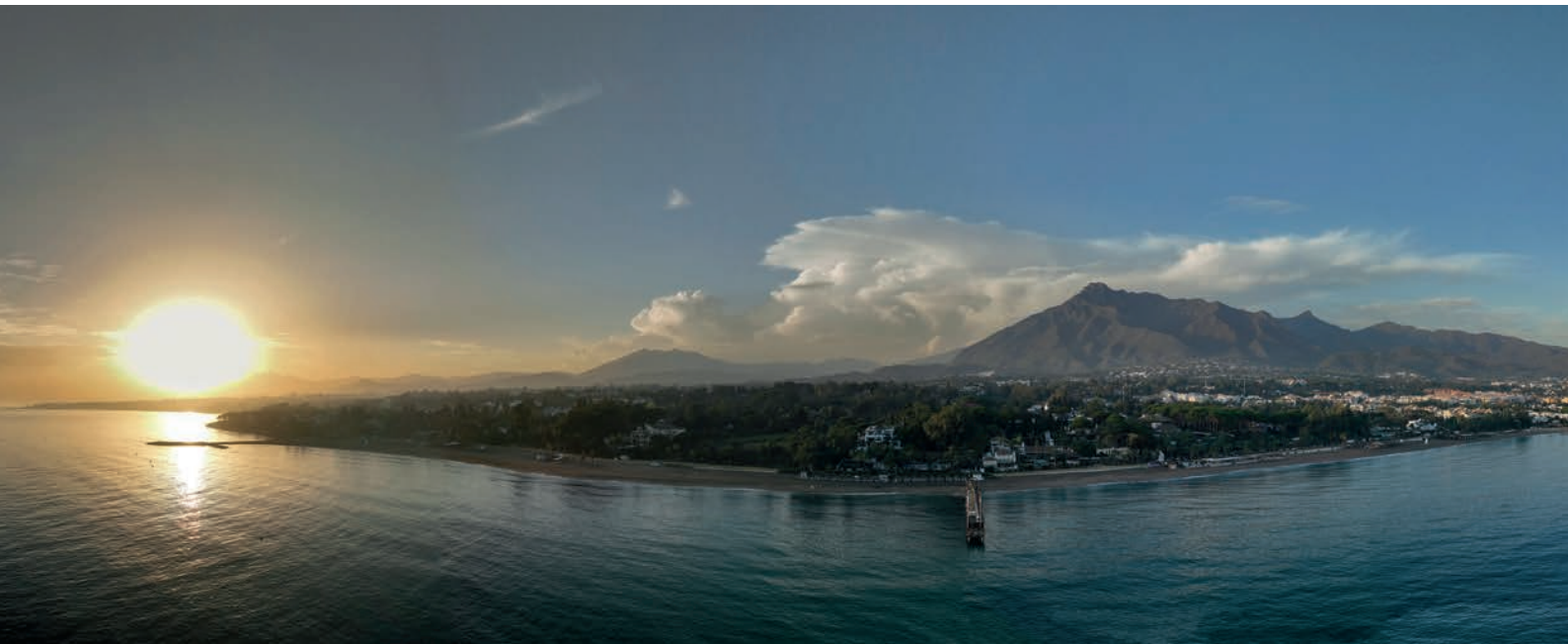


INFORME SOBRE EL MERCADO Inmobiliario de Marbella 2024



Por Christopher Clover

Christopher Clover lleva más de 54 años escribiendo sobre el mercado inmobiliario de Marbella

El mercado inmobiliario residencial en Marbella está experimentando una transformación profunda, iniciada por un notable auge en la actividad de ventas que se produjo inmediatamente después de la pandemia. Este nuevo dinamismo ha elevado el listón en todos los aspectos de la industria inmobiliaria, así como en los sectores de servicios y hostelería, estableciendo un nuevo estándar sin precedentes.

MARBELLA SE CONSOLIDA COMO DESTINO DE ULTRALUJO

Las calidades de construcción y los diseños arquitectónicos que antes parecían exclusivos de unas pocas ciudades turísticas selectas en el mundo se han convertido en la norma en Marbella. La oferta gastronómica, el excelente servicio y la exquisita decoración de los restaurantes de alta categoría en la ciudad ahora rivalizan con los mejores del mundo. Del mismo modo, las tiendas de lujo y las marcas prestigiosas que adornan las calles y barrios de Marbella, junto con las estrellas que asisten a los eventos musicales locales, confieren a la ciudad un brillo

y una grandeza que han sido rápidamente adoptados tanto por los nuevos residentes como por los más veteranos.

Pocos lugares como Marbella han logrado ingresar a la “*Ivy League*” - liga exclusiva - de los destinos turísticos de ultra-lujo. Para las clases con mayor poder adquisitivo, este nuevo nivel de ultra-lujo, que se ha vuelto omnipresente, hace que Marbella sea aún más atractiva como lugar de residencia permanente, además de ser un destino vacacional.

Cada vez más individuos y familias de altísimo poder adquisitivo eligen pasar más tiempo en Marbella, rodeándose de personas de su mismo nivel. Este fenómeno es lo que hace que la actual evolución de Marbella sea tan especial. De vez en cuando surgen nuevos “hot spots”, pero son pocos los destinos en el mundo que pueden jactarse de ser un destino turístico residencial de ultralujo verdaderamente consolidado. Marbella se encuentra, sin duda, en una categoría exclusiva.

INFORME SOBRE EL MERCADO Inmobiliario de Marbella 2024



Conde Nast respaldó este reconocimiento otorgando al hotel Marbella Club en julio el Premio Conde Nast Traveler España 2024 al Mejor Hotel Icónico.

LOS HOTELES Y RESTAURANTES, TANTO NUEVOS COMO YA ESTABLECIDOS, PROSPERAN

El Marbella Club, el hotel más emblemático de Marbella, comenzó su historia en 1946, ubicado en la Finca Santa Margarita, un lugar de descanso de la familia Hohenlohe junto al Mediterráneo. Situado en primera línea de playa en la renombrada Milla de Oro, en 1954 se rebautizó como el Hotel Marbella Club, dando origen a la Marbella que conocemos hoy.

Este año, el hotel celebró su 70º aniversario. Además de las magníficas celebraciones que tuvieron lugar sus instalaciones a finales de abril, en junio se celebró lo que habría sido el 100º cumpleaños del Príncipe Alfonso von Hohenlohe. El hotel ha mantenido su estatus icónico entre celebridades y personalidades desde aquellos primeros días vibrantes, y sigue siendo el punto de referencia central para el estilo de vida de lujo en Marbella. Recientemente, fue galardonado con dos Llaves Michelin, la distinción más reciente de la Guía Michelin para hoteles, y también fue reconocido como “el hotel más emblemático de la zona”.

Conde Nast respaldó este reconocimiento

otorgando al hotel en julio el Premio Conde Nast Traveler España 2024 al Mejor Hotel Icónico.

Su hotel hermano, el Puente Romano Beach Resort, también sigue aumentando su estatus y oferta de lujo, y ahora es reconocido como un hito culinario en la costa. Alberga más de 20 restaurantes y bares, entre ellos los mundialmente conocidos Cipriani, Gaia, Coya y Nobu, consolidándose como el lugar por excelencia para la gastronomía y la vida nocturna en Marbella.

El más reciente y famoso restaurante en sumarse a la ya sublime oferta es el icónico El Pimpi Bodega & Restaurant, parte de las históricas bodegas El Pimpi establecidas en Málaga en 1971. La inauguración de su nuevo local en mayo de 2024 estuvo a cargo de Antonio Banderas, copropietario del restaurante especializado en cocina tradicional andaluza, quien pronunció un emotivo discurso resaltando la importancia de la ciudad en la que nació su hija y su entusiasmo por la apertura del segundo restaurante de la cadena El Pimpi.

INFORME SOBRE EL MERCADO Inmobiliario de Marbella 2024



En 2024, European Best Destinations concedió a Marbella el máximo galardón al “Mejor destino global”.



EL RECONOCIMIENTO MUNDIAL DE MARBELLA COMO DESTINO DE PRIMER NIVEL

No es solo una percepción entre residentes y visitantes; la realidad es que Marbella se ha consolidado en el escalafón más alto de los destinos de lujo, avalada por los más prestigiosos galardones. En 2022, Marbella fue galardonada con el codiciado premio *European Best Destination* por ser el destino más prestigioso y exclusivo de Europa, un reconocimiento otorgado por el sitio web de viajes y cultura más visitado de Europa. Ese mismo año, Marbella también obtuvo el segundo lugar en la categoría de Mejor Destino Global, superando a destinos icónicos como Montecarlo, Gstaad, Capri y Madeira.¹

En 2024, Marbella fue distinguida con el máximo galardón de European Best Destinations: *Best Overall Destination*, el Mejor Destino Europeo. Este premio es particularmente significativo, ya que es resultado de los votos de más de un millón de viajeros altamente

experimentados. Ahora, Marbella está en boca de todos.

La ciudad también ha sido reconocida por la calidad de sus playas, que en 2024 han recibido 11 Banderas Azules, dos más que el año anterior, la mayor cantidad en toda Andalucía. Este logro subraya la excepcional calidad de la costa de Marbella, posicionándola a la vanguardia de los destinos europeos de “sol y playa”.

UNA CIUDAD PUJANTE TODO EL AÑO

Marbella no solo ha alcanzado el reconocimiento mundial como un destino turístico de cinco estrellas y como una ciudad pionera en el “turismo residencial”, sino que ha eliminado prácticamente la “temporada baja” durante los meses de invierno. Este ha sido siempre el potencial latente de Marbella y la razón por la que Panorama estableció su agencia aquí en 1970.

Los datos actualizados del padrón municipal de Marbella a enero de 2024 indican una población de 165.871

¹ [European Best Destinations](#)

INFORME SOBRE EL MERCADO Inmobiliario de Marbella 2024



Casi un tercio de los habitantes empadronados en Marbella son extranjeros procedentes de 153 países (de los 195 reconocidos en el mundo)

habitantes empadronados, de los cuales casi un tercio son extranjeros procedentes de 153 países (de los 195 reconocidos en el mundo)², reflejando la dinámica evolución demográfica y el carácter cosmopolita de la ciudad. A esta cifra hay que sumar la “población flotante”, formada por turistas que se alojan en sus propias viviendas o en hoteles, que solo en los meses de invierno añade unas 100.000 personas, elevando la población a alrededor de 265.000 habitantes fuera de temporada, cifra que al menos se triplica durante los meses de verano.

RIQUEZA MÁS ALLÁ DE LO MATERIAL

Con tanta inversión en todos los niveles, Marbella se ha convertido en una ciudad próspera en muchos aspectos. Sin embargo, una parte significativa de la verdadera riqueza de Marbella no es solo material, sino que se manifiesta en los innumerables estilos de vida disponibles. Marbella destaca como un ejemplo exitoso de convivencia multicultural, en contraste con los fracasos notables en otras partes de Europa. Aquí, personas de diversas nacionalidades viven en armonía y respeto mutuo, lo que enriquece aún más el carácter de la ciudad.

Además, la ubicación privilegiada de Marbella, en el extremo sur de Europa, ofrece el mejor clima del continente y la distancia necesaria de los problemas actuales y potenciales que afectan a las grandes ciudades europeas. Esto convierte a Marbella en un “puerto seguro”, no solo para la inversión, sino especialmente para aquellos que buscan una vida tranquila.

Poseer una residencia en Marbella siempre ha sido un símbolo de prestigio internacional, y hoy lo es más que nunca. Como ha declarado recientemente nuestra alcaldesa, Ángeles Muñoz, *“Marbella se distingue de otros destinos turísticos por ofrecer una mezcla única de hoteles, propiedades residenciales, servicios e instalaciones de clase mundial, consolidando nuestra posición como una de las ciudades turísticas más importantes del mundo.”*

EL AUGE SIN PRECEDENTES DEL TURISMO DE CALIDAD

El turismo de calidad no solo es crucial por la riqueza que aporta a Marbella, sino que ha sido históricamente el primer paso para que los visitantes conozcan la zona, muchos de los cuales deciden posteriormente adquirir propiedades en la ciudad. El turismo de calidad es el pilar fundamental del modelo de turismo residencial en el que Marbella ha sido pionera desde mediados de los años 50. Por lo tanto, un breve análisis del mercado turístico es esencial en cualquier informe sobre el mercado inmobiliario.



2. [Sur in English: “This is the Costa del Sol town that is home to people of 153 different nationalities”, 24 enero, 2024](#)

INFORME SOBRE EL MERCADO Inmobiliario de Marbella 2024



Poseer una residencia en Marbella siempre ha sido un símbolo de prestigio internacional, y hoy lo es más que nunca.

En 2023, España recibió más de 85 millones de turistas, el mejor año turístico de su historia, con un 2% más que el año pre-pandémico de 2019. Hasta finales de mayo de 2024, el número de turistas aumentó un 13,6% respecto al mismo periodo de 2023, alcanzando cerca de 33 millones.

El Instituto Nacional de Estadística confirma que el Reino Unido sigue siendo la principal fuente de llegadas con más de 4,4 millones de personas registradas, seguido de Alemania con 3,18 millones y Francia con 3,14 millones. El mercado belga ha experimentado un crecimiento del 25% y el estadounidense de casi el 15% en lo que va de 2024. El Ministro de Turismo, Jordi Hereu, declaró: *“Los resultados de los primeros meses del año son un récord, ya que los turistas internacionales disfrutaron de una serie de ofertas innovadoras”*.³

Marbella alcanzó niveles turísticos récord en 2023 y continúa superando esos récords en 2024⁴. Toda la Costa del Sol celebró 2023 como “el mejor año turístico” de su historia, con 14 millones de turistas, lo que representa un aumento del 9,4% respecto a 2022, superando el récord anterior establecido en 2019⁵. El 2024 sigue batiendo récords, con un incremento del 18% en los primeros cuatro meses del año en comparación con 2023. Este crecimiento ha ocurrido a pesar de que enero y febrero suelen ser meses de menor actividad y de que no se cumplieron plenamente las expectativas para Semana Santa. El total de 8.010.003 pernoctaciones en hoteles y alojamientos turísticos legalmente autorizados indica la práctica desaparición de la estacionalidad en el mercado, con visitas turísticas ahora más repartidas a lo largo de todo el año. En junio de 2024, los hoteles de la Costa del Sol alcanzaron una ocupación del 87,8%, y se espera un 90% de ocupación en julio, frente al 84,6% de 2023, con un agosto incluso superior⁶.

INCREMENTO DE VISITANTES DE LOS ESTADOS UNIDOS, CANADÁ Y ORIENTE MEDIO

En el último año, Marbella ha experimentado un aumento en el turismo de lujo, con visitantes procedentes de Oriente Medio y Norteamérica interesados tanto en alojamientos exclusivos como en propiedades inmobiliarias de alta gama. Estos visitantes, generalmente de entre 35 y 50 años, provienen de Estados Unidos, Canadá y Oriente Medio, y suelen alquilar o comprar viviendas de lujo. Los norteamericanos se sienten atraídos por España, y Marbella se ha convertido en un punto de interés por su calidad de vida, gastronomía y campos de golf. El gobierno local se ha asociado con Virtuoso, una importante plataforma estadounidense de viajes de lujo, para atraer específicamente a este mercado, destacado por organizar eventos como la Copa Solheim.

Los turistas de Oriente Medio, provenientes de Emiratos Árabes Unidos, Arabia Saudí, Catar y Kuwait, también están regresando a Marbella, con un aumento del 10% en 2023. La ciudad se ha promocionado en estos mercados con la ayuda de la Asociación Española del Lujo⁷.

3. The Olive Press: [“Tourism Continues to Boom in Spain”](#), 3 junio, 2024

4. Cadena Sur: [“Marbella bate un nuevo récord turístico...”](#), 28 abril, 2024

5. La Opinión de Málaga: [“La Costa del Sol cierra 2023 como “el mejor año turístico” de su historia”](#), 4 enero, 2024

6. Sur in English: [“Costa del Sol and Malaga hotels forecast a bumper summer...”](#), 1 julio, 2024

7. Diario Sur: [“Aumenta la demanda de turistas árabes y norteamericanos en el sector del lujo en Marbella”](#), 2 enero, 2024

INFORME SOBRE EL MERCADO Inmobiliario de Marbella 2024

EL AEROPUERTO DE MÁLAGA BATE TODOS LOS RÉCORDS

Entre enero y junio de 2024, el aeropuerto de Málaga registró un incremento de un millón y medio de pasajeros más en comparación con el mismo periodo del año anterior, superando por primera vez los 11 millones de pasajeros en seis meses y alcanzando casi los 11,5 millones, transportados en 80.788 vuelos.⁸

SERVICIOS VIP OFRECIDOS EN EL AEROPUERTO DE MÁLAGA

El aeropuerto responde a las demandas de la élite internacional de viajeros con la introducción de un nuevo servicio de lujo que incluye facturación separada sin colas y con controles de seguridad privados. Los viajeros son recogidos en sus hoteles, el personal se encarga de su equipaje y son acompañados a una sala VIP privada antes de ser trasladados directamente al avión. Este servicio, prestado por Ambaar, estará ubicado en la Terminal 3 y atenderá tanto a los pasajeros de salida como a los de llegada.⁹

MARBELLA NO ES SOLO PARA LOS RICOS

En solo 70 años, desde la apertura del Marbella Club en 1954, Marbella ha pasado de ser un tranquilo y

encantador pueblo costero, con la agricultura y la minería como principales industrias y una población de menos de 10.000 habitantes, a estar entre los 20 destinos residenciales y de inversión más codiciados del planeta.¹⁰

La popularidad de Marbella no se limita a los más adinerados. Esta increíble comunidad atrae a personas de todos los ámbitos y de todas partes del mundo, incluidos aquellos que desean trabajar a distancia. Para estos últimos, el Gobierno español ha introducido un “visado para nómadas digitales” que ofrece importantes ventajas fiscales, junto con otros tipos de visados.

Marbella también es un imán para un gran número de jubilados o semi jubilados, que pasan aquí todo o parte del año, así como para aquellos que han decidido trasladarse de manera permanente y abrir negocios en la zona.¹¹ Incluso los artistas encuentran en Marbella una fuente de inspiración, no solo por su estilo de vida único, sino por la calidad de la luz y la magia de pueblo y de la tierra andaluza.

Sin embargo, Marbella no es para todos. Al igual que otros destinos maravillosos en España, Europa y más allá, posee cualidades y características únicas que la definen, y así es como debe ser.



De enero a junio de 2024, el aeropuerto de Málaga ganó un millón y medio de pasajeros más que en el mismo periodo del año anterior.



8. Sur in English: [“Record-breaking six months at Malaga Airport with 11.5 million passengers...”](#), 12 julio, 2024

9. Diario Sur: [“El aeropuerto de Málaga se apunta al lujo”](#), 10 abril, 2024

10. CadenaSer: [“Marbella, entre los 20 lugares preferidos por las fortunas del mundo para invertir en vivienda”](#), 23 mayo, 2024

11. Diario Sur: [“Marbella refuerza su atractivo para las ‘startup’ y une a empresarios e inversores”](#), 30 junio, 2024

INFORME SOBRE EL MERCADO Inmobiliario de Marbella 2024

PRINCIPALES INDICADORES DEL MERCADO: OFERTA, DEMANDA Y PRECIOS

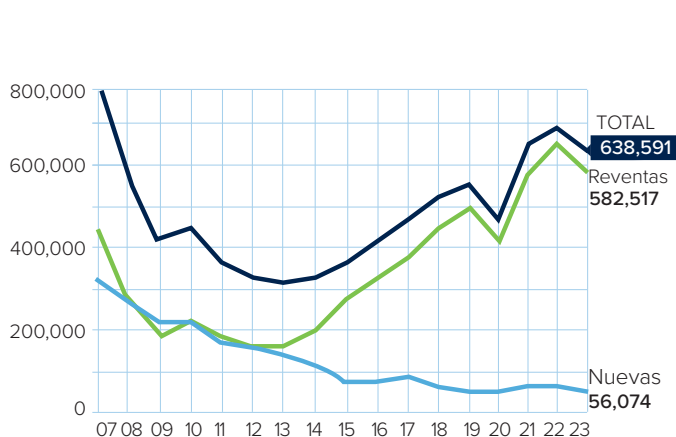
El extraordinario fenómeno que ha supuesto la “normalización” de Marbella como epicentro turístico de ultralujo se refleja, quizá más que en ningún otro ámbito, en el mercado inmobiliario local. La fuerte demanda de villas modernas, amplias e impecables en las zonas más privilegiadas de Marbella ha liderado la actividad en todos los rangos de precios inmobiliarios.

Las cifras de ventas para 2023 fueron sorprendentemente sólidas: a nivel nacional, un 12,3% más que el año prepandémico de 2019 y, a nivel local, un 24,55% más. El repunte de las ventas en 2022

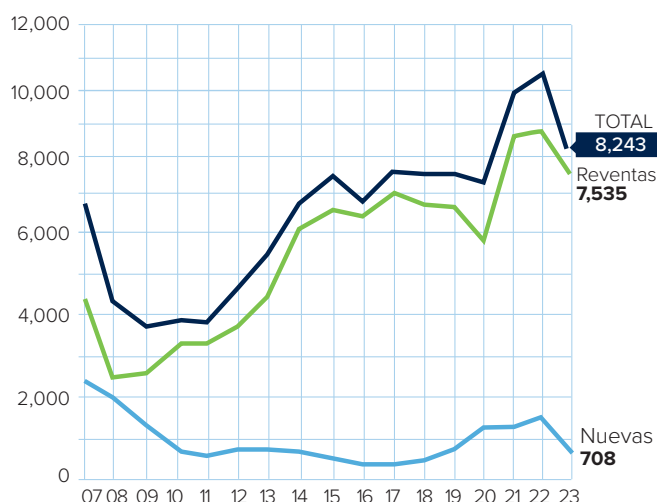
batió todos los récords anteriores, tanto a nivel local como nacional, impulsado claramente por la demanda acumulada durante las restricciones por la Covid.

Los dos gráficos siguientes ilustran no solo el número de compraventas desde 2007 a nivel nacional y local, sino también la escasez de oferta de viviendas tanto a nivel nacional como local: basta comparar el número de viviendas nuevas construidas en 2007 (más de 300.000) frente a las construidas el año pasado (algo más de 60.000).

Evolución de ventas en España desde 2007



Evolución de ventas en Marbella, Estepona & Benahavís desde 2007



En el Triángulo de Oro de Marbella, Estepona y Benahavís, que se considera una sola zona de mercado, las cifras de ventas detalladas desde 2007 son las siguientes:

Año	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Benahavís	633	438	559	422	311	593	533	711	733	624	499	623	629	456	859	1,128	1,068
Estepona	2,581	1,721	1,086	1,154	1,248	1,490	1,673	2,113	2,044	2,114	2,673	2,505	2,321	2,517	3,137	3,647	2,666
Marbella	3,568	2,116	2,199	2,389	2,259	2,519	3,115	3,997	4,390	3,998	4,275	4,070	3,676	2,563	4,628	5,513	4,509
Total	6,782	4,275	3,844	3,965	3,818	4,602	5,321	6,821	7,167	6,736	7,447	7,198	6,626	5,536	8,624	10,288	8,243



Fuente: Ministerio de Obras Públicas
www.fomento.gob.es

Tenga en cuenta que estas estadísticas sólo muestran el número de propiedades vendidas cada año, según las escrituras emitidas en las notarías, y no reflejan las ventas de propiedades que están en construcción o sobre plano.

INFORME SOBRE EL MERCADO Inmobiliario de Marbella 2024

En 2023, se vendieron en España 638.591 viviendas, de las cuales 56.074 fueron nuevas y 582.517 de reventa (usadas). En Marbella, Estepona y Benahavís, el número total de ventas fue de 8.243, de las cuales 708 fueron nuevas y 7.535 de reventa.

Desafortunadamente, las estadísticas oficiales no proporcionan toda la información que sería útil para elaborar este informe, como el número de ventas en diferentes categorías de precios, o incluso las compras sobre plano o en construcción. En estos casos, debemos analizar el mercado principalmente a través de tendencias y entrevistas informales con otras agencias inmobiliarias locales.

LOS TIPOS DE INTERÉS NO AFECTAN SIGNIFICATIVAMENTE AL MERCADO INMOBILIARIO DE LUJO DE MARBELLA

Las fuertes subidas de los tipos de interés en Europa durante el cuarto trimestre de 2022 y a lo largo de 2023, finalmente comenzaron a estabilizarse a medida que la inflación se fue controlando gradualmente. En junio de 2024, el BCE bajó los tres principales tipos de interés

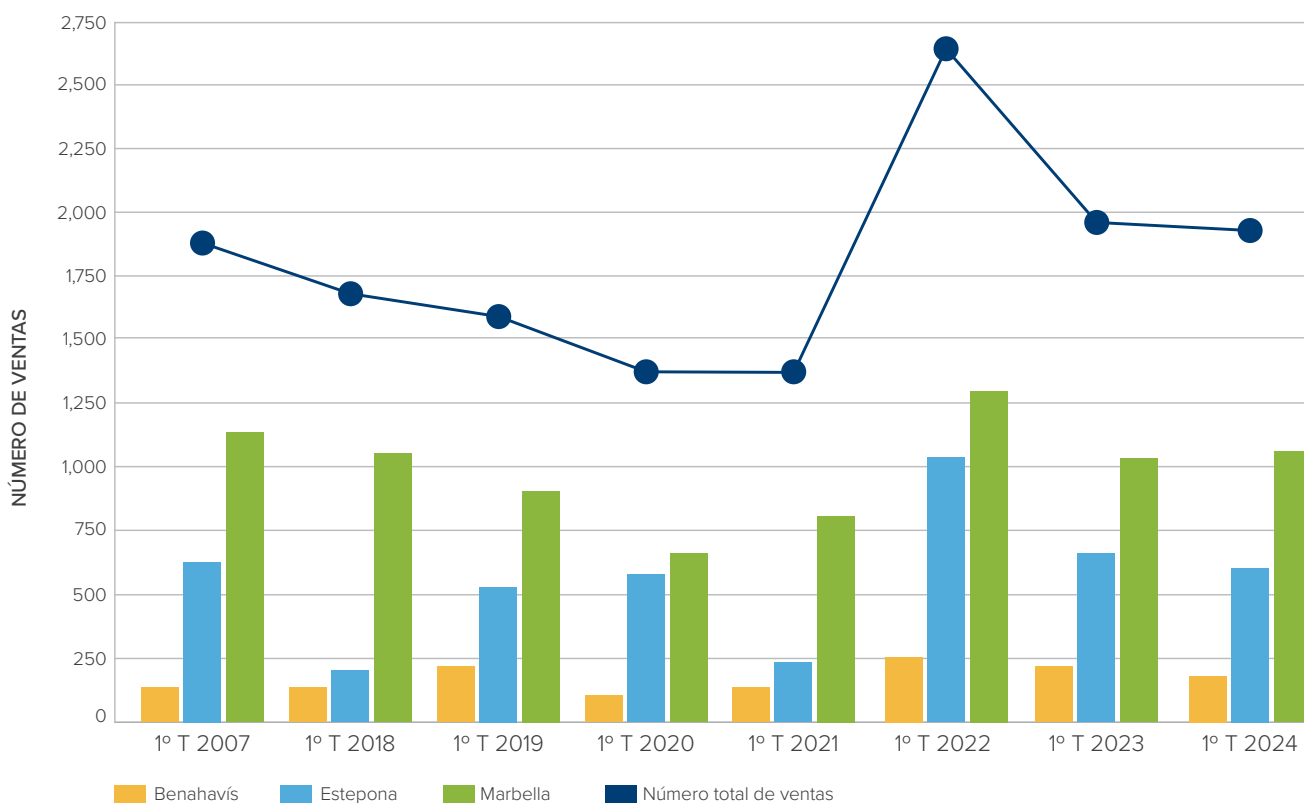


Menos del 10% de las compras de viviendas en el segmento de lujo del mercado de Marbella, que definimos como propiedades con precios de venta superiores a 2.000.000 de euros, se realizan con préstamos hipotecarios.

en 25 puntos básicos, en línea con las expectativas, marcando un cambio tras nueve meses de tipos estables, después de que la inflación descendiera más de 2,5 puntos porcentuales desde septiembre de 2023.

Sin embargo, aunque los tipos de interés relativamente altos han encarecido la compra de viviendas para aquellos que necesitan hipotecas, es interesante observar que menos del 10% de las compras de viviendas en el segmento de lujo del mercado de Marbella, que definimos como propiedades con precios de venta superiores a 2.000.000 de euros, se realizan con préstamos hipotecarios.

Número de ventas en el Triángulo de Oro (Marbella, Estepona y Benahavís) durante el primer trimestre de 2024, comparado con años anteriores



INFORME SOBRE EL MERCADO Inmobiliario de Marbella 2024



En lo que va de 2024, y en cuanto a la venta de viviendas en el segmento de lujo con un precio superior a 2.000.000 de euros, los números son más fuertes que en 2023, según las propias estadísticas de Panorama y los informes de otros agentes especializados en viviendas de lujo.

En cuanto a los primeros meses de 2024, se incluye a continuación un gráfico que muestra el número de transacciones inmobiliarias realizadas en el primer trimestre en los municipios de Marbella, Estepona y Benahavís comparado con años anteriores, donde las ventas en el primer trimestre de 2024 todavía superan a las del año prepandémico de 2019 en un 19,47%, una clara evidencia de la continuidad de un mercado históricamente fuerte.

A nivel nacional, el número de viviendas adquiridas por extranjeros en el primer trimestre de 2024 fue el tercero más alto de la historia.¹² De hecho, en lo que va de 2024, y en cuanto a la venta de viviendas en el segmento de lujo con un precio superior a 2.000.000 de euros, los números son más fuertes que en 2023, según las propias estadísticas de Panorama y los informes de otros agentes especializados en viviendas de lujo.

¿Y LOS PRECIOS?

Los precios de venta en todas las categorías en

Marbella han aumentado, de media, un 13,7% entre junio de 2023 y junio de 2024, alcanzando un nuevo máximo histórico de 4.812 euros/m², más del doble del precio medio de venta por metro cuadrado de hace 10 años, según el principal portal inmobiliario español, Idealista.¹³ Aunque esta cifra no representa los precios de venta reales, es una excelente indicación del incremento medio en los precios de venta reales en Marbella.

ESCASEZ DE STOCK INMOBILIARIO

Un estudio realizado por Idealista para Panorama encontró que el stock de viviendas en venta en Marbella se redujo una vez más, en un promedio del 9,03% desde el segundo trimestre de 2023 hasta el segundo trimestre de 2024, y hasta casi un 18% en Marbella Este. Claramente, de acuerdo con las leyes de la oferta y la demanda, la disminución del stock de viviendas junto con la creciente demanda siempre conduce al aumento de los precios de venta.

EJEMPLOS DE PRECIOS REALES DE VENTA EN MARBELLA EN 2024, DESGLOSADOS POR PRECIO DEL METRO CUADRADO

La mejor herramienta para analizar los precios de venta de viviendas son los precios de venta reales. En los gráficos a continuación, hemos incluido los precios de venta reales por metro cuadrado de una mezcla de propiedades típicas vendidas por Panorama en el primer semestre de 2024, ubicadas en diferentes zonas de Marbella.

A pesar de las enormes subidas de precios de los últimos años, hay pruebas claras de que los precios en Marbella, incluso a los niveles actuales, siguen siendo muy competitivos. De los 50 municipios más caros de España, Marbella ocupa solo el sexto puesto, liderado por Sant Josep de Sa Talaia en Ibiza, con 6.295 euros/

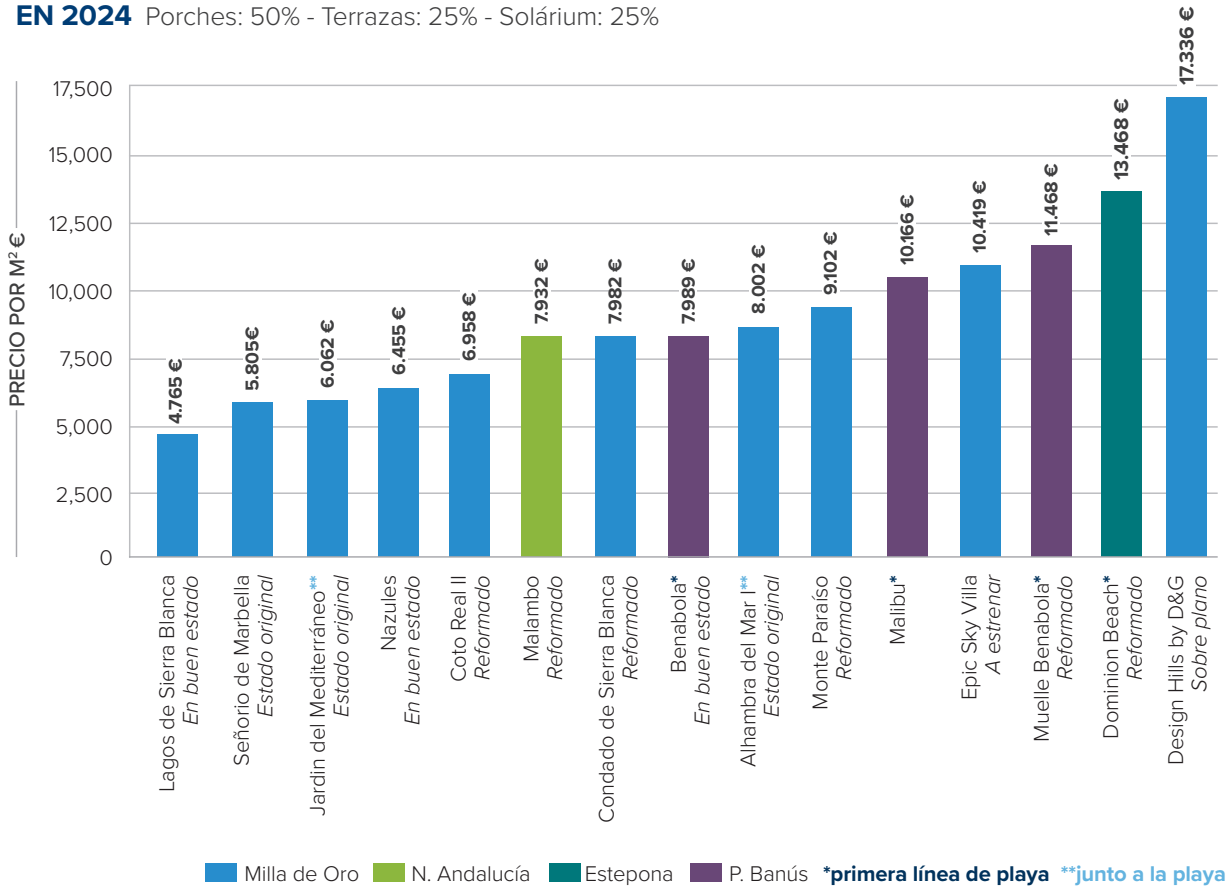
12. Spanish Property Insight: [“Q1 2024: Foreign demand close to record levels”](#), 22 junio, 2024

13. Idealista: [“Evolución del precio de la vivienda en venta en Marbella”](#), junio 2024

INFORME SOBRE EL MERCADO Inmobiliario de Marbella 2024

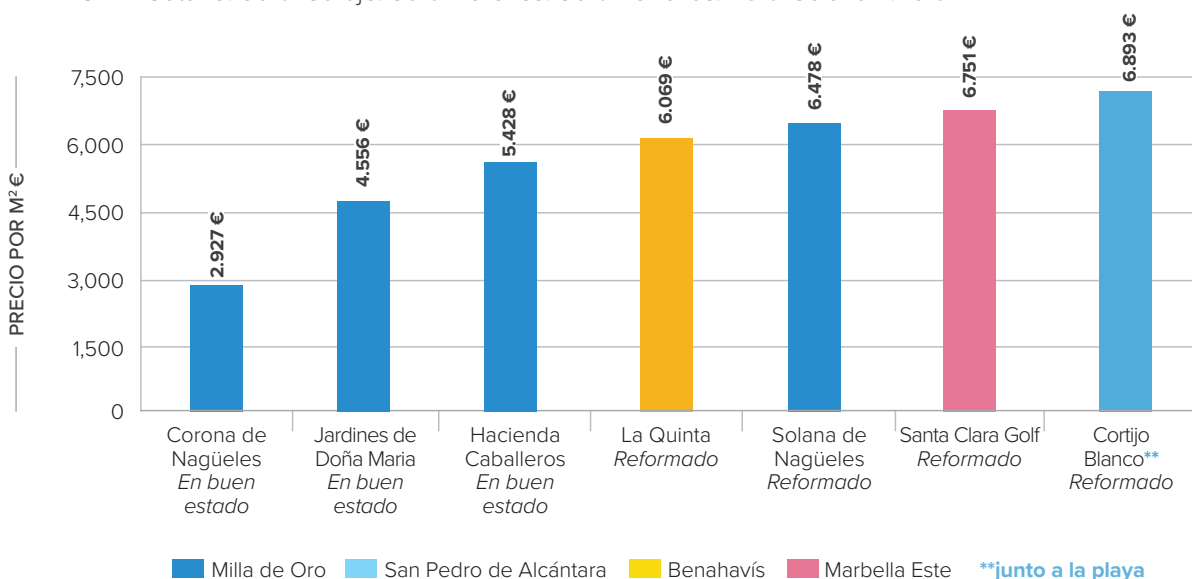
MUESTRA DE APARTAMENTOS VENDIDOS EN DIFERENTES ZONAS RESIDENCIALES EN 2024

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



MUESTRA DE CASAS ADOSADAS VENDIDAS EN DIFERENTES ZONAS RESIDENCIALES EN 2024

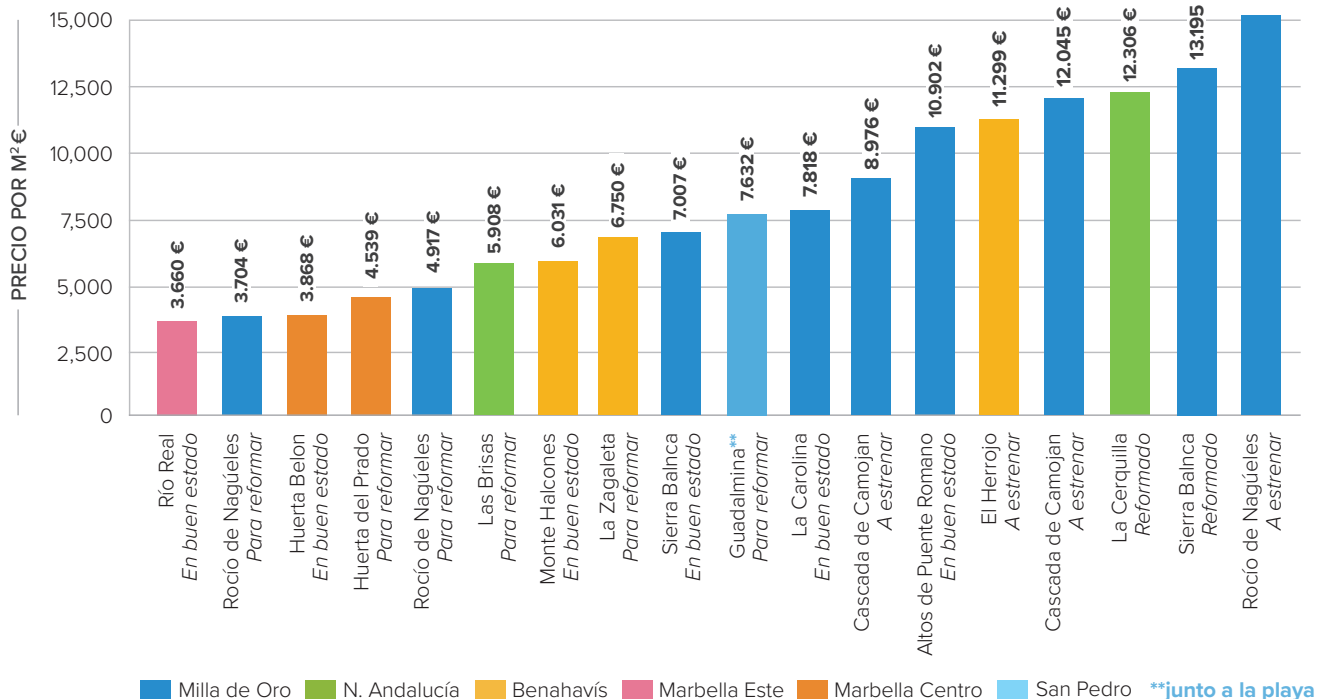
Sótano: 60% Garaje: 30% Porches: 50% Terrazas: 20% Solárium: 10%



INFORME SOBRE EL MERCADO Inmobiliario de Marbella 2024

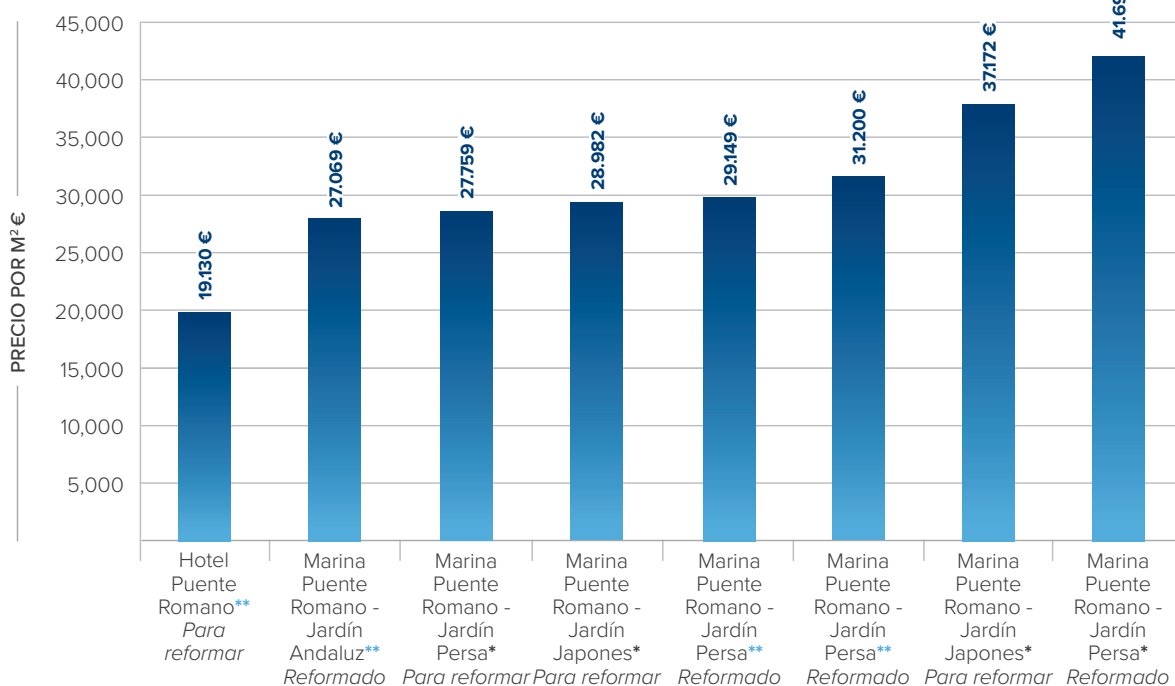
MUESTRA DE VILLAS VENDIDAS EN DIFERENTES ZONAS RESIDENCIALES EN 2024

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



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

2024 Porches: 50% - Terrazas: 25% - Solárium: 25%



*primera línea de playa **junto a la playa

INFORME SOBRE EL MERCADO Inmobiliario de Marbella 2024

m². A nivel mundial, Marbella ha pasado del puesto 16º en 2022 al 13º en 2023, justo por delante de Mallorca y Vancouver, según el Wealth Report 2024 de Knight Frank, con Mónaco a la cabeza como la ciudad más cara del mundo para comprar una vivienda de primera calidad, con un precio medio de venta de más de 58.000 euros por metro cuadrado.¹⁴

En términos generales, los precios de los apartamentos de lujo nuevos o reformados en la zona de Marbella comienzan a partir de 6.000 euros/m² y llegan hasta más de 30.000 euros/m² en las zonas más exclusivas en primera línea de playa de la Milla de Oro, y en algunos casos alcanzan precios aún más elevados en propiedades excepcionales. Los precios de las villas nuevas o reformadas comienzan a partir de los 8.000 euros/m² y llegan hasta los 14.000 euros/m².

Según un artículo publicado por el Banco de España, “debido a la escasez de obra nueva, los elevados costes de los materiales de construcción y la favorable situación financiera de los distintos compradores del mercado, el precio de la vivienda seguirá mostrando

resistencia a bajar, a pesar de las demás variables del mercado residencial, como el volumen de ventas o el número de viviendas aprobadas para la construcción.” Con el inicio de la reducción de los tipos de interés, esta tendencia sin duda se acelerará.¹⁵

MÁS DE 50 AÑOS DE EXPERIENCIA Y PERSPECTIVA

Panorama ha sido testigo de la evolución del mercado inmobiliario de Marbella durante los últimos 54 años, desde que abrimos nuestra primera oficina aquí en 1970. La trayectoria de crecimiento de Marbella ha seguido una marcada tendencia ascendente desde la década de 1960. Aunque Marbella ocupe ahora el sexto puesto entre los municipios más caros de España,¹⁶ sigue ofreciendo una cartera de viviendas con una excelente relación calidad-precio en comparación con otros centros turísticos de primer nivel. Además, las viviendas en Marbella tienden a ofrecer mayor espacio, ya sea en superficie de terreno si consideramos las viviendas unifamiliares, o en superficie construida en el caso de apartamentos y casas adosadas, en comparación con muchos de los principales mercados de lujo del mundo.¹⁷

¿CUÁNTOS M² DE LUJO PUEDE COMPRAR UN MILLÓN DE DÓLARES?¹⁴

CIUDAD	PAÍS	M ²
Aspen	USA	20
Verbier	Suiza	28
Saint-Tropez	Francia	32
Ibiza	España	50
Bahamas	Bahamas	62
Chamonix-Mont-Blanc	Francia	63
Quinta do Lago	Portugal	67
Lake Como	Italia	91
Marbella	España	101
Barcelona	España	110
Provençe	Italia	129
Barbados	Barbados	143
Cabo City	Sudáfrica	196
Phuket	Tailandia	213

Gráfico de cortesía de DM Properties | Knight Frank Wealth Report

14. Knight Frank: “[The Wealth Report, 2024](#)”

15. Banco de España: [Boletín Económico](#)

16. Sur in English: “[Malaga province records fourth highest increase in housing prices in Spain](#)”, 29 mayo, 2024

17. Idealista: “[Los m² ‘prime’ que puedes comprar con un millón](#)”, 8 marzo, 2024

INFORME SOBRE EL MERCADO Inmobiliario de Marbella 2024

PRECIOS DE REVENTA A VECES DEMASIADO OPTIMISTAS

Debido, en parte, a la falta de estadísticas fiables sobre los precios reales de venta y al aumento de precios en los últimos años, sumado al hecho de que el mercado es claramente un “seller’s market” (mercado favorable para vendedores), hemos empezado a notar que algunos propietarios están estableciendo precios de salida demasiado optimistas, especialmente en los rangos de precios más altos. Algunos incluso han elevado tanto sus precios de salida que estas viviendas no atraen ninguna visita. Como resultado, estas propiedades a veces ni siquiera llegan a formar parte del mercado. Sin embargo, con el tiempo, el propio mercado se ajusta y aquellos que fijan precios demasiado altos tienen que aceptar la realidad de que, aunque el mercado sea bueno, ¡no es tan bueno!

La clave para que un comprador comprenda el valor real de mercado es trabajar con un agente inmobiliario con la experiencia profesional necesaria para poder mostrar los precios de venta por metro cuadrado reales de propiedades comparables, que es la única forma viable de determinar el valor actual de mercado.

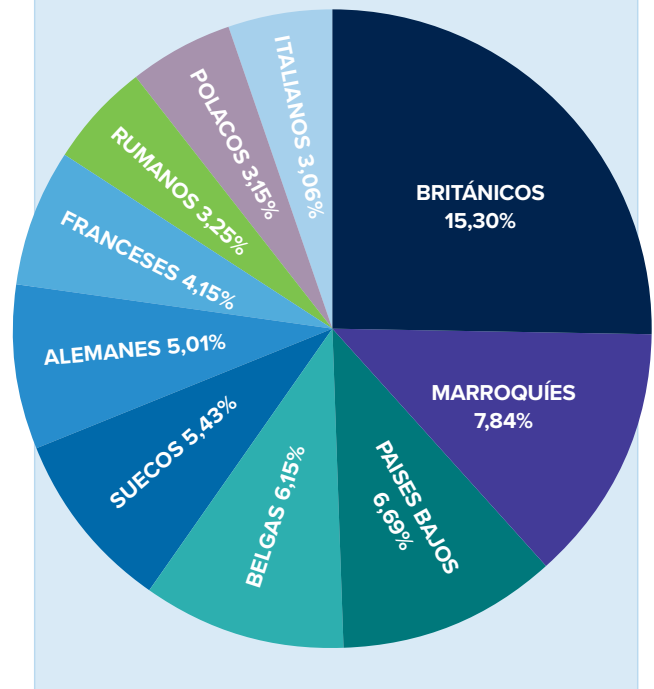
¿QUIENES COMPRAN?

Británicos, holandeses y suecos son los principales compradores extranjeros de viviendas en la provincia de Málaga, contribuyendo a un tercio de todas las adquisiciones de propiedades en la zona. Los compradores británicos encabezan la lista con un 15%, seguidos de los holandeses y suecos con un 8% cada uno. La demanda de compradores internacionales en la provincia de Málaga, que representó el 33,7% del total de viviendas vendidas en 2023, sigue influyendo significativamente en el precio de la vivienda.¹⁸

Las ventas propias de Panorama en la zona de Marbella en los últimos tres años han sido a clientes de 45 nacionalidades diferentes, con los siguientes porcentajes:

Reino Unido: 18.58%	EE. UU.: 3.35%
Suecia: 10.78%	Dinamarca: 2.97%
Países Bajos: 8.5%	Francia: 2.97%
España: 6.69%	Irlanda: 2.97%

COMPRAS POR EXTRANJEROS REGISTRADAS EN TODA ANDALUCÍA EN 2023¹⁹



En contra de las expectativas iniciales tras el Brexit, los turistas residenciales británicos siguen comprando propiedades en la Costa del Sol, especialmente en el mercado de lujo.

Bélgica: 6.32%	Polonia: 2.97%
Alemania: 5.95%	Rusia: 2.97%

Otras 33 nacionalidades componen el 25% restante de las nacionalidades que compran propiedades a través de Panorama.

La inversión británica en el sector inmobiliario de Marbella ha crecido una media del 20% en los últimos dos años. Contrariamente a las expectativas iniciales tras el Brexit, los británicos continúan adquiriendo

18. La Opinión de Málaga: “Británicos, neerlandeses y suecos lideran la compra extranjera de vivienda...”, 9 abril, 2024

19. Anuario Registradores Andalucía: “Anuario, 2023 - page 81”

INFORME SOBRE EL MERCADO Inmobiliario de Marbella 2024

propiedades en la Costa del Sol, especialmente en el mercado de lujo. A pesar de los desafíos económicos, la confianza en el mercado inmobiliario español sigue siendo alta. Según Marc Pritchard, Director de Ventas y Marketing de Taylor Wimpey España, ha habido una demanda estable de viviendas de calidad en España, especialmente en propiedades relacionadas con el golf.²⁰

En una entrevista con Idealista, Alfredo Milá, CEO y fundador de Sonneil Homes, señaló que los compradores internacionales, en particular los polacos, han aumentado considerablemente su presencia, mientras que la actividad de los ucranianos se ha normalizado, y los compradores checos aparecen por primera vez en el mercado.²¹

EL SECTOR INMOBILIARIO EN AUJE EN TODA ESPAÑA

El reconocido economista español Gonzalo Bernardos prevé un espectacular auge del mercado inmobiliario español a partir de mediados de 2024. Durante una reciente presentación en Valencia, Bernardos destacó el inminente aumento de la demanda, que repercutirá significativamente tanto en el volumen de negocio como en los precios. Entre los factores clave que impulsan esta tendencia positiva se encuentran la escasez de nuevas construcciones, la bajada de los tipos de interés, el aumento de los préstamos bancarios concedidos,



“El mejor momento para comprar inmuebles en Marbella fue ayer, y el siguiente mejor momento es hoy”

el crecimiento de la población extranjera que necesita vivienda, el paso del alquiler a la compra y un entorno económico favorable.

A diferencia de anteriores auges, Bernardos asegura que no hay riesgo de una nueva burbuja inmobiliaria, gracias a las actuales condiciones diferentes. *“Los bancos tienen más depósitos que créditos. No necesitan financiación del exterior, por eso va a aumentar el número de préstamos. El mercado está a tope, no hay peligro. La demanda de extranjeros está como nunca. La clase media-baja está comprando y los jóvenes apuestan por la propiedad. Hay creación de empleo y subidas de sueldos. Es el momento perfecto para el negocio inmobiliario”.*²²

Carlos Almeidos, de CBRE, se une a Bernardos junto con Eloy Barroso, director nacional de Savills Research, y muchos otros destacados profesionales en su convicción de que la evolución del mercado evidencia que ahora es un excelente momento para comprar inmuebles en España.²³



20. Diario Sur: [“La inversión británica crece un promedio del 20% en los dos últimos años en Marbella”](#), 5 mayo, 2024

21. Idealista: [“Polacos, ucranianos y checos han revitalizado el residencial de lujo en la Costa del Sol”](#), 26 marzo, 2024

22. Fotocasa Blog Pro: Gonzalo Bernardos: [“Se acerca un boom inmobiliario espectacular”](#), 15 mayo, 2024

23. Idealista: [“Experts believe it is a good time to buy a home in Spain”](#), 8 mayo, 2024

INFORME SOBRE EL MERCADO Inmobiliario de Marbella 2024



Esta afirmación resume el sentimiento generalizado de urgencia y optimismo sobre la inminente compra de viviendas.

EL MERCADO DE ALQUILERES

ALQUILERES DE LARGA TEMPORADA

Los precios de alquiler de larga temporada en Marbella han seguido aumentando significativamente en todo el municipio y en todos los rangos de precios. La disponibilidad de propiedades en alquiler para larga temporada es extremadamente escasa. Muchos propietarios que solían alquilar sus viviendas para larga temporada han decidido aprovechar el auge del mercado de alquiler de corta temporada. Esta tendencia, sumada a una crónica falta de oferta, está haciendo que los precios suban cada vez más.

El precio medio de un apartamento de dos dormitorios, relativamente sencillo y bien amueblado, en una buena ubicación de Marbella, oscila entre 1.400 y 3.000 euros al mes, sin indicios de que esta tendencia vaya a remitir debido a la consistente demanda. El salario mínimo en España se sitúa actualmente en torno a los 1.300 euros al mes, lo que hace que muchas propiedades resulten inasequibles para gran parte de la población activa, especialmente para los jóvenes. Esta situación está obligando a los trabajadores a alquilar viviendas más alejadas, y los desplazamientos desde distancias de 30 minutos o más de Marbella se han vuelto un fenómeno común entre la mano de obra local.

La cuota de mercado del alquiler de larga temporada se compone de diferentes grupos demográficos: por un lado, los clásicos inquilinos asalariados, como funcionarios, personal de oficinas, comercios y hostelería; por otro, clientes internacionales de alto nivel que optan por disfrutar de un “año sabático” bajo el sol de la Costa. También se observa un aumento de desplazamientos internacionales por negocios y nómadas digitales que pueden trabajar desde cualquier lugar. Además, muchas familias de variado poder adquisitivo se instalan en la zona, algunas para trabajar, otras para disfrutar de la vida, y muchas de ellas terminan comprando viviendas.

Según las estadísticas de Idealista, los precios de alquiler por metro cuadrado de larga temporada en la Milla de Oro y Nagüeles se sitúan ahora en 19,2 €/m² al mes, lo que representa un aumento del 10,3% respecto al precio del metro cuadrado en 2023. Otras zonas como Nueva Andalucía y Los Monteros, al este de Marbella, tienen ahora una media de 18,4 €/m² y 16,7 €/m² respectivamente, mostrando un aumento del 11,1% respecto a 2023.

Marbella ha experimentado una profunda transformación, pasando de ser un mercado de alquiler relativamente tranquilo, con una amplia oferta antes del año 2000, a un mercado comparable al de Madrid o Barcelona, debido a la creciente demanda frente a la menguante oferta de propiedades en alquiler a largo plazo.

INFORME SOBRE EL MERCADO Inmobiliario de Marbella 2024

ALQUILERES DE CORTA TEMPORADA USO TURISTICO

Con el objetivo de profesionalizar los alquileres de corta temporada, la Junta de Andalucía ha introducido modificaciones al Decreto 28/2016, de 2 de febrero de 2016, que regula las viviendas de uso turístico (Decreto 31/2024 de 29 de enero de 2024), implementando una serie de nuevos requerimientos. Estos se definen (entre otros muchos condicionantes) como alquileres de viviendas de duración inferior a dos meses, de forma habitual y para uso turístico.

Si bien el número identificativo de autorización de vivienda de uso turístico VFT otorgado por la Junta de Andalucía sigue siendo válido, la denominación ha cambiado a VUT (Vivienda de Uso Turístico).

A partir del 22 de febrero de 2024, con la entrada en vigor del nuevo Decreto, los titulares de la explotación en la Declaración Responsable de viviendas de uso turístico están obligados entre otras condiciones, a poner a disposición de los usuarios un número de teléfono habilitado las 24 horas para responder y resolver de forma inmediata cualquier consulta o incidencia relacionada con el alojamiento turístico.

Los siguientes requisitos deberán cumplirse antes del 22 de agosto de 2024:

- Si la gestión del alquiler turístico de la vivienda la realiza una empresa explotadora, en lugar del propio propietario, esta empresa explotadora deberá estar inscrita en el Registro de Turismo de Andalucía antes del 22 de agosto. Esta entidad debe asumir la plena responsabilidad legal frente a la Junta para cumplir los requisitos de la ley VUT y gestionar el alquiler.

Ya sean gestionadas por el propio propietario o por la empresa explotadora, estas responsabilidades incluyen:

- Garantizar el registro de la vivienda turística y de los inquilinos ante la policía.
- Asegurar que el equipamiento, mobiliario y accesorios de la propiedad cumplan con la nueva normativa.
- Gestionar todas las reservas, entrega de llaves, registro de entrada y salida, contacto de emergencia 24 horas con el administrador de la propiedad, servicios de limpieza si se ofrecen, reparaciones y averías, facturación, etc.
- Las “empresas operadoras”, por su naturaleza,

están mucho más vinculadas al sector de la hostelería que al sector inmobiliario tradicional, aunque los agentes inmobiliarios también pueden inscribirse como responsables “empresa explotadora”, siempre y cuando cumplan con todas las disposiciones de la ley y los estatutos de su empresa les permitan llevar a cabo esta actividad específica.

Los agentes inmobiliarios pueden seguir presentando inquilinos a los propietarios o a la agencia de gestión designada, si esta ha sido designada por el propietario, sin declararse titulares responsables. Sin embargo, ya no pueden encargarse de la gestión del alquiler a corto plazo sin realizar la declaración formal.



Marbella ha experimentado una profunda transformación, pasando de ser un mercado de alquiler relativamente tranquilo, con una amplia oferta antes del año 2000, a un mercado comparable al de Madrid o Barcelona.



INFORME SOBRE EL MERCADO Inmobiliario de Marbella 2024

- Los periodos exactos de disponibilidad de las viviendas de uso turístico deberán comunicarse con antelación mediante un procedimiento automatizado y exclusivamente electrónico. La publicidad y la disponibilidad deben coincidir con los periodos comunicados, y no se permitirán alquileres turísticos fuera de las fechas indicadas.

- Deberá también comunicarse el número total de dormitorios, cuartos de baño y número máximo de huéspedes (ocupantes).

Antes del 22 de febrero de 2025, deberán cumplirse los siguientes nuevos requisitos en materia de aire acondicionado, cocina y dormitorios:

- Proporcionar aire acondicionado y calefacción durante el periodo declarado como disponible.

- Las cocinas deben estar equipadas como se especifica en el Anexo del Decreto, incluyendo, entre otros, separación selectiva de residuos, detector de humos o extintor.

- Los dormitorios deberán cumplir con la nueva normativa en cuanto a las dimensiones de las camas y los colchones, los puntos de luz, los armarios, y proporcionar juegos adicionales de ropa de cama.

Por último, los propietarios que aún no hayan registrado su vivienda y deseen alquilarla por periodos cortos de uso turístico, deberán inscribirlas en el Registro de Turismo de Andalucía y cumplir a partir de ese momento con todos los requisitos del Decreto y sus actualizaciones.

Las viviendas de uso turístico que no estén registradas en la Junta de Andalucía (denominadas viviendas clandestinas) o que estén registradas pero no cumplan plenamente con los nuevos requerimientos, están sujetas a procedimientos de cancelación y a multas graves de hasta 18.000 euros y, en algunos casos, más.

La nueva ley requiere un estudio cuidadoso de cada vivienda, y los propietarios que aún no estén en cumplimiento deberán buscar ayuda profesional.

Actualmente, en Marbella hay registradas 6.991 residencias turísticas, lo que representa el 6,9% del

total de 101.318 viviendas del municipio, frente a las 41.038 de toda la provincia de Málaga y las 340.424 de toda España, según el Instituto Nacional de Estadística. Marbella es la cuarta ciudad de España en número de residencias turísticas, por detrás de Madrid, Barcelona y Málaga capital.²⁴



Las viviendas de uso turístico que no estén registradas en la Junta de Andalucía (denominadas viviendas clandestinas) o que estén registradas pero no cumplan plenamente con los nuevos requerimientos, están sujetas a procedimientos de cancelación y a multas graves de hasta 18.000 euros y, en algunos casos, más.



24. Area Costa del Sol: [“Marbella es el cuarto municipio de España con más viviendas turísticas”](#), 21 mayo, 2024

INFORME SOBRE EL MERCADO Inmobiliario de Marbella 2024



La nueva ley requiere un estudio cuidadoso de cada vivienda, y los propietarios que aún no estén en cumplimiento deberán buscar ayuda profesional.

Los gobiernos municipales podrían limitar o prohibir los alquileres turísticos de corta temporada, aunque por ahora en Marbella es bastante improbable

En muchas grandes ciudades españolas y destinos turísticos de toda Europa, los inquilinos de larga temporada están siendo desplazados de las zonas más cotizadas debido al creciente número de viviendas destinadas a alquileres turísticos de corta temporada, atraídos por su alto potencial de ingresos. Por esta razón, la nueva ley otorga a los ayuntamientos un papel clave, permitiéndoles limitar o incluso prohibir los alquileres turísticos en ciertos barrios si lo considerasen necesario para proteger el interés público.

En este sentido, Marbella podría considerarse una zona de menor “tensión” en comparación con muchos centros de grandes ciudades del resto de España, Europa y el mundo: en Marbella, solo el 6% de las viviendas en alquiler con fines turísticos o de corta temporada se encuentran en el centro de la ciudad.

Según la alcaldesa, *“en su mayoría, el stock de alquileres de viviendas de larga temporada está compuesto en su mayoría por amplias unifamiliares alquiladas a visitantes de alto poder adquisitivo”*. Esto, unido al hecho de que la mayoría de las viviendas de alquiler vacacional son propiedad de extranjeros que regresan a la ciudad para

utilizarlas ellos mismos el resto del año, es también una de las razones por las que Marbella está menos “tensionada” en comparación con las grandes ciudades.²⁵

No obstante, el Ayuntamiento ha encargado a la Universidad de Málaga (UMA) un nuevo estudio sobre el estado de las viviendas turísticas en la ciudad, actualizando así el análisis ya realizado sobre este tema en 2018, para analizar si existen factores en los alquileres turísticos que provoquen desequilibrios o irregularidades en el mercado en Marbella.²⁶

El Gobierno central también ha anunciado nuevos planes para crear otro registro de residencias turísticas para poder introducir su propia normativa a estos inmuebles.²⁷

La tendencia hacia la regulación de los alquileres de corta temporada parece imparable y se está extendiendo a lo largo de toda Europa, con la introducción de leyes similares que están siendo contempladas por la Unión Europea. Si bien intervendrían cuatro niveles de gobierno (local, regional, nacional y de la UE) en el control de las viviendas turísticas en España, los inquilinos de alquiler vacacional o de corto plazo serán los más favorecidos con la nueva normativa, ya que se elevará el nivel de profesionalidad general y se garantizará la calidad del sector. Además, cualquier inconveniente relacionado con los alquileres turísticos podrá solucionarse con rapidez.

25. La Voz del Sur: [“Los ayuntamientos ya pueden limitar los pisos turísticos...”](#), 29 enero, 2024

26. Diario Sur: [“Marbella estudia la singularidad de sus viviendas turísticas para regularlas”](#), 3 julio, 2024

27. Demócrata: [“El Gobierno se mueve para controlar alquileres turísticos...”](#), 2 julio, 2024

INFORME SOBRE EL MERCADO Inmobiliario de Marbella 2024



Por otro lado, los propietarios o inversores de viviendas de alquiler de corta temporada se enfrentarán a una burocracia administrativa adicional conforme a la ley.

UNA ECONOMÍA LOCAL EN AUGE

“El Ayuntamiento de Marbella ha realizado un balance de los datos económicos e informó de cifras económicas récord, superando por primera vez los 80.000 cotizantes y situando el desempleo en los valores más bajos de su historia”. Así lo ha señalado el asesor responsable de Empleo, Fomento Económico y Pymes, Alejandro Freijo, quien destacó que la ciudad no solo recuperó los niveles previos a la pandemia, sino que superó las expectativas. “Marbella ha logrado los mejores resultados desde diciembre de 2007 y ha conseguido reducir el paro en un 28% en los últimos seis años”. Otros logros clave incluyen un aumento en el número de autónomos hasta los 14.339, 400 más que en 2022 y 1.300 más que antes de la pandemia.²⁸

AGILIZACIÓN DE LA TRAMITACIÓN DE LAS LICENCIAS DE OBRA Y VISADOS

El Ayuntamiento de Marbella ha informado de un incremento del 40% en la emisión de informes urbanísticos durante el primer cuatrimestre de 2024 respecto al mismo periodo de 2023. Entre enero y abril,

la ciudad ya había emitido la mitad del total de informes tramitados en todo 2023, los cuales ascendieron a 5.779.

La alcaldesa, D^a Ángeles Muñoz, ha destacado este incremento durante la firma de una adenda a un convenio con el Colegio de Arquitectos de Málaga. El acuerdo, alcanzado inicialmente en 2019, tiene como objetivo agilizar la tramitación de las licencias de obras conforme a la Ley Andaluza de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio (LISTA). El acuerdo aliviará el atasco y garantizará que toda la documentación presentada cumple con la normativa legal vigente, lo que permitirá agilizar la aprobación de licencias para distintos tipos de edificaciones. Muñoz cree que este proceso simplificado beneficia a aquellos que buscan construir en Marbella al reducir los tiempos de espera para la aprobación de proyectos.²⁹

El aumento de la carga de trabajo ha impulsado al gobierno local a mejorar la atención al ciudadano con más recursos. Una nueva oficina de información y asesoramiento, operativa desde noviembre del año pasado, atiende consultas presenciales, online y telefónicas. Esta oficina cuenta con cuatro técnicos y tres administrativos, lo que aumenta considerablemente su capacidad de respuesta a los residentes.

28. Diario Sur: “[Marbella registra los datos más bajos de desempleo de su historia...](#)”, 8 enero, 2024

29. La Opinión de Málaga: “[Suben un 40% los informes urbanísticos en Marbella entre enero y abril](#)”, 4 mayo, 2024

INFORME SOBRE EL MERCADO Inmobiliario de Marbella 2024



Recientemente se ha anunciado que el tiempo de tramitación de las licencias de obras se ha reducido a tan solo cuatro meses, lo que supone una gran mejora respecto a las demoras de un año, o más, de años anteriores.



Los usuarios pueden informarse sobre la clasificación del suelo, el estado de la propiedad, la normativa urbanística y la tramitación de licencias. Esta iniciativa complementa medidas anteriores para agilizar el departamento de urbanismo, como la introducción de declaraciones responsables y la aceleración de la tramitación de permisos menores. En este sentido, recientemente se ha anunciado que el tiempo de tramitación de las licencias de obras se ha reducido a tan solo cuatro meses, lo que supone una gran mejora respecto a las demoras de un año, o más, de años anteriores.³⁰

INVERSIONES POR VALOR DE 800 MILLONES DE EUROS

Debido al notable incremento de inversores en Marbella, la ciudad prevé para este año una inversión superior a los 800 millones de euros en licencias de obra mayor. La alcaldesa, Ángeles Muñoz, declaró que se espera que los ingresos a las arcas municipales por el Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO) superen los 32 millones de euros en 2024, lo que supone un incremento de seis millones respecto al año anterior.³¹

UN PRESUPUESTO SOSTENIBLE

El presupuesto municipal para Marbella en 2024 aumentó un 10%, con unos ingresos previstos de 373

millones de euros. Este crecimiento está impulsado por el incremento en los impuestos sobre el Valor de Naturaleza Urbana (plusvalía), impuestos sobre transacciones inmobiliarias y licencias de obra. El presupuesto, que no depende de ningún tipo de préstamo, refleja el dinamismo económico de la ciudad y su compromiso con las inversiones y las políticas sociales.³²

LOS FUTUROS PLANES PRESUPUESTARIOS PERMITEN UN MAYOR CRECIMIENTO

Marbella tiene previsto aumentar su presupuesto en 10 millones de euros anuales hasta 2027, impulsado por el crecimiento demográfico, el nuevo plan general y el auge del turismo. Esta estrategia financiera pretende cubrir el aumento de los gastos e invertir en nuevas iniciativas e infraestructuras.³³

EL NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA

La población oficial de Marbella ha crecido un 6,7% en los últimos cinco años, y la población no censada o “flotante” ha aumentado aún más, según todas las fuentes consultadas. Este crecimiento demográfico es de vital importancia dentro del contexto del nuevo Plan General de Marbella (PGOM), junto con el énfasis en proporcionar un crecimiento sostenible, aplicando las tecnologías más novedosas en todos los niveles y

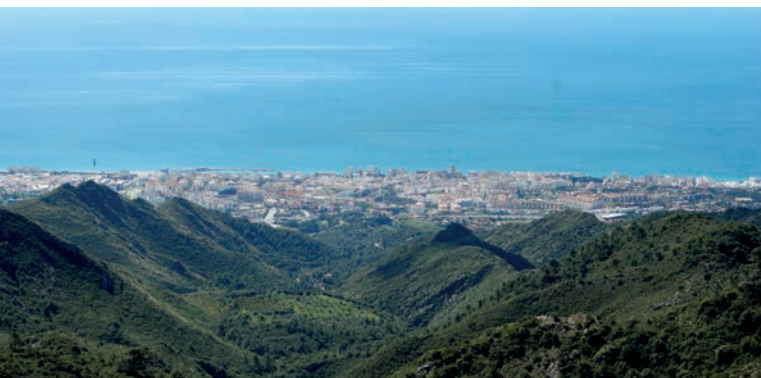
30. Diario Sur: [“Estamos dando licencias de obra en cuatro meses, un tiempo razonable”](#), 27 junio 2024

31. Diario Sur: [“Marbella prevé una inversión en licencias de obra mayor de más de 800 millones de euros”](#), 7 febrero 2024

32. Diario Sur: [“El presupuesto municipal de Marbella de 2024 aumenta un 10%...”](#), 8 noviembre, 2023

33. Diario Sur: [“Marbella plantea su crecimiento presupuestario a razón de 10 millones de euros más por año...”](#), 6 marzo, 2024

INFORME SOBRE EL MERCADO Inmobiliario de Marbella 2024



Una de las características fundamentales del nuevo plan es la flexibilización

de la normativa sobre el uso del suelo, que permitirá que proyectos estratégicos puedan construirse en suelo rústico. Esta flexibilidad favorece el desarrollo económico, el empleo y la generación de riqueza.

poniendo un fuerte enfoque en el medio ambiente. El nuevo plan se centra en Marbella como una “Ciudad Jardín”, un rasgo que Marbella siempre ha mantenido y que la distingue de las “junglas de hormigón” que han afectado a gran parte del litoral mediterráneo.

El nuevo Plan General se está elaborando desde 2019 y recibió la aprobación inicial el 30 de marzo de 2023. Su aprobación definitiva está prevista para 2025, sustituyendo al Plan General de 1986, que se considera seriamente obsoleto. El nuevo plan pretende aumentar el suelo urbanizable en casi 13 millones de metros cuadrados respecto al plan de 1986, pasando de 40 millones a más de 52,5 millones de metros cuadrados, con un incremento adicional del 1% que eleva el total a unos 54 millones de metros cuadrados.

Una de las características fundamentales del nuevo plan es la flexibilización de la normativa sobre el uso del suelo, que permitirá que proyectos estratégicos puedan

construirse en suelo rústico. Esta flexibilidad favorece el desarrollo económico, el empleo y la generación de riqueza.

Algunos ejemplos de posibles proyectos que podrían considerarse para la construcción en suelo rústico son universidades, grandes instalaciones, complejos deportivos, equipamientos sociales, hoteles rurales singulares y otras instalaciones consideradas de interés público.

El planeamiento urbanístico de Marbella sigue la nueva Ley para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), que protege valiosos suelos rústicos y, al mismo tiempo, permitirá el uso de otros para el desarrollo de la ciudad.³⁴

LAS DIFICULTADES DEL CRECIMIENTO; EL MANTENIMIENTO DE LOS SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS

Sería ingenuo pensar que el crecimiento acelerado puede continuar sin la previsión paralela de la mejora de los servicios e infraestructuras, uno de los principales objetivos del nuevo plan general municipal.

ATASCOS DE TRÁFICO

Uno de los puntos más importantes a tener en cuenta es la situación del tráfico a lo largo de la carretera N-340 que atraviesa la Costa del Sol. En este sentido, y contra toda previsión, todos los partidos políticos del Gobierno central se han unido para ejercer una gran presión con el fin de eliminar el peaje de la autopista AP-7, una de las pocas autopistas de peaje que quedan en España. Esto resultaría en un alivio inmediato de la congestión del tráfico a lo largo de toda la carretera costera.

Aunque el gobierno central siga poniendo obstáculos, se debe ejercer una presión extrema no solo por parte de las administraciones locales, sino también por parte de los residentes individuales y del sector privado. Si se ejerciera la presión suficiente por parte de todos los sectores de la sociedad en los municipios afectados, especialmente entre los tramos de Fuengirola y Sotogrande, donde la AP-7 sigue exigiendo el pago de peaje, es previsible que estos esfuerzos sean exitosos en los próximos meses.

34. Diario Sur: [“Marbella reduce el suelo rústico y flexibiliza su uso en el nuevo planeamiento urbanístico”](#), 29 mayo, 2024

INFORME SOBRE EL MERCADO Inmobiliario de Marbella 2024



El nuevo plan pretende aumentar el suelo urbano en casi 13 millones de metros cuadrados con respecto al plan de 1986, pasando de 40 millones a más de 52.5 millones de metros cuadrados.



Sumado a estas actuaciones, el Ayuntamiento de Marbella está tomando medidas urgentes para añadir un tercer carril a lo largo de la autovía entre Puerto Banús y San Pedro, donde la congestión del tráfico es un problema diario.

EL TREN DE LA COSTA DE NUEVO EN LA PRENSA

En las últimas semanas, la mayoría de los medios españoles han publicado numerosos artículos sobre la necesidad de que el tren de la costa, que actualmente opera entre Málaga y Fuengirola, se extienda hasta Marbella y, posteriormente, hasta Estepona y Algeciras. Marbella es la única ciudad en España con 160.000 habitantes (sin contar la importante población flotante) que no tiene conexión ferroviaria. Aunque la ejecución de la primera fase de este proyecto podría llevar hasta una década, el apoyo de todas las administraciones públicas está alcanzando tal nivel de adhesión que no cabe duda de que la planificación para la continuación del tren de la costa se reanudará en breve.³⁵

UN AUMENTO HISTÓRICO DE LAS FUERZAS POLICIALES

Como cualquier ciudad turística importante, Marbella no está libre de delincuencia. El significativo aumento de la población y del turismo ha creado la necesidad de reforzar el cuerpo policial de la ciudad. En este sentido, y siguiendo con el Plan Marbella y el Plan Turismo Seguro, desde marzo de 2024 la ciudad ha incrementado su número de policías nacionales, alcanzando más de 400 agentes. Al mismo tiempo, Marbella ha traído fuerzas especiales de élite, de alto rendimiento y éxito.

En 2023, la delincuencia en la ciudad se redujo en un 6,3% con respecto al año anterior. Para reforzar estas medidas, se están instalando cientos de cámaras de seguridad a lo largo de todo el municipio, y en breve se construirá una nueva comisaría de policía nacional en San Pedro. Según las declaraciones de la Sra. Alcaldesa, *“Marbella es una ciudad turística de primer nivel y, en consecuencia, requiere la mejor seguridad posible. Con nuestros recientes refuerzos e inversiones, estamos alcanzando rápidamente este objetivo”*.³⁶

35. Diario Sur: [“Los ingenieros lo tienen claro: un tren entre Málaga y Estepona nuevo y subterráneo es la opción”](#), 14 junio, 2024

36. Diario Sur: [“Marbella bate récords de policías nacionales y reforzará la seguridad en verano”](#), 25 abril, 2024

INFORME SOBRE EL MERCADO Inmobiliario de Marbella 2024



“ El nivel del embalse de La Concepción en junio de 2024 es superior al de junio de 2023.

SEQUÍA Y RESTRICCIONES DE CONSUMO DE AGUA A PRINCIPIOS DE 2024

Debido a la escasez de precipitaciones en los últimos tres años, en Marbella (y en la mayor parte de Andalucía), las administraciones impusieron restricciones en el consumo de agua durante el invierno de 2023-2024. Afortunadamente, estas restricciones finalizaron provisionalmente el 1 de junio, gracias a que llovió lo suficiente durante los días previos a la Semana Santa. Por suerte, la desaladora instalada por el anterior alcalde, Jesús Gil, hace 30 años, duplicará su capacidad en otoño de este año. Junto con la rehabilitación para nuevo uso de muchos de los antiguos pozos municipales y la perforación de cuatro nuevos pozos, se suministrará la cantidad de agua necesaria para mantener las zonas verdes y parques de Marbella en óptimas condiciones.³⁷ Solo la desaladora, en pleno rendimiento, será capaz de abastecer el 20% del suministro necesario de agua para toda la Costa del Sol. El nivel de agua del embalse de La Concepción en el verano de 2024 fue superior al de junio de 2023. Al mismo tiempo, se deben tomar medidas urgentes

para ampliar este embalse, así como otros embalses a lo largo de toda la costa, y reparar el sistema de distribución, que tiene casi 50 años y presenta fugas en algunas zonas.

Sin embargo, la mayoría de los municipios de la Costa ya han tomado medidas urgentes para instalar plantas desaladoras de distintos tipos, que colectivamente, junto con el aumento de la capacidad de los embalses a lo largo del tiempo, y otros métodos de conservación como el reciclado de aguas residuales, asegurarán el abastecimiento de agua para Marbella y toda la Costa del Sol durante generaciones.

Ya se han comprometido 348,6 millones de euros para mejorar las infraestructuras de abastecimiento de agua y se prevé multiplicar esta cifra en los próximos meses y años.³⁸

LA CONFIANZA EN MARBELLA ALCANZA MÁXIMOS HITÓRICOS

A pesar de los graves problemas que están atravesando muchos países y ciudades de todo el mundo, la confianza en el futuro de Marbella está en su punto más alto. El mercado inmobiliario de Marbella está transitando uno de los periodos más interesantes y exitosos de toda su historia.

Marbella está hoy en una posición de fortaleza y solidez nunca antes vista para enfrentar cualquier desafío futuro, gracias a la significativa riqueza generada por sus numerosos residentes, turistas e inversores de todos los niveles. Esta fortaleza, junto con una buena administración local, ha convertido a Marbella en lo que es hoy. Tras un profundo análisis del mercado, nuestras conclusiones son las siguientes:

- **Si miramos hacia el futuro, el mercado inmobiliario de Marbella se encuentra en el umbral de un período de crecimiento excepcional.** La resiliencia que ha demostrado desde la pandemia no solo reafirma su fortaleza, sino que también anticipa lo que está por venir. Las tendencias actuales y todos los indicadores del mercado apuntan consistentemente hacia una trayectoria ascendente continua, con el creciente atractivo de Marbella, la demanda y la confianza de los

37. La Opinión de Málaga: [“El Ayuntamiento de Marbella habilita cuatro pozos para extraer agua para baldear”](#), 25 junio, 2024

38. Málaga Hoy: [“La Costa del Sol aprueba invertir 348,6 millones para mejoras en infraestructuras hídricas”](#), 8 julio, 2024

INFORME SOBRE EL MERCADO Inmobiliario de Marbella 2024

inversores impulsando el mercado hacia nuevas alturas. Este impulso no solo continuará, sino que se acelerará en los próximos años, consolidando aún más a Marbella como un destino líder para la inversión inmobiliaria. El rendimiento del mercado no es simplemente un auge temporal; más bien, marca el comienzo de una fase de expansión profunda y sostenida que definirá el panorama inmobiliario de la región en las próximas décadas.

- **La falta de oferta, unida a una creciente demanda, seguirá impulsando los precios al alza.** Sin embargo, la subida de los precios en las zonas más caras podría ser un poco más moderada.
- **Los precios siguen siendo competitivos comparados con otros destinos de lujo.** Aunque los precios en las zonas ultra prime hayan alcanzado máximos históricos, Marbella sigue siendo competitiva y, de hecho, se ha convertido para muchos en el lugar "obligado" para comprar una segunda, o incluso una tercera, vivienda de uso habitual.
- **El éxito del mercado inmobiliario de Marbella se extiende a los municipios vecinos.** Estepona, Benahavís y otras localidades a lo largo de toda la Costa del Sol seguirán disfrutando de un mercado más estable, no solo por los factores anteriormente detallados, sino también gracias a las características excepcionales intrínsecas a cada una de estas zonas.
- A pesar del desarrollo positivo de Marbella y de toda la Costa del Sol, **queda mucho trabajo por hacer**

para mantener, proteger y, especialmente, mejorar la calidad y la sostenibilidad de nuestro entorno, así como la profesionalidad y calidad de nuestros servicios en los sectores públicos y privados. Nuestro gobierno municipal debe poner el listón muy alto y dotarnos de un nivel de infraestructuras y servicios públicos de la máxima calidad posible, equiparable a los mejores del mundo, y mantenerlos. El sector privado también debe contribuir significativamente a su manera, incluidos los profesionales de todos los sectores que viven y trabajan en la zona.

- **La calidad de vida es lo que realmente nos importa a todos,** una lección que aprendimos nuevamente durante la reciente pandemia. El sol importa. Una comunidad amable y abierta importa. Un entorno bonito y bien cuidado importa. Los buenos restaurantes, eventos durante todo el año y actividades como conciertos y festivales, competiciones deportivas y una vida nocturna sofisticada, importan. Y, desde luego, las viviendas de buena calidad son un ingrediente esencial para esta fórmula. Todos estos elementos especiales se combinan para ofrecer a los residentes y visitantes de Marbella una calidad de vida única y envidiable, y son las razones por las que Marbella se ha convertido en el destino turístico de mayor calidad de toda Europa.

Copyright © 2024 Panorama Properties S.L –
Agradecimiento especial a Cheryl Gatward, Alfonso Muñoz, Carolina Alaniz y Alex Clover por su apoyo y trabajo incansable a la hora de elaborar este informe.

Puente Romano
REAL ESTATE

by
PANORAMA
MARBELLA'S LONGEST ESTABLISHED REAL ESTATE AGENCY

Puente Romano Real Estate (office adjacent to hotel reception)
Blv. Príncipe Alfonso von Hohenlohe, s/n 29602 Marbella, Málaga, España

realestate@puenteromano.com | Office: +34 952 768 204 | Internal hotel ext.: 28004