

**INFORME DE MERCADO
INMOBILIARIO DE MARBELLA**

2023

**Diana Morales
Properties**



Informe de mercado.

Visión general

En muchos aspectos, el mercado inmobiliario en 2022 puede describirse como un año con dos mitades diferenciadas.

La demanda acumulada de propiedades residenciales durante la pandemia continuó durante 2022 más allá de lo esperado.

De hecho, 18,5 millones de pasajeros utilizaron el aeropuerto de Málaga-Costa del Sol en 2022, lo que representa un aumento del 108% en comparación con 2021. Sin embargo, a pesar de que las compraventas de vivienda a nivel nacional, regional y local superaron las cifras récord de 2021, durante la segunda mitad de 2022 se produjo un enfriamiento del mercado.

Nuestras perspectivas para 2023 podrían describirse como cautelosamente optimistas y, aunque el volumen de transacciones parece haberse ralentizado, los compradores han aumentado el importe de su gasto en vivienda.

Según nuestros datos internos, los compradores invirtieron un promedio de un 30% más en la adquisición de inmuebles en 2022 en comparación con 2021.

El precio de las viviendas de alta gama en Marbella registró un aumento del 7,1% el año pasado, según refleja el Índice de Precios Residenciales Prime (Prime International Residential Index - PIRI 100) de Knight Frank.

No obstante, la transición de un mercado de vendedores a un mercado de compradores está en marcha, aunque la escasez de viviendas prime en las mejores zonas de Marbella, agravada por la pandemia, está poniendo un tope a la reducción de precios en el segmento alto. Hasta la fecha, los vendedores forzosos han estado notablemente ausentes en Marbella.

Para nosotros, el mercado inmobiliario de lujo de Marbella sigue atrayendo a compradores de todo el mundo.

El año pasado realizamos ventas a compradores de más de 18 nacionalidades diferentes, con un notable aumento de compradores polacos.

En marcado contraste con los informes mundiales que indican que los compradores de propiedades de lujo son cada vez más jóvenes, en 2022 la edad promedio de nuestros compradores se situó en 55 años, quizás más una indicación de nuestro lugar en el mercado que una tendencia generalizada.

Observamos una caída general de la demanda en el último trimestre de 2022, probablemente debido a la preocupación por el aumento de los tipos de interés en nuestros mercados principales, así como a nivel nacional aquí en España. Sin embargo, esto no fue tan notable en el segmento alto del mercado, ya que estos compradores no suelen necesitar financiación y, cuando lo hacen, es más habitual que sea para aprovechar las condiciones favorables del préstamo con fines fiscales.

España se sitúa entre las tres primeras opciones de las grandes fortunas para adquisición de vivienda, según datos obtenidos en el informe anual Attitudes Survey elaborado por Knight Frank que refleja el resultado de una encuesta a más de 500 banqueros privados, asesores patrimoniales y directores de family offices, así como entrevistas en profundidad con expertos del sector.

Además, la transición al trabajo híbrido junto con el deseo de un mejor equilibrio entre la vida laboral y personal tras la pandemia, ha mantenido a Marbella firmemente en el punto de mira.

El carácter discrecional del mercado de la segunda residencia hace que sus fundamentos difieran de los de los mercados inmobiliarios convencionales. Una mayor proporción de compradores al contado reduce, aunque no elimina, su exposición a la escalada de los costes hipotecarios.

EL MERCADO 2022

TRANSACCIONES INMOBILIARIAS

Local

El volumen de compraventas en el Triángulo de Oro - como se conoce a la zona que comprende los municipios de Marbella, Estepona y Benahavis - aumentó en comparación con 2021, tanto para viviendas de obra nueva como segunda mano.

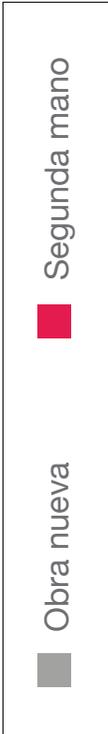
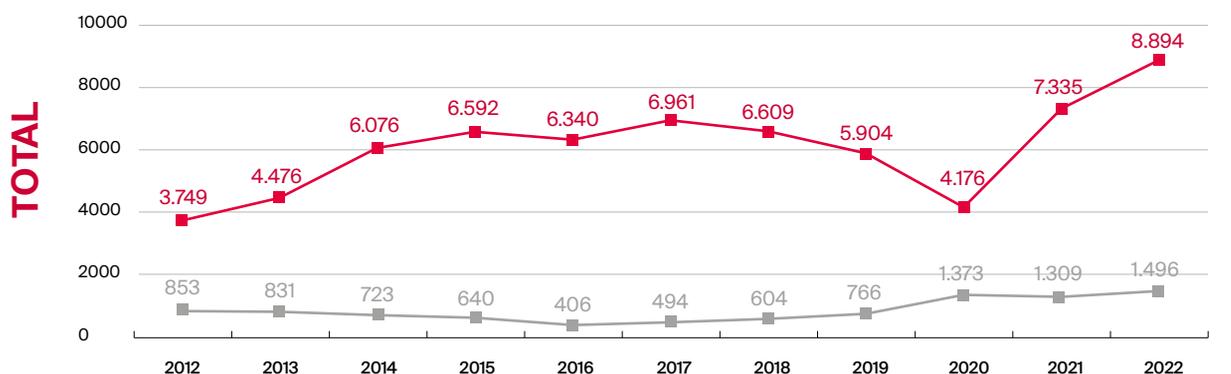
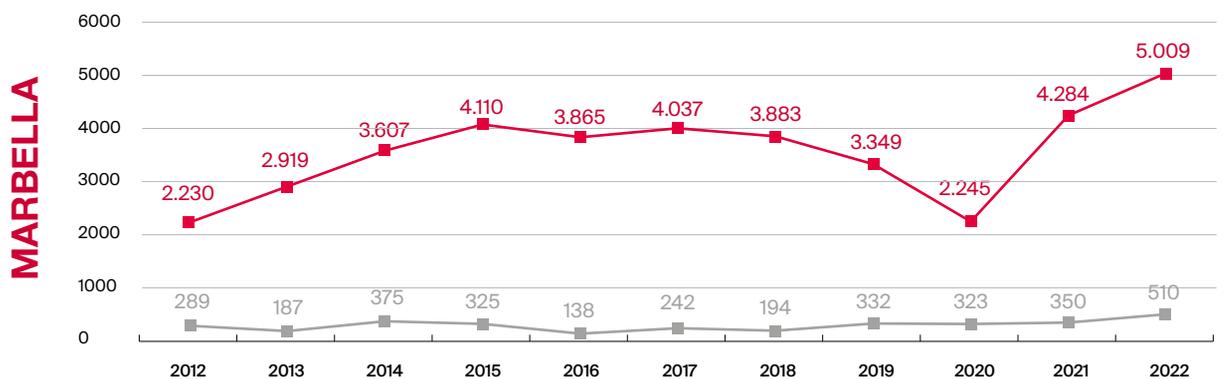
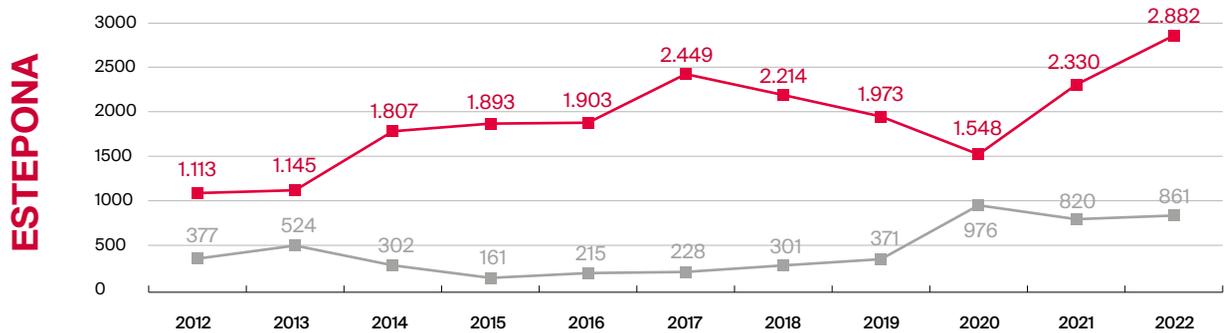
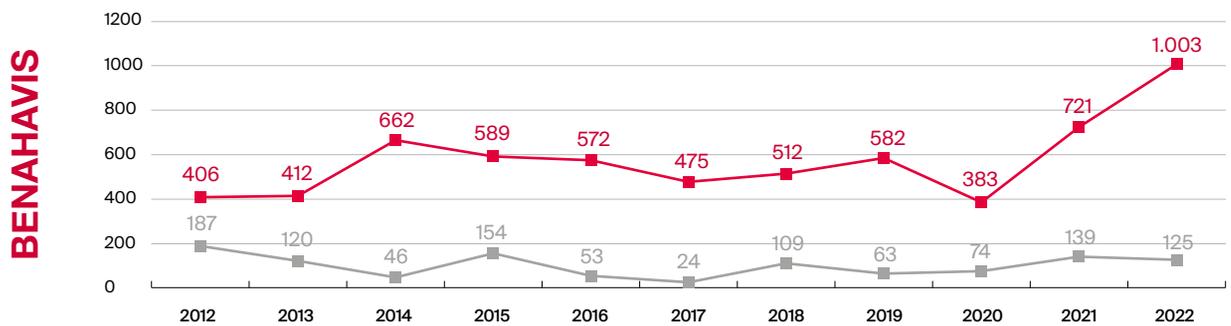
Los datos trimestrales del Ministerio de Fomento, que incluyen cifras provisionales para el cuarto trimestre de 2022, revelan una importante ralentización en las ventas de viviendas de obra nueva, que alcanzaron su punto álgido en el segundo trimestre, cayendo

en el tercero y aún más en el cuarto*. Esto fue más evidente en el municipio de Marbella con cifras trimestrales de ventas de obra nueva en los últimos tres trimestres de 265, 50 y 30 viviendas respectivamente.

Mientras tanto, en términos comparativos, las cifras de ventas de viviendas de segunda mano se mantuvieron bastante consistentes durante todo el año, con cifras provisionales para el cuarto trimestre muy similares a las del primer trimestre.

(* cifras provisionales)

Venta de Obra Nueva vs. Segunda Mano 2012-2022 por municipios



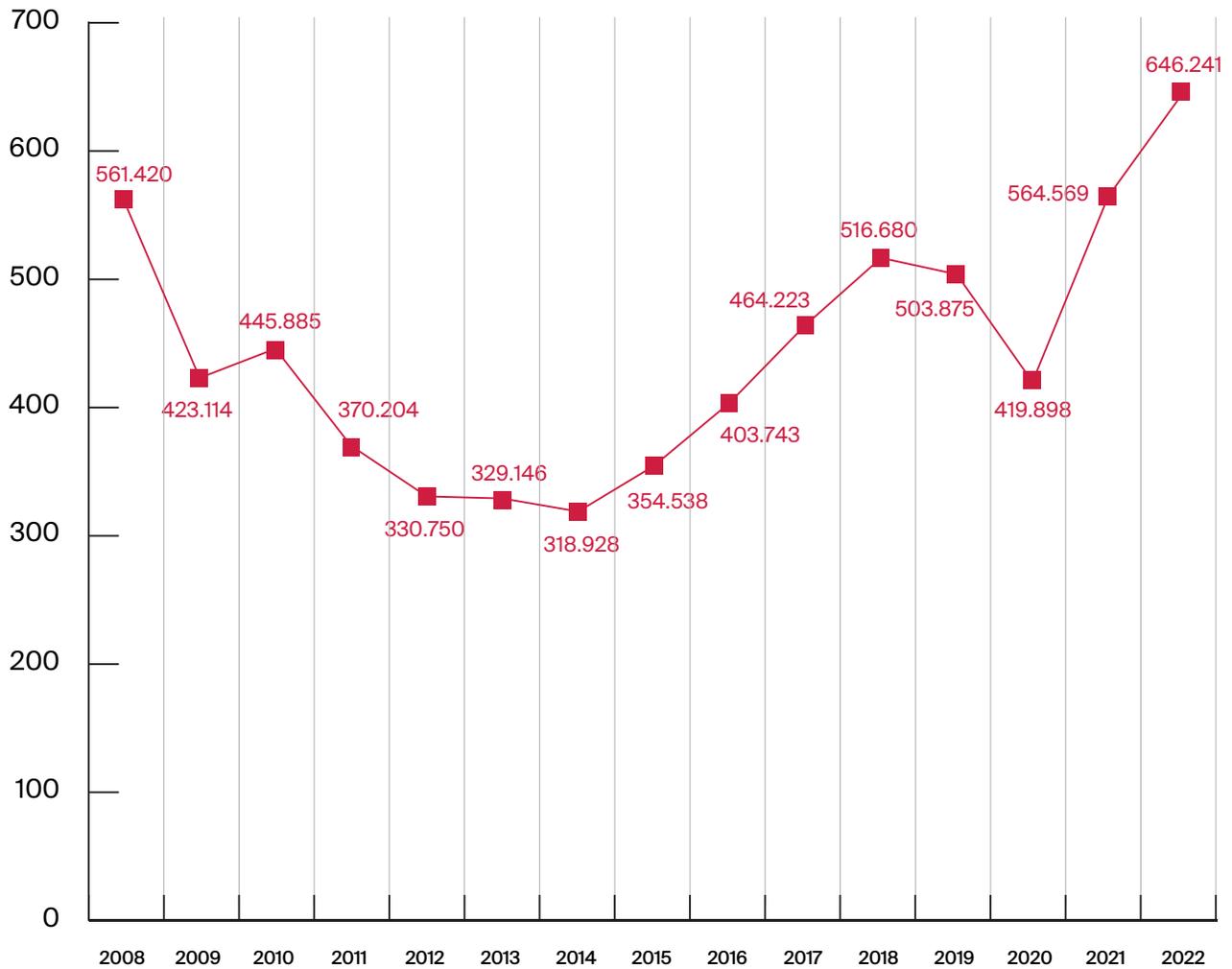
Fuente: Ministerio de Fomento

Nacional

El número de compraventas de viviendas en España durante 2022 fue el más alto de los últimos 13 años y medio. Con 646.241 compraventas en 2022, supuso un aumento del 14,5% respecto al año anterior, con 81.672 transacciones más que en 2021.

Sin embargo, el año ha tenido dos partes diferenciadas, con un primer semestre muy favorable y un enfriamiento paulatino del mercado en la segunda mitad, configurando unos excelentes resultados para el año 2022 en su conjunto, pero con unas perspectivas menos favorables para 2023.

Total compraventas a nivel nacional 2008 - 2022



Fuente: Colegio de Registradores de la Propiedad

Compradores extranjeros

En 2022, los compradores extranjeros representaron el 13,75% de todas las ventas de viviendas en España. Esto supone un incremento del 2,95% respecto al año anterior y el décimo año consecutivo por encima del 10%.

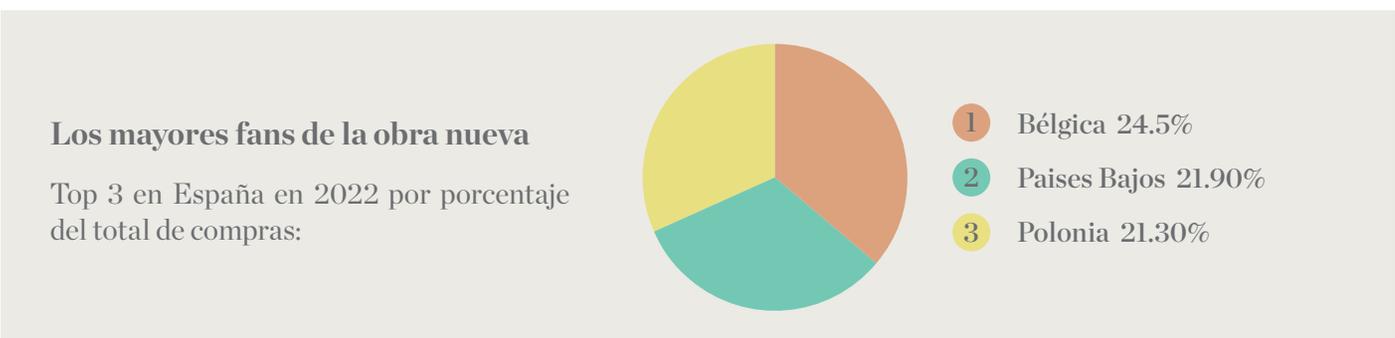
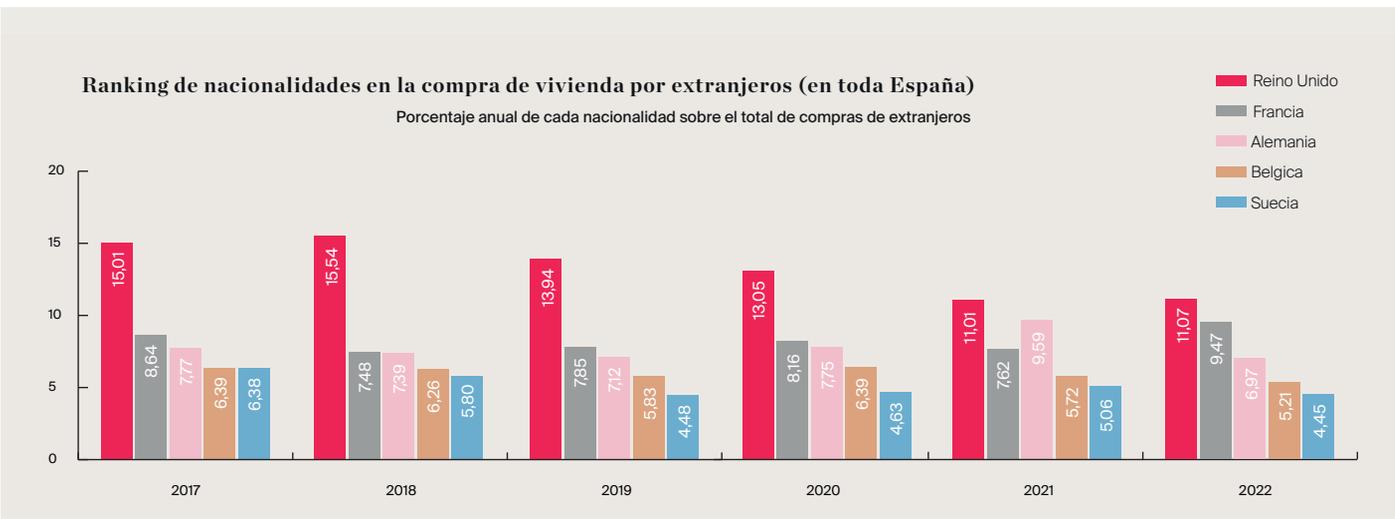
En lo que respecta a las 3 principales nacionalidades de compradores extranjeros, en 2022 los resultados fueron muy parecidos al año anterior: Los compradores británicos fueron los más activos con un 11,07% del total de compradores extranjeros en 2022, seguidos de alemanes (9,47%) y franceses (6,97%).

A pesar del conflicto en Ucrania, la proporción de compradores rusos de inmuebles españoles en 2022 descendió en peso en apenas un 0,22%, representando el 1,92% del total de compras por parte de compradores extranjeros. Sin embargo, el porcentaje de compradores procedentes de la vecina Polonia experimentó una

subida de 1,48% puntos hasta alcanzar el 3,35% del total de ventas a extranjeros el año pasado.

Aunque los medios han insistido sobre el aumento del interés de los compradores estadounidenses -debido en parte a la fortaleza del dólar-, en 2022 los ciudadanos de EE.UU. sólo representaron el 1,19% del total de compras de vivienda en España por extranjeros; un ligero aumento de 0,29% puntos respecto a 2021.

Más del 10% de los compradores extranjeros gastaron 500.000 € o más en adquirir una propiedad en España en 2022, la proporción más alta desde que se empezó a hacer un seguimiento de estos datos en 2012, según el Registro de la Propiedad. Más de un tercio de todas las propiedades de más de 500.000 € compradas por extranjeros el año pasado estaban situadas en Andalucía.



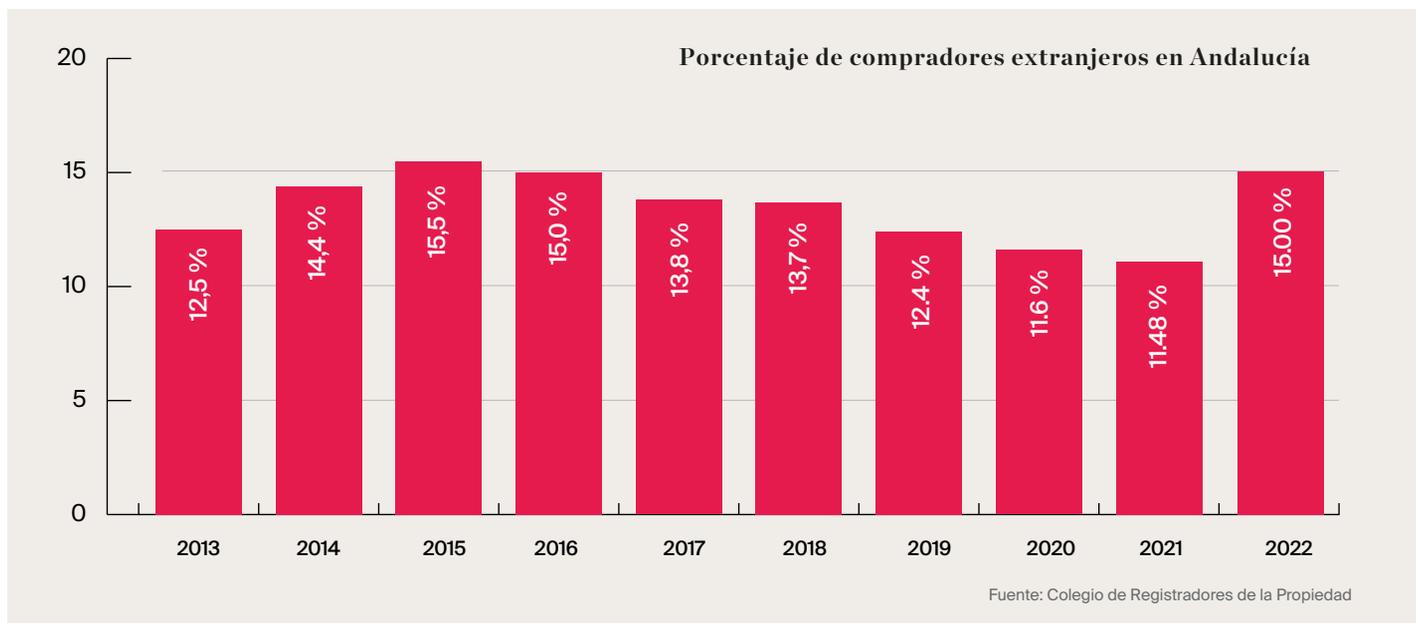
Andalucía

Los compradores extranjeros en Andalucía representaron el 15% de todas las transacciones, aproximadamente 3,5% puntos más que en 2021.

En Andalucía, los compradores británicos concentraron el 16,31% del total de las compras realizadas por extranjeros el año pasado, con los suecos en segundo lugar con el 8,82% que bajan del 10,28% del año anterior.

En 2022, un **14.95 %** de compradores extranjeros adquirió una vivienda en Andalucía con valor superior a **500.000 €**

Fuente: Colegio de Registradores de la Propiedad



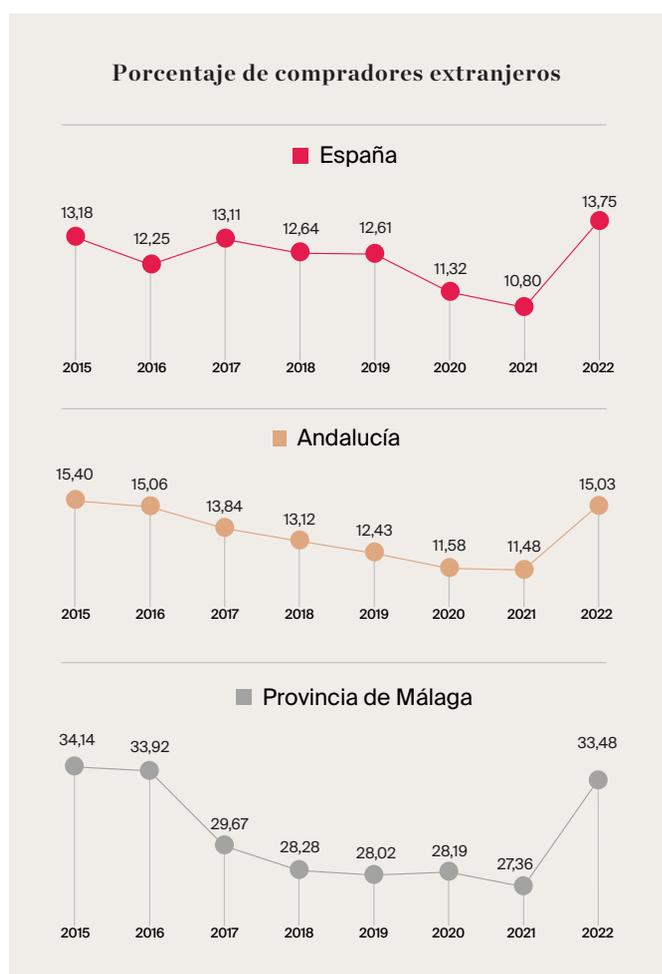
Provincia de Málaga

Durante 2022 en la provincia de Málaga -donde se ubica la Costa del Sol- más de un tercio de las ventas de viviendas (33,5%) fueron a compradores extranjeros, lo que supone un importante incremento del 6,12% respecto al año anterior.

Las 3 principales nacionalidades de compradores extranjeros en 2022 en la provincia de Málaga fueron:

1. Reino Unido **16%**
2. Suecia **12%**
3. Países Bajos **8%**

Fuente: Colegio de Registradores de la Propiedad



TENDENCIAS INMOBILIARIAS LOCALES

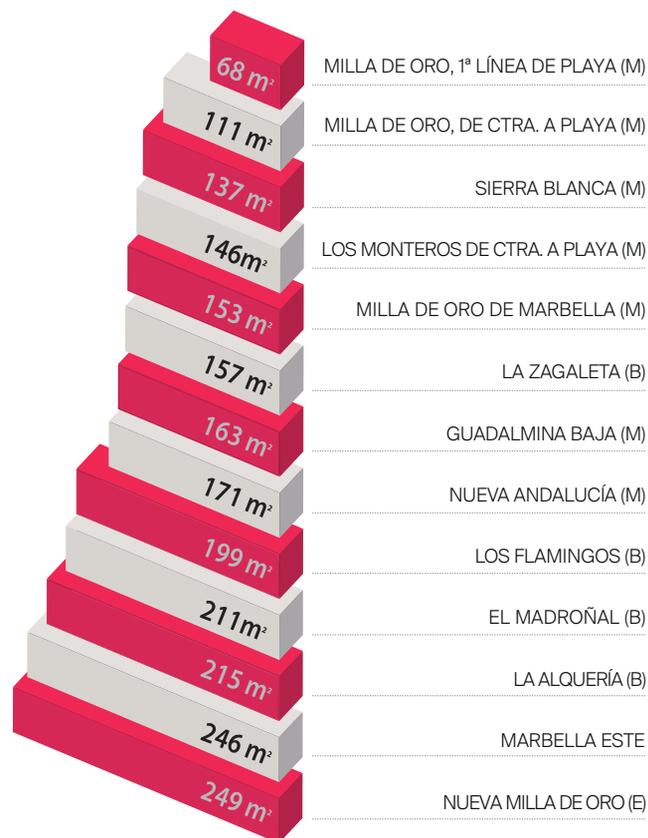
Zonas a destacar

- Urbanizaciones y zonas residenciales que han experimentado una demanda sostenida a lo largo de los años y siguen siendo las más solicitadas: Milla de Oro de Marbella, La Zagaleta, Nueva Andalucía, La Quinta.
- Zonas donde esperamos ver una demanda creciente: El Madroñal, El Paraíso, Los Flamingos, Estepona centro, Marbella Este.
- Es importante señalar que cuando se trata de propiedades de segunda mano, Marbella sigue teniendo más demanda que los municipios colindantes, mientras que Estepona toma la delantera en viviendas de obra nueva y es donde más proyectos se han desarrollado en los últimos años debido a la disponibilidad de suelo y a una mayor facilidad en la obtención de licencias.

LO QUE SE COMPRAN CON 1 MILLÓN DE EUROS

Comparativa de precios en el Triángulo de Oro (Marbella, Estepona, Benahavís)

Cuántos metros cuadrados de vivienda de alta gama se pueden adquirir por 1.000.000€



Fuente: DM Properties | Knight Frank
Fecha: Marzo 2023

(M): MARBELLA

(B): BENAHAVÍS

(E): ESTEPONA

LO QUE BUSCAN LOS COMPRADORES

Nuestro equipo ha identificado una serie de tendencias que no han variado mucho respecto al año pasado.

Los compradores quieren tener una propiedad lista para vivir sin complicaciones. Están dispuestos a pagar más por una villa 'llave en mano' en lugar de tener que pasar por una reforma.

La venta de villas en construcción 'llave en mano', tradicionalmente más difíciles de vender que los apartamentos, ha tenido un buen comportamiento en el sector medio del mercado (precios de hasta 2 millones de euros), mientras que en el rango de precio medio y alto continúa siendo más complicada durante la fase de construcción.

Cada vez hay más familias que se trasladan, por lo que los colegios internacionales son cada vez más importantes.

Apartamentos con instalaciones y servicios tipo resort.

Mayor importancia de los espacios interiores amplios en las viviendas.

Viviendas de obra nueva o listas para entrar a vivir.

Dispuestos a pagar una prima adicional por 'residencias de marca' con servicios/ instalaciones.

Villas en urbanizaciones cerradas con seguridad.

Cambios en impuestos y legislación

En septiembre de 2022 se suprimió el Impuesto sobre el Patrimonio en Andalucía, donde se encuentra Marbella. Este impuesto sobre el patrimonio se aplicaba sobre el valor neto de los activos españoles para los no residentes, y sobre los activos mundiales para los residentes, por encima de 700.000 euros de acuerdo con una escala progresiva de hasta el 3,5%.

Sin embargo, desde entonces el Gobierno central ha establecido un impuesto similar: Planteado como una medida temporal, el nuevo “Impuesto de Solidaridad” grava el patrimonio neto de más de 3 millones de euros, aunque los contribuyentes residentes en España pueden aplicar una reducción de 700.000 € y pueden deducirse 300.000 € adicionales por vivienda habitual. En las comunidades autónomas españolas en las que aún se aplica el Impuesto sobre el Patrimonio, el Impuesto de Solidaridad sólo se cobrará si la cuota es superior a la del Impuesto sobre el Patrimonio devengado.

Se prevé que el limbo legal en el que se encuentra la situación urbanística en Marbella -que actualmente funciona en base al PGOU (Plan General de Ordenación Urbana) del 1986 – llegue a su fin a finales de año, según

la alcaldesa de Marbella. Se espera que esto proporcione seguridad urbanística en los terrenos pendientes de aprobación definitiva para ser urbanizados, lo que atraerá a inversores y promotores que buscan oportunidades de negocio en Marbella.

El 23 de diciembre de 2022 entraron en vigor en España nuevas normas fiscales que benefician a los nómadas digitales extranjeros y a las empresas de nueva creación. Estos nuevos incentivos fiscales forman parte de la nueva Ley “Start-up” (Ley de Fomento del Ecosistema de las Empresas Emergentes). La Ley incluye importantes medidas fiscales, elimina trabas burocráticas y flexibiliza los procedimientos para crear e invertir en start-ups.

También ofrece incentivos para atraer talento internacional y recuperar talento nacional, fomentando el establecimiento de trabajadores remotos y nómadas digitales en España.

Se introducen importantes ventajas fiscales, como la reducción del Impuesto de Sociedades y del Impuesto sobre la Renta de No Residentes.



PERSPECTIVAS GLOBALES

El optimismo de cara a la creación de riqueza en 2023 es alto a pesar de las turbulencias y el descenso agregado observado en 2022, en la que un 69% de los participantes en la Encuesta de Actitudes (Attitudes Survey) de Knight Frank respondieron que prevén un aumento del patrimonio de sus clientes este año.

A pesar de la incertidumbre económica, el movimiento global parece que continuará, con cuatro de cada diez grandes fortunas (HNWIs) que tiene planes para viajar más al extranjero. Una proporción

similar espera aumentar su gasto en actividades de ocio. Ya sea debido a una reevaluación constante del estilo de vida o a que la demanda acumulada durante la pandemia no ha llegado a su fin, las perspectivas económicas parecen más optimistas. Aunque algunos grandes patrimonios puede que opten por ‘bajar la cabeza y aguantar el tirón’ y no hagan ningún cambio en sus inversiones, todavía habrá una actividad saludable en los mercados globales - especialmente entre aquellos que ven la volatilidad como una oportunidad.

Mercados residenciales mundiales

Por Kate Everett-Allen, Directora Global de Investigación Residencial de Knight Frank

El año pasado nos referimos al 2021 como “una anomalía”; un año caracterizado por un crecimiento excepcional de los precios a medida que los mercados se reabrían después de Covid y el ‘gasto por venganza’ tomó protagonismo.

Tras este boom, se podría pensar que en 2022 todo volvería a la normalidad. Nada más lejos de la realidad. Si se omite 2021, 2022 registró el mayor crecimiento anual de los precios de alta gama (5,2%) desde la crisis financiera mundial.

Pero fue un año de dos mitades. El sentimiento cambió de marcha a mediados de 2022, cuando la inflación se despidió de su estatus transitorio y el coste de la deuda se disparó, se avecinaba una recesión, el conflicto de Ucrania provocó una escalada de los precios de la energía y los mercados bursátiles -por no hablar de las criptomonedas- se tambaleaban. ¿Qué había detrás del crecimiento de los precios? La preservación de la riqueza, la fuga de capitales de refugio

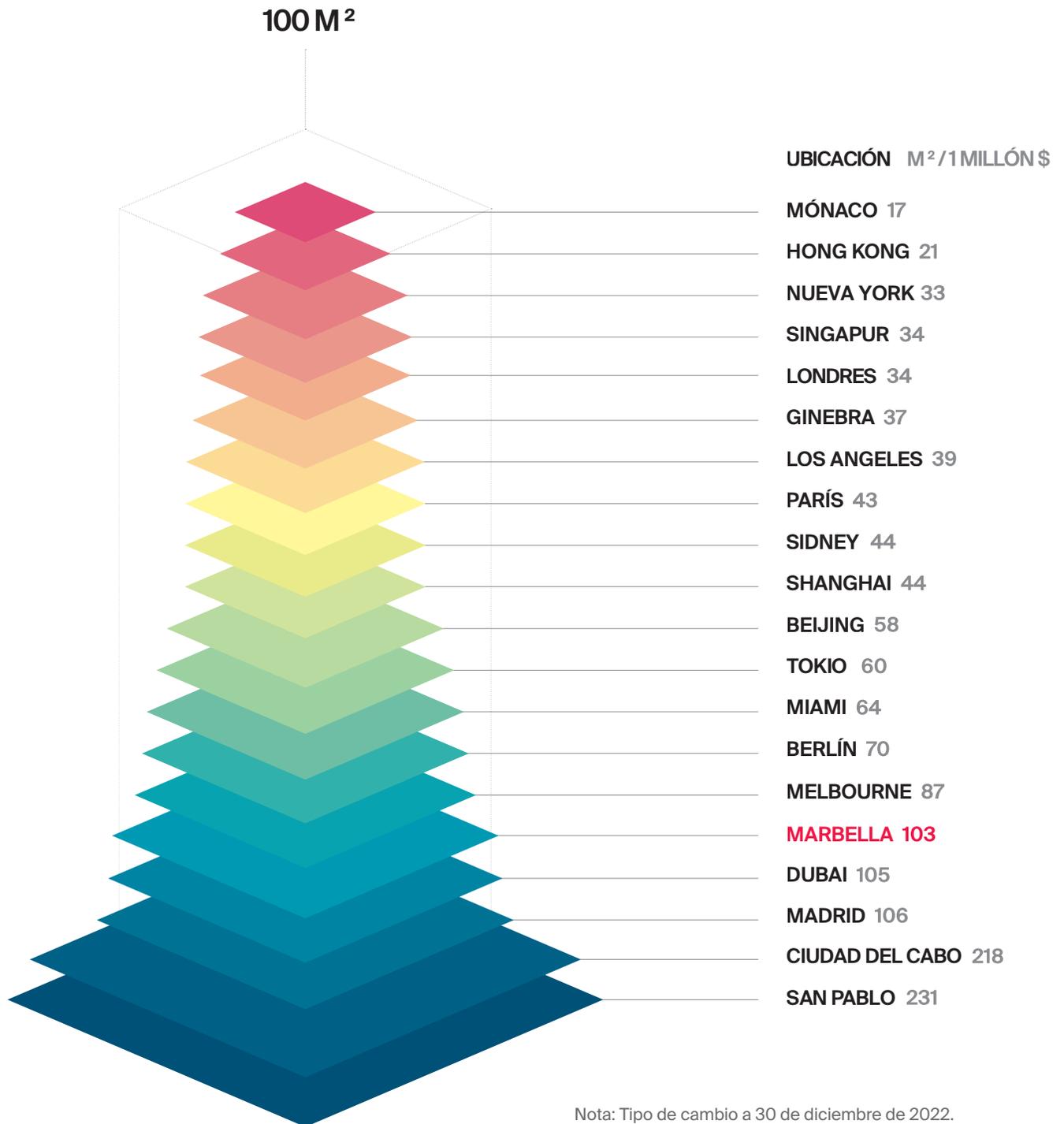
y las limitaciones de la oferta desempeñaron su papel, pero el aumento inducido por la pandemia claramente no había tocado fondo. La Covid-19 puso de manifiesto la fragilidad de la vida y la necesidad de conectividad, y desencadenó una transición masiva hacia el trabajo híbrido. Para los más solventes a nivel mundial, esto aumentó su apetito de compra, con un 17% afirmando que aumentaron sus portafolios inmobiliarios en 2022.

Tal como se indica en el Informe de Perspectivas (Outlook Report) 2023 de Knight Frank, el sector inmobiliario fue una de las principales oportunidades citadas, y la encuesta HNW Pulse indica que es probable que aumenten las inversiones inmobiliarias. Ya sea por la protección contra la inflación, por los beneficios de la diversificación o como ayuda en tiempos de incertidumbre, un tercio de los grandes patrimonios (HNWIs - High NetWorth Individuals) están buscando aumentar sus activos inmobiliarios residenciales.

Valores relativos

Cuántos metros cuadrados de vivienda de alta gama se pueden comprar con 1 millón de dólares en las ciudades seleccionadas.

Fuente: Knight Frank The Wealth Report 2023, DM Properties



Nota: Tipo de cambio a 30 de diciembre de 2022.

En el caso de Marbella, el precio medio de una propiedad de primera categoría excluye la primera línea de playa.

CONCLUSIONES PRINCIPALES

El año pasado mencionamos que Marbella había dejado de ser solo un destino turístico para golfistas que buscaban un lugar con clima agradable para pasar unas semanas y se había convertido en el hogar de muchas familias. Podemos decir que 2022 fue el año de la consolidación de Marbella como destino de lujo de primer orden en Europa. Mientras que en otras ciudades del norte y centro de Europa la recesión, como consecuencia de la invasión rusa de Ucrania y la subida de los tipos de interés (entre otros acontecimientos) ha comenzado a hacer mella, Marbella ha salido fortalecida, mostrando cifras de crecimiento muy por encima de las de sus competidores, y sigue consolidándose como uno de los lugares preferidos no solo para quienes buscan una vivienda vacacional, sino también para quienes desean fijar su residencia en un destino que les permita disfrutar de todas las ventajas que ofrece este maravilloso clima.

Marbella está atrayendo a muchos compradores del norte de Europa en busca de una segunda residencia en esta nueva era de trabajo híbrido. Es uno de los mercados más diversos de Europa, fácilmente accesible desde los aeropuertos de Málaga y Gibraltar y ofrece actividades durante todo el año.

En el horizonte próximo se vislumbran dos situaciones que podrían minar el crecimiento sostenido del que hemos disfrutado durante este periodo post-Covid: nos referimos al azote de la crisis energética producida por la citada guerra, que por el momento no parece que vaya a resolverse a corto plazo, y al terremoto financiero originado en Silicon Valley, que ha desatado una crisis financiera con ramificaciones en otros continentes, y las consiguientes pérdidas en los mercados bursátiles de las principales entidades bancarias.

Aún en este contexto de cierta incertidumbre, y como consecuencia del sólido comportamiento del mercado en los dos últimos trimestres, todo hace pensar que 2023 será otro año bastante saludable para el sector inmobiliario en la Costa del Sol en general, pero especialmente en Marbella.

- El mercado inmobiliario se está ralentizando y los precios se están ajustando, excepto en las ubicaciones más solicitadas.
- Primeros indicios de un cambio gradual del “mercado de vendedores” al “mercado de compradores”.
- 2022 fue el año de la consolidación de Marbella como destino de lujo de primer orden en Europa.
- Aumento significativo de promotores que buscan propiedades de segunda mano para reformar.
- Aumento de la demanda de terrenos urbanizables para residencial y falta de stock en determinadas zonas prime.
- Aumento continuado de compradores de Europa del Este (polacos, eslovacos, húngaros, checos).
- Apuesta sostenida por las Branded Residences, con presencia creciente de marcas de lujo reconocidas internacionalmente.
- La nueva ley de Start-Up con sus incentivos fiscales atraerá a trabajadores remotos y nómadas digitales. Málaga será uno de sus destinos preferidos.

Contributors:

Pia Arrieta: Socia Directora

Diana Morales: Socia Fundadora

Mariano Beristain: Director de Ventas

Mar Poza: Directora de Marketing

Alfredo Bloy-Dawson: Analista inmobiliario

