



# koldos.com

## MARBELLA

### EL MERCADO DE LUJO ALCANZA NIVELES HISTÓRICOS A ESCALA MUNDIAL

El mercado de lujo ha alcanzado niveles de venta históricos, no sólo en el sector inmobiliario, sino en todos los demás sectores de bienes y servicios en todo el mundo. El extremo superior del mercado de lujo ha estado desafiando al pesimismo que reina en algunos otros sectores del mercado económico.

Si bien es innegable que la pandemia ha causado mucho daño, tanto a personas como a sectores, los mayores patrimonios han sido testigos de un incremento récord de sus activos y fortunas en general. Según Forbes, desde mayo de 2023 se han contabilizado 2.640 multimillonarios en el mundo. Contextualizando este dato, es 20 veces superior a la cifra de 1987<sup>1</sup>. Hoy en día, los ricos gozan de mayor liquidez que nunca antes, hecho que, por supuesto, alimenta al mercado inmobiliario de lujo, no sólo en Marbella, sino en todo el mundo.

Veamos por ejemplo el mercado de los “super automóviles”: a principios de 2023, Rolls-Royce registró un récord anual de pedidos a pesar de que el precio medio de sus coches ronda el medio millón de euros. Asimismo, el número de pedidos de su modelo Spectre, totalmente eléctrico, que saldrá a la venta a finales de 2023, ha superado todas las expectativas.<sup>2</sup>

O igualmente Ferrari, que entre enero y septiembre de 2022 vendió un 20% más de vehículos que en el mismo periodo del año anterior.<sup>3</sup> Y el gigante privado de la moda y belleza, Chanel, experimentó una subida del 17% en sus ventas, alcanzando los 17.000 millones de dólares en 2022.<sup>4</sup> A la par, Richemont, propietaria de Cartier, Van Cleef & Arpels, Jaeger-LeCoultre y Piaget, entre otras, también registraron ventas históricas en 2022.<sup>5</sup>

Prácticamente, por donde miremos observamos la misma tendencia. LVMH Moët Hennessy Louis Vuitton se convirtió en la primera empresa europea en alcanzar un valor de mercado de 500.000 millones de dólares,<sup>6</sup> mientras que el 95% de las marcas de lujo en general experimentaron una tasa compuesta de crecimiento positiva anual en 2022.



# koldos.com

## MARBELLA SIGUE SIENDO SÍMBOLO DE PRESTIGIO INTERNACIONAL

Siguiendo la tendencia que comenzara hace más de seis décadas, Marbella ha consolidado su estatus de destino turístico por excelencia, atrayendo tanto a las fortunas de larga trayectoria como a las nuevas y emergentes que han ido adquiriendo [viviendas en la zona](#). Pero su atractivo, va incluso mucho más allá: basta con preguntar a cualquiera de las miles de familias de todo el mundo que han optado por hacer de Marbella su hogar.

Coronando el mercado inmobiliario, Marbella atrae cada vez más compradores que buscan no sólo alojamiento vacacional, que habitualmente es más pequeño que una vivienda de residencia habitual, sino una segunda o tercera “primera residencia”, es decir, un lugar donde puedan residir durante varios meses al año, o todo el año si así lo desean.

Disponer de una vivienda en Marbella siempre ha sido símbolo de prestigio internacional, y hoy más que nunca, tal y como lo afirma nuestra alcaldesa, Ángeles Muñoz: *“Marbella se diferencia de otros destinos turísticos por ofrecer una mezcla exclusiva de grandes marcas hoteleras, alojamiento residencial, servicios e instalaciones, solidificando así nuestra posición como una de las ciudades turísticas más importantes del mundo”*

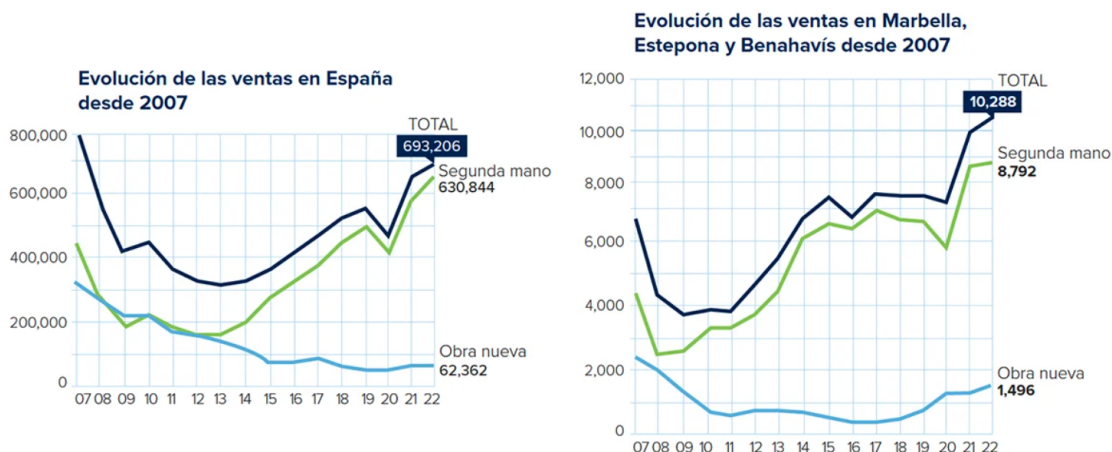
El mercado inmobiliario de lujo marbellí ha experimentado una profunda transformación, alcanzando los más altos niveles de sofisticación. Si bien Marbella sigue atrayendo a personas procedentes de todo el mundo con gustos tradicionales, las viviendas de obra nueva y las reformadas encarnan el epítome de lujo y de diseño de talla mundial, de calidad y tecnología de vanguardia. De hecho, la disponibilidad de viviendas de primera categoría en la zona de Marbella constituye, por si misma, uno de los principales factores que atraen a los compradores de lujo.



# koldos.com

## INDICADORES CLAVE DEL MERCADO: demanda, oferta y precios

El auge de las ventas de inmuebles en el 2022 en todos los rangos de precios batió todos los récords anteriores con un incremento del 20% interanual en el volumen de ventas. Lo mismo sucedió en el resto del país, con un aumento global de la inversión inmobiliaria en España de un tercio con respecto a 2021 hasta alcanzar los 17.500 millones de euros, una cifra nunca vista antes en España.<sup>8</sup>



Los gráficos indican el histórico auge post-pandemia en el sector inmobiliario en España y en la zona de Marbella, mientras que las cifras específicas de ventas se muestran en la tabla en la parte superior de la página.

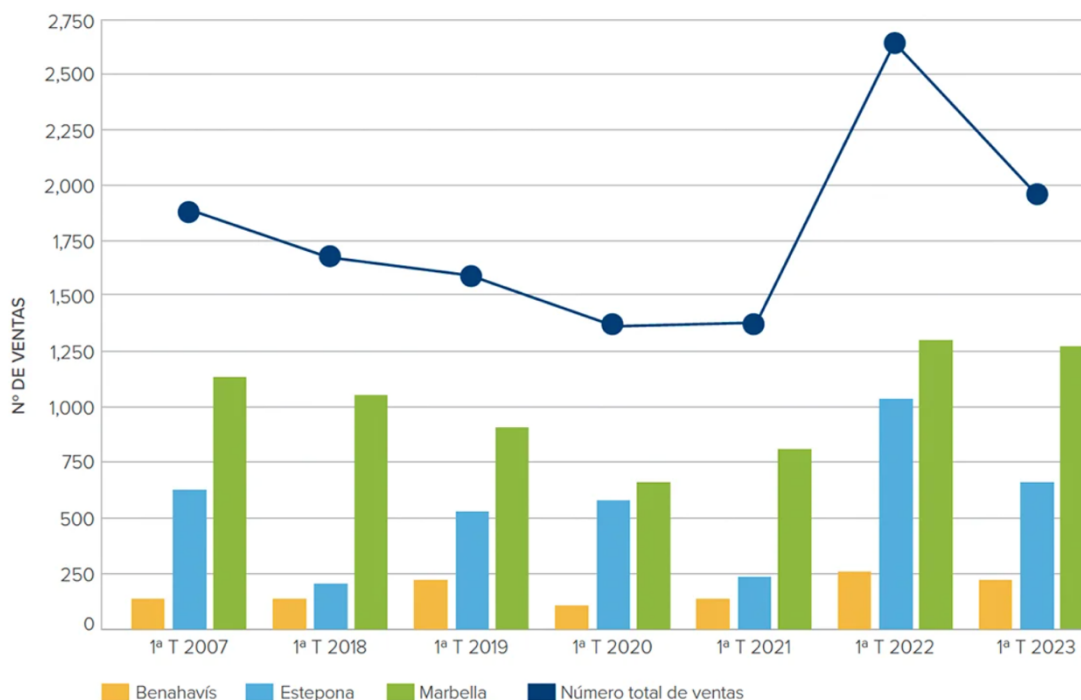
Lamentablemente, las estadísticas oficiales no proporcionan toda la información que sería útil para compilar este informe, como el número de ventas en diferentes categorías de precios, o incluso las compras sobre plano o en construcción. En estos casos, tenemos que analizar el mercado más por preferencias, tendencias y entrevistas informales a otras agencias locales.



# koldos.com

Las notables subidas de los tipos de interés en España y en todo el mundo occidental durante el cuarto trimestre de 2022, así como los “máximos históricos del mercado” en los meses anteriores, han conllevado un pico en los volúmenes de ventas a nivel nacional, incluida la zona de Marbella. Pero si bien la subida de los tipos de interés ha provocado que la compra de vivienda sea más costosa en general, en el segmento de lujo de Marbella menos del 10% de las compraventas inmobiliarias se realizan con hipoteca. Por “segmento de lujo” nos referimos a aquellas propiedades con precios de venta superiores a 2 millones de euros.

**NÚMERO DE VENTAS EN EL PRIMER TRIMESTRE DE 2023 EN COMPARACIÓN CON AÑOS ANTERIORES**



De hecho, a lo largo de 2023 y hasta la fecha, venimos observando que [la venta de propiedades](#) de lujo es aún más fuerte que en 2022<sup>9</sup>, con algunas agencias informando de un aumento en sus ventas de hasta un 20% en la gama más alta del mercado. Igualmente, se aprecia un constante incremento similar en inmuebles prime y ultra prime en Londres, Dubái y Miami.



# koldos.com

## ESCASEZ DE OFERTA

Según Idealista, el portal inmobiliario más relevante en España, el número de propiedades a la venta en su página ha caído una media del 6% en la provincia de Málaga durante el último año.<sup>13</sup> Un estudio realizado por Idealista para Panorama ha revelado que el stock de viviendas a la venta en Marbella ha descendido una media del 8,83% desde el primer trimestre de 2022 al primer trimestre de 2023, y hasta un 40% en determinadas zonas clave, *prime* o *super prime*. Evidentemente, y de acuerdo con las leyes de la oferta y la demanda, la disminución del stock de viviendas junto con una creciente demanda siempre va a impulsar el alza de los precios de venta.

**“La disminución del stock de viviendas junto con una creciente demanda siempre va a impulsar el alza de los precios de venta ”**

Prueba de la escasez de inmuebles de obra nueva o reformada a la venta es el número relativamente bajo de proyectos de construcción visados en Marbella el año pasado. De las 7.075 viviendas visadas por el Colegio de Arquitectos de Málaga en 2022, sólo 690 se encontraban en Marbella, mientras que 1.067 eran para Estepona, 909 para Mijas y 157 para Benahavís.<sup>14</sup>

Sin duda, la principal razón del reducido número de proyectos visados en Marbella es la falta de suelo urbano, un problema que se remonta al menos a una década atrás. Esto no sólo ha provocado una subida de los precios de este tipo de suelo, sino que también ha incitado a los promotores inmobiliarios a adquirir suelo urbano en Estepona o Benahavís. Aunque con la aprobación definitiva del nuevo Plan General de Ordenación Urbana (P.G.O.U.) de Marbella, prevista para 2024 (ya aprobado preliminarmente el 30 de marzo de 2023), saldrá al mercado nuevo suelo urbano y habida cuenta del tiempo necesario para el proceso de desarrollo y construcción, es bastante probable que continúe la escasez de viviendas durante al menos tres o cuatro años más.



# koldos.com

## ALZA DE PRECIOS

Los precios de salida en todas las categorías de precios en Marbella han aumentado una media del 15% entre junio de 2022 y junio de 2023, alcanzando un nuevo máximo histórico de 4.233 euros/m<sup>2</sup> – aproximadamente el doble del precio medio por m<sup>2</sup> de hace 10 años.<sup>15</sup> Aunque esta cifra no representa los precios de venta reales, ilustra claramente cuál ha sido la subida media de precios de venta reales en Marbella.

Las estadísticas de precios medios de venta están disponibles para toda la provincia de Málaga a través de la Estadística Registral Inmobiliaria del Colegio de Registradores, que ha registrado subidas de precios en toda la provincia del 3,4% con respecto a inmuebles de obra nueva y del 11,2% en cuanto a inmuebles de segunda mano.<sup>16</sup> No obstante, las estadísticas oficiales respecto a inmuebles de obra nueva no son fiables, ya que sólo se registran cuando se otorgan las escrituras de compraventa y, por consiguiente, no incluyen las ventas sobre plano o en construcción.

**“Los precios de Marbella, incluso a los niveles actuales, siguen siendo muy competitivos: de los 50 municipios más caros de España, Marbella sólo ocupa el número nueve de la lista... y a nivel mundial, Marbella ocupa el puesto 16, con Mónaco a la cabeza como la ciudad más cara del mundo. ”**

## Previsiones de precios de venta

A pesar de la desmedida subida de precios en los dos últimos años, existen pruebas fehacientes de que los precios de Marbella, incluso en los niveles actuales,<sup>17</sup> siguen siendo muy competitivos: De los 50 municipios más caros de España, Marbella sólo ocupa el número nueve de la lista, encabezada por Sant Josep de Sa Talaia, en Ibiza, con 6.295 euros/m<sup>2</sup>. A nivel mundial, Marbella ocupa el puesto 16, justo por delante de Madrid y Dubái, según el informe 2023 “The Wealth Report” de la consultora internacional Knight Frank, con Mónaco a la cabeza como la ciudad más cara del mundo para adquirir viviendas *prime*, con un precio medio de venta de más de 50.000 euros/m<sup>2</sup>.



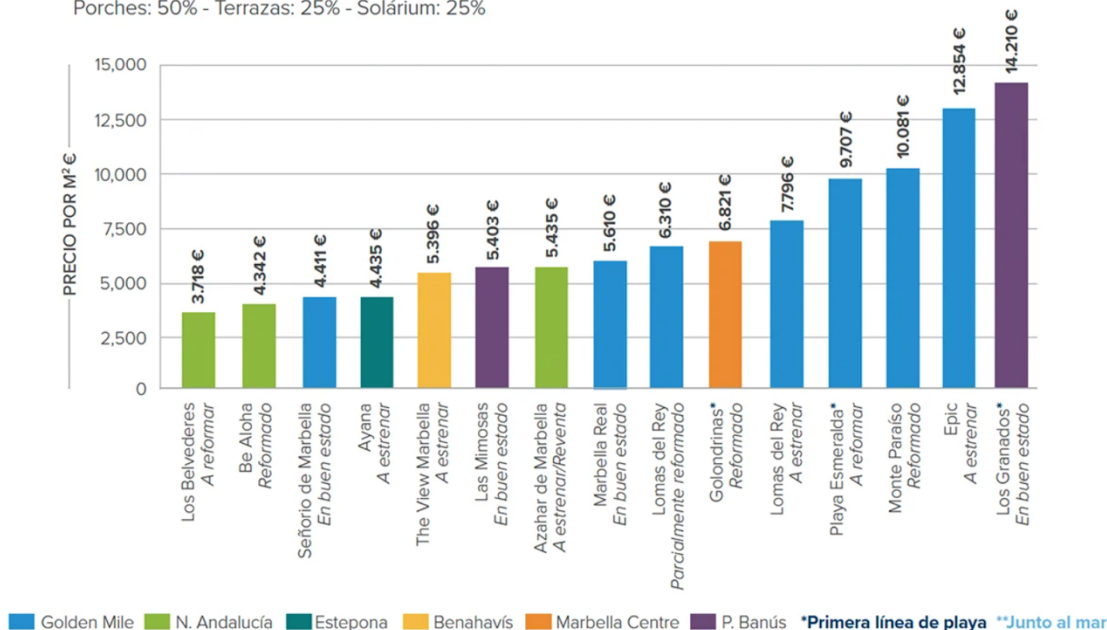
Por lo general, los precios de los apartamentos de lujo de obra [nueva o reformados](#) en la zona de Marbella oscilan entre los 6.000 euros/m<sup>2</sup> y los 25.000 euros/ m<sup>2</sup> en las zonas de playa más [cotizadas de la Milla de Oro](#), y a veces incluso más en el caso de viviendas muy exclusivas. Los precios de las [villas](#) de obra nueva o reformadas en esta zona oscilan entre los 8.000 euros/m<sup>2</sup> y los 14.000 euros/m<sup>2</sup>.

Según un artículo publicado por el Banco de España en junio de 2023, pese a la subida de los tipos de interés en préstamos hipotecarios, *“debido a la escasez de obra nueva, los elevados costes de los materiales de construcción y la favorable situación patrimonial de los distintos compradores del mercado, el precio de la vivienda continuará mostrando resistencia a bajar, a pesar de las demás variables del mercado residencial, como el volumen de ventas o el número de viviendas visadas para construir.”*<sup>18</sup>

## UNA MUESTRA DE PRECIOS DE VENTA REALES

**MUESTRA DE APARTAMENTOS VENDIDOS EN DIFERENTES ZONAS RESIDENCIALES EN 2023**

Porches: 50% - Terrazas: 25% - Solárium: 25%

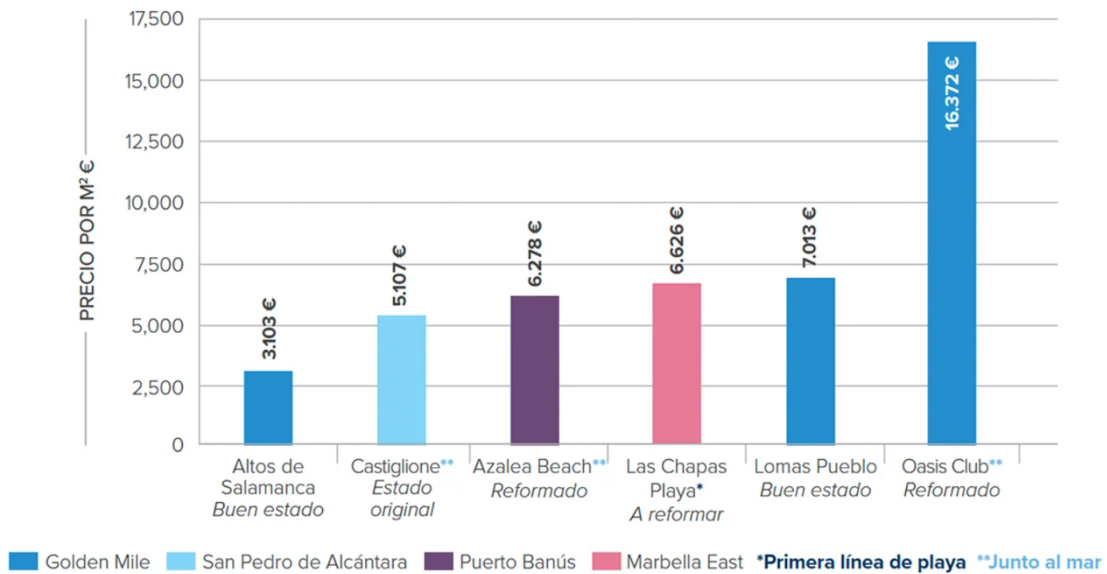






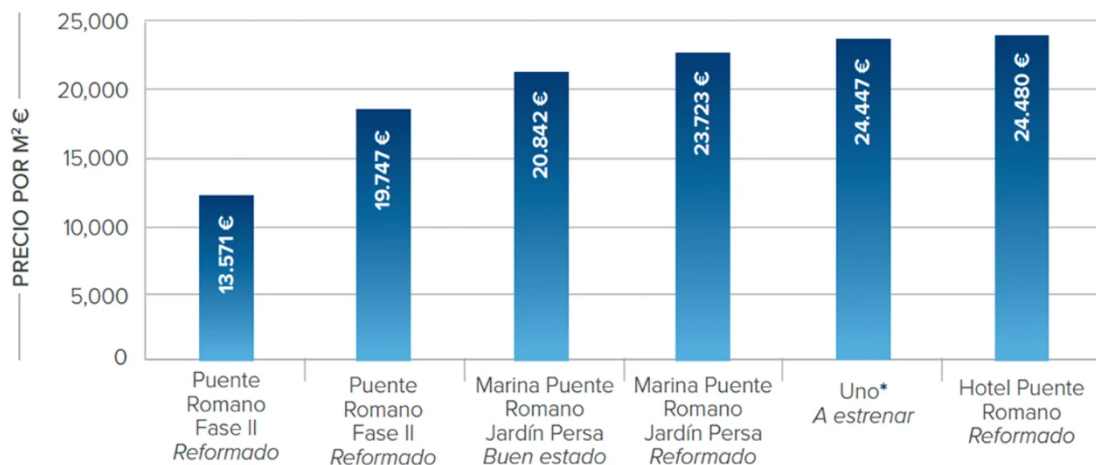
## MUESTRA DE CASAS ADOSADAS VENDIDAS EN DIFERENTES ZONAS RESIDENCIALES EN 2023

Sótano 60% Garaje: 30% Porches: 50% Terrazas: 20% Solárium: 10%



## MUESTRA DE APARTAMENTOS VENDIDOS EN PUENTE ROMANO, MILLA DE ORO, EN 2023

Porches: 50% - Terrazas: 25% - Solárium: 25%







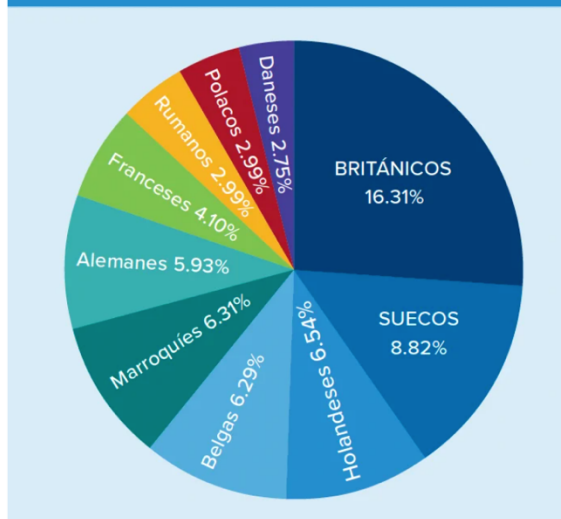
# koldos.com

## ¿QUIÉN COMPRA?

Aunque la compraventa de viviendas por parte de españoles está siempre presente, y representa los cimientos del mercado inmobiliario marbellí en general, al menos el 90% de las viviendas de más de 2 millones de euros se venden a extranjeros.

En el conjunto de la Comunidad Autónoma de Andalucía, el 15% de las operaciones de compraventa de viviendas se llevaron a cabo por extranjeros, mientras que dicha cifra se duplica con creces, hasta el 34%, en la provincia de Málaga.

COMPRAS POR EXTRANJEROS REGISTRADAS EN LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA EN 2022



Según nacionalidades, los británicos siguen siendo los principales compradores en la provincia de Málaga, con un 16% del total de las transacciones, seguidos de los suecos y holandeses, con un 12% y 8% respectivamente, y pisándole los talones están los belgas, franceses y alemanes.<sup>19</sup>

Cabe destacar el auge de los mercados sueco y noruego, que han ido aumentando gradualmente su cuota de mercado en los últimos años. Por otro lado, en los dos últimos años se ha producido una fuerte irrupción del mercado polaco, así como de compradores de Europa del Este, sin duda motivados por la guerra de Ucrania, pero también por las mismas razones que la mayoría de los demás compradores: el deseo de cambiar de estilo de vida a un clima más cálido, en una zona de alta calidad de vida en el extremo sur de Europa, lejos de los problemas y peligros potenciales de Europa Central.



# koldos.com

Marbella también ha sido y sigue siendo uno de los destinos favoritos de los turistas de Oriente Medio que adquieren viviendas en la zona desde finales de la década de los setenta, y donde, hoy en día muchos se plantean comprar una vivienda, no sólo para pasar sus vacaciones, sino también como medio para obtener la “Golden Visa” o “Visado de Oro” español. Actualmente hay vuelos directos a Málaga desde Bahrein, Abu Dabi, Qatar, Egipto, Turquía, Kuwait y Arabia Saudí, durante la temporada de verano.<sup>20</sup>

Desde principios de 2022, el significativo aumento de la fortaleza del dólar frente al euro ha impulsado notablemente a los ciudadanos estadounidenses a adquirir viviendas en nuestra zona, lo que acredita la difusión de la popularidad de la Marbella de hoy a lo largo de todo el mundo. United Airlines ofrece ahora vuelos directos Nueva York-Málaga, fiel reflejo de este creciente interés por Marbella y la Costa del Sol en general.