdoba, Granada y Sevilla también constituye una atractiva razón para plantearse vivir en la zona. Asimismo, Málaga se ha convertido en un centro tecnológico y muchas empresas han decidido instalar sus oficinas a las afueras de la ciudad. Además, se trata de uno de los mejores destinos deportivos de Europa, con instalaciones únicas para jugar al golf, tenis o pádel, practicar deportes acuáticos o senderismo, hacer running, patinaje, montañismo, ciclismo, bicicleta de montaña, equitación, espeleología o deportes extremos, entre muchos otros.

1. EL MERCADO: 2019 -2021

Debido a los últimos acontecimientos, es necesario tener en cuenta los años 2021, 2020 y 2019 en conjunto para identificar cualquier tendencia en el sector inmobiliario local.

A finales de 2019, el sector inmobiliario de la Costa del Sol ya mostraba signos de desaceleración tras años de crecimiento constante desde 2013.

Aunque 2019 fue otro año récord para el turismo en la zona, las incertidumbres causadas en gran medida por el Brexit parecieron afectar al mercado, ya que las peticiones de clientes disminuyeron durante el verano y solo volvieron a repuntar hacia finales de año, continuando durante los dos primeros meses de 2020.

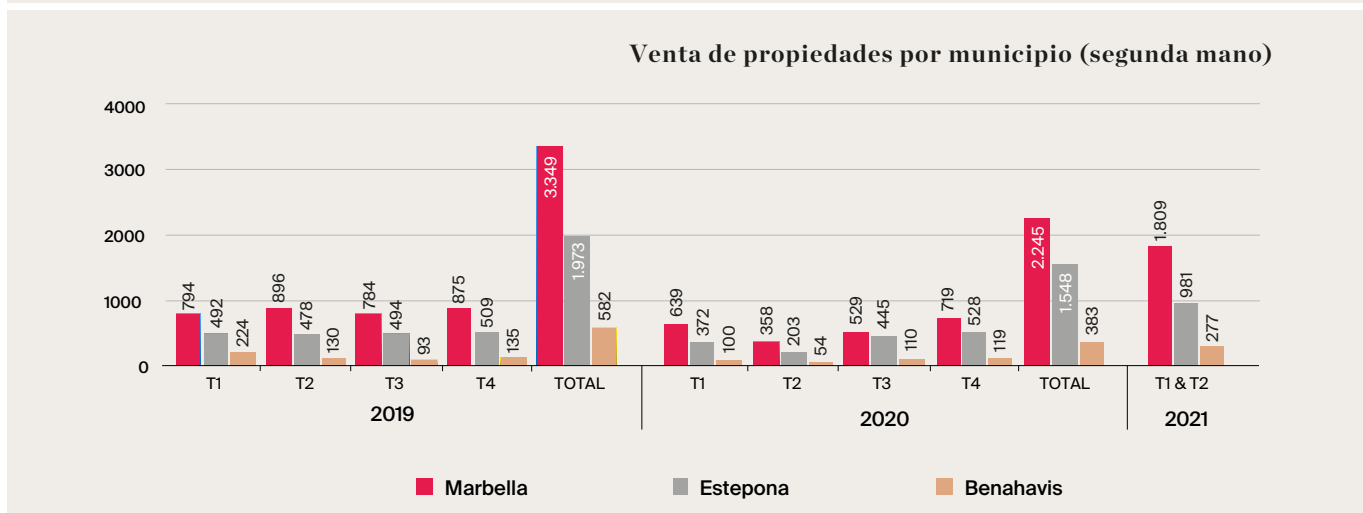
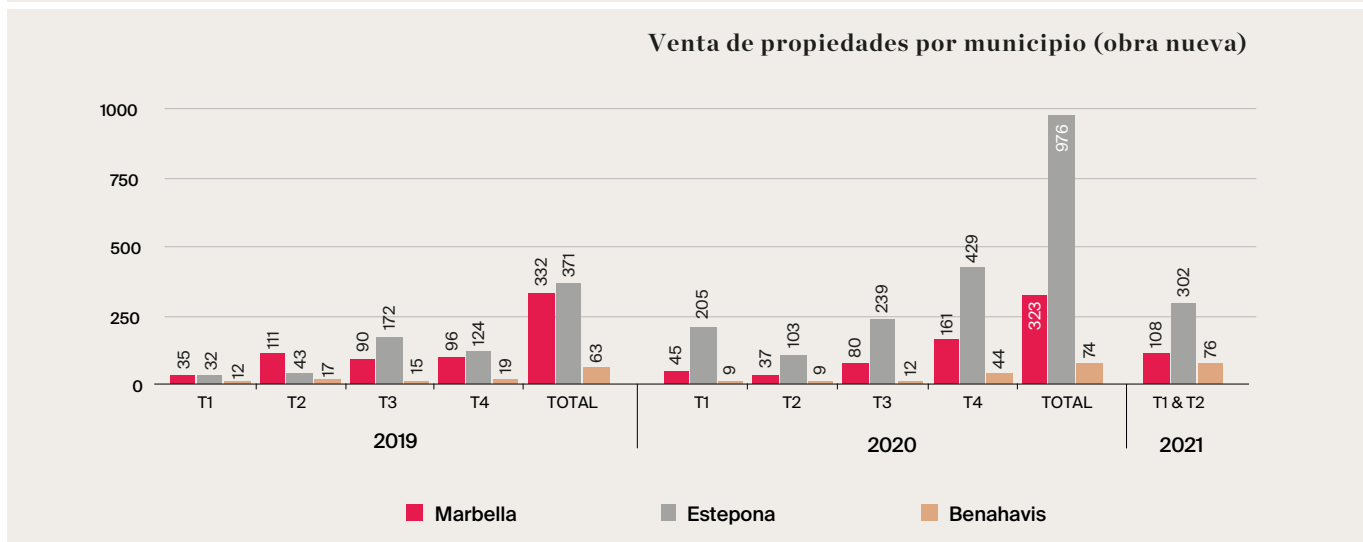
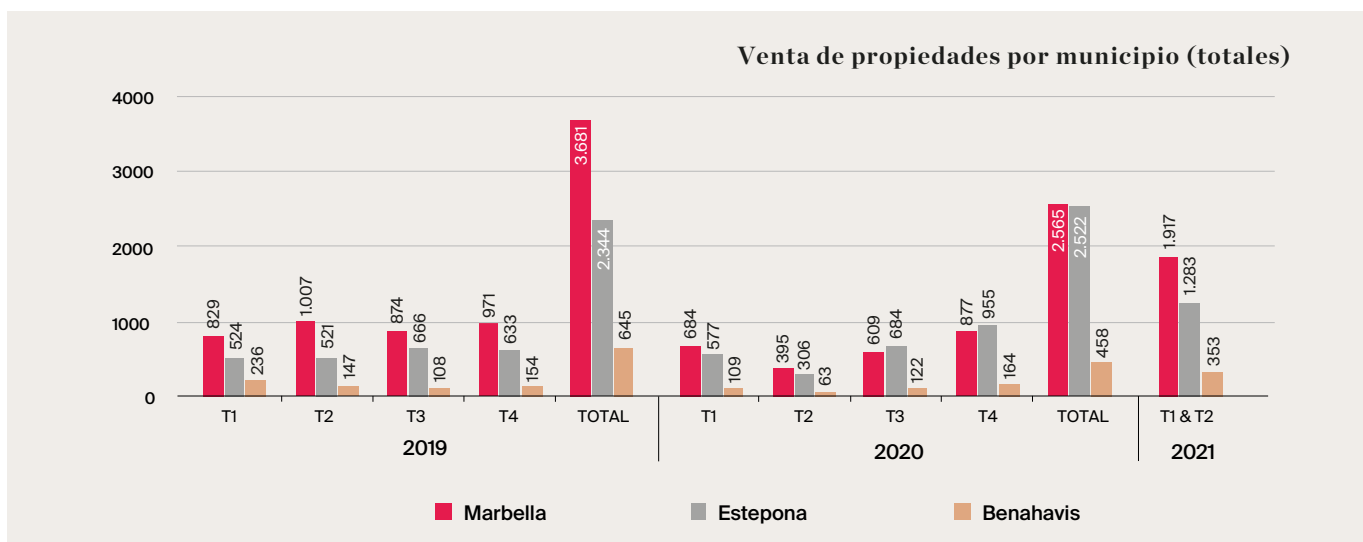
El nuevo año empezó mejor de lo que muchos esperaban, debido en parte a la reactivación de las peticiones por parte del mercado británico una vez que el Brexit se hizo realidad.

Además del Reino Unido, la demanda procedía principalmente de compradores escandinavos, belgas, holandeses, franceses y de Oriente Medio, pero también se observó una reactivación del interés por parte de Rusia, mientras que nuevos mercados como Polonia, Turquía o Estados Unidos empezaban a dejarse ver, aunque en pequeñas cantidades.

1.1 La pandemia

Desde el primer confinamiento en España, en marzo de 2020, prácticamente se detuvo la actividad inmobiliaria en nuestras zonas principales: Marbella, Benahavís y Estepona. El mercado disfrutó de un pequeño mini-boom y empezó a moverse de nuevo en julio, una vez que se relajaron algunas restricciones, aunque dicha situación duró poco, ya que el gobierno español impuso un segundo confinamiento antes de lo que muchos esperaban.

Vea el gráfico a continuación que muestra las transacciones inmobiliarias en 2019, 2020 y los dos primeros trimestres de 2021 en los municipios del Triángulo de Oro (Marbella, Estepona y Benahavís). La caída total de las ventas en Marbella y Benahavís en 2020 frente a 2019 fue del 30,24 % y del 29,15 % respectivamente. En Estepona la caída fue solo del 7,68 % debido a la venta de obra nueva que aumentó en un 163,07 %. Este hecho también se hizo notar en otros municipios, pero no en igual medida y menos en Marbella, donde las



ventas de obra nueva disminuyeron ligeramente (2,71 %). (Fuente: Ministerio de Fomento).

En algunas zonas se produjeron ajustes en los precios de los inmuebles. Los precios bajaron ligeramente, pero solo en casos concretos: propiedades que llevaban mucho tiempo en el mercado, muy sobrevaloradas, situadas en zonas menos solicitadas o por motivos personales de los propietarios. Sin embargo, no se registraron reducciones considerables de precios, como cabría esperar en una situación de crisis. Cuando el mercado comenzó a reactivarse en verano, recibimos una oleada de ofertas agresivas que fue contrarrestada por la actitud reticente de los vendedores.

A medida que se fueron suavizando las restricciones, los tours virtuales, los videos y visitas por videollamadas se convirtieron en una herramienta esencial para ayudar a los clientes a acotar sus búsquedas durante la preparación de su visita a la zona. En los casos en los que los clientes ya conocían la zona y tenían requisitos muy específicos en cuanto a la vivienda, las visitas a distancia ayudaron a tomar la decisión de reservar una propiedad con una fianza a la espera de viajar para cerrar la compra.

Durante el tercer y cuarto trimestre de 2020 vimos un aumento de las peticiones de clientes del 32 % respecto al mismo periodo de 2019. A pesar de las restricciones para viajar, se hicieron muchas más visitas y las ventas empezaron a materializarse durante el cuarto trimestre de 2020, aunque, en general, observamos que el cierre y la firma de las escrituras tardaban más de lo habitual.

1.2 Primer trimestre de 2021

Nacional:

Según el Ministerio de Fomento, a nivel nacional se realizaron 141.000 ventas en los tres primeros meses del año, de las cuales el 13,1 % correspondieron a compradores extranjeros.

De ellos, el 4,5 % eran compradores no residentes, en un momento en el que seguían vigentes estrictas restricciones para viajar, lo que suponía un 7 % menos que durante el primer trimestre de 2020, antes de la pandemia.

Curiosamente, el 8,6 % de las compras del primer trimestre de 2021 recayó en manos de extranjeros que ya residían en España y que buscaban una propiedad más grande o trasladarse.

Provincia de Málaga:

A nivel provincial, en Málaga se efectuaron 7.208 compraventas de viviendas durante el primer trimestre de 2021, lo que supone un aumento del 14,4 % respecto al cuarto trimestre de 2020, según los datos publicados por el Instituto Nacional de Estadística (INE).

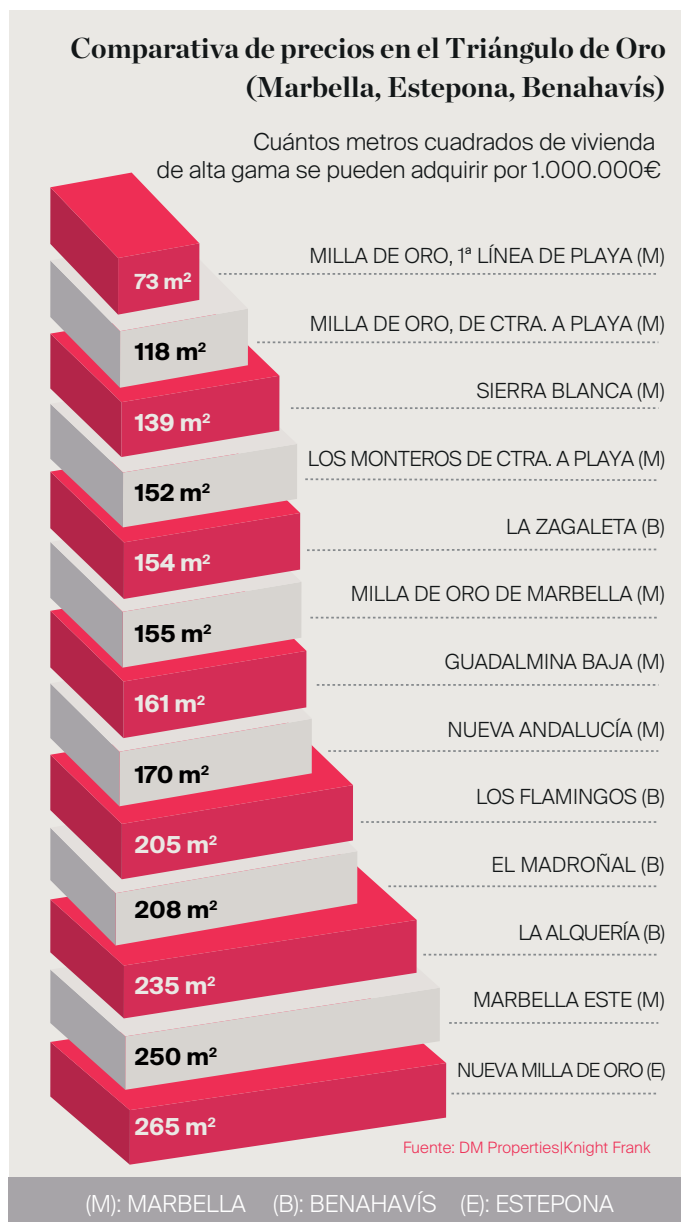
En cuanto a la nacionalidad, casi un tercio (27,53 %) de todas las ventas de vivienda durante el primer trimestre de 2021 en la provincia de Málaga fue a compradores extranjeros, casi igual que durante el primer trimestre de 2020 (27,76 %), siendo las 5 primeras nacionalidades la británica, la alemana, la francesa, la sueca y la belga, por ese orden.

Durante este período, el mercado inmobiliario de la zona de Marbella fue testigo del comienzo de un boom postpandémico en el rango medio y, sobre todo, en el rango alto del mercado, algo que continúa a la fecha de redacción de este informe. Aunque no disponemos de cifras oficiales sobre el porcentaje de compradores españoles respecto a los extranjeros en la zona de Marbella, Benahavís y Estepona, cabría esperar que las cifras fueran significativamente superiores a las de la provincia de Málaga en su conjunto.

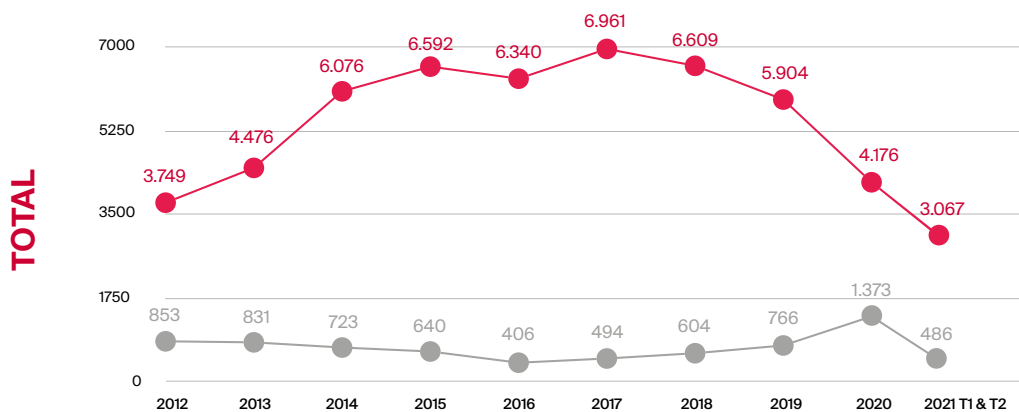
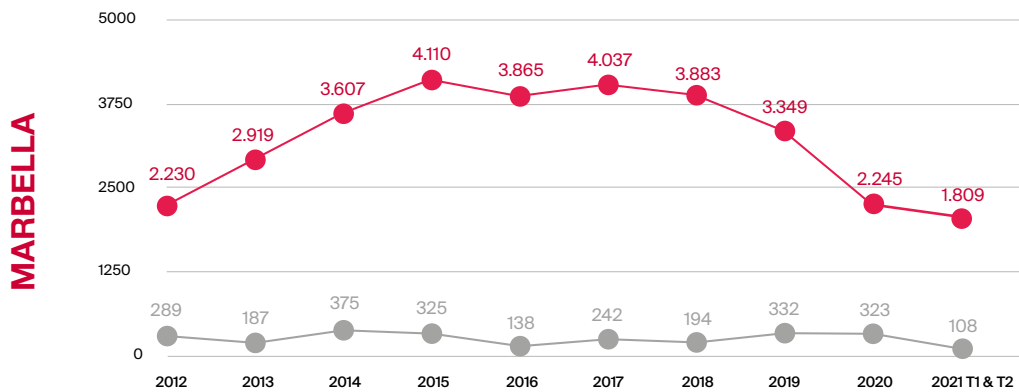
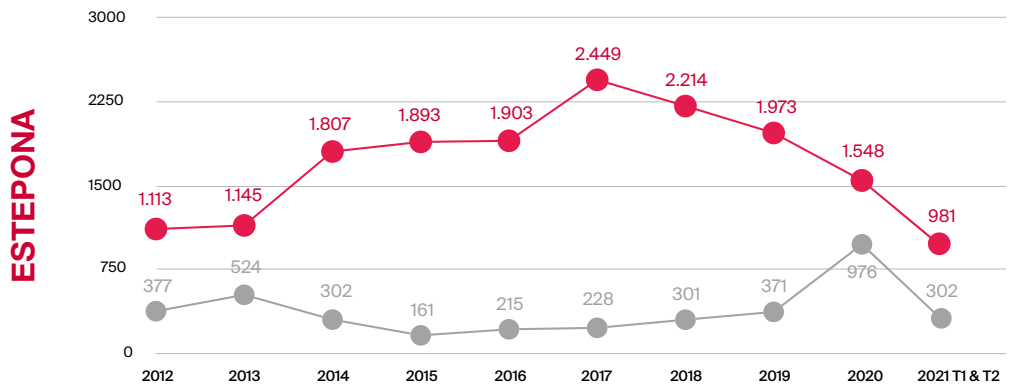
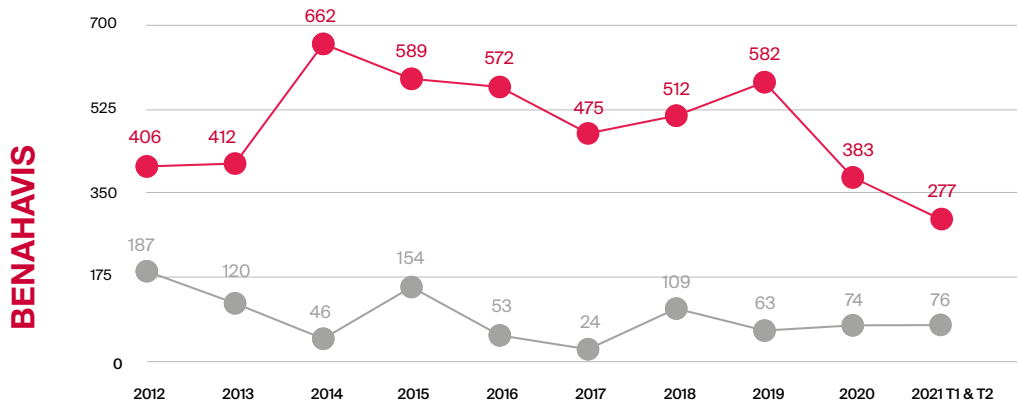
1.3 Segundo trimestre de 2021

Durante el segundo trimestre de este año se cerraron 137.204 transacciones inmobiliarias en España, el mayor número de compraventas de vivienda en España en un trimestre desde 2008, según las estadísticas oficiales.

En la provincia de Málaga se realizaron 7.259 transacciones inmobiliarias durante el segundo trimestre, lo que supone un pequeño aumento respecto al periodo anterior. Si bien el número de reventas aumentó, con 5.576, un 7,8 % más que en el primer trimestre, las transacciones de obra nueva se situaron en 1.583, un 18,6 % menos que en el periodo anterior.



Venta de Obra Nueva vs. Segunda Mano 2012-2021 (T1 y T2) por municipios



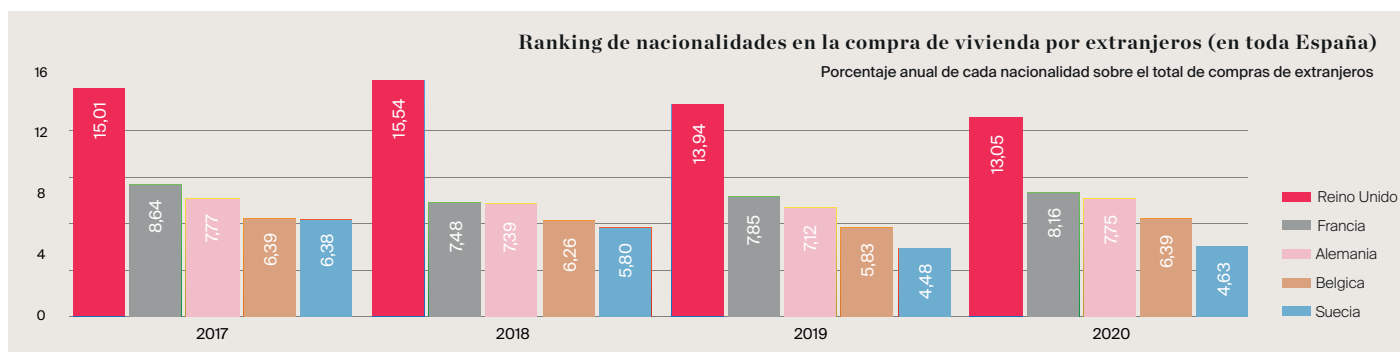
Compradores extranjeros. Segundo trimestre de 2021

Nacional

Menos de 1 de cada 10 (9,95 %) de todas las ventas de viviendas en España en el segundo trimestre se hicieron a compradores extranjeros, lo que supone un pequeño aumento (0,23 %) respecto a los tres primeros meses de 2021. En cuanto a la nacionalidad, el mayor porcentaje siguió siendo el de los compradores británicos, que representaron el 9,49 % del total, el más bajo registrado

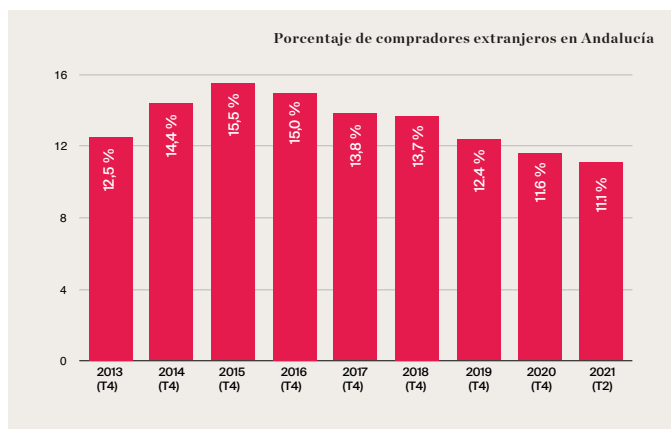
hasta la fecha, y solo un 1 % por encima respecto a las ventas a compradores alemanes durante este periodo (9,04 %).

Sirva de referencia que en 2009 los compradores británicos representaron aproximadamente un tercio de todas las ventas de propiedades a extranjeros en España.



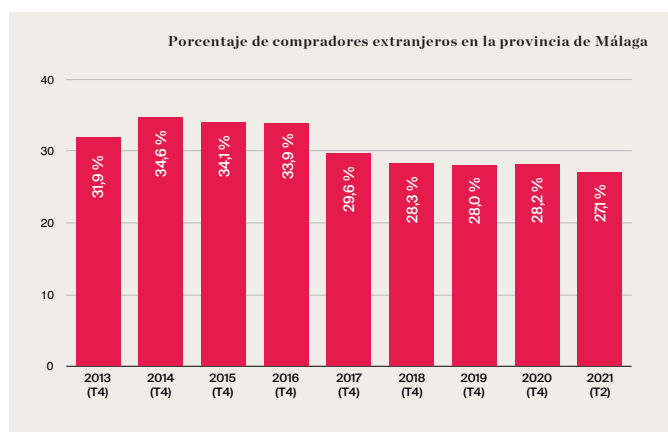
Andalucía

En el caso de Andalucía, si comparamos las últimas cifras del segundo trimestre de 2021 con el cuarto trimestre de años anteriores, podemos ver que, a pesar de la pandemia, la proporción de compradores extranjeros frente a nacionales apenas ha variado desde 2013.



Provincia de Málaga

Esta diferencia es aún más considerable a nivel provincial en el caso de Málaga, donde tradicionalmente el 25-30 % de los compradores es extranjero. Sin embargo, el descenso sigue representando un cambio relativamente pequeño teniendo en cuenta las restricciones de viaje de los principales mercados compradores, como el Reino Unido, que se mantuvieron durante todo el segundo trimestre de este año, y el grueso del descenso coincide con la votación del Brexit de junio de 2016.



Comparación interanual (2015 al 2º trimestre de 2021) España, Andalucía y Málaga.

Peticiones de clientes

En cuanto a la nacionalidad de los clientes que nos consultaron y el tráfico a nuestra web, los británicos siguen representando el mayor porcentaje, seguidos de alemanes, franceses, suecos, belgas, holandeses, irlandeses y suizos. Los rusos están volviendo discretamente al mercado.

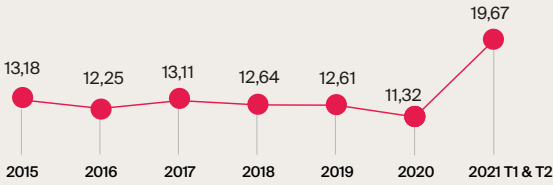
También hemos observado nuevas nacionalidades, como la polaca y la búlgara.

Tráfico Web

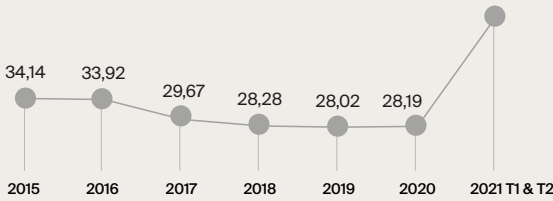
Si comparamos el tráfico de nuestro sitio web en los dos primeros trimestres de 2021 con el de los dos primeros trimestres de 2020, estos son nuestros resultados: (en aras de una mayor relevancia, únicamente se incluyen los países con más de 1.000 visitas)

Porcentaje de compradores extranjeros

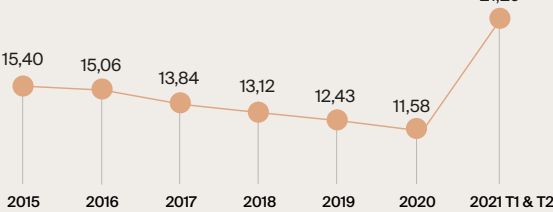
■ España



■ Málaga provincia



■ Andalucía



Tráfico: 29 % más de visitas en 2021 hasta la fecha frente a 2020 y +36 % frente a 2019.

Nacionalidades: si comparamos las visitas de 2021 hasta ahora con el mismo periodo de 2019, podemos observar un fuerte rendimiento de todas las zonas habituales, como el Reino Unido, Escandinavia y Benelux, con algunas otras que destacan, como Polonia, que ha aumentado un 171 %, la República Checa +136 %, Emiratos Árabes Unidos +116 %, Rusia +105 % e Irlanda +86 %.

Compradores suecos

Suecia superó al Reino Unido como país con más búsquedas de propiedades en Marbella durante el segundo trimestre de este año, según las cifras del mayor portal de España, Idealista. Aunque cabe subrayar que se trata de estadísticas meramente relacionadas con el tráfico web del portal, ponen de manifiesto una tendencia general.

En los primeros 7 meses de 2021 vimos un aumento del tráfico a nuestro sitio web desde Suecia del 71 % en relación con el mismo periodo de 2020 y de un 57 % frente a 2019.

1.4 Hipotecas

Según el Banco de España, los bancos españoles concedieron casi 30.000 millones de euros en créditos hipotecarios durante el primer semestre de 2021. Esto supone un aumento del 60 % y del 35 % con respecto a los mismos periodos de 2020 y 2019, respectivamente. Son cifras que no se veían desde 2010, cuando se alcanzaron los 37.000 millones de euros.

1.5 Brexit

La pandemia y el retraso en la disponibilidad de datos dificulta hacer una valoración de la repercusión real del Brexit hasta la fecha en los compradores británicos.

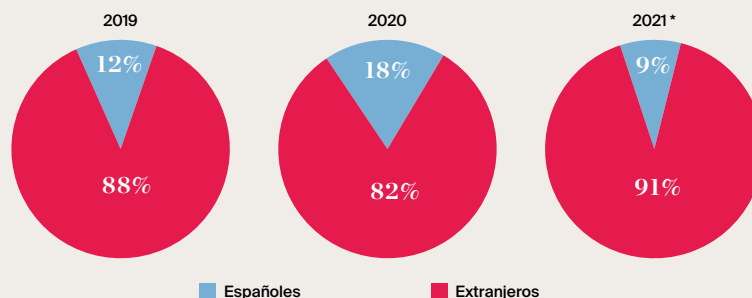
Debido a la limitación a los propietarios británicos de segundas residencias a pasar solo 90 de cada 180 días en la Unión Europea, algunos residentes del Reino Unido con vivienda en España se están replanteando sus planes a largo plazo.

Para quienes tienen compromisos laborales o escolares en el Reino Unido, las nuevas normas no son demasiado duras, pero para quienes desean teletrabajar o para los jubilados, esta normativa los lleva a considerar un traslado permanente.

Durante el primer semestre de 2021 las continuas restricciones de viaje impuestas por las autoridades británicas, con la inclusión de España en su lista ámbar, dificultaron los intentos de los británicos de visitar España. A nivel local, durante los primeros 7 meses de 2021, observamos que las visitas a nuestro sitio web de personas del Reino Unido aumentaron con respecto a 2020 y 2019, lo que apoya el argumento de que el interés de los compradores británicos sigue siendo considerable.

Contra todo pronóstico, los compradores británicos se mantuvieron a la cabeza como principal nacionalidad no española durante el 2º trimestre de 2021, representando el 9,95 % de todas las compraventas de propiedades españolas a extranjeros, según datos oficiales (Registradores).

DM Properties | Knight Frank comparativa de compradores extranjeros vs. españoles



2. TENDENCIAS INMOBILIARIAS

A pesar de la inestabilidad, están surgiendo nuevas oportunidades a medida que cambia nuestra forma de vivir, trabajar, hacer ejercicio y relacionarnos. Puede que las restricciones para viajar estén limitando a los compradores más exigentes, pero teniendo en cuenta que hay menos personas condicionadas a trabajar físicamente en una oficina, es probable que la situación cambie y tenga un efecto en cadena en los mercados de segunda vivienda y en los inversores a nivel mundial.

En la Costa del Sol, el grueso del interés por las viviendas de lujo de más de 2 millones de euros sigue concentrado en los municipios de Marbella y Benahavís y, en menor medida, en la vecina Estepona.

¿Qué compran los extranjeros?

La mayoría, de todas las nacionalidades, compra más viviendas de segunda mano que de obra nueva. Sin embargo, según las estadísticas nacionales oficiales de 2020, aproximadamente un tercio de las propiedades compradas por belgas (33 %), noruegos (32 %) y suecos (27 %) fueron de nueva construcción. No obstante, en el mercado tradicional de compradores extranjeros de Europa occidental y septentrional, los franceses (10 %), británicos (15 %) e irlandeses (16 %) compran proporcionalmente menos inmuebles de nueva construcción y más vivienda usada.

2.1 Nueva Andalucía

Zonas clave de Marbella como Nueva Andalucía, en el llamado Valle del Golf, se han revalorizado en gran medida en los últimos cinco años. Los precios de las villas reformadas llave en mano han alcanzado cifras sin precedentes, especialmente aquellas situadas en primera línea de golf.

2.2 La Zagaleta

Aunque el volumen de transacciones es bajo en relación con Marbella, la exclusiva urbanización La Zagaleta está experimentando un año de récord. Con sus 900 hectáreas, esta zona en la montaña de Benahavís fue seleccionada como 'lugar de interés' en el informe de Knight Frank «Next Neighbourhoods: Places to watch in 2021» por su entorno natural, sus conexiones - tanto en términos tecnológicos como de comunidad - y su privacidad.

Otras zonas de Benahavís por las que hemos observado un renovado interés por parte de los compradores son el Marbella Club Golf Resort, El Madroñal, La Alquería, Los Flamings y El Paraíso.

2.3 Nuevas promociones de viviendas

Según un informe de la Sociedad de Tasación, el precio de la vivienda nueva en España se situó en 2.472 €/m² a finales de junio, la cifra más alta desde 2010 y, acortando distancias respecto a los máximos registrados en 2007 (2.905 €/m²). En la zona de Marbella, los promotores confirman que la horquilla más baja del mercado (hasta 500.000 €) es la que más ha sufrido, mientras que las promociones de viviendas de lujo han aumentado sus precios y muchas de ellas se han vendido totalmente o quedan pocas unidades disponibles, sobre todo las situadas en primera línea de playa en Marbella y Estepona o en la Milla de Oro de Marbella.

2.3.1 Primera línea de mar

Los apartamentos reformados en la urbanización Marina Puente Romano, en la Milla de Oro de Marbella, también se han vendido por entre 10.000 y 25.000 € el metro cuadrado, dependiendo de la posición y la orientación dentro de la

urbanización. La falta de propiedades modernas de nueva construcción en primera línea de playa que incluyan servicios hoteleros es el origen de esta gran demanda y explica los precios máximos alcanzados en Puente Romano.

Emare (Finalizado)

- Ubicación: Primera línea de mar, nueva Milla de Oro, Estepona
- Rango de precios: 2.360.000 € - 3.975.000 €
- 28 apartamentos
- Entregado en 2020
- Todo vendido

Velaya (en construcción)

- Ubicación: Primera línea de mar, Nueva Milla de Oro, Estepona
- Rango de precios: 792.000 € - 3.960.000 €
- 30 apartamentos, 6 bungalows y 2 villas
- Finalización (estimada): primer trimestre de 2022
- 70% vendido/reservado (a fecha de septiembre de 2021, según el promotor)

UNO El Ancón (en planificación)

- Ubicación: Primera línea de playa, Milla de Oro, Marbella
- Rango de precios: de 8.700 a 15.000 € por metro cuadrado, dependiendo de la ubicación y las vistas, durante la fase previa a la construcción. Los precios aumentarán en cuanto se inicie la construcción.
- Tendrá 58 apartamentos y se espera que esté terminado para finales de 2023.
- Están a punto de conceder la licencia y no hay viviendas disponibles a la venta, ya que todas están reservadas (a fecha de septiembre de 2021, según el promotor).

Existe una gran demanda de propiedades, sobre todo de pisos de nueva construcción, en la zona de la playa del este de Marbella, cuya popularidad no ha hecho más que aumentar, pero la mayoría de las promociones está situada en la ladera de la montaña. En esta zona están, probablemente, las mejores playas de Marbella y los clientes llevan tiempo comprando villas antiguas para renovarlas. De hecho, algunas de ellas han alcanzado precios récord para la zona.

El proyecto del Hotel Four Seasons y sus residencias privadas, cuya construcción se iniciará en breve, aportará valor añadido a toda la zona este de Marbella.

2.4 Proyectos de residencias y hoteles de marca (“Branded Residences”)

Según la Encuesta Global de Compradores 2021 de Knight Frank, «el 39 % de los encuestados estaría dispuesto a pagar un precio más elevado por una vivienda de marca. Los servicios y las instalaciones son los principales motivos de la compra de una vivienda de este tipo». En respuesta a la creciente demanda de “branded residences” en los últimos cuatro años, Marbella se ha convertido en el destino de varios proyectos muy interesantes de hoteles de lujo con sus viviendas residenciales privadas.

Una promoción situada en el corazón de la Milla de Oro de Marbella, llamada Epic, contará con dos fases de viviendas con la marca Fendi Casa.

Uno de los proyectos hoteleros más grandes y glamorosos es el de Las Dunas Club y su Hotel W de cinco estrellas, que formará parte de un complejo de ocio y residencial junto a la playa entre El Rosario y Los Monteros, en la zona este de Marbella.

Este proyecto, que lleva la marca del nuevo grupo **Starwood-Marriott**, se caracteriza por su moderno y lujoso diseño. La apertura está prevista para el verano de 2023, y supone una inversión de 200 millones de euros en 170.000 m2 de terreno, donde se situará no solo el hotel de cinco estrellas gran lujo con 186 habitaciones y suites, sino también un club de playa y 86 apartamentos turísticos, así como posibles viviendas particulares.

El grupo **Four Seasons** también está proyectando un hotel de cinco estrellas de lujo en una ubicación privilegiada junto a la playa con 325.000 m2 en Río Real. Este ambicioso proyecto, que incluye una importante mejora de las infraestructuras locales, supone una inversión de 700 millones de euros para la construcción de un hotel de 180 habitaciones, 200 apartamentos y 40 villas. Una pasarela panorámica conectará la zona principal del hotel con el club de playa, que se llamará The Surf Club y también contará con un hotel boutique de 30 habitaciones a orillas del mar.

Por otra parte, el emblemático Hotel Don Miguel de Marbella, con un terreno de 125.000 m2, está siendo renovado por el **Grupo Club Med** con una inversión total de 80 millones de euros para transformarlo en el **Club Med Magna Marbella**. Su apertura está prevista para el verano de 2022.

El grupo Hilton también está reforzando su presencia en la zona con un nuevo hotel de 194 habitaciones cerca de Puerto Banús - el hotel de la marca Conrad en España— en el que ha invertido 134 millones de euros y un flamante centro de exposiciones. Con el nombre de **Hotel Conrad Costa del Sol**, está previsto que esté listo mucho antes del inicio de la temporada de verano de 2022.

Otro proyecto de gran envergadura es el del **Siete Revuel-tas Resort**, con una inversión de 77 millones de euros, en la zona de Santa Clara, al este de Marbella, donde se construirá un parque fluvial público y un complejo turístico de lujo en 2022 con capital de inversores procedentes de Baréin.

Todos estos proyectos generarán más de 2.000 puestos de trabajo directos, estimulando la economía local, además de añadir valiosas y modernas instalaciones de ocio a Marbella. Para no perder el impulso, la Junta de Andalucía, junto con el Ayuntamiento de Marbella, ha agilizado la habitualmente larga burocracia y está prestando toda su colaboración para que estos importantes proyectos sean prioritarios, con todas las miradas puestas en las temporadas turísticas de 2022 y 2023.

Qué buscan los compradores

Viviendas más grandes: apartamentos o villas de gran tamaño con espacios multiusos que se adapten según las necesidades.

Casas en zonas rurales: con gran extensión de terreno, a poca distancia en coche de núcleos urbanos como los de las zonas de Ojén, Monda o Coín, o las zonas de la montaña de Estepona y los alrededores de Benahavís, a tan solo 15-25 minutos en coche de los centros urbanos.

Mayores y mejores instalaciones y servicios comunes: piscinas más grandes, gimnasios con los últimos equipamientos de fitness, salas de reuniones, zonas de coworking y salas multiusos, áreas de juego para niños y centro social.

Certificados de sostenibilidad: (del tipo BREEAM) y soluciones de construcción respetuosas con el

medio ambiente. (Según la Encuesta Global de Compradores 2021 de Knight Frank, el 84 % de los compradores considera que la eficiencia energética de una futura vivienda es importante o muy importante).

Excelente conexión a Internet

Diseño moderno con toques tradicionales: la tendencia arquitectónica está cambiando hacia una combinación de viviendas de líneas modernas y elegantes con elementos de la arquitectura tradicional andaluza.

Residencias de marca y servicios de conserjería: desarrollos hoteleros viviendas integradas o vinculadas que disfrutan de los beneficios de la marca del hotel, de su gestión y de los servicios de lujo o de un equipo de conserjería propio.

3. TENDENCIAS DE LOS COMPRADORES

Perfil demográfico cambiante de compradores internacionales.

Existe una nueva generación de compradores más jóvenes que hace unos 5 años no se veían adquiriendo una vivienda de más de 5 millones de euros. Actualmente tenemos clientes de entre 30 y 45 años con solvencia económica para comprar propiedades de alta gama, la mayoría son emprendedores o

provienen de empresas del sector tecnológico, criptomonedas o con negocios online.

Los compradores de entre 50 y 65 años siguen siendo un porcentaje importante de las ventas totales de casas de lujo en la zona de Marbella.

3.1 Venta a distancia y compra más rápida

El creciente e inesperado número de ventas que se han cerrado por vídeo o mediante visitas virtuales este año es, sin duda, una señal de la confianza de los clientes en el mercado de Marbella.

Por otra parte, si bien los clientes suelen tardar una media de 12 meses en comprar una propiedad (entre la consulta inicial y el cierre de la venta), estamos comprobando que el proceso de compra se ha reducido significativamente, pasando a una nueva media de 7 meses.

3.2 Teletrabajo

En la zona de Marbella, un mercado tradicionalmente de segundas residencias para compradores internacionales, la línea divisoria entre la vivienda principal y la secundaria se está difuminando.

Para muchos empresarios jóvenes del norte y del oeste de Europa, lo que habría sido una casa de vacaciones se ha convertido en su residencia principal, y han decidido trasladar a sus familias a Marbella mientras teletrabajan.

En el segmento superior del mercado, los propietarios de negocios con alto poder adquisitivo están optando por dirigir sus empresas desde Marbella, desplazándose al país donde se encuentra su base de operativa en los momentos en los que resulta necesario. Esta situación no es ninguna novedad, pero ha aumentado en los últimos años.

¿Por qué está aumentando la comunidad de teletrabajadores en Marbella?

Internet de alta velocidad: Marbella es la primera ciudad 5G de España. En 2020, Marbella se convirtió en la primera ciudad española en obtener cobertura de red 5G, lo que significa que Marbella disfruta de una velocidad de banda ancha un 52 % superior a la media nacional según el Fair Internet Report.

Conectada a Europa y al mundo: fácil conexión con los centros de negocios de todo el mundo. Londres, Ginebra, París o Dubái, el aeropuerto de Málaga ofrece fácil acceso a más de 133 destinos en todo el mundo.

Selección de propiedades: la calidad y la oferta de propiedades en Marbella, con características y acabados que han avanzado mucho en los últimos años, hacen que las viviendas en nuestra zona sean comparables a las de la mayoría de las ciudades de primer nivel. Los fondos de inversión inmobiliaria (REIT) estadounidenses, franceses y alemanes están mostrando interés por esta región, una prueba más de la madurez y el potencial de crecimiento del mercado.

Educación de primera categoría: excelentes colegios internacionales. Marbella y sus alrededores ofrecen 15 colegios internacionales, varios de ellos con el plan de estudios británico o el Bachillerato Internacional, además de colegios alemanes, suecos, noruegos y finlandeses, una École Française Internationale y un Lycée Français.

Idioma: al ser un centro turístico internacional, no faltan servicios y actividades para aquellos extranjeros que no hablan español. Después del español, el idioma más hablado en la zona es el inglés, y son numerosos los servicios para atender a otras nacionalidades.

Clima y estilo de vida: no es ningún secreto que Marbella goza de un clima extremadamente favorable. Para aquellos profesionales que ahora pueden trabajar desde cualquier lugar del mundo, muchos están priorizando la salud y el bienestar, buscando la proximidad a los campos de golf, clubs de tenis, puertos deportivos y spas, todo ello disponible en Marbella.

4. PERSPECTIVAS GLOBALES

ARTICULO de Knight Frank

[ENLACE](#)

4.1 Perspectivas macroeconómicas mundiales

La recuperación económica va a continuar.

El FMI afirmó en sus previsiones que el crecimiento mundial del PIB se situaría en un 6 % en 2021. Las perspectivas de las economías emergentes y en desarrollo se han rebajado, pero esta situación se ha compensado con una mejora en las economías avanzadas, con el Reino Unido y Estados Unidos a la cabeza, con un crecimiento del 7 % en 2021.

La preocupación por la inflación disminuye, por ahora

Ante los indicios de que el crecimiento de algunas economías, incluida China, se está desacelerando, la preocupación por la inflación ha empezado a remitir. Se espera que la reducción de la demanda de productos básicos se traduzca en una menor presión en los precios. La decisión de la OPEP de aumentar la producción de petróleo supone un alivio adicional para los precios.

Los tipos de interés siguen siendo bajos

Los bancos centrales siguen considerando que la inflación es transitoria: la última orientación de la Reserva Federal indicó dos pequeños aumentos en los tipos de interés en 2023 y el BCE afirma que mantendrá una postura «persistentemente flexible», lo que significa que los tipos se mantendrán bajos en el futuro inmediato. Las perspectivas de actuación de la Reserva Federal, unidas al fuerte crecimiento, seguirán respaldando el poder del dólar.

Emergencia climática

Ante la Conferencia de las Naciones Unidas sobre el Cambio Climático, la COP26, que se celebra en noviembre de este año, los gobiernos y los bancos centrales están dirigiendo cada vez más su atención hacia el impulso de iniciativas de emisiones cero. Dicho enfoque seguirá fomentando la regulación y la inversión.

4.2 Mercados residenciales mundiales

El aumento del precio de la vivienda continúa, pero no de forma global

Los índices de precios de la vivienda a nivel nacional y urbano están aumentando, aunque esta situación se limita en gran medida a las economías avanzadas, donde la pandemia ha provocado una reevaluación de la necesidad de vivienda, donde la acción gubernamental ha protegido las hipotecas y los puestos de trabajo, y donde los hogares han acumulado importantes ahorros.

No anticipamos una bajada de precios

En comparación con 2008, actualmente los bancos operan con una normativa de concesión de préstamos más estricta, los hogares están menos endeudados, no se prevé que la reducción de las medidas de estímulo fiscal provoque una inesperada crecida del desempleo, la perspectiva de aumentos repentinos de los tipos de interés es poco probable y los gobiernos están adoptando una postura mucho más intervencionista para disuadir la actividad especulativa. Sin embargo, quizá la cuestión más importante que mantiene los precios es el hecho de que muchos mercados siguen sufriendo una oferta insuficiente de viviendas.

Las restricciones para viajar afectarán a las transacciones transfronterizas en 2021

Dado que es probable que muchas de las restricciones de movilidad sigan vigentes hasta 2022, las transacciones internacionales de los principales compradores se verán obstaculizadas. Los países que ya han avanzado considerablemente en sus programas de vacunación, como Estados Unidos, Reino Unido, Canadá y Emiratos Árabes Unidos pueden, por tanto, convertirse en influyentes impulsores de los mercados principales en la segunda mitad de 2021.

CONCLUSIONES PRINCIPALES

- **El mercado de lujo está en auge.** No cabe duda de que el mercado inmobiliario de Marbella se ha recuperado de la pandemia y está siendo testigo de un número de transacciones sin precedentes en el mercado de primera calidad y lujo. La sostenibilidad de esta situación a medio y largo plazo dependerá de la relajación de los confinamientos en los distintos países, del éxito de las campañas de vacunación, de la recuperación económica y de las desgravaciones fiscales. Las transacciones inmobiliarias en España aumentaron un 79,2 % durante el segundo trimestre de 2021 respecto al mismo periodo del año anterior y supusieron el mayor volumen de transacciones desde 2008, según datos oficiales (Registradores).
 - **Escasez de inmuebles en zonas clave:** si la demanda se mantiene en los niveles actuales, habrá escasez de propiedades en las zonas más privilegiadas, como la primera línea de playa de la Milla de Oro, Sierra Blanca, Los Monteros o Cascada de Camoján. Además, las propiedades de nueva construcción o renovadas con estilo moderno, alta tecnología y vistas en el municipio de Marbella y en zonas residenciales específicas como La Zagaleta o El Madroñal están empezando a escasear.
 - **Boom de las residencias de marca:** algunas de las principales marcas hoteleras internacionales como Four Seasons, Hotel W, Club Med, Hilton o Siete Revueltas Resort han irrumpido en Marbella ofreciendo residencias privadas, por lo que la zona está destinada a convertirse en un lugar aún más internacional, muestra de la creciente confianza en Marbella como remanso de propiedades de lujo y estilo de vida.
- Un comprador cambiante:** son más jóvenes, escogen la vivienda más rápido y necesitan más espacio, conexión a Internet de alta velocidad, servicios de conserjería, instalaciones de salud y ocio, así como diseño sostenible.
- Paraíso del teletrabajador y destino al que mudarse:** un número cada vez mayor de extranjeros elige este destino por su clima, estilo de vida, facilidad de acceso a las principales ciudades europeas con un total de 133 destinos desde el aeropuerto de Málaga, y conexiones de tren de alta velocidad a las principales ciudades españolas, su variedad de colegios y opciones educativas de primer nivel y la diversidad en la oferta de vivienda. La ciudad de Málaga se ha convertido en un centro tecnológico y muchas empresas han instalado oficinas en las afueras de la ciudad (incluido el centro de ciberseguridad de Google, que se inaugurará en el primer trimestre de 2023).
- La reducción de impuestos para la compra de vivienda impulsa el mercado inmobiliario:** a finales de abril de 2021, la Junta de Andalucía anunció una reducción del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales para la compra de vivienda usada en Andalucía del 8-10 % a un tipo fijo del 7 %. En el caso de las viviendas de nueva construcción, el impuesto de Actos Jurídicos Documentados se redujo del 1,5 % al 1,2 %. Esta medida, en principio provisional hasta finales de 2021, ha tenido un efecto positivo aumentando el número de transacciones hasta la fecha y por este motivo a finales de octubre el gobierno andaluz ha decidido prorrogarla indefinidamente.

Escrito por: Pia Arrieta Morales y Diana Morales.
Colaboradores: El equipo de DM Properties, Knight Frank y Alfredo Bloy Dawson.

