
Informe sobre el mercado INMOBILIARIO DE MARBELLA 2021

Por Christopher Clover, FRICS

PANORAMA
LA AGENCIA INMOBILIARIA MÁS ANTIGUA DE MARBELLA

50 AÑOS
EN MARBELLA
DESDE 1970

Nuestras oficinas se encuentran en la Milla de Oro de Marbella:
frente al Marbella Club y Puente Romano Beach Resort

Ventas +34 952 863 750

Alquileres +34 952 90 10 15

Listados de propiedades +34 952 774 266

info@panorama.es | www.panorama.es



Informe sobre el mercado INMOBILIARIO DE MARBELLA 2021

Por Christopher Clover, FRICS

Christopher Clover lleva más de 50 años informando sobre el mercado inmobiliario marbellí.

El mundo ha evolucionado de forma inesperada y drástica desde principios de 2020. La mayoría de nosotros somos conscientes de que, en muchos aspectos, no volveremos a la forma de vida que conocíamos antes.

A pesar de la terrible pérdida de vidas y de los severos daños económicos provocados por los confinamientos derivados de la crisis del Covid en todo el mundo, el sector inmobiliario de alta calidad y de lujo no sólo ha sobrevivido, sino que ha prosperado. El Covid, simplemente, ha cambiado el cómo y el dónde queremos vivir.¹

El mercado inmobiliario de lujo está más activo que nunca

Durante el último año, desde el 21 de junio de 2020 que se levantara el confinamiento en España, se ha producido un volumen de compraventas de viviendas inesperado, incluso excepcional. En 2021, el segmento de lujo del mercado inmobiliario (es decir, de inmuebles valorados en más de 1M€) se ha ido acelerando mes a mes, hasta alcanzar un nivel de actividad nunca visto antes. El mercado inmobiliario de lujo, en lugar de verse afectado negativamente como la mayoría hubiera anticipado, ha prosperado, superando con creces todas las expectativas.²

Este aumento de la demanda, que ha ido creciendo a un ritmo casi frenético, ha sido la consecuencia directa de la pandemia del coronavirus, como confirman nuestras estadísticas y las de la mayoría de las agencias inmobiliarias especializadas en el mercado de alto "standing". Estando el mercado inmobiliario tan activo a

pesar de las restricciones de movilidad entre países europeos, e incluso entre municipios españoles, podríamos decir que esta oleada de compraventas está sólo comenzando, y es un indicador extraordinario y positivo del mercado

“Las compraventas en el segmento de lujo del mercado inmobiliario (inmuebles valorados en más de 1M€) se han ido acelerando hasta alcanzar un nivel nunca visto antes”

Si comparamos la actividad de compraventas de los primeros seis meses de 2021 con la de los primeros seis meses de 2019 (antes del Covid), en nuestra propia agencia, observamos que:

- Las consultas de compradores potenciales aumentaron en un 154,4%
- El número de compraventas (formalizadas y en proceso de formalización) en el mismo período se incrementaron en un 68%.
- El precio medio de venta de las propiedades vendidas por nuestra agencia aumentó un 107,5%, con precios de venta que oscilan entre los 400.000 € y los 10M€.

¡Y todo ello a pesar de una drástica reducción del número de visitantes extranjeros y con restricciones de movilidad!

1. BBC: "How Covid has changed where we want to live", 19 marzo 2021

2. Economía Digital: "Las inmobiliarias de lujo de Marbella y Mallorca son inmunes al Covid", 2 agosto 2020



“El Covid, simplemente, ha cambiado el cómo y el dónde queremos vivir”

que veremos en los próximos meses, a medida que las restricciones de desplazamiento continúen relajándose.

¿Por qué el Covid ha acelerado las ventas de inmuebles de lujo?

La tendencia hacia una mayor inversión en el segmento superior y de lujo del mercado inmobiliario no es un fenómeno exclusivo de nuestra zona: individuos con alto poder adquisitivo están demostrando una clara tendencia a dirigir sus inversiones al mercado inmobiliario en todo el mundo.³ Por ejemplo, un gran número de ejecutivos de Nueva York, llevan teletrabajando desde hace más de un año, y casi todos residiendo en apartamentos, han llegado a la conclusión de que su “hogar” puede estar en realidad en cualquier sitio, por lo que han estado viajando en masa al sur de Florida, atraídos por su cálido clima y la amplitud de las viviendas, con terrazas y jardines.⁴ De hecho, ha habido tantos empleados y socios de Goldman Sachs que se han trasladado a Florida, que desde la dirección de la compañía están considerando abrir una oficina en Miami o Fort Lauderdale para dar apoyo a su equipo.⁵ Algunos artículos hablan del gran boom inmobiliario de dimensiones históricas que Miami está experimentando.⁶ En otros lugares como

“La tendencia hacia una mayor inversión en el segmento superior y de lujo del mercado inmobiliario no es un fenómeno exclusivo de nuestra zona”

Inglaterra, las viviendas rurales se están vendiendo por doquier.⁷ En Mallorca, las viviendas de lujo están en auge con ventas al alza por encima del 80%, según informan algunas agencias locales.⁸

Existen otras razones por las que el mercado marbellí continúa siendo tan sólido:

- A pesar de que Marbella es tradicionalmente una ciudad turística de segunda residencia, pionera en el “turismo residencial”, hemos observado que muchos de sus actuales propietarios han decidido convertir su segunda residencia en su residencia habitual, pasando más tiempo en la zona.
- El gobierno andaluz ha reducido el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales hasta en un 3%, fijando un único tipo general del 7%, y ha reducido el gravamen del Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados del 1,5% al 1,2%, como medida provisional hasta finales de 2021, con la posibilidad de prolongar dicha reducción

3. Square Yards: “Where the world’s ultra-rich lives and why most of them invest in real estate”, 5 mayo 2021

4. Miami Herald: “Miami’s new tech-based buyers want single-family homes. They’re here to stay” 19 abril 2021

5. The Real Deal: “Goldman Sachs plans move to South Florida” 7 diciembre 2020

6. Forbes: “South Florida’s Real Estate Market Is Now Officially In Super-Boom Mode” 19 febrero 2021

7. The Guardian: “Super-rich buying up ‘Downton Abbey estates’ to escape pandemic” 14 noviembre 2020

8. Brainsre.news: “Demand Strong in Mallorca’s Premium Property Market, Says Engel & Völkers” 11 mayo 2021

Informe sobre el mercado INMOBILIARIO DE MARBELLA 2021



en el futuro. El Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones ya se eliminó prácticamente en abril de 2019, convirtiendo así a Andalucía en uno de los gobiernos autonómicos más favorables fiscalmente de España. Asimismo, importantes rebajas fiscales están pendientes de ser aprobadas por parte del gobierno autonómico. Con toda seguridad, dichas rebajas fiscales ayudarán a impulsar las ventas de bienes inmuebles en la región.⁹

- Los tipos de interés hipotecarios se han mantenido en mínimos históricos. Incluso aquellas personas con alto poder adquisitivo que compran viviendas en la zona se están beneficiando de estos bajos tipos, ya que les resulta más rentable invertir su dinero en sus negocios. Esto está ocurriendo no sólo en nuestra zona, sino en todo el país: el mes de marzo de 2021 se cerró con un número elevado de hipotecas concedidas a 10 años, sólo en ese mes.¹⁰ Según Bankinter, una hipoteca a 15 años constituida por un residente en España en junio de 2021 devengaría aproximadamente los siguientes tipos de interés: Tipo fijo: 1,30%. Tipo variable: primer año: 1,75%, años siguientes Euribor (actualmente en -0,485% negativo) + 0,99%. Los no residentes pagarían un tipo fijo al 2,25%, y un tipo variable: primer año: 2,50%, y los años siguientes Euribor + 1,75%.

- Se deduce otra conclusión interesante de este incremento de compraventas inmobiliarias desde el inicio de la pandemia: que la adquisición de bienes inmuebles se está percibiendo a nivel mundial como una inversión de “puerto seguro” en estos días inciertos y, sin duda, mucho más segura que las acciones en bolsa u otras alternativas de inversión. Además, se trata de una inversión fundamental en la calidad de vida que muchos pueden permitirse hoy en día.¹¹

“La adquisición de inmuebles se está percibiendo a nivel mundial como una inversión de “puerto seguro”

Los clientes compradores se sienten especialmente atraídos por Marbella, siendo esta la capital inmobiliaria de la calidad y del estilo de vida de la Costa del Sol, ofreciendo una temporada completa de doce meses que no se encuentra en ninguna otra ciudad turística en toda la cuenca mediterránea. Asimismo, Marbella tiene un bajo volumen de construcción, ofrece increíbles instalaciones deportivas y de golf (existen 52 campos de golf sólo en la provincia de Málaga)¹² e infraestructuras y servicios de primera categoría. Otro ejemplo de algo esencial en los considerados servicios de alta calidad, según un reciente blog de Savills: *Marbella ocupa el puesto número 7 en velocidad de Internet de todos los principales destinos turísticos “prime” del mundo.*¹³ Marbella ofrece en estos momentos algunas de las mejores viviendas del mundo disponibles en el mercado.

2012: Inversores con miras a un futuro que se ha convertido en realidad

El mercado inmobiliario de la zona de Marbella comenzó a recuperarse de la crisis de 2008 en 2012, con un auge de las compraventas impulsado

9. Vozpopuli: “PP, Ciudadanos y Vox cierran un acuerdo para bajar los impuestos en Andalucía” 19 mayo 2021

10. El Economista: “La concesión de hipotecas en marzo alcanza el récord de la última década” 12 mayo 2021

11. Brainsre.news: “25% Of the World’s Wealthy to Invest in Real Estate by 2021” 16 junio 2021

12. Mijas Golf: “Campos de Golf in Málaga”

13. Savills: “Which global leisure location has the fastest broadband speed?” 3 agosto 2020



“La palabra clave ahora, además de ubicación, es calidad”

por una importante demanda acumulada, no sólo por los usuarios finales habituales, sino también por diferentes promotores inmobiliarios; desde el promotor privado que reformaba o construía una vivienda, o grupos de cinco o diez villas, hasta grandes inversores que construían proyectos de apartamentos y urbanizaciones exclusivas promovidas por fondos internacionales que apostaban con solidez en la zona por primera vez. Como consecuencia, en la zona metropolitana de Marbella (incluidos los municipios de Estepona y Benahavís) se han construido cientos de viviendas y se han reformado antiguas viviendas en zonas residenciales consolidadas, con especial énfasis en emplazamientos privilegiados, con diseños modernos e instalaciones de última generación, incluidos sistemas de domótica y los más sofisticados sistemas de seguridad. Muchos de estos inversores que apostaron por el futuro de esta zona han diseñado, construido y vendido las viviendas más exclusivas de su categoría de todo el mundo. La palabra clave ahora, además de ubicación, es *calidad*. Nunca antes Marbella había conocido una gama y selección tan amplia de inmuebles de alta calidad disponibles en el mercado.

Marbella, finalmente, está alcanzando el máximo apogeo que presagiábamos que algún día llegaría cuando decidimos establecer nuestra primera oficina aquí en el año 1970.

Algunos ejemplos de promociones que se han vendido bien

Un ejemplo destacado este año del éxito de los promotores de calidad es el proyecto *Epic*,

“Nunca antes Marbella había conocido una gama y selección tan amplia de inmuebles de alta calidad disponibles en el mercado”.

construido por la veterana promotora Sierra Blanca Estates, en la Milla de Oro, y que cuenta ya con un 70% de su segunda fase reservado.¹⁴

Palo Alto, en Ojén, a tan sólo cinco minutos en coche del Centro Comercial La Cañada, ya ha vendido o reservado aproximadamente la mitad del total de viviendas que se van a construir en su urbanización. Desde que lanzaron dicho proyecto hace un par de años, se han construido y entregado 90 apartamentos y en la actualidad, están en proceso de construirse 106 apartamentos más, de los cuales el 70% ya está reservado, así como 30 villas, 8 de las cuales están igualmente reservadas.

El proyecto de magnífico diseño, *Icon*, al este de la ciudad, está ya completamente vendido, y ha sido comercializado por la reconocida y prestigiosa comercializadora NVOGA.

Se han “agotado” también otras promociones de obra nueva o de viviendas completamente renovadas, pero, afortunadamente, pronto saldrán más promociones al mercado. Hay innumerables viviendas de alta calidad en proceso de construcción y otras pendientes de obtener la correspondiente licencia para poder comenzar las obras.

14. Sierra Blanca Group Sells 70 % of Its Luxury Homes in Marbella, Earning €65 Million in 3 Months, 12 mayo 2021

De una pequeña localidad agrícola junto al mar con mucha historia, a un destino turístico reconocido a nivel mundial.

Para ilustrar el comienzo de la evolución de Marbella como ciudad turística tomamos el censo oficial de la población de 1950 (excluidos los residentes temporales) que era de 9.991 habitantes, aumentando hasta los 12.069 habitantes en 1960 y disparándose hasta 29.253 habitantes en 1970, incrementándose posteriormente de nuevo a más del doble en 1980.¹⁵

Está claro que cuando nuestra empresa abrió su primera oficina en la ciudad en 1970 era el momento oportuno.

Marbella solía ser una ciudad turística muy estacional, como el resto de destinos turísticos de la costa mediterránea, con una temporada alta que se iniciaba muy paulatinamente en primavera, alcanzando su punto álgido en los meses de verano y descendiendo gradualmente a partir de finales de septiembre o principios de octubre, con muchos de sus restaurantes y hoteles cerrados durante el invierno.

Para que una ciudad turística se mantenga dinámica durante todo el año, con suficiente actividad comercial para poder mantener abiertas las boutiques, restaurantes, locales nocturnos, instalaciones de ocio y deportivas, no sólo es necesario un clima invernal moderado, sino también un núcleo mínimo de población de unos 150.000 habitantes, entre los residentes censados y la “población flotante” del turismo residencial. Esta cifra se alcanzó finalmente en Marbella alrededor de 1995, cuando el invierno, “fuera de temporada”, cobró vida propia, convirtiéndose



a Marbella en la única ciudad turística de la cuenca mediterránea con una verdadera temporada de todo el año.

La población oficial actual de Marbella alcanzó los 147.633 habitantes en enero de 2021,¹⁶ posicionándose como el séptimo municipio con mayor población de Andalucía. Sumando la población flotante no censada, la población en temporada baja hoy oscila entre los 250.000 y 275.000 habitantes, según estimaciones del Ayuntamiento, aumentando a más de 800.000 en temporada alta.

Hoy en día, en Marbella conviven habitantes de alrededor de 140 nacionalidades diferentes, siendo extranjeros¹⁷ un 26% de la población censada. A lo largo de los años, Marbella se ha ido acercando cada vez más a alcanzar su máximo potencial como ciudad turística y ahora se encuentra entre los destinos turísticos de lujo más importantes del mundo.

15. Wikipedia: “Marbella”

16. Ayuntamiento de Marbella: “Marbella se sitúa como el séptimo municipio con mayor población de Andalucía tras registrar un 3 por ciento de incremento en el número de empadronados” 10 enero 2021

17. Junta de Andalucía: “Andalucía pueblo a pueblo - Fichas Municipales”

Informe sobre el mercado INMOBILIARIO DE MARBELLA 2021

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

Año	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Benahavís	633	438	559	422	311	593	533	711	733	624	499	625	643	457
Estepona	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
Marbella	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
Total	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



Fuente: Ministerio de Fomento
www.fomento.gob.es

*** Obsérvese que estas estadísticas sólo muestran el número de inmuebles vendidos cada año según las escrituras de compraventa otorgadas ante Notario, y no reflejan los cientos de compraventas de inmuebles que se encuentran en proceso de construcción o adquisiciones sobre plano.*

Volumen de ventas

Aunque existen viviendas de nueva construcción disponibles en el mercado en todas las categorías de precios, las ventas en el segmento superior, con precios por encima de los 3M€, alcanzando hasta los 12M€ o incluso más, se han convertido en el tipo de venta habitual, inmuebles de un nivel que prácticamente no existían antes de la última crisis.

Debido a la falta de estadísticas sobre el número de viviendas vendidas por categorías de precio, hemos realizado una estimación del número de ventas por valor superior a los 4M€ desde julio de 2020 hasta junio de 2021, obteniendo como resultado alrededor de 120 unidades, de las cuales alrededor de 20 fueron por un precio superior a 10M€.

En la tabla anterior, podemos ver las ventas generales interanuales de Marbella, Estepona y Benahavís en todas las categorías de precios, desde 2007.

Las estadísticas del año pasado muestran una caída de sólo el 16,74% en las ventas en los tres municipios en comparación con 2019, una caída bastante menor a la anticipada, a pesar de los tres meses de total confinamiento en 2020 y debido especialmente a la fortaleza de las ventas en Estepona, que, asombrosamente, registraron un aumento con respecto al 2019.

Las estadísticas del primer trimestre de 2021

indican un repunte del 9,2% en las ventas en comparación con el mismo período de 2020, pero destaca especialmente Marbella con un incremento del 22% según podemos observar en el gráfico a continuación. Otros agentes especializados en inmuebles de lujo confirman las estadísticas de nuestra propia agencia, lo que indica que 2021 ya se ha convertido en un año excelente en cuanto a la compraventa de viviendas, especialmente las de precios de más de 1M€. ¹⁸

CIUDAD	1er T 2018	1er T 2019	1er T 2020	1er T 2021
Benahavís	123	235	109	143
Estepona	572	515	574	517
Marbella	1.042	827	682	832
Total	1.737	1.577	1.365	1.492

Los precios se mantienen estables, no obstante, es probable que comiencen a aumentar gradualmente

Muchos propietarios redujeron sus precios de salida el año pasado, pero ahora han comenzado a subirlos.

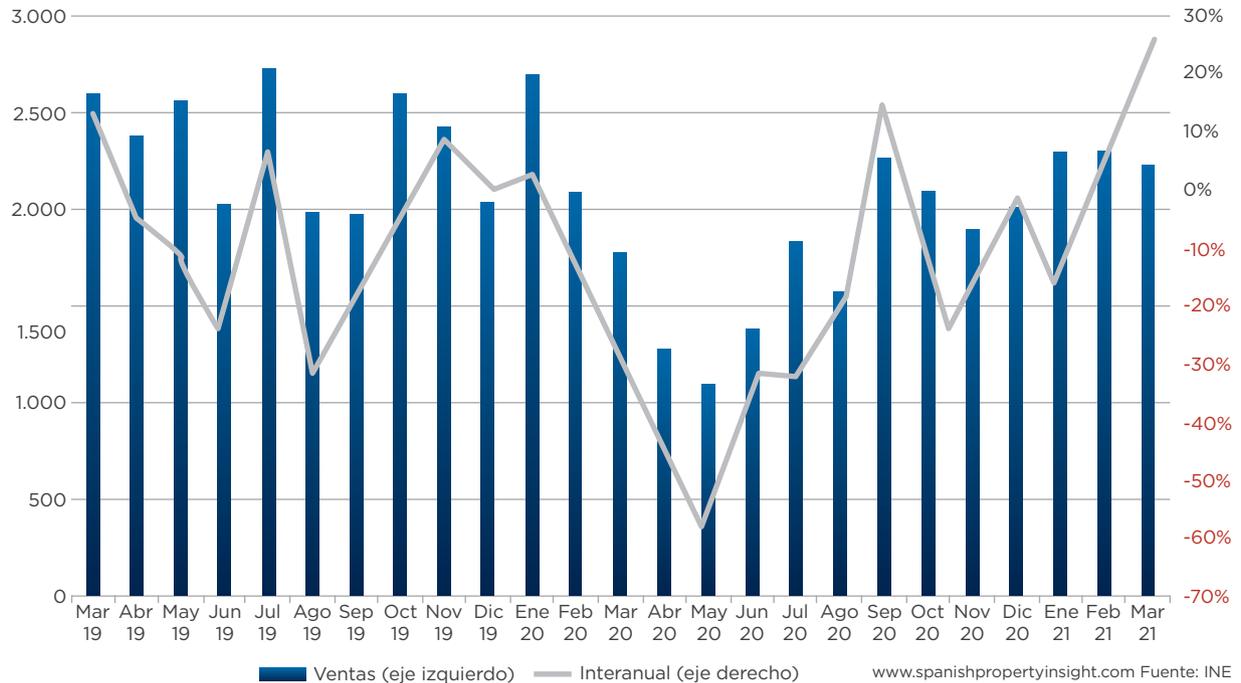
En 2020, preocupados por cómo el Covid afectaría la venta de sus inmuebles, cerca del 40% de los propietarios con viviendas a la

18. Spanish Property Insight: Why is the Costa del Sol recovering so much better than the Costa Blanca? 16 mayo 2021

Informe sobre el mercado INMOBILIARIO DE MÁLAGA 2021

El volumen de ventas en la provincia de Málaga se ha incrementado hasta los niveles previos a la pandemia. El siguiente gráfico, que abarca el primer trimestre de 2021, es un claro indicio de que las ventas en la provincia de Málaga ya han alcanzado los niveles previos a la pandemia.¹⁹

VENTAS DE VIVIENDAS EN MÁLAGA / COSTA DEL SOL marzo 2019 - marzo 2021



venta a través de nuestra agencia ajustaron sus precios de salida a niveles muy razonables. La reducción media de los precios de salida (que no deben confundirse con los precios de venta) que registramos durante el transcurso del verano y otoño de 2020 fue entorno a un 9%, dejando así margen para más negociación. Este ajuste de precios trajo como resultado un aumento inmediato de las visitas y, por consiguiente, de más ventas.

Progresivamente, observamos que los clientes compradores (tanto promotores inmobiliarios como particulares) están comprando cada vez más viviendas para reformar. Y, tal y como hemos mencionado anteriormente, se ha producido un aumento constante en la demanda de viviendas totalmente renovadas, listas para ser habitadas, lo que está provocando una escasez en la oferta en estos momentos. Debido a la solidez del segmento de lujo del mercado, algunos

propietarios han comenzado a subir de nuevo sus precios de salida.

El prestigioso portal inmobiliario *Idealista.com* tiene un interesante y práctico índice de “precios de salida” que permite comparar los precios en los diferentes barrios de cada municipio. En Marbella, por ejemplo, el precio medio de salida para viviendas en general, independientemente de su ubicación, es de 3.242 €/ m², lo que significa un aumento del 7,3% con respecto a junio de 2020. En Nueva Andalucía, el incremento con respecto a junio de 2020 fue del 9%, mientras que en San Pedro Alcántara fue del 10,5%. En Benahavís, 12,1%. En Estepona, 8%. Aunque estos no son precios reales de venta, la mayoría de los tasadores bancarios tampoco utilizan precios reales de venta al no tener acceso a ellos. Así pues, este índice resulta ser una herramienta útil para medir las tendencias del mercado, ya que proporciona una excelente orientación de los precios de

19. La Opinión de Málaga: La venta de viviendas en Málaga ratifica su vuelta al nivel previo a la pandemia, 15 mayo 2021

“Desde abril de 2020 hasta marzo de 2021, el precio de la construcción ha aumentado un 8,56%”



venta ofertados – véase enlace en nota a pie de página.²⁰

Dicha tendencia no es exclusiva de Marbella o de la Costa del Sol; en las economías de 25 países diferentes analizados por The Economist, los precios de la vivienda subieron un promedio de un 5% en los últimos 12 meses, sobre los cuales hay cifras disponibles.²¹

En la página siguiente se muestran ejemplos concretos de precios reales de venta por metro cuadrado alcanzados en la zona en los primeros seis meses de 2021, extraídos de una pequeña muestra de ventas durante dicho período.

Aumento de los costes de construcción

Dado que el mercado inmobiliario ya ha vuelto a los niveles de venta previos a la pandemia en la mayor parte de España, el coste de la construcción (a nivel nacional) está aumentando. Según la Sociedad de Tasación, empresa con prestigio nacional experta en valoraciones de inmuebles, los costes de construcción ya aumentaron un 3,01% en el primer trimestre de 2021, y un 8,56% desde finales del primer trimestre de 2020 hasta finales del primer trimestre de 2021.²² En zonas en las que existe una mayor demanda de nueva construcción, como parece ser el caso de Marbella, el incremento podría ser incluso mayor.

Es importante señalar que, a pesar de que existe una actividad histórica de ventas en el segmento de lujo del mercado, en general, los compradores siempre buscan oportunidades y obtener el mayor rendimiento económico posible, por lo que la experiencia de un agente inmobiliario puede ser esencial para ayudar a encontrar los inmuebles más adecuados para cada comprador.

¿Quiénes están comprando?

Se sabe que el 90% de los compradores del segmento de lujo del mercado en la zona de Marbella son extranjeros, lo que ha proporcionado gran solidez al mercado local durante tantos años, en comparación con el mercado nacional.

En la provincia de Málaga, las tres principales nacionalidades extranjeras de compradores de inmuebles en 2020 fueron:²³

- Británicos, con un 19%,
- Suecos, con un 13% y
- Belgas, con un 9%.

Podríamos decir, casi con certeza, que dichas cifras, en lo que respecta a nacionalidades, también se pueden aplicar a la zona de Marbella. Lamentablemente, no disponemos de datos más precisos, pero, según las estadísticas publicadas

20. Idealista: “Histórico de precios de venta en Marbella”

21. The Economist: “House prices boom despite the pandemic” 9 abril 2021

22. Sociedad de Tasación: “Informe de Tendencias del Sector Inmobiliario”

23. Estadística Registral Inmobiliaria anuario 2020

Informe sobre el mercado
INMOBILIARIO DE MARBELLA 2021

Precios reales de venta por metro cuadrado alcanzados en la zona en los primeros seis meses de 2021

APARTAMENTOS Y ADOSADOS DE NUEVA CONSTRUCCIÓN - Precio por m²					
Epic	Lomas del Rey	The Edge	Golden Green	Treetops	The View
Milla de Oro	Milla de Oro	Nueva Milla de Oro	Nueva Andalucía	San Pedro	Benahavís
Apartamento nuevo	Apartamento nuevo	Apartamento nuevo	Vivienda adosada nueva	Vivienda adosada nueva	Apartamento nuevo
Montaña	Montaña	Primera línea de playa	Montaña	Montaña	Montaña
Desde 4.711,00€ hasta 7.923,00€	Desde 3.963,00€ hasta 5.272,00€	Desde 5.102,00€ hasta 8.966,00€	Desde 2.323,00€ hasta 2.466,00€	Desde 2.750,00€ hasta 3.000,00€	Desde 4.547,32€ hasta 7.439,60€
APARTAMENTOS DE SEGUNDA MANO - Precio por m²					
Puente Romano II	Marbella Hill Club	Marina Puente Romano	Monte Paraíso Country Club	Ancón Sierra	Mansion Club
Milla de Oro	Milla de Oro	Milla de Oro	Milla de Oro	Milla de Oro	Milla de Oro
Original Buen estado	Parcialmente reformado	Totalmente reformado	Original Buen estado	Totalmente reformado	Original Buen estado
Primera línea de playa	Montaña	Primera línea de playa	Montaña	Montaña	Montaña
10.156,00€	3.229,00€	19.087,00€	5.322,50€	2.833,60€	3.252,49€
VIVIENDAS UNIFAMILIARES DE NUEVA CONSTRUCCIÓN - Precio por m²					
Sierra Blanca	Green Hill	El Madroñal	Nagüeles	El Paraíso	Lomas de Marbella Club
Milla de Oro	Marbella Este	Benahavís	Milla de Oro	Estepona	Milla de Oro
Nueva Construcción	Nueva Construcción	Nueva Construcción	Nueva Construcción	Nueva Construcción	Nueva Construcción
Montaña	Montaña	Montaña	Montaña	Montaña	Montaña
7.746,00€	Desde 3.466,00€ Hasta 3.855,00€	6.678,00€	5.428,33€	5.345,24€	6.020,46€
VIVIENDAS UNIFAMILIARES DE SEGUNDA MANO - Precio por m²					
La Zagaleta	Lomas de Marbella Club	Cascada de Camojan	Sierra Blanca	Nueva Andalucía	El Vicario
Benahavís	Milla de Oro	Milla de Oro	Milla de Oro	Aloha	Milla de Oro
Original Buen estado	Original Buen estado	Original Buen estado	Original Buen estado	Original Buen estado	A reformar
Montaña	Montaña	Montaña	Montaña	Montaña	Montaña
9.074,00€	4.184,44€	4.584,37€	6.785,98€	3.584,57€	7.886,43€

Informe sobre el mercado INMOBILIARIO DE MARBELLA 2021

en 2020 sobre la nacionalidad de compradores en toda la comunidad autónoma de Andalucía, es probable que a las anteriores nacionalidades les sigan los franceses, holandeses y alemanes, en este orden.

Estadísticamente, resulta interesante el auge del mercado sueco, cuya cuota de mercado ha ido aumentando gradualmente durante los últimos años. El año pasado también vimos el surgimiento del mercado polaco, así como algunos compradores de Europa del Este y Oriente Medio, a pesar de las restricciones de movilidad, muchos de los cuales buscaban adquirir una vivienda para poder solicitar la *Golden Visa*.

Por supuesto, el propio mercado español ha estado siempre presente y representa la base del mercado inmobiliario de la zona de Marbella.

Estamos observando una gran demanda por parte de los exitosos jóvenes denominados “*millennials*”. Estos nuevos compradores tienen un alto poder adquisitivo y eligen únicamente las mejores viviendas, con un elevado nivel de privacidad y las mejores calidades posibles. Estas viviendas se han ido construyendo desde 2012, para este mercado concreto, por promotores inmobiliarios que han sabido identificar este nuevo perfil comprador.

La solidez de las compraventas en el segmento de lujo del mercado inmobiliario confirma el atractivo de la zona de Marbella, no sólo para estos acaudalados *millennials*, sino también para aquellos que conocen Marbella desde hace décadas y han decidido que ahora es el momento apropiado para comprar.

El impacto del Brexit

El Brexit vino acompañado de una serie de interrogantes y dudas, especialmente con respecto a los requisitos de visado, con el que sólo se permite oficialmente una estancia de tres meses cada seis, salvo que se autorice una prórroga. Aún no está claro si dicho requisito se aplicará estrictamente. Los expertos han sugerido



“Estamos observando una gran demanda por parte de los exitosos jóvenes denominados “millennials”, con alto poder adquisitivo”

que la mejor solución para los ciudadanos británicos que quieran quedarse más de tres meses es conseguir una *Golden Visa*, ya que para ello no se requiere residencia fiscal, salvo que la estancia en España sea superior a 183 días (seis meses). Esta *Golden Visa* se puede obtener a través de distintos tipos de inversiones en España, incluida la adquisición de algún inmueble por valor mínimo de 500.000€, la cual también podría incluso tener carácter retroactivo.²⁴ Existen varias formas legales de evitar dicha normativa, y para ello recomendamos consultar con expertos en la materia.²⁵ Existe, por ejemplo, un interesante artículo sobre el Brexit publicado por el famoso abogado Don Ricardo Bocanegra.²⁶

A pesar del Brexit, y contra todo pronóstico, los británicos han sido durante décadas, y siguen siendo, con diferencia, la nacionalidad extranjera que más invierte en la compra de inmuebles en España desde que Margaret Thatcher abolió los

24. Spanish Property Insight: “The Spanish Golden Visa is retroactive” 5 febrero 2021

25. Spanish Property Insight: “How to stay in Spain over 90 days – Residency visa overview” 21 mayo 2021

26. Gestoria Bocanegra: “Entrevista a Ricardo Bocanegra sobre el Brexit” 14 octubre 2019

Informe sobre el mercado INMOBILIARIO DE MARBELLA 2021

controles sobre el mercado cambiario británico, la infame “Dollar Premium”, en dos fases, en 1978 y 1979.

Las cadenas hoteleras internacionales marcan el inicio de una nueva era de lujo y excelencia

Cuatro prestigiosas cadenas hoteleras internacionales han desembarcado finalmente en Marbella. La llegada del Hotel Nobu, inaugurado en Puente Romano; el anuncio del Hotel y Resort “W” de la cadena hotelera Starwood, que se construirá en primera línea de playa al oeste del Hotel Don Carlos; el Hotel Four Seasons, y las residencias de lujo que los acompañarán, son quizás las mejores y más importantes noticias que Marbella ha recibido en décadas. Ello supone el reconocimiento de Marbella como destino turístico de lujo a nivel mundial y marca el inicio de una nueva era para la ciudad.

Asimismo, el hotel Ikos, de cinco estrellas, frente a la playa, con 400 habitaciones y suites (ver foto abajo), acaba de abrir sus puertas en la Nueva Milla de Oro, a mitad de camino entre Marbella y Estepona.²⁷

“Los emblemáticos hoteles Marbella Club y Puente Romano han contribuido a crear el legado de lujo que Marbella representa”.

Según el gobierno autonómico, existen 19 proyectos hoteleros de diversas categorías, en diferentes etapas de desarrollo o construcción, sólo en Marbella y Estepona, incluidos hoteles boutique.²⁸ El establecimiento de estas prestigiosas cadenas hoteleras internacionales en la zona de Marbella acompañará a los emblemáticos hoteles Marbella Club y Puente Romano, junto a otros como Don Pepe y Los Monteros, que han contribuido a crear el legado de lujo que Marbella representa.

Muchos de los clientes de alto nivel fieles a estas nuevas marcas descubrirán, o redescubrirán, la Marbella de hoy, propiciando la visita de más turistas de alto poder adquisitivo, expandiéndose así la fuerte actividad de la temporada media a los meses de invierno, algo que, a su vez, es sin duda una gran noticia para todo aquel que ya posea un inmueble o un negocio en la ciudad.



27. ABCandalucia: “La cadena Ikos abre en Estepona el primer hotel 5 estrellas todo incluido de España” 18 mayo 2021

28. ABCandalucia: “La Costa del Sol resiste al Covid: sólo Estepona y Marbella tienen una veintena de hoteles en desarrollo” 5 marzo 2021

Informe sobre el mercado INMOBILIARIO DE MARBELLA 2021



Nuevos proyectos en marcha

Aunque el mercado inmobiliario ha mejorado por toda España y en la Costa del Sol, existen aún entre 250 y 270 proyectos cuya construcción se paralizó en 2020, hasta que estuviera claro el impacto total del Covid en el mercado.

Actualmente, se prevé la reactivación de los mismos para los próximos años. Según un artículo reciente publicado en el diario El País²⁹ existe un cauto optimismo que aboga por la mejoría del mercado en la Costa del Sol con el retorno del turismo, como ya se ha producido en la zona de Marbella.

Estos nuevos proyectos cuya construcción es inminente, junto con muchos otros proyectos de menor envergadura en la zona de Marbella, que pronto obtendrán los permisos de obra, mantendrán la oferta de nuevos inmuebles necesaria para satisfacer la creciente demanda.

A continuación mostramos algunos ejemplos:

Tanto el proyecto **Four Seasons** como el **W** ofrecerán residencias de lujo asociadas a su marca y adyacentes a sus respectivos hoteles. El primero, una promoción residencial de alrededor de 30 apartamentos turísticos más 170 residencias privadas (villas, apartamentos y

adosados), colindantes con el hotel, que, según tenemos entendido, saldrán al mercado a finales de 2021. El segundo: 86 apartamentos turísticos y aproximadamente 100 residencias privadas con servicios hoteleros. Tendremos información más detallada en los próximos meses.

El fascinante proyecto **UNO**, en primera línea de playa, que limita con Marina Puente Romano al oeste, siendo el último y más amplio solar en primera línea de playa en la Milla de Oro que queda por construir, con 319 metros lineales frente al mar, por fin va a obtener su licencia de obra. Esta exclusiva urbanización vallada estará compuesta por 57 viviendas de diseño y construcción de la más alta calidad. La mayoría de las viviendas de **UNO** ya han sido reservadas. *Podrá obtener más información sobre este proyecto exclusivo y otros mencionados en este informe a través de Panorama.*

Acciona Estrella del Mar es otro proyecto nuevo, pendiente de lanzarse al mercado, que comprende 58 apartamentos y 88 chalets adosados, a tan sólo 150 metros de la playa, cerca del Hotel Don Carlos, en la zona de Marbella Este.

Vista Lago Residences es una promoción de lujo de 18 villas de diseño sostenible en el extraordinario enclave de Real de La Quinta, con las que posiblemente sean de las mejores vistas

29. El País: "Las promotoras confían en la apertura de fronteras para revivir el negocio en la Costa del Sol" 6 mayo, 2021



panorámicas hacia Gibraltar y África de la zona. El emplazamiento es único, con la emblemática montaña de La Concha de Marbella por un lado y el exclusivo club de campo residencial La Zagaleta Country Club & Golf por el otro, limítrofe con una reserva de biosfera de la UNESCO y a tan sólo 10 minutos en coche de Marbella.

La Finca de Jasmine es una urbanización vallada y exclusiva de villas de lujo con club y spa, que abarca una superficie total de 269.000 m² en el municipio de Benahavís. La fase inicial ofrecerá 14 villas con tres tipos de diseño para satisfacer diferentes necesidades según cada estilo de vida. Los precios comienzan a partir de 995.000€ (más IVA). Sus jardines mediterráneos y piscinas privadas, con fácil acceso a Marbella y Estepona, hacen de este proyecto residencial de lujo uno de los más los más atractivos que ha habido en años. Y les siguen innumerables proyectos de villas independientes o en pequeños grupos a lo largo de todo el municipio, ya a la venta o disponibles en el mercado en los próximos meses.

Perspectiva a largo plazo: nuevo Plan General de Ordenación Urbana (PGOU)

El tan ansiado nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Marbella avanza hacia su aprobación inicial a finales de 2021 y su aprobación definitiva en 2023, según Kika Caracuel, delegada de Urbanismo del Ayuntamiento de Marbella.³⁰ Su aprobación definitiva pondrá fin a los problemas urbanísticos que asolan Marbella desde principios de siglo, el último siendo la cancelación del Plan General de 2010 en el año 2015, que provocó una gran inseguridad entre los propietarios de inmuebles, inversores y promotores.

Según Caracuel, el trabajo del actual equipo urbanístico ha hecho posible la continuidad de grandes proyectos en Marbella bajo el plan actualmente vigente de 1986: *“Aprobamos el texto refundido del plan, aprobamos la adaptación del plan a la LOUA (Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía) y modificamos y aprobamos la normativa urbanística”*, lo que ha posibilitado

30. Diario Sur: “Marbella y Torremolinos pendientes de sus nuevos PGOU” 14 febrero, 2021

El nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Marbella avanza hacia su aprobación inicial a finales de 2021 y su aprobación definitiva en 2023

seguir recibiendo y tramitando proyectos muy importantes que suponen inversiones multimillonarias. “Marbella ha tenido la fuerza para superar la anulación del PGOU del 2010 y estamos satisfechos con nuestros avances, a pesar de las dificultades”, dijo Caracuel, destacando también la relevancia de una nueva “dinámica en la tramitación de expedientes urbanísticos, desde las licencias hasta la planificación”.

¿Qué depara el futuro?

Con el regreso de la libre movilidad, un gran porcentaje de la población vacunada y gente con más ganas de viajar que nunca, la zona está preparada para un regreso gradual al turismo de calidad. Tal y como hemos mencionado en repetidas ocasiones, la principal fuente de compradores de inmuebles proviene del turismo de calidad atraído por la zona.

1 La evolución del mercado inmobiliario aquí y en otras partes del mundo está avanzando a un ritmo sorprendentemente vertiginoso, más rápido de lo nunca visto en el último medio siglo. El Covid ha cambiado el cómo y el dónde queremos vivir, no sólo en nuestra zona, con una mayor demanda de inmuebles, especialmente en zonas turísticas, sino también en todo el mundo. Los factores de estilo de vida están estrechamente vinculados con las consideraciones de inversión. Creemos que esta tendencia continuará y puede que tienda al alza.

2 No hay indicios de merma de la demanda, todo lo contrario, esperamos una demanda más fuerte en los próximos meses. Hay cientos de clientes esperando venir y “formalizar la compra” de la vivienda que ya han seleccionado previamente con su agencia inmobiliaria. Y por primera vez, hay infinidad de ventas, incluso de inmuebles de altísimo lujo, que se realizan mediante visitas a través de cuidadas y detalladas videollamadas en directo por Facetime o WhatsApp, incluso sin llegar a visitar previamente el inmueble en persona.

3 No hay indicios de recalentamiento del mercado como sucedió en los años previos al colapso de 2008, desencadenando una recaída prolongada que perduró hasta que el mercado comenzó a recuperarse en 2012.

4 El sector inmobiliario se ha convertido una vez más en una inversión “de puerto seguro”, como medio de rentabilidad del capital, en algunos casos rentabilidad por alquiler, y una protección contra la inflación que, sin duda, está en camino.

5 Los tipos de interés históricamente bajos contribuyen a impulsar las compraventas de inmuebles en esta zona. Cada vez más compradores prefieren hipotecas, simplemente porque son baratas y les permiten invertir sus ahorros en otra parte.

6 El segmento superior del mercado (inmuebles superiores a 1M€ y hasta 10M€ o más) se muestra más sólido que nunca en toda la historia de la zona, así como en la mayoría de los principales destinos turísticos. Dado que esto es sólo la continuación y aceleración de una tendencia que comenzó tiempo atrás, esperamos que el comportamiento del mercado actual no sea meramente algo “pasajero”, sino que pueda prolongarse en el tiempo.



Informe sobre el mercado INMOBILIARIO DE MARBELLA 2021

“Se está produciendo un cambio importante y favorable en el mercado”

7 En el mercado de reventa en zonas residenciales consolidadas, el mercado también permanecerá sólido, tal y como refleja este informe, desde el final del confinamiento en España, en junio de 2020.

8 Se producirá una escasez puntual de determinadas clases de inmuebles, especialmente los de lujo, pero hay tantas viviendas nuevas y reformadas que están llegando al mercado que no prevemos importantes carencias en los próximos meses.

9 Continuará habiendo algunas excelentes oportunidades, especialmente en las maravillosas zonas residenciales que no son de súper lujo.

10 Los precios en las zonas más prestigiosas han subido hasta alcanzar máximos históricos en el último año. En otras zonas residenciales, se puede esperar un aumento gradual de los precios durante los próximos meses, según la ley de la oferta y la demanda. Los impresionantes inmuebles *ultra-prime* [súper lujo] continuarán liderando el mercado.

11 Estepona, Benahavís y otros municipios de la zona seguirán disfrutando de un mercado cada vez más sólido, no solo por los factores anteriormente descritos, sino también por las destacadas características intrínsecas de estos municipios que atraen compradores de todas las nacionalidades. En realidad, se trata de una zona de mercado con una increíble variedad de inmuebles a la venta para todas las categorías de precios.

12 Hay que recordar que el mercado inmobiliario es cíclico y depende de innumerables factores, incluidas las economías de los diferentes países de donde provienen nuestros clientes, la inflación, los tipos de interés y líneas de crédito, el patrimonio privado, los ahorros y la disponibilidad de productos de calidad en el mercado. A pesar de la incertidumbre en algunas zonas, la coyuntura actual está influyendo favorablemente en el mercado inmobiliario de la zona de Marbella y apreciamos una continuidad del mercado positiva para el próximo año, permaneciendo inalterables todos los demás factores.

En base a todo lo descrito, es evidente que se está produciendo un cambio importante y favorable en el mercado, que representa un momento excelente para que los compradores accedan al mismo, ya que los precios continúan aumentando gradualmente.

El Covid ha acelerado las tendencias que ya prevalecían en esta zona durante los últimos 65 años y Marbella finalmente se ha convertido en una de las zonas turísticas más importantes del mundo. Y, al fin y al cabo, si tenemos que pasar por otro confinamiento, ¿dónde nos gustaría vivir? ¿En una ciudad o pueblo del norte de Europa, o en la ciudad jardín de Marbella, con el mejor clima de Europa y una verdadera temporada de doce meses?

Copyright ©2021 Panorama Properties S.L. - Una especial mención de agradecimiento a Carolina Alaniz y Alfonso Muñoz por su incansable dedicación e investigación en la elaboración de este informe.