

# NEWSLETTER

## ¿Cómo está el Mercado Inmobiliario?

NEWSLETTER DE ALFONSO LACRUZ, TU EXPERTO LOCAL EN BENAHAIVIS Y MARBELLA

### EVOLUCIÓN EN 2023 DEL SECTOR INMOBILIARIO DE LUJO DE MARBELLA Y BENAHAIVIS

En medio de la desaceleración general experimentada en el mercado inmobiliario de Marbella y Benahavís en 2023, marcada por una significativa disminución del 26% en el número total de viviendas vendidas, surge la pregunta de cómo esta desaceleración afecta al segmento de las propiedades de lujo, definidas aquí como aquellas valoradas en un millón de euros o más.

Los Gráficos 1 y 2 presentan el número de propiedades vendidas en varios tramos de precios y la proporción de ventas en el mercado de lujo en comparación con el número total de propiedades vendidas tanto en Marbella como en Benahavís. Estos datos revelan aspectos interesantes que merecen ser destacados:

**1.- Ralentización paralela en el segmento de lujo:** El mercado de lujo refleja la tendencia general, experimentando una caída significativa del 26% en Marbella y un descenso aún más pronunciado del 30% en Benahavís. A pesar de esto, se observa un atisbo de resistencia, especialmente en los niveles más altos del mercado y en Marbella, abarcando propiedades valoradas en

cuatro millones de euros o más, que han experimentado un impresionante aumento del 18% en las ventas. Esto sugiere cierto grado de independencia de los desafíos del mercado en este segmento exclusivo.

**" El mercado inmobiliario del lujo en Marbella y Benahavís, aunque no es inmune a los retos del mercado en general, muestra una resistencia y un impulso cultivados en los últimos años "**

**2.- Sólido crecimiento del mercado del lujo:** Incluso en medio de la desaceleración general del mercado, el segmento de lujo ha demostrado un crecimiento notable. El gráfico de los seis primeros meses de 2023 revela cifras de ventas que superan las registradas en años enteros de 2017 a 2020. Esta trayectoria ascendente en los últimos tres años señala la fortaleza y viabilidad duraderas del mercado inmobiliario de lujo en la región.

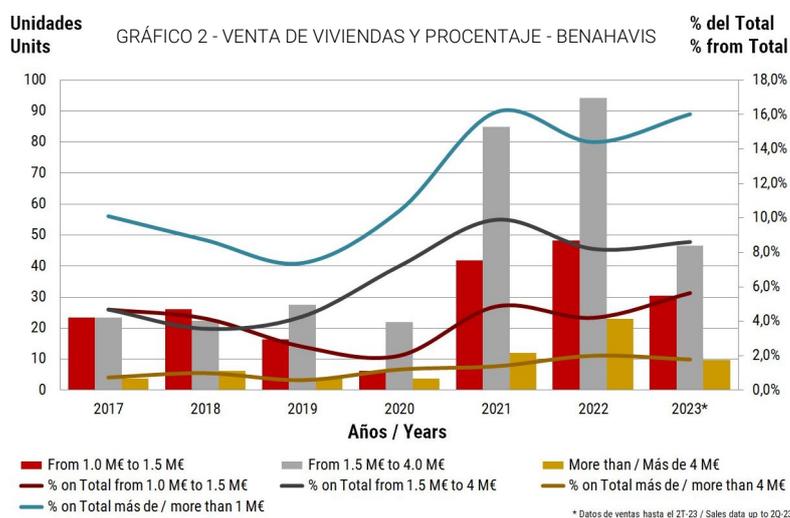
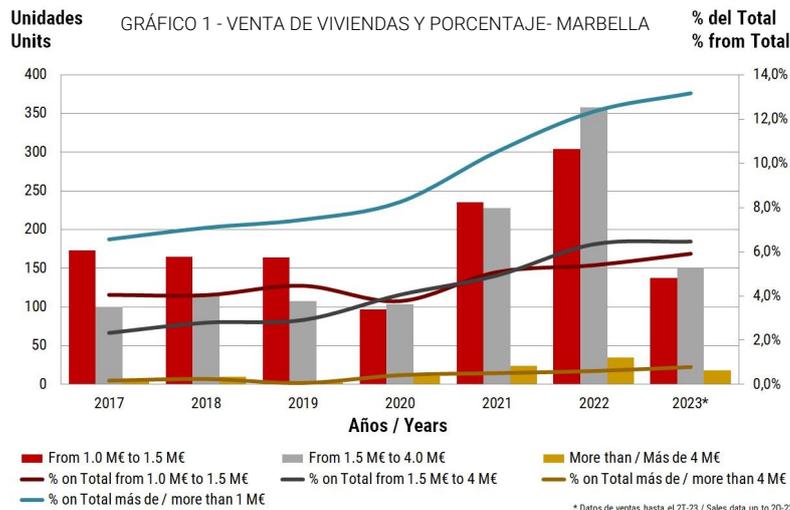
**3.- Porcentaje ascendente de ventas de lujo en Marbella:**

Marbella continúa consolidando su presencia en el mercado de lujo, con el porcentaje de ventas en constante aumento. Este año, la cifra aumentó un 1% adicional, alcanzando un impresionante 13,2% del mercado global. En seis años, el porcentaje se ha duplicado, subiendo desde el 6,6% en 2017, lo que demuestra el sólido crecimiento que este segmento sigue exhibiendo.

**4.- Tendencias dinámicas en Benahavís:** Mientras que Benahavís muestra un patrón más fluctuante en los cambios porcentuales, hay una trayectoria ascendente general, con un notable aumento del 60% en los últimos seis años. La duplicación del porcentaje en la franja de precios más alta refleja la misma tendencia observada en Marbella.

**5.- Atractivo distintivo de Benahavís:** Cabe destacar la disparidad sustancial en el porcentaje de ventas de lujo en Benahavís en comparación con Marbella, especialmente por encima del umbral de los cuatro millones de euros. Benahavís supera sistemáticamente a Marbella en este segmento, consolidando su posición como destino codiciado por personas de alto poder adquisitivo. Esta tendencia ha contribuido a que Benahavís se haya ganado la distinción de ser el municipio más rico per cápita de Andalucía.

En resumen, el mercado inmobiliario del lujo en Marbella y Benahavís, aunque no es inmune a los retos del mercado en general, muestra una resistencia y un impulso cultivados en los últimos años. El atractivo de estas propiedades exclusivas persiste, prometiendo una trayectoria continua de éxito frente a la evolución de la dinámica del mercado.



# ¿CUÁLES SON LOS GASTOS INHERENTES A UNA PROPIEDAD EN ESPAÑA?

Cuando hablamos sobre los gastos que tiene el propietario de una vivienda en España, es necesario separar los gastos de mantenimiento y los que no están estrictamente relacionados con el mismo.

## 1. Impuesto sobre Bienes Inmuebles – (I.B.I)

El I.B.I. (Impuesto sobre Bienes Inmuebles) es un impuesto anual que afecta a todas las propiedades españolas. Es un impuesto local que abonan los propietarios de viviendas independientes residenciales y que se paga al Ayuntamiento. Está destinado al mantenimiento de las infraestructuras y servicios de la localidad, y se calcula aplicando un porcentaje (en Benahavís es el 0,4%) al valor catastral de la propiedad.

## 2. Basura

La Basura es un impuesto local que tienen que abonar al Ayuntamiento los titulares de propiedades consideradas residenciales. Con este impuesto se sufragan los gastos por el servicio de recogida de basuras del Ayuntamiento, estableciendo sus propias tasas que van desde una cantidad fija anual hasta un porcentaje del valor catastral de la propiedad.

## 3. Impuesto del Patrimonio

Este impuesto afecta a residentes y no-residentes como propietarios de una vivienda en España y tiene muchas particularidades, por lo que es recomendable que cada propietario contacte con un asesor fiscal para obtener información adicional.

## 4. Impuesto de No-residentes

Este impuesto anual afecta solo a los no-residentes en España. Hay dos modalidades dependiendo de si la propiedad es alquilada o no.

- Alquilada: la base para el cálculo del impuesto es el ingreso anual recibido y declarado por el alquiler de la propiedad (cada propietario tiene la obligación legal de declarar sus ingresos) . Se calcula aplicando el 25% del total de los ingresos.
- No alquilada: En este caso la base se calcula aplicando el 2% sobre el valor catastral de la vivienda. Se calcula aplicando el 25% sobre ésta.

## 5. Gastos de comunidad

Cuando usted vive en una comunidad de propietarios, ya sea un edificio, una urbanización o una agrupación de villas independientes, y siempre que tenga elementos o servicios comunes, se generarán unos gastos de mantenimiento (piscina, jardín, iluminación, seguridad, etc.) que deberán ser compartidos por los propietarios de la misma. El administrador preparará un presupuesto anual calculándose las cuotas que corresponden a cada propietario en función de un porcentaje asociado a la propiedad.

## 6. Seguro

Aunque no es obligatorio en España tener un seguro de hogar, es muy recomendable ya que no vale la pena el riesgo que supone no tenerlo.



Villa de Nueva Construcción  
Montemayor | Benahavís

5 hab. | 6 baños  
624,53 m | 158,21 m terrazas  
Piscina privada Infinity  
Gimnasio | Cine | Garaje

2.495.000 €



Adosada Casita de Ensueño  
Montemayor, Benahavís

3 hab. | 3,5 baños  
231 m construidos  
50,5 m de terraza  
Piscina privada y garaje

495.000 €



Apartamento renovado  
Cosmo Beach | Estepona

112 m | 2 hab. | 2 baños  
Increíble piscina y vistas a  
1 minuto de la playa  
Garaje y Trastero

310.000 €

**ALFONSO LACRUZ**  
Real Estate in Marbella & Benahavís

**kw** MARBELLA  
KELLERWILLIAMS

Alfonso Lacruz  
KW Associated Agent  
(+34) 609 408 400  
alfonso.lacruza@kwspain.es  
ALFONSOLACRUZ.COM

