

**Diana Morales
Properties**



INFORME SOBRE EL MERCADO
INMOBILIARIO EN MARBELLA 2015

ANÁLISIS DEL MERCADO 2015

En este último informe, anticipamos un año con perspectivas de crecimiento y desarrollo en el que parece que Marbella va a continuar por el camino de la recuperación, con un trasfondo internacional en el que muchas circunstancias pueden cambiar pero la fortaleza del mercado de lujo continuará su crecimiento.

UNA PERSPECTIVA MÁS AMPLIA

En un informe de mercado anterior hablamos sobre la “crisis del euro” de 2011-2012, un período que se caracterizó por la inestabilidad y que planteó dudas sobre el futuro de la moneda y la zona euro en su conjunto. En ese momento, la incertidumbre afectó a la inversión y confianza del consumidor, y en última instancia retrasó la recuperación económica; pero finalmente el Banco Central Europeo ganó el control de la situación, la estabilidad regresó y todo parecía estar dispuesto para una recuperación lenta pero gradual.

Al comenzar este nuevo año, no podemos dejar de experimentar una sensación de déjà vu, el euro está una vez más en tela de juicio, ya que se deprecia frente a las monedas principales como la libra, el dólar y el franco suizo; la economía de la zona euro continúa en un nivel bajo y la reacción popular ante las medidas de austeridad impulsadas por la deuda pública han puesto una vez más a Grecia y a España en el punto de mira. El miedo a las altas tasas de interés sobre la deuda soberana y la incapacidad de los países mediterráneos para pagar se ha disipado en gran medida, pero la brecha intrínseca dentro de la Unión Europea entre los partidarios de la austeridad fiscal y los que la rechazan sigue sin resolverse.

Esto es evidente en países como Grecia, España, Italia y Portugal, que vienen sufriendo desde hace tiempo, pero también en el tira y afloja entre la alemana Angela Merkel y el presidente del BCE, Mario Draghi, cuyos planes de flexibilización cuantitativa se siguen cumpliendo con escepticismo y temor entre los que nos han estado dirigiendo para alejarnos de las peligrosas aguas de la crisis financiera, la recesión económica y la suspensión de pagos. El deseo de equilibrar la balanza de pagos por medio de una combinación de recortes en el gasto público y la subida de impuestos no ha llevado a un crecimiento significativo. El reclamo de políticas diferentes es cada vez mayor, puesto que las principales economías de Europa muestran un pobre crecimiento y el desempleo en la zona euro supera el 11% de media.

Con la demanda deplorablemente débil, los precios del petróleo en su nivel más bajo desde hace muchos años y la tan temida deflación a la vista, Francia, en particular, cree que el crecimiento no puede ser reavivado a expensas de una intensa austeridad a corto plazo. Al igual que muchos otros países del continente, no ha sido capaz de superar la barrera

del dolor de la verdadera reestructuración económica y del sector público, por lo que propone reactivar las economías de la zona euro a través de grandes inversiones públicas que recuerdan el New Deal de Roosevelt. Además, no debemos olvidar que la recesión comenzó en el 2008, así que es normal que la gente esté un poco impaciente y vaya en busca de nuevas soluciones.

Es un proceso que también ha dado lugar a movimientos populistas como el de Syriza, recién elegido en Grecia, y al creciente movimiento de Podemos en España. Tanto uno como otro basan su popularidad en el descontento público con los recortes en curso y hacen promesas que, si bien resultan atractivas para mucha gente, no proporcionan garantías de solución de los problemas económicos. Mientras tanto, el hecho de que el país registró un crecimiento bastante aceptable del 1,4% y que se espera que lidere el crecimiento de la zona euro en 2015 muestra que se está recuperando económicamente y esto podría en última instancia reducir el voto de protesta.

EL RETORNO DE ESPAÑA AL CRECIMIENTO

Aunque una gran parte de la población española todavía no ha observado cambio alguno, sin embargo, la economía española ha ido consolidando su crecimiento desde hace algún tiempo. El desempleo está bajando, la creación de empresas está aumentando, los ingresos fiscales están creciendo y el gobierno ha prometido recortes de impuestos para proporcionar más incentivos para el crecimiento. Lo que es más, el sistema bancario español se ha estabilizado, prueba de ello ha sido su buen comportamiento durante las pruebas de estrés europeas celebradas a finales del 2014. Como resultado, los préstamos hipotecarios, de vital importancia para los compradores de vivienda nacionales, están aumentando gradualmente aunque de momento los principales beneficiarios serán los compradores e inversores extranjeros y pasará cierto tiempo antes de que el mercado nacional vuelva a fortalecerse.

La vuelta a un sistema bancario saludable también se refleja en el regreso de la financiación hipotecaria, con más de 14.500 hipotecas firmadas en noviembre 2014, lo que supone un aumento del 14,2% respecto al mes anterior. Andalucía y Canarias encabezan este cambio, registrando aumentos del 25% y 26% respectivamente. Por otra parte, las cifras publicadas por el Instituto Nacional de Estadística (INE), reflejan una reducción en los tipos de interés del 4,21% al 3,29% en 2014. Esta combinación de crecimiento de la demanda, una mayor disponibilidad de financiación y unas condiciones de crédito mejoradas seguirá impulsando la venta de propiedades. Los datos del Ministerio de Fomento anuncian un aumento del 21,6% en la compraventa de viviendas en el 2014 respecto al 2013, lo que supone el mayor incremento desde el año 2004 y con un total de 365.594 viviendas vendidas. Si bien debemos tener en cuenta que en



el último trimestre el SAREB tuvo que desprenderse de parte significativa de sus activos.

RANKING DE NACIONALIDADES DE COMPRADORES EXTRANJEROS DE PROPIEDADES EN ESPAÑA

Ranking	2013	2014
1	Reino Unido	Reino Unido
2	Francia	Francia
3	Rusia	Rusia
4	Bélgica	Alemania
5	Alemania	Bélgica
6	Suecia	Suecia
7	Noruega	Italia
8	Italia	Noruega
Extranjeros	11,22%	12,98%
Nacionales	88,79%	87,02%

Fuente: Colegio de Registradores de la Propiedad.

Nota 1: Leve incremento de compras por parte de extranjeros del 2013 al 2014.

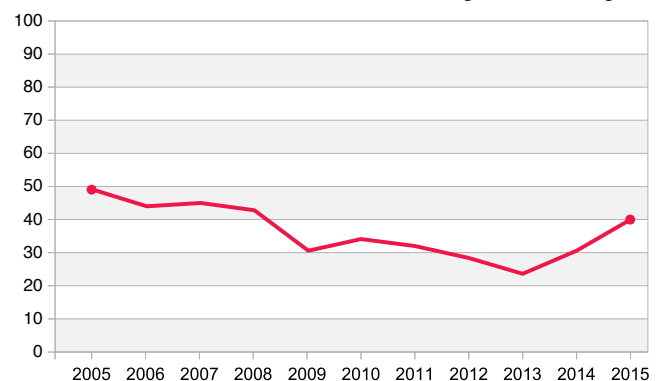
Nota 2: Se sigue manteniendo el mix de nacionalidades que ocupan los ocho primeros puestos.

En conjunto, estos factores apuntan hacia un renovado interés y confianza en España, y en sus perspectivas de crecimiento y desarrollo a medio y largo plazo. Combinado con precios atractivos, esto ha llevado a un aumento verdaderamente impresionante de la inversión en activos comerciales e inmobiliarios españoles que van desde oficinas y locales comerciales a hoteles, complejos turísticos y promociones. De hecho, la suma de 2,7 mil millones de euros de capital invertido especialmente en activos inmobiliarios comerciales en Madrid y Barcelona durante el 2014 representa un récord histórico. No está mal para un país que no hace mucho tiempo era todavía considerado financieramente "intocable", y si bien la incertidumbre que rodea el rumbo político de España puede frenar esta inversión en alguna medida durante el 2015, la tendencia se ha establecido firmemente entre importantes inversores británicos, suizos, franceses, americanos, árabes y también españoles.

Se ha notado especialmente el regreso al mercado español de los grandes fondos de inversión de Estados Unidos, y aunque la mayor parte de esta actividad se sitúa en los grandes centros urbanos como Madrid y Barcelona, la Costa del Sol ha recibido su cuota mediante la compra de activos de cierta magnitud. Estos van desde la adquisición de Sotogrande S.A. por el fondo estadounidense Cerberus y algunas otras promociones al oeste y este de Marbella por otros fondos americanos así como la compra del club de golf Monte Mayor por inversores rusos, por citar algunos ejemplos. Se están realizando grandes inversiones en nuevos programas de infraestructura y de embellecimiento, un proceso que beneficia a las zonas circundantes y revaloriza las propiedades colindantes. En este sentido, hay que señalar el importante papel que tienen las administraciones locales y provinciales para facilitar el flujo de inversiones a la región, que deberían contar con el respaldo del gobierno nacional ofreciendo mayores incentivos fiscales a los inversores.

ÍNDICE DE CONFIANZA EN LA ECONOMÍA ESPAÑOLA

Fuente: Centro de Investigaciones Sociológicas



MARBELLA Y SU MICROCLIMA ECONÓMICO

Con su situación económica particular, Marbella se ha visto en gran parte protegida de los factores que afectan a otras zonas de España y Europa. Si bien aún debemos esperar el regreso de los compradores españoles y hemos podido ver cómo la volatilidad política que rodea a Ucrania ha ralentiza-

do la compra de viviendas por parte de compradores rusos, la región avanza en su camino a la recuperación que comenzó a principios de 2013. La creciente demanda de compradores originarios de los países escandinavos, del Benelux, franceses, marroquíes y árabes se suma al récord alcanzado en el número de turistas y visitantes, lo cual contribuye a crear un clima de optimismo en la economía local, y en la medida en que el crédito vuelva al mercado contribuirá a estimular el interés por otros ámbitos de la pirámide socio-económica.

Los índices siguen apuntando en la dirección correcta, y un fiel reflejo de que la demanda y el número de ventas siguen creciendo es la apertura de numerosas agencias inmobiliarias. El aumento de las ventas se refleja empíricamente en las estadísticas oficiales publicadas por el Ministerio de Fomento que revelan un incremento del 27,7% en la venta de viviendas respecto del año anterior en los municipios de Marbella, Estepona y Benahavis y se prevé que esta tendencia continúe durante el 2015. Mientras los precios de los inmuebles tocaron fondo a nivel nacional el año pasado, en Marbella ha habido un aumento moderado pero notable en el valor de algunas viviendas en las zonas más solicitadas. Como siempre este proceso de re-activación se ve más claramente en aquellas áreas con mayor demanda y esta tendencia que comenzó en Marbella, no tardará en extenderse más allá del municipio para reavivar el mercado en Estepona, Calahonda, Mijas e incluso en zonas como Fuengirola, Belamadena y Sabinillas.

Sin embargo, Marbella sigue siendo la estrella que brilla en el mercado inmobiliario de la región. Es aquí donde el tiempo que permanecen las propiedades en el mercado está disminuyendo (siempre y cuando el precio sea realista) e incluso hay escasez de viviendas disponibles en algunos lugares privilegiados frente al mar, con listas de espera para algunos tipos de propiedades. Si a ello le sumamos el hecho de que no quedan demasiados activos inmobiliarios en manos de los bancos, esto ha propiciado una reactivación de la construcción de nuevas viviendas, si bien está centrada principalmente en villas individuales y promociones pequeñas y medianas de apartamentos y villas. Estas últimas reflejan naturalmente la tendencia actual en la demanda de casas de estilo moderno, con los últimos detalles tecnológicos, y las ventas recientes sobre plano de algunos proyectos indican que no solo hay una fuerte demanda de este tipo de inmuebles en Marbella sino que también la confianza ha vuelto al mercado y que hay clientes dispuestos a comprar incluso antes de que la construcción se haya iniciado.

También existe una fuerte demanda de alquileres, tanto vacacionales como de larga temporada, sobre todo en el sector medio-alto, donde los precios van desde los 1.500 € por semana durante la temporada alta. Una vez más, las propiedades más buscadas son las modernas y de buena calidad ubicadas en las zonas más conocidas y preferentemente con vistas al mar para un cliente cada vez más exigente en cuan-



Proyecto de Villas Modernas a terminar en verano 2016

to a comodidades e instalaciones. Las nuevas leyes aplicables a alquileres de corta temporada habrán de elevar el nivel de profesionalidad en el mercado de alquileres vacacionales y cualquier inversión para adecuar la vivienda a las comodidades estándar que el cliente espera se verá compensada por la obtención de mayores beneficios.

NUEVA ETAPA DE CRECIMIENTO

La reducción del stock inmobiliario de reposiciones bancarias y el crecimiento gradual de las viviendas de nueva construcción hará revertir el ciclo de ventas de propiedades de segunda mano por las de nueva construcción y aumentar los precios. Por lo tanto, para el próximo año prevemos un crecimiento continuo, una subida leve de los precios, un aumento gradual en el lanzamiento de nuevos complejos y la aparición de áreas como Nueva Alcántara y Marbella Este como zonas de mayor demanda.

A diferencia de hace unos años, cuando el mercado se componía fundamentalmente de cazadores de gangas atraídos por precios bajos y oportunidades de inversión, los compradores actuales de viviendas en Marbella son usuarios finales, que se sienten más atraídos por las propiedades y el estilo de vida de esta zona; no obstante, también son más exigentes con el producto final. Estos compradores realizan su estudio de mercado a través de internet y buscan propiedades de estilo actual y con todos los lujos y comodidades. Todo ello está contribuyendo a dar forma a una nueva generación de estilo arquitectónico y prestaciones en los hogares de Marbella.

La llamada "Golden Visa", o "visado de oro", que ofrece permiso de residencia a compradores de propiedades de fuera de la Unión Europea que inviertan 500.000 € o más, no ha tenido gran repercusión en Marbella. Sin embargo, la reciente revalorización de la libra frente al euro coincide con un renovado interés por parte de los compradores británicos, tradicionalmente el mercado líder en la compraventa de inmuebles en la Costa del Sol, que volverán a ocupar su posición privilegiada en el año 2015. De hecho, debería ser uno de los factores que impulsen las ventas de propiedades en el próximo año.



Villa de Última Generación en Cascada de Camoján

A raíz de todo esto, se están abriendo nuevos negocios, hay una afluencia de nuevos residentes y propietarios de viviendas, las escuelas privadas están llenas y Marbella ha recuperado gran parte de su dinamismo y optimismo. Hay nuevos proyectos de infraestructura y de embellecimiento en curso que contribuyen a mejorar la estética, funcionalidad y capacidad de esta región y que van desde el nuevo parque en el bulevar de San Pedro a la revitalización del centro de Estepona, la modernización de las zonas comunes en Marbella y la extensión del Paseo Marítimo. Los planes futuros incluyen nuevas pasarelas peatonales, una línea de ferrocarril de la costa, la renovación de zonas urbanas antiguas y tal vez incluso el nuevo puerto y terminal de cruceros tan anunciados, aunque para mantener el impulso las autoridades tendrán que seguir invirtiendo en nuevos aparcamientos, facilidades de acceso, zonas de recreo e infraestructura técnica.

Desde una perspectiva macroeconómica, es justo decir que Marbella, en particular, está en los inicios de una nueva fase de crecimiento. Es más, la mayoría de los indicadores para

esta zona son positivos, dando a los compradores de viviendas y a los inversores la confianza para que se comprometan y aprovechen al máximo un raro momento en el que los precios son atractivos y actúan en connivencia con un fuerte potencial de crecimiento para crear un excelente ambiente de inversión. Si la economía nacional sigue avanzando, los compradores nacionales volverán a la Costa del Sol, y si el mercado local sigue desarrollándose como viene haciéndolo, el actual repunte seguramente se consolidará en un ciclo de crecimiento claramente visible.

“Una propiedad en venta en 1 millón € en julio de 2014 habría costado a un comprador británico alrededor de 801,000 £, hoy en día la misma propiedad costaría aproximadamente 746.550 £, lo que significa un ahorro de 54.500 £”

Los indicadores para el crecimiento y el desarrollo son claros, y como este se ha convertido en un mercado cada vez más maduro en el que los terrenos se han consolidado en gran medida, tiene que haber cambios que vayan desde el desarrollo de zonas vírgenes, renovación del stock urbano y cambios de uso y lo que es aún más importante: de la cantidad a la calidad. En el año en que habrá de verse que la construcción y el mercado inmobiliario contribuyen al crecimiento económico nacional, por primera vez desde que comenzó la crisis financiera, Marbella tiene la oportunidad de sentar las bases de su prosperidad para los próximos años. La forma en que nos desarrollemos ahora determinará nuestro progreso durante el ciclo de crecimiento actual y futuro.

VENTA DE PROPIEDADES (MARBELLA, BENAHAVIS Y ESTEPONA)

Año	Benahavis	Estepona	Marbella	Total
2004	353	882	4.779	6.014
2005	412	2.244	4.047	6.703
2006	650	1.788	4.432	6.870
2007	633	2.581	3.568	6.782
2008	438	1.721	2.116	4.275
2009	559	1.086	2.199	3.844
2010	422	1.154	2.389	3.965
2011	311	1.248	2.259	3.818
2012	593	1.490	2.519	4.602
2013	553	1.673	3.115	5.341
2014	711	2.113	3.997	6.824

Fuente: Ministerio de Fomento por año/municipalidad del 2004 al 2014.

*Obsérvese durante el 2014 un aumento del 27,7% en compraventa de viviendas en los tres municipios respecto del año anterior.

**Diana Morales
Properties**



ACERCA DE DIANA MORALES PROPERTIES

Diana Morales Properties disfruta de una posición privilegiada en el mercado inmobiliario de Marbella, basada en muchos años de experiencia y éxito en el sector de propiedades de lujo. Como especialista en este campo, la reputación de la empresa se fundamenta en la calidad y la integridad, dos de los pilares esenciales que constituyen la filosofía de DM Properties. Es una firma que combina el conocimiento del mercado local con una proyección internacional, así como la armonía de los valores y la ética tradicional con herramientas modernas de marketing basadas en el uso de Internet, el conocimiento de los mercados y el comportamiento de los consumidores. La combinación de estos factores hace que DM Properties sea líder en el mercado inmobiliario de lujo de Marbella, representando los intereses de muchos de los compradores de propiedades más importantes de la zona, además de comercializar y vender algunas de las propiedades más destacadas de la región.

Avda. Cánovas del Castillo 4, 1º Planta, Oficina 3
29601 Marbella, Málaga, España
Tel: +34 952 765 138 - Fax: +34 952 771 871
DMproperties.com - info@DMproperties.com

INFORME SOBRE EL MERCADO
INMOBILIARIO EN MARBELLA 2015