

NEWSLETTER

¿Cómo está el Mercado Inmobiliario?

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

EVOLUCIÓN DE LOS PRECIOS EN EL MERCADO INMOBILIARIO DE MARBELLA Y BENAHAIVIS EN EL FINAL DE 2023

El Ministerio de Fomento y el portal inmobiliario Idealista han publicado sus datos más recientes relativos a los precios de la vivienda del cuarto trimestre de 2023, revelando ciertos cambios de tendencia que ofrecen interesantes perspectivas:

1.- Los precios de salida de las propiedades siguen al alza. A pesar de una disminución del 23,7% en el número de viviendas vendidas en comparación con 2022, los precios de salida de las propiedades han mantenido su trayectoria ascendente incluso en el cuarto trimestre. En particular, el aumento trimestral de los precios de salida en Benahavís y Marbella promedió un porcenta-

contrar compradores. En concreto, he observado casos en los que viviendas que llevaban entre dos y cuatro años en el mercado se vendieron en tres meses tras ajustar su precio a un nivel más razonable. En cualquier caso, y a medida que nos adentramos en el nuevo año 2024, los precios de salida persisten en su trayectoria ascendente.

2.- Estabilización de los precios reales de venta. Aunque no es evidente a primera vista al observar las líneas de tendencia del gráfico, se aprecia un estancamiento en los últimos puntos de datos (en azul), lo que sugiere un posible cambio hacia una ten-

CHART 1 - HOME PRICES - MARBELLA

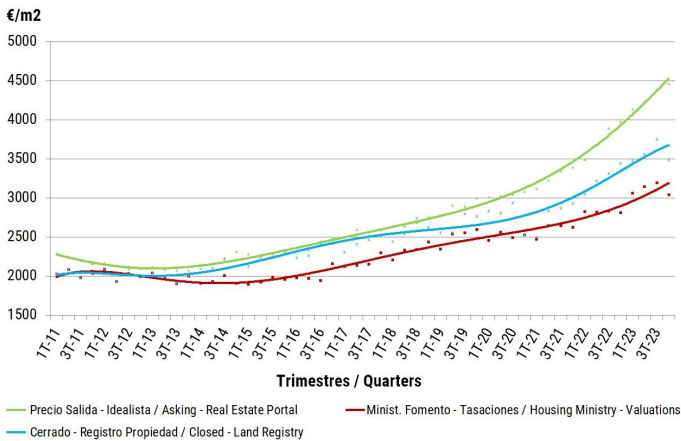
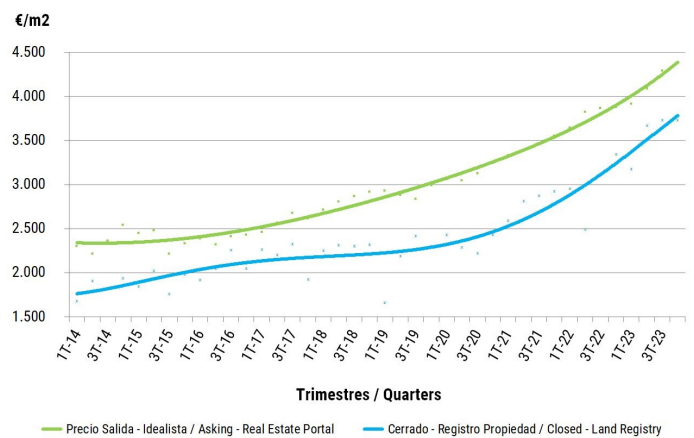


CHART 3 - HOME PRICES - BENAHAIVIS



je más discreto del 1,9% que, si bien, y desde mi punto de vista, sigue siendo relativamente alto, marca una disminución sobre la media del 2,9% observada en los últimos dos años. Este ajuste no indica un descenso, sino más bien una moderación en el ritmo de aumento de los precios, un cambio bienvenido en mi opinión. Parece que algunos propietarios todavía piensan que el mercado sigue como en el año record 2022. Sin embargo, incluso en medio de este, digamos que, mercado optimista, las propiedades sobrevaloradas siguen teniendo dificultades para en-

"Los precios de salida a la venta de la vivienda en Marbella y Benahavís siguen subiendo lo que lleva a una brecha cada vez mayor con los precios reales de venta."

dencia más estable en los próximos trimestres si se mantiene el ritmo actual. En consecuencia, mientras que los precios de salida siguen subiendo, lo que indica optimismo entre los propietarios, los precios reales de venta muestran una creciente modera-

CHART 2 - PRICE OF NEW UNITS VS SECOND HANDS - MARBELLA

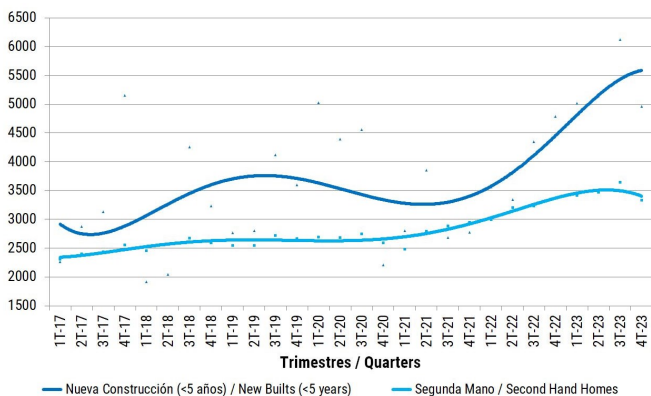
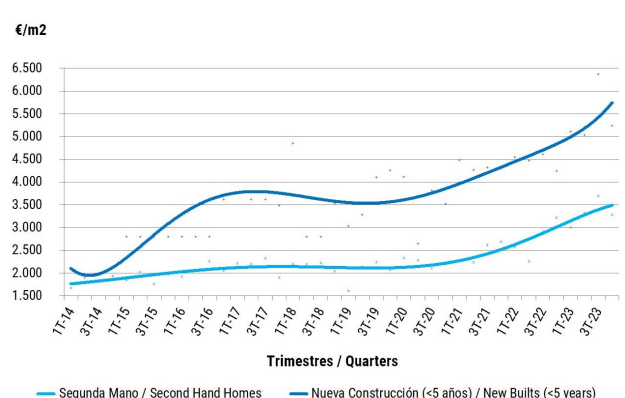


CHART 4 - PRICE OF NEW UNITS VS SECOND HANDS - BENAHAIVIS



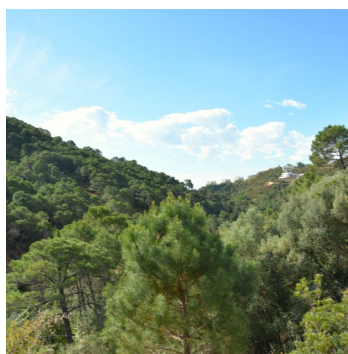
ción, en respuesta a la importante disminución en el número de transacciones cerradas (-23% en comparación con el año anterior). La diferencia entre los precios de salida y los precios reales de venta, que ya alcanza el 30%, implica que los propietarios con inmuebles en el mercado probablemente tendrán que estar dispuestos a negociar en mayor medida el precio para facilitar su venta.

3.- Los precios de las viviendas de obra nueva siguen subiendo, aunque a un ritmo más lento, mientras que los de las viviendas de segunda mano empiezan a bajar. En Marbella, los precios venta reales de las viviendas de obra nueva experimentaron un leve aumento del 0,1% en los dos últimos trimestres, mientras que los precios de venta real de las viviendas de segunda mano disminuyeron un 3,5%. Se trata del primer semestre desde la pandemia en el que los precios muestran una tendencia a la baja. Del mismo modo y en Benahavís, la situación es similar a la de Marbella con un aumento del 4,2% en las viviendas de nueva construcción en los últimos seis meses, en contraste con una reducción del 0,6% en los precios de las viviendas de segunda mano. Habrá que ver en los próximos trimestres si esta tendencia persiste o si fue un mero reflejo del cuarto trimestre de 2023, en el que los indicadores económicos fueron menos favorables, con una subida de los tipos de interés de referencia y una inflación no del todo controlada.

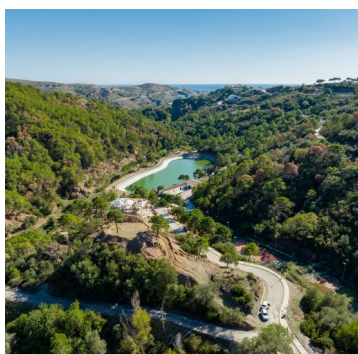
4.- Las valoraciones siguen un patrón similar al de los precios de venta real. Aunque los precios de las tasaciones publicados sólo están disponibles para Marbella (indicados en rojo en el gráfico) y no para Benahavís, podemos ver como dichos puntos rojos que muestran los precios de las valoraciones de propiedades en Marbella indican una desviación respecto de la línea de tendencia anterior, lo que sugiere una posible preocupación entre los tasadores respecto a las condiciones del mercado. El tiempo revelará si esta desviación es coyuntural o una tendencia más amplia. En cualquier caso, muestra las incertidumbres a las que se enfrentaron los tasadores durante el cuarto trimestre.

En resumen, los precios de salida a la venta de la vivienda en Marbella y Benahavís siguen subiendo lo que lleva a una brecha cada vez mayor con los precios reales de venta, que han subido también pero de forma mucho más moderada, publicados por el Registro de la Propiedad lo que sugiere un exceso de optimismo entre los propietarios que intentan vender sus propiedades. Si bien los aumentos de precios son típicos en un mercado sano, los aumentos porcentuales de dos dígitos, como los que se han visto en los últimos años, pueden no ser sostenibles ni beneficiosos a largo plazo.

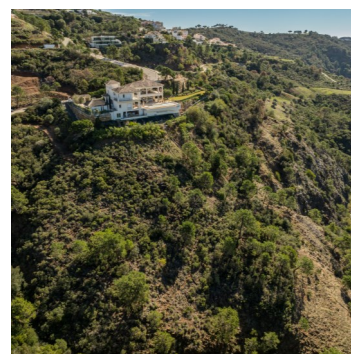
PROPIEDADES EN EXCLUSIVA



Parcela Residencial A15
Montemayor, Benahavís
2.400 m
292,80 m edificables
270.000 €



Parcela Residencial A16
Montemayor, Benahavís
2.870 m
366 m edificables
299.000 €



Parcela Residencial C26
Montemayor, Benahavís
4.600 m
561,20 m edificables
280.000 €

ALFONSO LACRUZ
Real Estate in Marbella & Benahavís

kw MARBELLA
KELLERWILLIAMS

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

