



# Advanced Market Report

*Costa del Sol · Marbella · Sotogrande · Sevilla*

Lynxton Heritage Estates

Fecha de corte: 9 de septiembre de 2026

# El mercado del sur de España en 2026

## Tres dinámicas simultáneas

El mercado no está entrando en debilidad generalizada, sino en una fase de **mayor dispersión y selectividad**: el volumen de compraventas residenciales se modera desde bases excepcionalmente altas; los precios continúan creciendo con diferencias extraordinarias entre microlocalizaciones; y el capital profesional incrementa su exposición a hospitality, living y activos alternativos.

## Conclusión para Lynxton

2026 favorece menos la intermediación genérica y más el **asesoramiento de capital basado en activo, micro-localización, licencia, cash flow y perfil de comprador**.

- 📄 **House View Q4 2026:** Mercado positivo pero bifurcado. Los activos trophy, waterfront, hospitality prime y productos con licencia/cash flow demostrable deberán seguir obteniendo liquidez y pricing premium.

## SEÑALES CLAVE

# Cifras macroeconómicas de referencia — H1 2026

### Triángulo de Oro: 3.422 operaciones H1

–20,7% interanual, pero precio medio ponderado de cierre **+15,5% hasta €4.366/m<sup>2</sup>**. Las transacciones crecieron 9,7% de Q1 a Q2: desaceleración interanual, no deterioro secuencial. *DM Properties / Knight Frank, 4 sep 2026.*



### Precios de oferta en máximos históricos

Agosto 2026: Marbella **€5.956/m<sup>2</sup>**, Benahavís €5.553, Estepona €4.961, Sotogrande €3.984, Málaga capital €3.938. Estepona lidera la variación interanual con **+17,4%**. *Idealista, agosto 2026.*

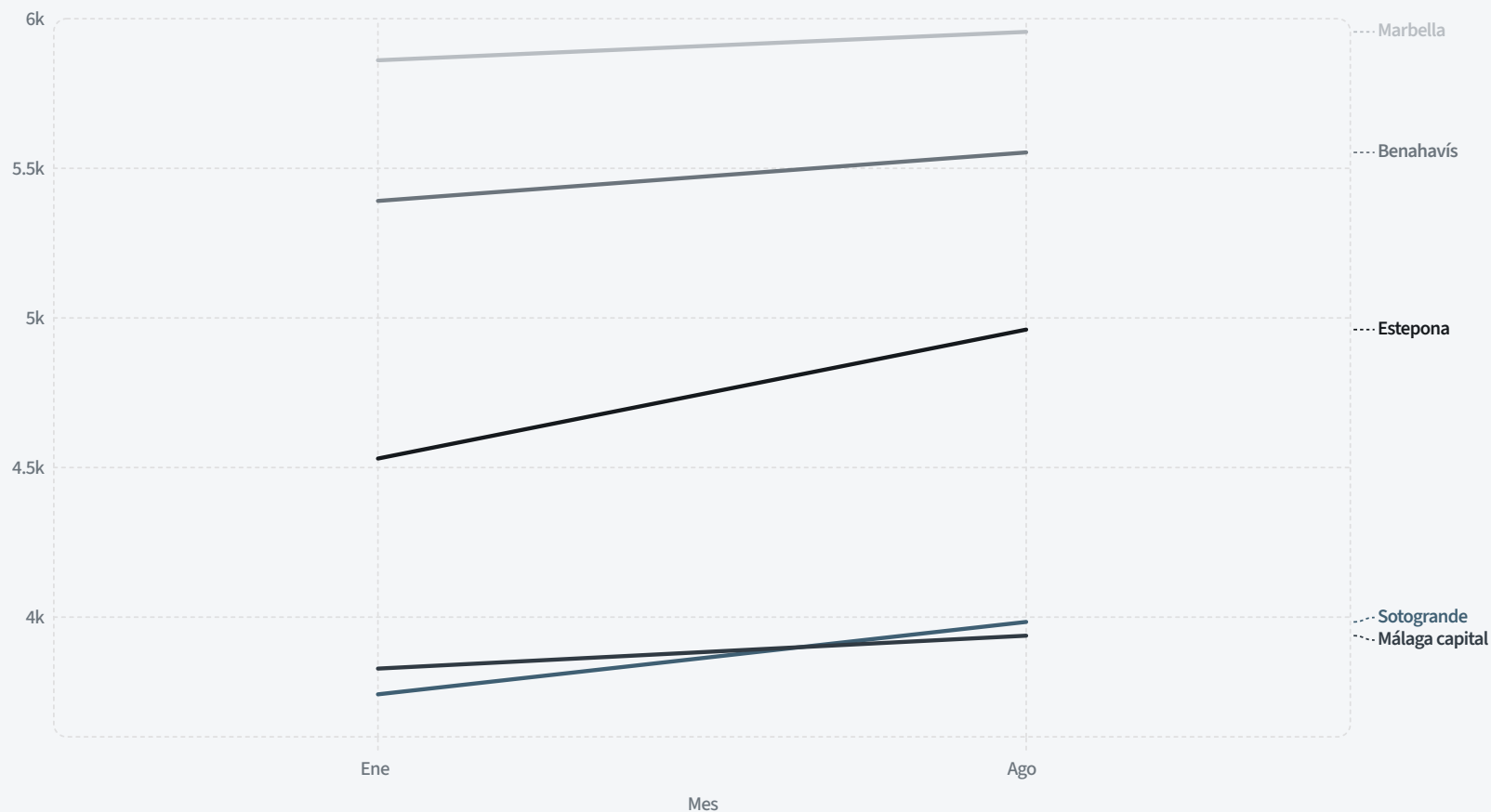


### España: +€12.000M de inversión inmobiliaria H1

+59% interanual, mejor primer semestre de la serie CBRE. Living superó €4.500M y hoteles €2.000M. Málaga captó **€418M** vs €132M un año antes. *CBRE, 29 jul 2026.*

# Precio de oferta residencial por submercado — 2026

Señal dominante de H1–H2 2026: **price resilience despite lower liquidity**. La composición del mercado —mayor concentración prime, escasez de producto, demanda internacional y capacidad de compra sin financiación— sigue sosteniendo los valores. *Idealista advierte de mejora metodológica desde julio 2026; usar como indicador de momentum, no como índice hedónico puro.*



Fuente: Idealista, enero y agosto 2026. Valores de precio anunciado (€/m²), no tasaciones ni precios efectivos de cierre. La variación enero–agosto es cálculo Lynxton a partir de la serie publicada.

# Lectura Lynxton por mercado

La divergencia entre menor volumen y mayores precios no equivale a una subida homogénea del valor de cada propiedad. El mix de viviendas vendidas puede alterar sensiblemente el promedio. La microlocalización y el producto importan cada vez más que el municipio.

| Submercado     | Precio oferta<br>ago-26 | Var. a/a | Ene-26 | Señal<br>volumen H1 | Lectura Lynxton                                                           |
|----------------|-------------------------|----------|--------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Málaga capital | €3.938/m²               | +5,1%    | €3.828 | n/d<br>comparable   | Urbanización del capital, escasez residencial y demanda de uso permanente |
| Marbella       | €5.956/m²               | +4,0%    | €5.861 | -21,8% a/a          | Pricing firme, pero comprador mucho más discriminante                     |
| Estepona       | €4.961/m²               | +17,4%   | €4.530 | -18,6% a/a          | Repricing más intenso y mayor exposición a obra nueva                     |
| Benahavís      | €5.553/m²               | +7,1%    | €5.391 | -22,6% a/a          | Alta internacionalización; thin market y fuerte efecto de mix             |
| Sotogrande     | €3.984/m²               | +11,6%   | €3.742 | n/d<br>homogéneo    | Repricing concentrado en Costa/Marina, no uniforme                        |

Precios de oferta: Idealista, agosto 2026. Volúmenes Triángulo de Oro: Portal Estadístico del Notariado, analizado por DM Properties/Knight Frank, 4 sep 2026.

# Dispersión interna: Marbella, Benahavís y Sotogrande

El underwriting basado exclusivamente en "Marbella +x%" es insuficiente. La microlocalización y el producto son determinantes. *Idealista, agosto 2026.*

## Marbella — distritos ago-26

| Zona                  | €/m²   | a/a    |
|-----------------------|--------|--------|
| Nagüeles–Milla de Oro | €8.336 | +5,9 % |
| Nueva Andalucía       | €6.239 | +5,7 % |
| Marbella Pueblo       | €5.170 | +4,1 % |
| Río Real–Los Monteros | €5.531 | –5,3 % |

## Benahavís — distritos ago-26

| Zona        | €/m²   | a/a   |
|-------------|--------|-------|
| La Zagaleta | €8.040 | –0,6% |
| El Madroñal | €7.876 | +5,3% |
| La Quinta   | €6.126 | +9,5% |

"Prime" no equivale automáticamente a máxima apreciación: liquidez y composición de stock pueden dominar el dato anual.

## Sotogrande — micromercados ago-26

| Zona               | €/m²   | a/a     |
|--------------------|--------|---------|
| Costa              | €4.344 | +25,0 % |
| Puerto / La Marina | €4.305 | +25,0 % |
| Alto (total)       | €3.901 | +4,0%   |
| La Reserva         | €4.830 | +4,2%   |
| Almenara           | €4.182 | +14,4 % |
| Valderrama         | €3.514 | –0,4%   |
| San Roque Club     | €2.972 | –2,4%   |

❏ **Estrategia Lynxton por zona Sotogrande:** En Costa/Marina → scarcity, waterfront, replacement cost, international liquidity. En Alto → parcela, arquitectura, vistas, golf, privacidad y relación calidad/precio.

# Demanda internacional y composición de oferta

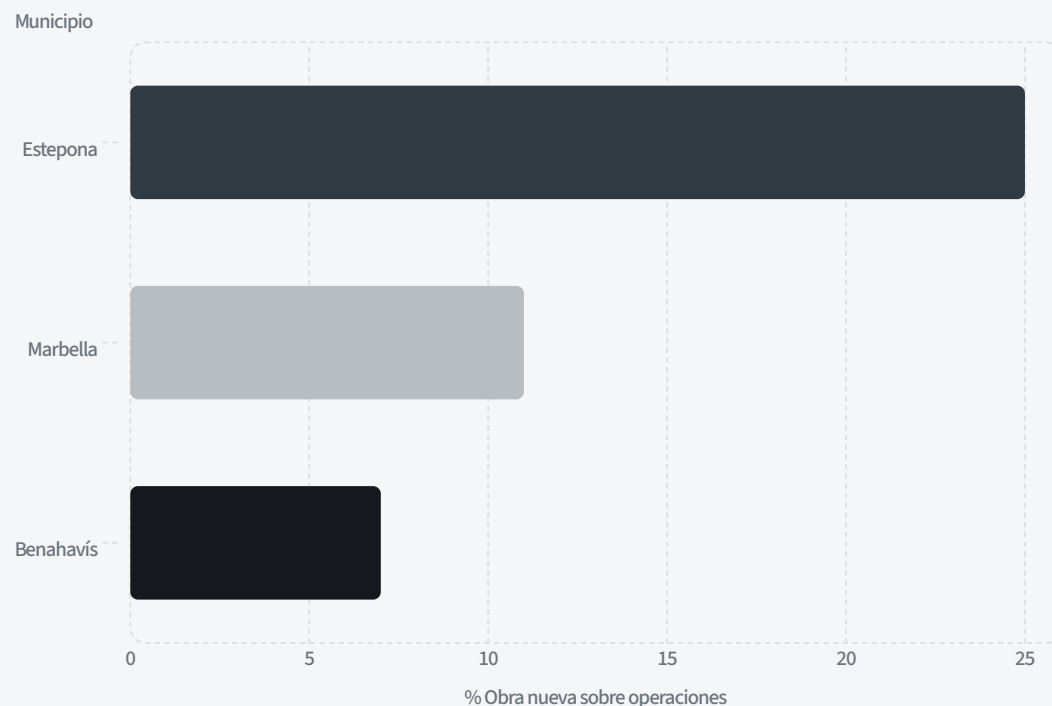
## Comprador extranjero — H1 2026

La demanda internacional es una defensa estructural del Triángulo de Oro. Los extranjeros representaron **≈61% en Marbella, 68% en Estepona y 85% en Benahavís**.

- **Marbella:** lidera Reino Unido, seguido de Suecia, Países Bajos, Polonia, Alemania
- **Estepona:** Países Bajos, Reino Unido, Polonia
- **Benahavís:** Reino Unido, Suecia, Países Bajos, Bélgica, Alemania

*DM Properties / Portal Estadístico del Notariado, 4 sep 2026.*

## Composición de oferta: % obra nueva en operaciones recientes (últimos 12 meses)



Estepona funciona cada vez más como **mercado de expansión del prime Costa del Sol**; Marbella y Benahavís dependen más del reciclaje del stock existente. *DM Properties/Knight Frank, 4 sep 2026.*

# Marbella: ADR y RevPAR más altos de España — julio 2026

Hospitality es probablemente el segmento con el argumento institucional más potente del sur de España en 2026. *INE, 21 agosto 2026; AEHCOS, 1 septiembre 2026.*

€416,2

ADR Marbella

Mayor ADR entre los puntos turísticos analizados por INE. España: €156,9. Fuente: INE julio 2026.

€339,4

RevPAR Marbella

Mayor RevPAR nacional. La relación RevPAR/ADR implica una monetización de ~81,5% de la habitación disponible. Cálculo Lynxton.

92,85%

Ocupación Prov. Málaga

Agosto 2026, supera el 92,15% de agosto 2025. Marbella 92,4% · Málaga capital 93,5%. Fuente: AEHCOS, sep 2026.

88,6%

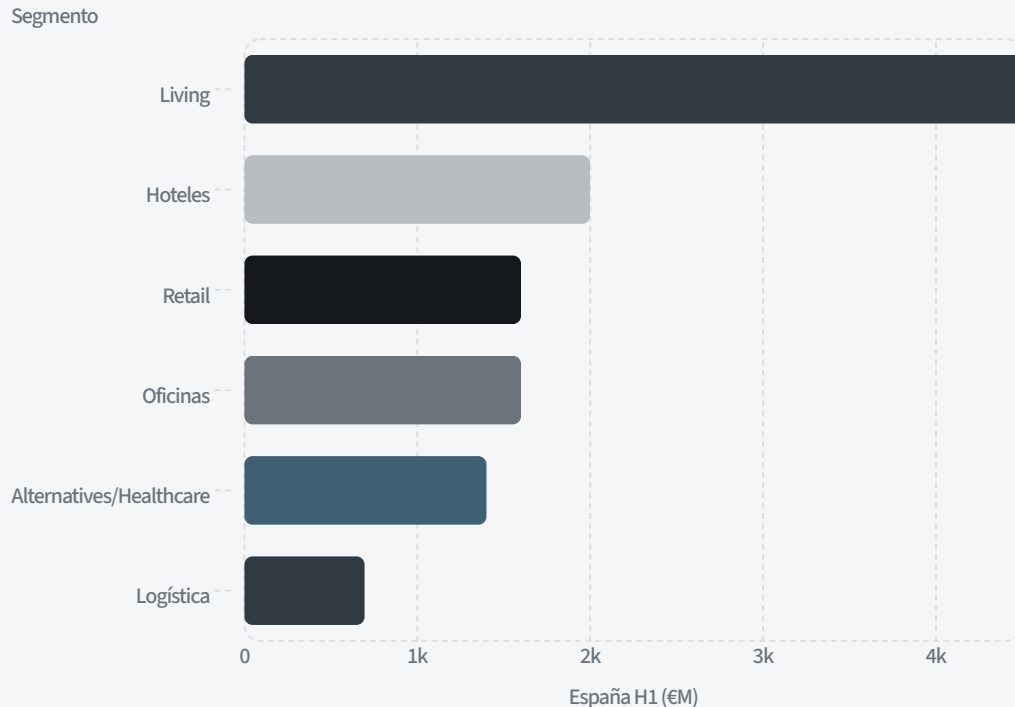
Previsión sep Málaga

Proyección AEHCOS: Marbella 89,24%, Málaga capital 91,2%. Continuidad de la demanda tras la temporada alta. Son previsiones, no resultados.

| Mercado / periodo         | Ocupación   | ADR    | RevPAR | Observación                                    |
|---------------------------|-------------|--------|--------|------------------------------------------------|
| Marbella · julio 2026     | n/d oficial | €416,2 | €339,4 | Mayor ADR y RevPAR entre puntos turísticos INE |
| Prov. Málaga · ago 2026   | 92,85%      | n/d    | n/d    | Supera agosto 2025; fuente AEHCOS              |
| Marbella · ago 2026       | 92,4%       | n/d    | n/d    | Alta temporada extremadamente sólida           |
| Málaga capital · ago 2026 | 93,5%       | n/d    | n/d    | Elevada demanda urbana                         |
| España · julio 2026       | 71,1%       | €156,9 | €119,3 | Benchmark nacional INE                         |

# Inversión inmobiliaria España y Málaga — H1 2026

El contexto nacional es extraordinariamente líquido. La concentración de capital en **living + hospitality** es directamente relevante para Lynxton. *CBRE, 29 jul 2026; CBRE Málaga, 30 jul 2026; Colliers, 6 jul 2026.*



*Total España H1 2026: +€12.000M (+59% a/a). CBRE.*

## Málaga: de €132M a €418M en un año

La provincia captó €418M en H1 2026 vs €132M en H1 2025 (+217%), representando el **48% de la inversión inmobiliaria andaluza** frente al 28% de un año antes.

- **Hoteles:** €232M (55% del volumen provincial)
- **Living:** €169M (40%)
- Ambos segmentos: **≈96% de la inversión provincial**

## Costa del Sol (Colliers): €435M hoteleros H1

18% de toda la inversión hotelera nacional — sólo por detrás de Baleares (€577M). Sevilla: €71M. *No comparar directamente con el dato CBRE por diferencias de perímetro y metodología.*

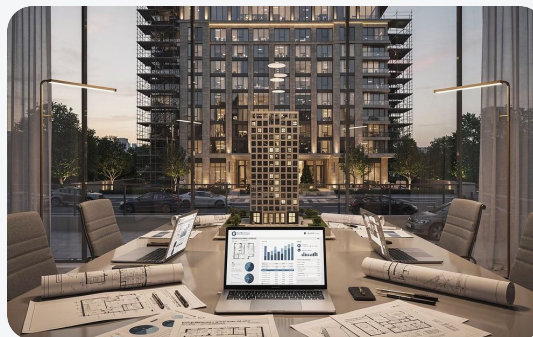
# Segmentación de capital comprador por ticket

La composición observada del capital hotelero (62% doméstico, 82% single-asset, 30% private/family-office/SOCIMI) y el predominio de operaciones de activo único definen dos universos claramente diferenciables para Lynxton. *Colliers H1 2026. Esta segmentación es recomendación comercial Lynxton, no límites formales de cada institución.*



## €2M–€15M: Capital privado y patrimonial

HNWI, family office pequeño/medio, patrimonial, investment club, operador local, MFO-SPV, SOCIMI pequeña, hotel group regional. Producto: edificio pequeño AT, boutique hospitality, yielding residential. El teaser debe contener NOI, yield neta, licencia, capex, ocupación, operador.



## €15M–€30M: Fondos regionales y hoteleros

Family office grande/co-invest, regional fund, cadena hotelera, value-add manager. Producto: hotel, conversion, living/hospitality platform. Requiere business plan, capex, operator selection e IRR sensitivity.



## €30M+: Capital institucional global

Fondos institucionales, global asset managers, PE/real assets, SOCIMIs, sovereign/insurance-backed. Producto: hospitality institucional, portfolios, large living, development. Requiere IC package completo, ESG/capex, downside case, financing y exit universe.

📄 **Comparable Sevilla:** Family office valenciano pagó €6M por edificio de 24 apartamentos turísticos y 1.485 m<sup>2</sup> en calle Calatrava, Casco Antiguo (mayo 2023). El ticket small hospitality sevillano es compatible con capital familiar español. *EjePrime, 17 may 2023.*

# Marco regulatorio VUT/AT: Andalucía, Málaga y Sevilla

La disponibilidad legal de oferta se ha convertido en un componente de valor. Un inmueble que ya pueda demostrar **habilitación turística, compatibilidad urbanística, ausencia de restricciones comunitarias y operating track record** posee un atributo de escasez que un edificio "convertible" no posee.

## Hitos regulatorios clave



## Limitaciones municipales vigentes

- Málaga capital:** Ámbitos con VUT >8% del parque residencial cerrados a nuevas altas (43 barrios afectados). La regulación ha seguido evolucionando; validar contra planeamiento vigente en fecha de operación.
- Sevilla:** Umbral municipal de 10% del parque residencial por zona, con efecto especialmente relevante en Casco Antiguo y Triana. Confirmar parcela a parcela; referencia periodística no sustituye certificado urbanístico.
- Stock VUT España:** 45.176 unidades en Málaga (provincia líder nacional). Málaga capital: 8.288; Marbella: 6.987; Sevilla: 6.937. Dato experimental INE, mayo 2026. 45.176 anuncios ≠ 45.176 licencias transferibles.
- Inspección:** Plan de Inspección Programada (PIPA) 2026 de la Junta incluye control normativo y lucha contra clandestinidad. La tesis de inversión no puede descansar en enforcement débil.

## Implicación para narrative de activo

| Narrativa débil                     | Narrativa institucional                                                     |
|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| "12 apartamentos en Sevilla"        | Income-producing hospitality asset with protected operating position        |
| "Posibilidad de hotel/apartamentos" | Planning probability + legal path + capex + stabilised EBITDA + contingency |
| "Rentabilidad X%"                   | Contracted NOI + WAULT + downside + capex + exit liquidity                  |

# Mapa de riesgos Q4 2026

La bifurcación del mercado requiere identificar con precisión qué tipo de riesgo es predominante en cada activo y mandato. Los riesgos que siguen son inferencias de Lynxton, no previsiones econométricas.

## Liquidez residencial

–20,7% en compraventas H1 Triángulo de Oro. Seguir days on market, descuentos asking/closing y stock comparable, no solo €/m<sup>2</sup> anunciado.

## Sobrepricing y efecto de mix

Marbella: precio anunciado +1,6% ene-ago pero media transaccional H1 +13,5%. Divergencia coherente con mix; no extrapolar al valor de una villa concreta.

## Supply en Estepona

Mayor peso de obra nueva (≈25% operaciones) + mayor subida de precio (+17,4% a/a). Vigilar pipeline, absorción y competencia entre promociones en 2027–2028.

## Dispersión en Sotogrande

+11,6% total oculta Costa/Marina +25% vs Alto +4%. San Roque Club y Valderrama ligeramente negativos. Underwriting por micromercado y tipología.

## Regulatorio hospitality/VUT

Estrategia "comprar residencial y obtener licencia después" tiene riesgo jurídico sustancialmente mayor. Aprobación comunitaria, restricciones municipales y compatibilidad urbanística: condiciones precedentes de adquisición.

## Cap-rate complacency

+€12.000M en España H1 puede inducir yields de salida excesivamente comprimidas. Presentar exit cap sensitivity mínimo de ±50–100pb. Evitar que más de una parte minoritaria del IRR proceda de multiple expansion.

# Escenarios Q4 2026 y prioridad comercial Lynxton

## Base case — Mercado positivo bifurcado

Precio firme en prime, menor volumen residencial, ADR/RevPAR sólidos en hospitality, licencias existentes ganan valor relativo. Priorizar calidad, yield verificable y precio realista. Respaldado por recuperación secuencial Q2, máximos de precio anunciado y fuerte capital.

## Upside — Mayor liquidez y extensión de temporada

Mayor liquidez internacional + menor coste de financiación. Extensión de temporada hotelera y más transacciones. FO/institucional compiten por edificios completos en Sevilla. Crear procesos competitivos y buyer lists internacionales.

## Downside — Bid-ask spread y regulación

Wider bid-ask spread y más tiempo de venta residencial. Normalización de ADR/ocupación. Regulación reduce optionality en VUT. Comprar/vender solo con downside protegido en underwriting.

*"Southern Spain is not one market. In 2026, capital is rewarding scarcity, legal certainty, operating income and micro-location — while increasingly penalising generic product and unrealistic pricing."*

# Hitos de capital y hospitality relevantes — 2026

## 23 abr 2026 — Metrovacesa / Santander Alternative Investment

JV de coliving: 347 unidades entre Sevilla y Valencia; inversión conjunta €52,5M. 180 unidades en Sevilla, entrega prevista 2029. Señal de que Sevilla ya figura en el radar del capital institucional de living/hospitality híbrido. *Iberian Property, 1 sep 2026.*

## 17 jun 2026 — Líbere confirma Sevilla en expansión flex-living

180 unidades previstas en Cruz del Campo. El flex-living y los edificios gestionados integralmente consolidan en Sevilla el continuum operativo entre residencial y hospitality.

## 8 sep 2026 — Franklin Templeton / Clarion — Stoneshield

Adquisición de participación mayoritaria en Stoneshield (~\$9.000M bajo gestión, exposición a real assets, hoteles y residencial). Cierre previsto Q4 2026. El capital global sigue ampliando España. *Cinco Días, 8 sep 2026.*

## May 2026 — Immobel y Fort Partners: Four Seasons Marbella

Avance en el control de ~90% del suelo (~€53M según fuentes sectoriales). Complejo de ~105 hab. hotel, ~40 apartamentos, 54 townhouses y 33 villas. Inversión comunicada históricamente ~€740M. Cifras anunciadas; tratar como referencia de proyecto, no capex auditado. *Iberian Property, 2026; Colliers incluye el suelo entre las operaciones hoteleras relevantes de H1.*

## 4 sep 2026 — GIC / Azora reactivan living en España

Plataforma de vivienda en alquiler comprometida originalmente con ~€1.500M para 8.000 viviendas, incluyendo planes en Málaga. *Cinco Días, 4 sep 2026.*

# Bibliografía y notas metodológicas

| Fuente                                                        | Fecha / dato                     | Uso en el informe                                                       |
|---------------------------------------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| INE — Coyuntura Turística Hotelera                            | 21 ago 2026 · datos julio        | ADR, RevPAR, ocupación, mercados emisores, Marbella                     |
| INE — Viviendas turísticas                                    | último corte: mayo 2026          | Stock VUT; estadística experimental                                     |
| CBRE — Figures Q2 2026 España                                 | 29 jul 2026                      | Inversión España, sectores, investor mix                                |
| CBRE — Málaga                                                 | 30 jul 2026                      | €418M inversión Málaga, hoteles/living                                  |
| Colliers — Inversión Hotelera H1 2026                         | 6 jul 2026                       | €2.460M hotel investment, Costa del Sol €435M, Sevilla €71M, buyer mix  |
| DM Properties / Knight Frank                                  | 4 sep 2026                       | Volúmenes, precios transaccionados, compradores extranjeros, obra nueva |
| Idealista — Málaga, Marbella, Estepona, Benahavís, Sotogrande | agosto 2026                      | Asking price €/m² general y distritos                                   |
| Vida Económica / AEHCOS                                       | 1 sep 2026                       | Ocupación hotelera agosto y proyección septiembre                       |
| Cadena SER Málaga                                             | 1 sep 2026                       | Peso del turismo internacional Costa del Sol (~60,5%)                   |
| Iberian Property — Four Seasons Marbella                      | 2026                             | Operación de suelo y configuración del proyecto                         |
| Iberian Property — Metrovacesa/Santander                      | 1 sep 2026                       | Coliving Sevilla/Valencia €52,5M                                        |
| EjePrime — Family office Sevilla                              | 17 may 2023                      | Comparable €6M apartamentos turísticos calle Calatrava                  |
| BOJA — Decreto 31/2024                                        | 2 feb 2024                       | Marco VUT/AT/hotel y competencias municipales                           |
| BOE — Ley de Propiedad Horizontal consolidada                 | vigente sep 2026                 | Aprobación comunitaria art. 7.3 y mayoría 3/5 art. 17.12                |
| BOE — STS 620/2026 (Tribunal Supremo)                         | sentencia 19 may; BOE 8 jun 2026 | Anulación procedimiento estatal Registro Único Arrendamientos           |
| Junta de Andalucía — PIPA 2026                                | 2026                             | Inspección turística y control de oferta                                |
| Cinco Días — GIC/Azora                                        | 4 sep 2026                       | Capital institucional living, Málaga                                    |
| Cinco Días — Franklin/Clarion/Stoneshield                     | 8 sep 2026                       | Real-assets capital y consolidación de gestores                         |

 **Limitaciones de datos:** No existe serie pública homogénea con compraventas H1 2026 para los cinco municipios bajo una única metodología. No existe serie 2026 homogénea de ADR/RevPAR por cada submercado. "Sotogrande" de Idealista no equivale a unidad municipal estadística. Cualquier investment memorandum debe apoyarse adicionalmente en comparables notariales y registrales de la microlocalización concreta. La variación enero–agosto de precios Idealista es cálculo Lynxton derivado de la serie publicada, no índice hedónico. €871M de inversión andaluza H1 es cálculo Lynxton derivado del porcentaje CBRE, no cifra reportada por CBRE.