

The background of the slide is a dark blue topographic map. Overlaid on the map is a detailed, light-colored line drawing of a golf course layout, showing various holes, fairways, and green areas. The map's contour lines are visible, adding a sense of depth and terrain to the background.

El Nuevo Paradigma del Ultralujo en el Sur de Europa

Análisis Estratégico y de Mercado:
Higuerón Marbella Golf Resort & Waldorf Astoria

El Catalizador: Magnitudes de una Transformación Estructural

220M€

Inversión Global del grupo Higueroñ Developments destinada a redefinir el enclave.

120

Residencias exclusivas Branded de ultralujo y habitaciones de hotel 5* Gran Lujo operadas por Waldorf Astoria.

1.000.000 m²

Superficie total intervenida, incluyendo la remodelación integral del campo de golf.

2029

Apertura programada del primer Waldorf Astoria en España.



Marbella: Un Ecosistema Blindado frente a la Macroeconomía

>70% Cash Buyers

Las transacciones residenciales superiores a 1,5 millones de euros se ejecutan al contado. Desconexión absoluta de los mercados hipotecarios y resiliencia ante políticas de tipos de interés restrictivas.

63,14% Adquisiciones Internacionales

Fuerte irrupción de compradores institucionales y privados procedentes de Norteamérica y Oriente Medio, diversificando el histórico dominio británico y escandinavo.

Edad media: 52 años

Adquisición concebida como legado estratégico intergeneracional, no como capricho vacacional.



El Reposicionamiento Geográfico: La Frontera de Marbella Este



Milla de Oro / Sierra Blanca (Epicentro Saturado)



Suelo finalista agotado.



Precios medios de cierre:
6.000 – 8.336 €/m².



Activos exclusivos **+15.000** y activos trofeo hasta **30.000€/m²**

Marbella Este - Los Monteros / Santa Clara

- Topografía suave, dunas protegidas y baja densidad.

- Precios medios de cierre actuales:
3.857 – 5.531 €/m².



El Efecto Ancla: La inyección de los 220M€ del Waldorf Astoria, sumada a los 700M€ del proyecto Four Seasons y las renovaciones de Don Carlos e Incosol, forzará una compresión radical de la brecha de valoración histórica en la próxima década.

Anatomía de la Inversión: Matriz Diagnóstica de Activos

	Branded Residence - Operador Hotelero	Villa de Lujo Tradicional - Resale
Fricción de Gestión	✓ Nula (Lock-and-Leave). El hotel asume mantenimiento, comercialización y reparaciones.	⚠ Alta . Exige contratación y supervisión directa de personal y agencias locales.
Liquidez (Mercado Secundario)	✓ Alta . Visibilidad global que atrae compradores instantáneamente sin requerir visita física.	⚠ Moderada . Altamente dependiente de gustos arquitectónicos específicos.
Rentabilidad Bruta (Alquiler)	✓ 6% - 8% anual (Apoyado por ADRs altos y red global).	⚠ 4% - 6% anual (Dependiente de canales genéricos).
Costes Operativos (HOA)	⚠ Masivos . 5.000 € a 25.000 €/año adicionales financiando múltiples servicios de lujo y licencias de marca.	✓ Bajos a Moderados . Mantenimiento básico de viales y seguridad perimetral

Cimentando la Inversión: Seguridad Jurídica y Urbanística

El fin del riesgo institucional histórico de la Costa del Sol.

El Lastre Histórico

Décadas de inseguridad en licencias, litigios burocráticos y dependencia de un Plan General (PGOU) de 1986 tras la anulación judicial de 2010.

El Nuevo Paradigma Normativo



Ley LISTA (Andalucía): Simplificación radical de la tramitación territorial.



PGOM 2026: Aprobación local culminada en septiembre de 2026, reclasificando más de 13 millones de metros cuadrados de nuevo suelo urbano.



POU (2026-2028): Definición inminente del detalle constructivo.

El consorcio Higuerón-Hilton opera bajo un marco transparente que blindará patrimonialmente a los inversores internacionales y garantiza la apertura sin fricciones burocráticas en 2029.

Mandato ESG: Operatividad frente al Estrés Hídrico

El Riesgo Sistémico

Decretos autonómicos prohíben estrictamente el uso de agua potable para instalaciones de gran consumo en escenarios de sequía severa, amenazando la operatividad de los resorts tradicionales.

La Respuesta de Ingeniería

Rediseño Radical: El campo original (Robert Trent Jones Sr., 1994) evoluciona bajo la firma de Robert Trent Jones Jr., asumiendo un mandato de sostenibilidad extrema.

Integración ACOSOL: Conexión total a las redes de efluentes depurados impulsadas por la entidad pública. Garantiza resiliencia paisajística en meses estivales cumpliendo la ley.

Valor Institucional

Certificación Internacional: Implementación de aerotermia, reducción de caudal y calidad ambiental para alcanzar el estándar BREEAM (siguiendo el precedente del Vincci Posada del Patio en Málaga). Un requisito innegociable para Family Offices y fondos soberanos de primer nivel.





La Madurez Definitiva de la Costa del Sol

La inyección de 220 millones de euros trasciende la mera promoción inmobiliaria para erigirse como una obra de ingeniería económica y territorial.

1. Pretende hacer que Marbella Este rivalice con La Milla de Oro.
2. Consolida las branded residences como una tendencia al alza.
3. Exige la resiliencia climática (ACOSOL/BREEAM) y el rigor legal (LISTA/PGOM) como estándar mínimo innegociable para el gran capital.

Higuerón Marbella Golf Resort no es solo un destino. Es la estandarización absoluta de la excelencia operativa y la seguridad patrimonial en el sur de Europa.