

Rapporto sul mercato immobiliare di Marbella 2023-2024

Il mercato immobiliare residenziale nella zona di Marbella ha registrato un'impennata straordinaria, raggiungendo livelli di attività di vendita senza precedenti a tutti i livelli di prezzo.

Questa notevole crescita si è estesa a tutti i settori dell'economia di Marbella, compreso il turismo, l'apertura di nuovi hotel e ristoranti di prestigio, la costruzione di nuovi immobili, la ristrutturazione di quelli più vecchi e praticamente tutti i settori dei servizi e dell'ospitalità.

Molti hanno descritto l'intensificata attività dalla fine della pandemia come intensa, quasi frenetica.

IL MERCATO DEL LUSSO RAGGIUNGE LIVELLI STORICI IN TUTTO IL MONDO

Il mercato del lusso ha raggiunto livelli storici, non solo nel settore immobiliare, ma in tutti gli altri settori di beni e servizi di lusso in tutto il mondo. La fascia alta del mercato ha sfidato il pessimismo presente in alcuni altri settori del mercato economico.

Sebbene la pandemia abbia innegabilmente causato molte difficoltà a molte persone e settori, i più ricchi hanno assistito a un aumento record dei loro beni e della loro ricchezza complessivi. Secondo Forbes, nel maggio 2023 ci sono 2.640 miliardari. Per contestualizzare il dato, si tratta di quasi 20 volte il numero che esistevano nel 1987. Oggi c'è più liquidità tra i ricchi che mai. Ciò, ovviamente, alimenta il mercato immobiliare di lusso non solo a Marbella, ma in tutto il mondo.

Prendiamo ad esempio il mercato delle auto di lusso: all'inizio del 2023, Rolls-Royce ha registrato ordini record per l'anno, nonostante un prezzo medio per le sue auto di lusso di circa mezzo milione di euro. E i preordini per il loro modello Spectre completamente elettrico, che sarà messo in vendita alla fine del 2023, hanno superato tutte le aspettative.

Oppure Ferrari. Tra gennaio e settembre del 2022 sono state vendute il 20% di auto in più rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. E il colosso privato della moda e della bellezza Chanel, ha visto le vendite aumentare del 17% raggiungendo i 17 miliardi di dollari nel 2022. Mentre anche Richemont, che possiede Cartier, Van Cleef & Arpels, Jaeger-LeCoultre e Piaget, tra gli altri, ha registrato vendite storiche nel 2022.



Quasi ovunque guardiamo, la stessa tendenza continua. LVMH Moët Hennessy Louis Vuitton è diventata la prima azienda europea a raggiungere un valore di mercato di 500 miliardi di dollari, mentre il 95% dei marchi di lusso ha registrato complessivamente un tasso di crescita annuo composto positivo nel 2022. I viaggi sono in forte espansione, gli hotel a cinque stelle stanno registrando un'occupazione record in tutto il mondo. Nonostante le difficoltà economiche e il rallentamento registrato quest'anno nel mercato americano, l'industria del lusso nel suo complesso è destinata a crescere, anche se un po' più lentamente, poiché gli acquirenti facoltosi continuano a viaggiare e a spendere.

“È la disponibilità di case di livello mondiale nell'area di Marbella che è di per sé uno dei principali fattori motivazionali che attraggono gli acquirenti di lusso. ”

MARBELLA RESTA UN SIMBOLO DI PRESTIGIO INTERNAZIONALE

Proseguendo una tendenza iniziata oltre sessant'anni fa, Marbella ha consolidato il suo status di destinazione turistica per eccellenza, facendo appello sia alla ricchezza consolidata che ai molti ricchi nuovi ed emergenti che hanno acquistato case nella zona. Ma il suo fascino non si ferma qui: basta chiedere a una qualsiasi delle migliaia di famiglie provenienti da tutto il mondo che hanno scelto di fare di Marbella la loro casa.

Nella fascia più alta del mercato immobiliare, Marbella attira sempre più acquirenti che cercano non semplicemente una casa per le vacanze, normalmente più piccola della propria residenza permanente, ma una seconda o terza “prima casa”, cioè un luogo in cui possono vivere diversi mesi all'anno o tutto l'anno se lo desiderano.

Un indirizzo a Marbella è sempre stato un simbolo di prestigio internazionale, oggi più che mai. Come ha recentemente affermato il nostro sindaco, Ángeles Muñoz, “Marbella si distingue dalle altre destinazioni turistiche offrendo una miscela unica di hotel, proprietà residenziali, servizi e strutture di livello mondiale, consolidando la nostra posizione come una delle località più importanti città turistiche del mondo”.

Ogni aspetto degli immobili di lusso a Marbella ha subito una trasformazione fondamentale verso una raffinatezza di alto livello. Mentre Marbella continua ad attrarre persone con gusti tradizionali da tutto il mondo, le proprietà nuove e ristrutturate incarnano l'epitome del lusso, del design di livello mondiale, della qualità e della tecnologia all'avanguardia. In effetti, è la disponibilità di case di qualità di livello mondiale nell'area di Marbella che è di per sé uno dei principali fattori motivazionali che attraggono gli acquirenti di lusso.

Comparing year-on-year sales, Marbella, Estepona and Benahavís have seen sales as follows:

Year	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Benahavís	633	438	559	422	311	593	533	711	733	624	499	623	629	456	859	1,128
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
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
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



Source: Spanish Ministry of Public Works
www.fomento.gob.es

Please note that these statistics only show the number of properties sold each year, as per the title deeds issued at the notaries, and don't reflect the sales of properties that are under construction or off-plan.

INDICATORI CHIAVE DEL MERCATO: Domanda di mercato, offerta e prezzi

Il boom delle vendite nel 2022 di immobili di tutte le fasce di prezzo a Marbella, Estepona e Benahavís – il “Triangolo d’oro” – ha battuto tutti i record precedenti con un aumento del 20% su base annua del volume delle vendite. Lo stesso è avvenuto in tutto il Paese, con gli investimenti immobiliari complessivi in Spagna in crescita di un terzo rispetto al 2021 per raggiungere i 17,5 miliardi di euro, una cifra mai vista prima in Spagna.



I grafici qui sopra indicano lo storico boom postpandemico del settore immobiliare in Spagna e nell'area di Marbella, mentre i dati specifici sulle vendite sono riportati nella tabella in alto nella pagina.

Purtroppo le statistiche ufficiali non forniscono tutte le informazioni utili per la stesura di questo rapporto, come ad esempio il numero delle vendite nelle diverse categorie di prezzo o anche gli acquisti su progetto o in costruzione. In questi casi, dobbiamo analizzare maggiormente il mercato attraverso tendenze, tendenze e interviste informali con altre agenzie locali.

I forti aumenti dei tassi di interesse in Spagna e in tutto il mondo occidentale nel quarto trimestre del 2022, nonché i massimi record di mercato dei mesi precedenti, hanno portato a un picco dei volumi di vendita a livello nazionale, così come nell'area di Marbella. Ma mentre l'aumento dei tassi di interesse ha reso l'acquisto di case complessivamente più costoso, meno del 10% degli acquisti immobiliari viene effettuato con un mutuo nella fascia di mercato di lusso di Marbella – che definiamo come quelle proprietà con prezzi di vendita superiori a 2 milioni di euro.



Infatti, nel 2023, stiamo osservando che la vendita di immobili di lusso è ancora più forte che nel 2022⁹, con alcune agenzie che segnalano un aumento delle vendite fino al 20% nella fascia più alta del mercato. Osserviamo un simile aumento continuo del settore immobiliare prime e ultra prime a Londra, Dubai e Miami.

Nel grafico sopra, abbiamo confrontato le statistiche sulle vendite del primo trimestre degli ultimi anni, dove le vendite nel primo trimestre del 2023 superano ancora del 18% quelle dei livelli pre-pandemia, chiara prova di un mercato che continua a essere forte.

UNA CARENZA DI FORNITURA

Secondo il più importante portale immobiliare spagnolo, Idealista, il numero di immobili in vendita sul suo portale è diminuito in media del 6% nella provincia di Málaga durante l'ultimo anno. Uno studio realizzato da Idealista per Panorama ha rilevato che lo stock di immobili in vendita a Marbella è diminuito in media dell'8,83% dal primo trimestre del 2022 al primo trimestre del 2023, e fino al 40% in alcuni casi chiave, prime o super prime le

zone. Chiaramente, e secondo le leggi della domanda e dell'offerta, una diminuzione dello stock di immobili insieme ad una domanda in aumento porta sempre ad un aumento dei prezzi di domanda e di vendita.



“Una diminuzione dello stock di immobili abbinata a una domanda in aumento porta sempre ad un aumento dei prezzi di richiesta e di vendita. ”

La prova della carenza di immobili nuovi o ristrutturati in vendita è il numero relativamente piccolo di progetti di costruzione approvati a Marbella lo scorso anno. Delle 7.075 residenze approvate dal Colegio de Arquitectos di Málaga nel 2022, solo 690 erano per Marbella, mentre a Estepona erano 1.067, Mijas 909 e Benahavís

Senza dubbio, la ragione principale del ridotto numero di approvazioni di progetti a Marbella è la mancanza di terreni edificabili completamente suddivisi in zone, un problema che risale ad almeno un decennio. Ciò non solo ha fatto lievitare i prezzi dei terreni completamente zonizzati, ma ha anche spinto i promotori immobiliari ad acquistare terreni edificabili a Estepona o Benahavís. Anche se nuovi terreni edificabili completamente zonizzati arriveranno sul mercato con l’approvazione definitiva del nuovo piano regolatore generale di Marbella, prevista per il 2024 (già inizialmente approvato il 30 marzo 2023), i tempi necessari per il processo di sviluppo indicano un probabilità di una continua carenza di proprietà per almeno altri tre o quattro anni.

AUMENTO DEI PREZZI

I prezzi richiesti in tutte le categorie di prezzo a Marbella sono aumentati, in media, di circa il 15% tra giugno 2022 e giugno 2023, raggiungendo un nuovo massimo storico di 4.233 €/m² – circa il doppio del prezzo medio richiesto per m² di 10 anni fa. ¹⁵ Sebbene questa cifra non rappresenti i prezzi di vendita reali, costituisce un ottimo orientamento rispetto a quello che sarà stato in media l'aumento dei prezzi di vendita reali a Marbella.

Sono disponibili statistiche sui prezzi medi per l'intera provincia di Málaga, con il Registro delle proprietà che rileva aumenti di prezzo per l'intera provincia al 3,4% per le nuove proprietà e all'11,2% per le proprietà di rivendita. ¹⁶ Le statistiche ufficiali per le nuove proprietà sono tuttavia fuorvianti, poiché vengono registrate solo al momento dell'emissione dei titoli di proprietà e quindi non includono le proprietà vendute su progetto o in costruzione.

"I prezzi di Marbella, anche ai livelli odierni, sono ancora molto competitivi: dei 50 comuni più costosi della Spagna, Marbella è solo al nono posto...e a livello globale Marbella è al 16° posto, con Monaco in testa come città più cara . "



Previsioni per i prezzi di vendita

Nonostante gli enormi aumenti dei prezzi degli ultimi due anni, ci sono prove concrete che i prezzi di Marbella, anche ai livelli odierni, ¹⁷ sono molto competitivi: dei 50 comuni più costosi della Spagna, Marbella è solo il numero nove nella lista, che è in testa di Sant Josep de Sa Talaia a Ibiza, a 6.295 €/m². A livello globale, Marbella è al 16° posto, appena davanti a Madrid e Dubai, come citato nel Knight Frank 2023 Wealth Report, con Monaco in testa come la città più costosa al mondo per acquistare proprietà di prima qualità, con un prezzo di vendita medio di oltre € 50.000. al m².

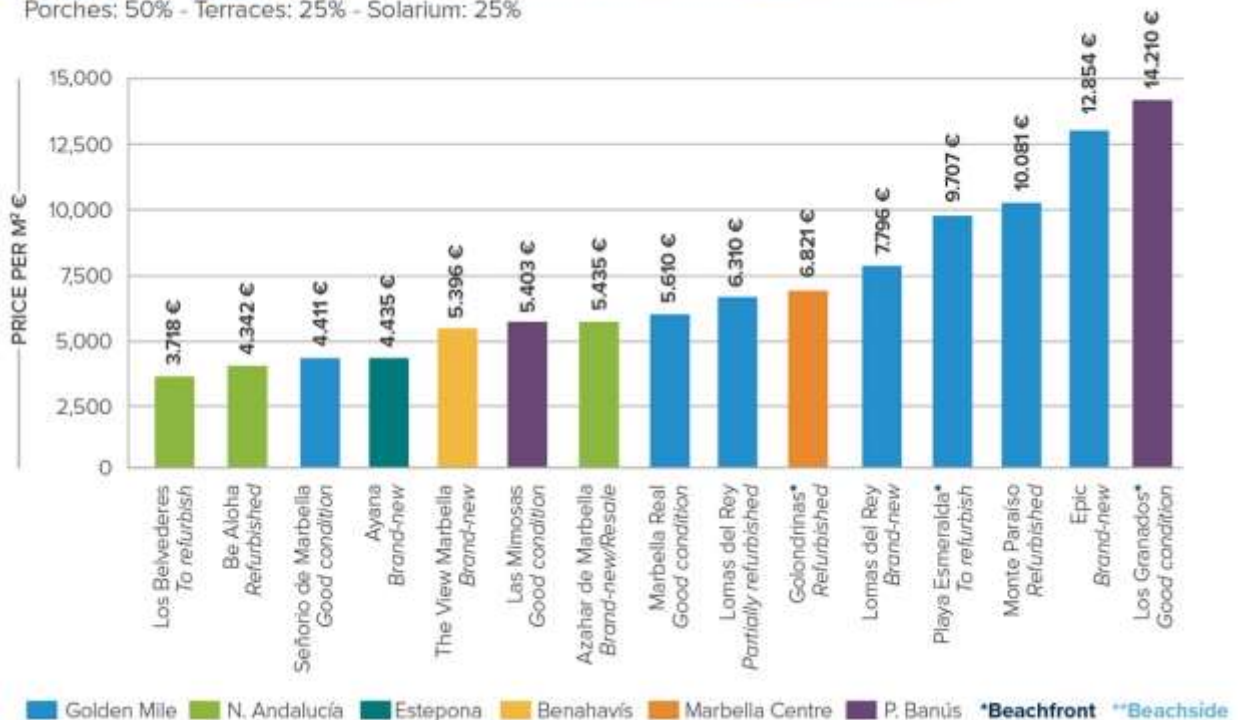
Come regola generale, i prezzi per appartamenti di lusso nuovi o ristrutturati nella zona di Marbella partono da 6.000 €/m² e arrivano fino a 25.000 €/m² nelle zone fronte mare più ambite del Miglio d'Oro, a volte anche più elevato nel caso di alcune proprietà uniche. I prezzi per le ville nuove o ristrutturate partono da circa 8.000 €/m² e arrivano fino a 14.000 €/m².

Secondo un articolo pubblicato dalla Banca di Spagna nel giugno 2023, nonostante l'aumento dei tassi ipotecari, "a causa della scarsità di nuove costruzioni, degli alti costi dei materiali da costruzione e della favorevole situazione finanziaria dei diversi acquirenti sul mercato, il prezzo delle case continuerà a mostrare resistenza al calo, nonostante le altre variabili del mercato residenziale, come il volume delle vendite o il numero di immobili approvati per la costruzione".

UN CAMPIONE DEI PREZZI DI VENDITA REALI

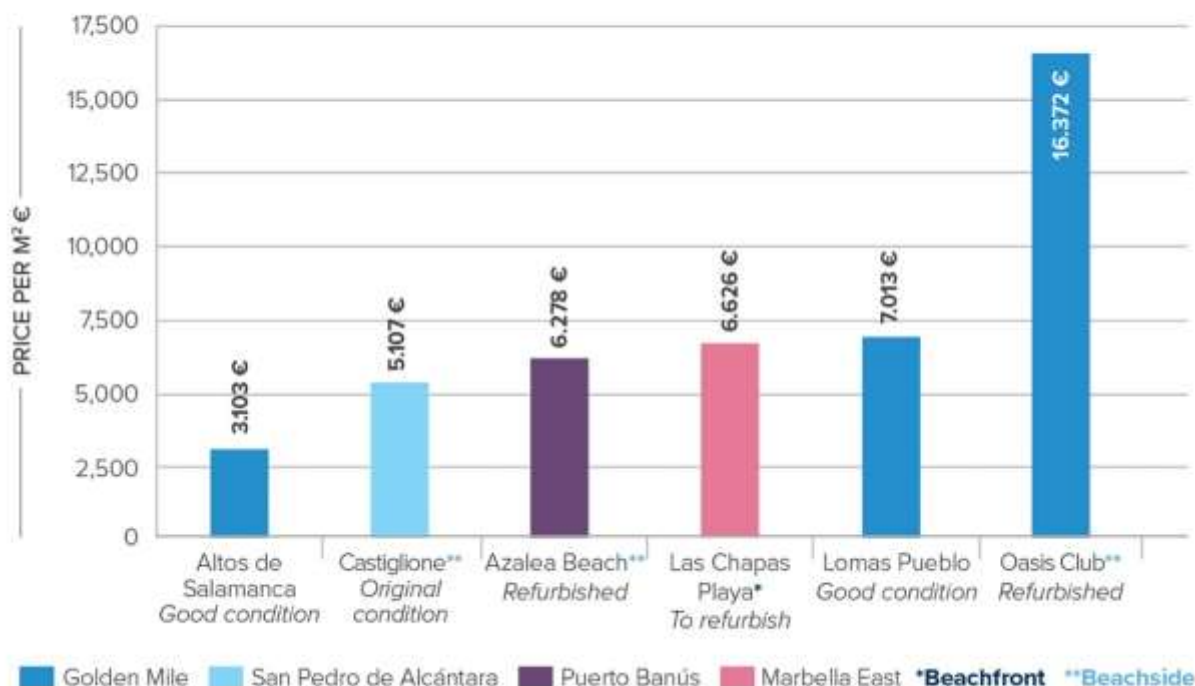
A SAMPLE OF APARTMENTS SOLD IN DIFFERENT RESIDENTIAL AREAS IN 2023

Porches: 50% - Terraces: 25% - Solarium: 25%



A SAMPLE OF TOWNHOUSES SOLD IN DIFFERENT RESIDENTIAL AREAS IN 2023

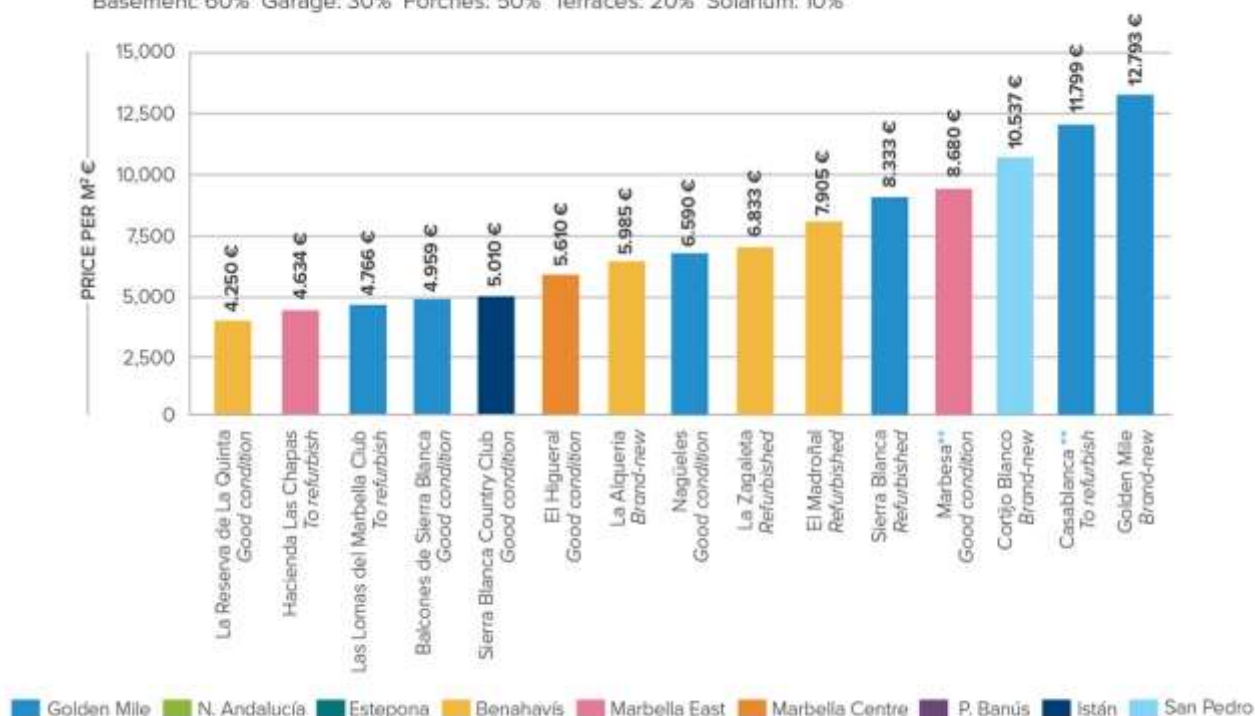
Basement: 60% Garage: 30% Porches: 50% Terraces: 20% Solarium: 10%



Per l'analisi dei prezzi non c'è niente di meglio dei prezzi di vendita reali. In questi grafici abbiamo incluso i prezzi reali di vendita al metro quadrato di un mix di immobili tipici venduti nella prima metà del 2023.

A SAMPLE OF VILLAS SOLD IN DIFFERENT RESIDENTIAL AREAS IN 2023

Basement: 60% Garage: 30% Porches: 50% Terraces: 20% Solarium: 10%



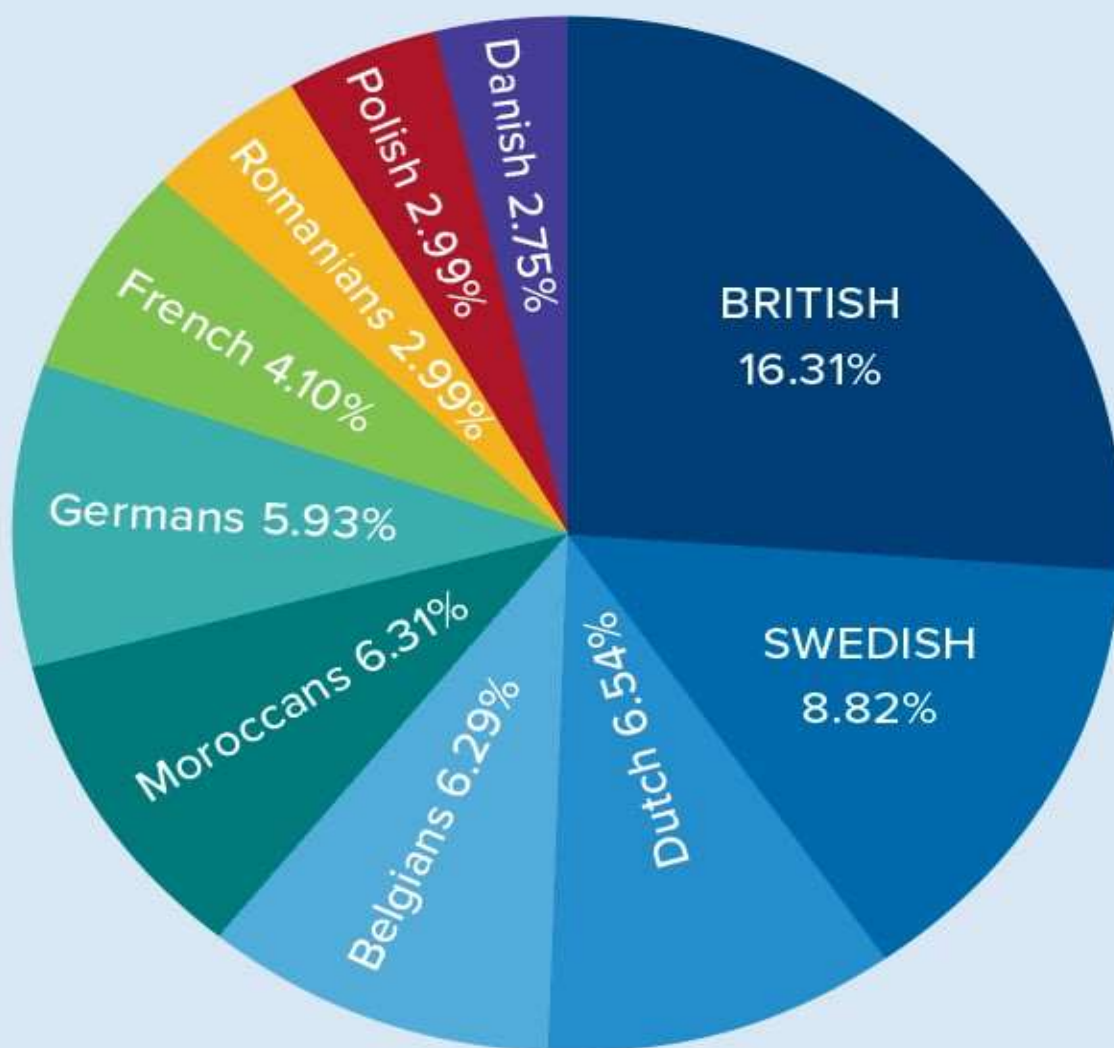
A SAMPLE OF APARTMENTS SOLD IN PUENTE ROMANO, GOLDEN MILE IN 2023

Porches: 50% - Terraces: 25% - Solarium: 25%



Anche con l'attenuarsi dell'impennata post-pandemia e l'inflazione in calo fino a un tasso core del 5,9% nel giugno 2023, riteniamo che i prezzi continueranno ad aumentare, ma gli incrementi nei prossimi mesi saranno più moderati.

REGISTERED PURCHASES BY FOREIGNERS IN THE REGION OF ANDALUCÍA IN 2022



CHI COMPRA?

Sebbene gli acquisti da parte degli spagnoli siano sempre presenti e rappresentino le basi stesse del mercato immobiliare complessivo di Marbella, almeno il 90% delle proprietà di oltre 2 milioni di euro vengono vendute a stranieri.

Nell'intera comunità autonoma dell'Andalusia, il 15% delle transazioni di compravendita di case sono state effettuate da stranieri, mentre nella provincia di Málaga questa cifra è più che raddoppiata raggiungendo il 34%.

Per nazionalità, gli inglesi sono ancora i principali acquirenti nella nostra provincia di Málaga, con il 16% di tutte le transazioni, seguiti da svedesi e olandesi, rispettivamente con il 12% e l'8%, e belgi, francesi e tedeschi non molto indietro .

Degno di nota è l'impennata dei mercati svedese e norvegese, che negli ultimi anni hanno gradualmente aumentato la loro quota di mercato. Gli ultimi due anni hanno visto il forte emergere del mercato polacco così come degli acquirenti provenienti dall'Europa dell'Est, certamente come reazione alla guerra in Ucraina, ma anche per le stesse ragioni di molti altri: il desiderio di cambiare stile di vita verso uno più caldo climatico in un'area di pregio dell'estremità meridionale dell'Europa, lontana dai problemi e dai potenziali pericoli dell'Europa Centrale.

Marbella è stata anche una delle mete preferite dai vacanzieri e dagli acquirenti di proprietà del Medio Oriente fin dalla fine degli anni '70, e rimane tale anche oggi, con molti che cercano di acquistare una casa non solo per le vacanze ma anche come mezzo per ottenere il "visto d'oro" spagnolo. Ora ci sono voli diretti per Málaga da Bahrein, Abu Dabi, Qatar, Egitto, Turchia, Kuwait e Arabia Saudita durante la stagione estiva.

Dall'inizio del 2022, a causa dell'enorme rafforzamento del dollaro rispetto all'euro, si è registrato un marcato aumento di cittadini statunitensi che acquistano immobili nella nostra zona, esemplare della diffusione della fama della moderna Marbella in tutto il mondo. I voli diretti New York-Málaga vengono ora offerti da United Airlines, a testimonianza del crescente interesse per Marbella e la Costa del Sol in generale.

"Mentre gli acquisti da parte degli spagnoli sono sempre presenti e rappresentano le basi stesse del mercato immobiliare complessivo di Marbella, almeno il 90% delle proprietà di oltre 2 milioni di euro vengono vendute a stranieri. "



Terra Viva di Automobili Lamborghini

NUOVA COSTRUZIONE

Le residenze di marca arrivano a Marbella

Le residenze di marca sono una partnership tra un marchio rispettato e sviluppatori comprovati e sofisticati in cui tutti beneficiano:

- **Il marchio beneficia** della notevole pubblicità, così come dei ricavi derivanti dai diritti di licenza e dall'approfondimento delle relazioni con i clienti.
- **Lo sviluppatore trae vantaggio** dalla possibilità di distinguere il proprio prodotto tra gli altri prodotti sul mercato; una base clienti più ampia per includere i follower del brand in questione; un prezzo premium dovuto al prestigio del marchio e alla garanzia percepita che l'acquirente ha nell'acquistare un prodotto di marca e di qualità.
- **L'acquirente beneficia** dell'altissima qualità e della meticolosa attenzione ai dettagli imposti dal marchio rispetto a tutti gli aspetti della costruzione, dello sviluppo stesso e della gestione dello sviluppo dopo il completamento del progetto; caratteristiche eccezionali e di prima classe nel design e nelle finiture; il prestigio associato al rispettivo marchio; e l'aumento del potenziale di noleggior reso possibile dall'associazione con il marchio.

Leader nel campo delle residenze di marca a Marbella oggi sono gli sviluppatori di grande esperienza **Grupo Sierra Blanca**, guidati da Pedro Rodriguez e dai suoi figli Carlos e Luis. Hanno introdotto il concetto a Marbella con il fenomenale successo **Epic di Fendi e Karl Lagerfeld Villas** e, più recentemente, con l'annuncio della loro associazione con **Dolce & Gabbana** per il loro nuovo progetto *Marbella Design Hills*. Questo nuovo progetto, significativo per dimensioni e portata, comprende circa 90 appartamenti di altissima qualità, una piazza commerciale con negozi e ristoranti, costruiti su un sito di 80.000 m² nelle immediate vicinanze degli altri due progetti precedenti.

"Leader nel campo delle residenze di marca a Marbella oggi è il Grupo Sierra Blanca, guidato da Pedro Rodriguez. Hanno introdotto il concetto a Marbella con il fenomenale successo Epic di Fendi e Karl Lagerfeld Villas, e più recentemente con l'annuncio della loro associazione con Dolce & Gabbana per il loro nuovo progetto Marbella Design Hills. "



Club balneare La Cabane, Los Monteros

Le prime **ville Elie Saab** in Spagna inizieranno a breve la costruzione, in collaborazione con Urbania, a partire da cinque ville sulla Camoján Road.

Il Banyan Tree porterà il suo vibrante concetto sulle colline che dominano Marbella con l'apertura di **Angsana Real de La Quinta** nel 2026. Oltre a 90 camere e suite integrate nella natura ci saranno **residenze a marchio Angsana** con servizi come un cortile privato, piscina, pulizia giornaliera e servizi di manutenzione.

Il complesso Four Seasons , progettato dall'architetto di fama mondiale Richard Meier, dovrebbe iniziare la costruzione nel 2024. Il progetto comprende un Four Seasons Hotel di 165 camere e suite, 260 residenze private e 40 ville di altissima qualità e design... tutto sotto la gestione del Four Seasons.

Il marchio W di Marriott sta sviluppando il **W Resort Marbella** , un hotel e resort residenziale da 200 milioni di euro in uno degli ultimi lotti disponibili sulla spiaggia nel comune. Il progetto includerà un lussuoso hotel W con 186 camere, due edifici con 89 appartamenti e altre 109 residenze esclusive, tutte gestite da Marriott.

Tierra Viva è un imponente nuovo sviluppo di 53 esclusive ville di lusso, tutte con vista sul mare e design e finiture straordinarie, situate a Benahavís, in collaborazione con **Automobili Lamborghini** . Rappresenta il primo progetto in Spagna di Dar Global PLC, il braccio internazionale di Dar Al Arkan Development, la rinomata società immobiliare saudita a proprietà pubblica.

In effetti, il “concetto di marca” si sta estendendo non solo alle residenze ma anche al tempo libero: il punto di riferimento Puente Romano Beach Resort sul Miglio d'Oro è stato il luogo scelto da Fendi per aprire il suo Chiringuito Beach Club e negozio a marchio. E lo chef stellato Michelin di Marbella Dani García, insieme al gruppo Mosh, ha collaborato con *Dolce & Gabbana* per creare il rilanciato *La Cabane Beach Club* a Los Monteros.



La piscina fronte mare dell'Hotel El Fuerte

INVESTIMENTI E RISTRUTTURAZIONI HOTEL COME MAI PRIMA A MARBELLA

L'evoluzione di Marbella ha portato con sé enormi investimenti non solo in nuove residenze e hotel di marca, ma anche nella ristrutturazione di quelli più vecchi, in linea con le tendenze del mercato degli ultimi decenni e con l'anticipazione dell'accelerazione di queste tendenze nel futuro.

L'ex hotel medico **Incosol**, inaugurato nel 1973 dallo stesso generale Franco e chiuso quasi dieci anni fa, sarà restaurato dal gruppo Ilanga Capital. Il completamento dei lavori di ristrutturazione è previsto per la fine del 2025, rilanciato come un complesso alberghiero a cinque stelle lusso con 160 camere specializzate nella salute e nel benessere, comprese strutture ambulatoriali e chirurgiche. Nel progetto verranno investiti oltre 150 milioni di euro.

L'Andalucía Plaza Hotel è ora l' **Hard Rock Hotel**. Inaugurato originariamente nel 1973 da José Banús, è stato acquisito da Stoneweg Hospitality & Bain Capital Credit nel 2021 ed è stato sottoposto a una completa ristrutturazione prima di riaprire nel luglio 2022. Comprende 383 camere e suite e il design, le finiture e la decorazione dell'hotel hanno vinto diversi premi internazionali.

Il Club Med Magna Marbella, l'ex hotel Don Miguel, ha aperto agli ospiti il 20 maggio 2022. Marbella può ora vantare un nuovo resort di lusso per famiglie con 14 ettari di giardini, cinque piscine, 485 camere, diversi ristoranti, 15 sale conferenze e molto di più.

Sempre nel luglio 2022 ha aperto le porte l' **Occidental Puerto Banús** con 291 camere. Il vecchio Hotel PYR a Puerto Banús vicino a El Corte Inglés, è stato rilevato l'anno prima dal Barcelo Hotel Group e ha intrapreso un'ampia ristrutturazione.

L' **Hotel El Fuerte**, uno dei primissimi hotel di Marbella, inaugurato nel 1957 da Don José Luque Manzano, pioniere dell'industria alberghiera della Costa del Sol, ha subito un'importante trasformazione costata oltre 30 milioni di euro, trasformandolo in un albergo a cinque stelle con 266 camere riaperto a maggio 2023.

La Fonda, glorioso piccolo albergo nel centro storico di Marbella, che dagli anni '60 agli anni '90 era il luogo preferito del "jet set", è stato completamente ristrutturato per un costo di oltre 11 milioni di euro. Costruito sulla struttura di tre case risalenti al XVI secolo, comprende 20 camere e suite, un ristorante gourmet e molti altri servizi. Ha aperto i battenti come prima struttura Relais & Châteaux in Andalusia nell'aprile 2023.

L' **Hotel Los Monteros**, uno storico hotel simbolo e uno dei primi hotel a cinque stelle di Marbella, di proprietà di Stoneweg Hospitality, inaugurato nel 1962, ha appena ricevuto la licenza di costruzione per un'altra ristrutturazione per un costo di 11,8 milioni di euro. Riaprirà le sue 178 camere e suite l'anno prossimo con il marchio di lusso **Kimpton**, uno dei marchi esclusivi di **IHG Hotels and Resorts**.

Tutti questi hotel si aggiungono ai tanti altri, la maggior parte dei quali già ristrutturati, come Pinomar, Eurostar, San Cristóbal, Don Pepe, Estrella del Mar, Don Carlos e l'Hotel Guadalmina.

“Oltre ai promotori immobiliari di marca e alla modernizzazione di praticamente tutti i principali hotel della zona, quasi tutti i promotori nazionali e molti internazionali sono oggi coinvolti nel settore immobiliare dell'area di Marbella. ”



PROMOTORI NAZIONALI E INTERNAZIONALI VERSANO MILIARDI IN NUOVI PROGETTI

Oltre ai promotori immobiliari di marca sopra elencati e alla modernizzazione di quasi tutti i principali hotel della zona, quasi tutti i promotori nazionali e molti internazionali sono oggi coinvolti nel settore immobiliare dell'area di Marbella, accompagnando centinaia di piccoli investitori con progetti di uno o più unità. Alcuni di essi sono elencati di seguito:

Neinor Homes investirà 229 milioni di euro nella provincia di Málaga nei prossimi tre anni con la realizzazione di 446 case.

Metrovacesa sta investendo 17,5 milioni di euro nel progetto residenziale Medblue II composto da 45 case situate nella parte alta di Los Monteros.

Il gruppo immobiliare spagnolo **López Real Inversiones** riformerà e rinnoverà il centro commerciale “Marbel Center”, con un investimento di 25 milioni di euro.

Taylor Wimpey Spain ha avviato la costruzione sul Lago di Marbella, nel cuore della Valle del Golf, nella Nueva Andalucía , dove 98 appartamenti vedranno un investimento di oltre 35,5 milioni di euro. Inoltre, hanno recentemente lanciato un nuovo progetto a Istanbul chiamato Almazara Boutique Residences con un investimento iniziale di 30 milioni di euro.

Millenium Hospitality intende sviluppare 40 appartamenti di altissimo livello dietro l'Hotel Guadalpín Banús.

Grupo Insur investe 42 milioni di euro in un nuovo progetto situato ad Altos de los Monteros. Sotto il nome di Quintessence, il progetto vedrà la realizzazione di 96 case, tutte con una fantastica vista sul mare.

L'azienda pubblica spagnola di grande successo **Aedas** ha acquistato un terreno in Andalusia per lo sviluppo di 5.000 abitazioni, con un investimento di 1,3 miliardi di euro.

Molti altri promotori immobiliari, come **Azata** , si occupano di “land banking” da anni. Azata dispone di 5.000 terreni solo sulla Costa del Sol.



UNA COMUNITÀ MULTICULTURALE DI SUCCESSO

Sorprendentemente, Marbella ha un censimento ufficiale più ampio rispetto alle città andaluse di Huelva, Jaén o Cadice, con 161.870 nel gennaio 2023, e di questi, 51.024 sono stranieri di 135 *nazionalità diverse*. A questo totale possiamo aggiungere una significativa popolazione aggiuntiva non registrata, o fluttuante, di turisti e residenti part-time di almeno 150.000 in più solo nei mesi invernali.

“ Il numero cresce di giorno in giorno ”, afferma Remedios Bocanegra, consigliere per gli stranieri del municipio di Marbella. Marbella è un esempio insolito di società multiculturale di grande successo, un altro motivo della sua crescita sostenuta.

“Sorprendentemente, Marbella ha un censimento ufficiale più ampio rispetto alle città andaluse di Huelva, Jaén o Cadice, con 161.870 nel gennaio 2023, e di questi, 51.024 sono stranieri di 135 nazionalità diverse. ”

L'ECONOMIA LOCALE IN BOOM

Uno dei migliori risultati di questo afflusso di stranieri si riscontra nel settore dei servizi e dell'ospitalità, con Marbella che registra nel mese di giugno il tasso di disoccupazione più basso degli ultimi 14 anni. Chiaramente, con l'aumento del turismo, in particolare *del turismo residenziale*, dove le persone vengono a vivere nelle proprie case per parte dell'anno, la creazione di posti di lavoro stabili e permanenti ha portato all'elevato tasso di occupazione di cui Marbella oggi gode.

Con un'economia fiorente, il bilancio comunale per il 2023, pari a 333 milioni di euro, è il più grande nella storia di Marbella. Sono decine i nuovi progetti in corso volti a migliorare le infrastrutture e l'attrattività dell'area.

Per fare un esempio, l'inizio della strada Istán è in fase di completa ristrutturazione. Un altro esempio è l'installazione di nuovi marciapiedi, lampioni e asfalto sulla strada che porta al Marbella Hill Club e La Capellanía. L'attenzione è rivolta a quasi ogni angolo del comune come mai prima d'ora.

“12 milioni di metri quadrati di terreno rurale nel comune saranno riassegnati come urbani”



IL NUOVO PIANO GENERALE DI ZONAZIONE DI MARBELLA

Marbella si sta espandendo e per farlo ha urgente bisogno di terreni suddivisi in zone, come indicato in precedenza. Il sindaco ha recentemente annunciato che 12 milioni di metri quadrati di terreno rurale nel comune saranno riassegnati come urbani. Nel corso del 2024 è prevista l'approvazione del nuovo piano generale di zonizzazione.

Riguardo a **Nueva Andalucía** , il sindaco ha affermato: " *Siamo riusciti a recuperare più di mezzo milione di metri quadrati di terreno per dotare questa zona di nuove strutture sportive, sanitarie, culturali o sociali* " .

Miglio d'Oro e Nagüeles : c'è molto da fare nella zona intorno a Puerto Banús. Il sindaco ha affermato di voler, con le sue parole, " *creare un ambiente comunale legato all'innovazione e*

alla tecnologia... con ampi spazi residenziali che allo stesso tempo siano ideali per gli usi flessibili richiesti dai nomadi digitali. "

Inoltre si stanno prendendo in considerazione miglioramenti sull'autostrada **AP-7** , nonché lo sblocco dello sviluppo di grandi urbanizzazioni più antiche come il Centro forestale svedese.

Città di Marbella : il nuovo Piano Generale prevede miglioramenti per ogni quartiere in linea con le sue esigenze individuali, come parcheggi, rigenerazione urbana e mobilità.

Marbella Est : sono previsti o allo studio diversi nuovi hotel e progetti turistici. Come ha affermato il sindaco: *" questo sarà un quartiere chiave per la crescita economica della nostra città, preservando sempre in modo chiaro la costa e migliorando i collegamenti con la A7 e l'AP7 "*.

AGEVOLAZIONI FISCALI PER L'ANDALUCÍA

Insieme a Madrid, l'Andalusia è la regione con le tasse più basse della Spagna. Ciò ha favorito la continuazione degli investimenti esteri, portando a un tasso di crescita del capitale del 40% negli ultimi cinque anni. Sia Madrid che l'Andalusia hanno goduto di una solida crescita del capitale, e nessun'altra regione della Spagna si è avvicinata a raggiungere lo stesso risultato. Tra i vantaggi fiscali dell'Andalusia vi sono nella maggior parte dei casi la virtuale abolizione delle tasse sulle donazioni e sulle successioni; l'abbassamento dell'imposta sui trasferimenti immobiliari al 7% e dell'imposta di bollo all'1,2%, l'abolizione dell'imposta sul patrimonio e la riduzione dell'imposta sul reddito. Una "tassa di solidarietà" è stata imposta dal governo nazionale sui beni superiori a 3 milioni di euro, ma è ora impugnata in tribunale in quanto si tratta di un'imposta patrimoniale aggiuntiva che dovrebbe essere di competenza esclusiva delle Regioni autonome. Oltre al popolare programma **Golden Visa** , il governo nazionale ha approvato un visto esentasse, noto ufficialmente come **Digital Nomad Visa** , che consente ai lavoratori a distanza di risiedere in Andalusia per un periodo di cinque anni e di non pagare tasse su beni o denaro detenuti all'estero.



“Insieme a Madrid, l'Andalusia è la regione con le tasse più basse della Spagna. Ciò ha favorito la continuazione degli investimenti esteri, portando a un tasso di crescita del capitale del 40% negli ultimi cinque anni. ”

IL MERCATO DEGLI AFFITTI

Proprio come c'è uno squilibrio tra domanda e offerta per quanto riguarda le vendite immobiliari, che spinge i prezzi al rialzo, così accade per gli affitti immobiliari.

A breve termine : il sempre popolare mercato degli affitti a breve termine è molto attivo con letteralmente migliaia di proprietà elencate in tutta la Costa del Sol. Stiamo vedendo proprietari che affittano le loro proprietà solo per la redditizia alta stagione e rifiutano gli affitti a lungo termine. Gli immobili last minute arrivano sul mercato ancora a maggio, giugno e luglio nel tentativo di trarre profitto dalle richieste tardive. Gli appartamenti di fascia alta vengono prenotati praticamente per tutta l'estate, con il " Miglio d'Oro sulla spiaggia di Puente Romano " che costa oltre € 1.000 a notte per un appartamento con tre camere da letto nei mesi di luglio e agosto.

A lungo termine : esiste un solido mercato degli affitti a lungo termine in città e nelle località vicine. Le opportunità di lavoro e gli inquilini nomadi digitali che lavorano da casa hanno contribuito al forte aumento della domanda e alla diminuzione dell'offerta, rendendo difficile trovare un appartamento di alta qualità nelle zone chiave per meno di

2.500 euro al mese. Le moderne ville di lusso raggiungono facilmente oltre € 15.000 al mese e oltre. Un fattore importante nella mancanza di offerta di immobili a lungo termine è la mancanza di protezione offerta al proprietario dalle attuali leggi sugli affitti.

Affitti convenienti Per la popolazione attiva di Marbella, gli appartamenti in affitto sono ormai troppo costosi per gli stipendi medi. I prezzi minimi sono intorno ai 1.200 euro al mese, quindi le aree fuori Marbella, come Estepona a ovest e Fuengirola a est, così come le località dell'entroterra come Monda e Coin, stanno beneficiando della domanda poiché si tratta di località più convenienti.

Nuovi mercati di noleggio Negli ultimi dieci anni, Marbella si è trasformata in una destinazione europea chiave per eventi: matrimoni, funzioni aziendali, reality show, servizi fotografici, produzioni Netflix, ecc. Alcune delle nostre proprietà più esclusive di fascia alta stanno attirando più prenotazioni rispetto agli anni precedenti.



“L'aeroporto di Málaga ha annunciato un numero record di arrivi nei primi sei mesi del 2023, con oltre 10 milioni di passeggeri durante quel periodo, superando il precedente anno record del 2019 di ”

I RECORD DEL TURISMO CONTINUANO A ESSERE BATTUTI NEL 2023

Il turismo di alto livello non è importante solo per la ricchezza che porta a Marbella, ma è sempre stato il primo passo per far conoscere la zona alle persone, molte delle quali in seguito decidono di acquistare proprietà. È parte integrante del modello di turismo residenziale menzionato prima, di cui Marbella è stata pioniera fin dalla metà degli anni '50.

Nei primi quattro mesi del 2023, la Spagna ha ricevuto complessivamente 21 milioni di arrivi, il 32,4% in più rispetto allo stesso periodo del 2022 . Anche ad aprile sono stati battuti i record di visitatori e di spesa: 8,48 miliardi di euro, il 22,7% in più rispetto allo stesso periodo del



"Per l'estate 2023, si registra un numero record di 151 voli diretti tra l'aeroporto di Málaga e altre città dell'Europa, del Medio Oriente, dell'Africa e del Nord America"

L'aeroporto di Malaga ha annunciato un numero record di arrivi nei primi sei mesi del 2023, con oltre 10 milioni di passeggeri durante quel periodo, superando del 9,2% il precedente anno record del 2019.

Per l'estate del 2023, ci sarà un numero record di 151 voli diretti tra l'aeroporto di Málaga e altre città in Europa, Medio Oriente, Africa e Nord America, un chiaro indicatore della popolarità della Costa del Sol nel turismo, con Marbella in testa la strada giusta per un turismo di qualità.

Marbella ha registrato diversi mesi record di occupazione alberghiera nella prima metà del 2023, registrando il valore più alto da quando sono iniziate le registrazioni e addirittura superiore a quello del 2019, considerato un anno chiave per il settore del turismo.

L'aumento del 20% rispetto al 2019 di segmenti turistici come il golf (la provincia di Málaga, con 52 campi da golf, è già la Capitale Europea del Golf) e il turismo naturalistico si traducono anche in soggiorni più lunghi e in una spesa pro capite superiore alla media turista.

LA FIDUCIA A MARBELLA È AI PIÙ ALTI TEMPI

Nonostante i tanti problemi in tutto il mondo, la fiducia nel futuro di Marbella è ai massimi storici. Marbella è in una posizione molto più forte che mai per affrontare l'eventuale calo di fiducia finanziaria che il futuro potrebbe portare, grazie alla sostanziale credibilità e ricchezza generata dalle sue migliaia di residenti, turisti e investitori a tutti i livelli che, insieme alle buone risorse locali governance, hanno reso Marbella quello che è oggi.

1. **Finora il mercato è stato ottimo.** Abbiamo avuto un buon andamento di 11 anni senza grandi flessioni del mercato. La domanda, soprattutto per quanto riguarda gli immobili di lusso, ha fatto sì che il mercato aumentasse straordinariamente dal 2021, consolidando la reputazione di Marbella come città turistica di livello mondiale.



2. **La domanda continuerà ad essere sana**, a parità di tutti gli altri fattori. Ci sono pochi segnali di diminuzione in questa domanda di immobili di lusso. Ciononostante, prevediamo che la domanda complessiva rallenterà gradualmente verso livelli più normali.

3. **Attività tutto l'anno**. Marbella si è evoluta a un livello di attività completamente nuovo e, di conseguenza, la bassa stagione ha praticamente cessato di esistere. Grandi somme scommettono su Marbella da oltre un decennio e il boom post-covid non ha fatto altro che rafforzare la decisione di tutti i principali investitori di continuare e aumentare i propri investimenti in quest'area.

4. **L'offerta immobiliare è bassa rispetto ai periodi di boom del passato**. Con la mancanza di offerta, piuttosto che con l'eccesso di offerta, non vi è alcun segno di surriscaldamento del mercato. Ci sono, e persisteranno nel prossimo futuro, carenze di molti tipi di immobili, soprattutto di fascia alta. Tuttavia, sono in arrivo anche molti immobili nuovi e ristrutturati: la costruzione e la vendita di immobili su progetto subiranno senza dubbio un'accelerazione.

5. È improbabile che l'aumento dei tassi di interesse influenzi la domanda di proprietà di lusso a Marbella. Per quanto riguarda il mercato del lusso, probabilmente il 90% delle vendite viene effettuato senza finanziamenti bancari, quindi l'impatto sul mercato del lusso sarà minimo attribuibile all'aumento dei tassi di interesse.

6. I prezzi sono ancora competitivi rispetto ad altre destinazioni di lusso . I prezzi nelle zone ultra-prime sono saliti a livelli record. Ma Marbella rimane ancora competitiva e in effetti è diventata per molte persone il luogo "must" per acquistare una seconda, o anche una terza, casa primaria. Come indicato in precedenza, riteniamo che ci sarà un leggero livellamento degli aumenti dei prezzi nella maggior parte delle aree.

7. Il successo del mercato immobiliare di Marbella comprende anche le aree limitrofe . Estepona, Benahavís e altri comuni limitrofi lungo tutta la Costa del Sol, continueranno a godere di un mercato sempre più solido, non solo per i fattori sopra descritti, ma anche per le caratteristiche eccezionali intrinseche di ciascuna di queste aree.

8. La reputazione di Marbella come destinazione lifestyle non è mai stata così forte . Nonostante l'incertezza in alcune aree, la convergenza degli eventi mondiali ha chiaramente favorito il mercato immobiliare nell'area di Marbella, come dimostra il periodo record di crescita che stiamo vivendo. Ciò ha rafforzato la reputazione di Marbella come uno dei luoghi più attraenti in Europa per la qualità della vita e per l'acquisto e il godimento di alcune delle proprietà di altissima qualità disponibili in qualsiasi parte del mondo.

Fine.