
Llevamos años aportando
transparencia al sector inmobiliario.
La tecnología nos permitirá llevarla
donde estés.

GLOVAL
Building Value

MONOGRÁFICO MARBELLA

FEBRERO 2020



INDICE

RESUMEN EJECUTIVO

MARBELLA. CIFRAS

MARBELLA. RETROSPECTIVA

MARBELLA. HOY

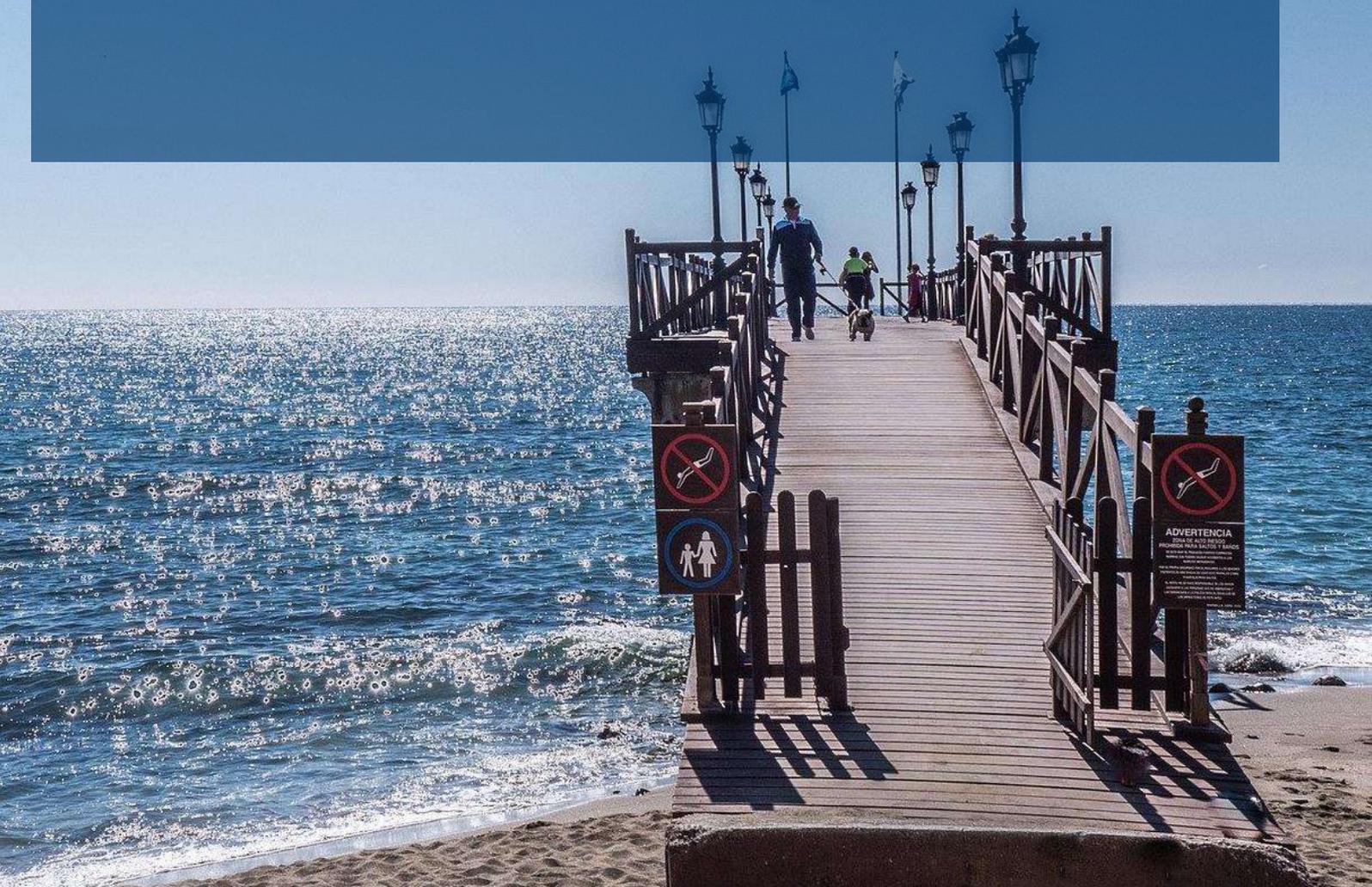
GHBI. INDICE DE BURBUJA INMOBILIARIA

GPRI. INDICE DE TENSION EN EL MERCADO DEL ALQUILER

PLANEAMIENTO

DAFO & PREDICCIONES

RESUMEN EJECUTIVO



El mercado inmobiliario parece estar tensionado en Marbella. Después de un periodo de crecimiento, los precios se están estabilizando. Simulando tres escenarios económicos distintos, esperamos que los precios se mantengan en el nivel actual a menos que España sufra una recesión económica.

MARBELLA:

El Mercado Inmobiliario de un vistazo

Se observa mayor fortaleza del mercado de viviendas unifamiliares respecto al de viviendas en edificio plurifamiliar, comportándose este último de manera más volátil tanto en el pasado como en las previsiones realizadas, con una sensibilidad mayor en los escenarios planteados.

Los dos índices de sensibilidad frente a cambios (GHBI & GPRI) se sitúan en la banda alta, en línea con lo comentado anteriormente.

Se advierte un agotamiento en la evolución de precios, con un comportamiento de estabilización y a la expectativa de que la evolución de factores externos como el Brexit o el grado de alcance de una política intervencionista, pudieran afectar a los precios del alquiler.

De los tres escenarios planteados; en situación de crisis, status quo o boom, se desprende un status quo de la situación en el mejor de los casos para el presente año.

MARBELLA



CIFRAS

RETROSPECTIVA



HOY

MARBELLA

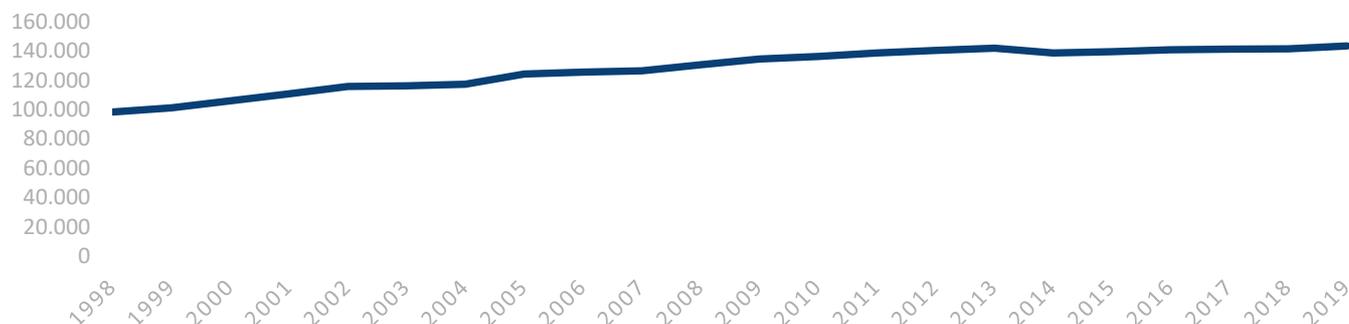
CIFRAS



Demografía, salarios y vivienda

MARBELLA: Demografía

Evolución de la población

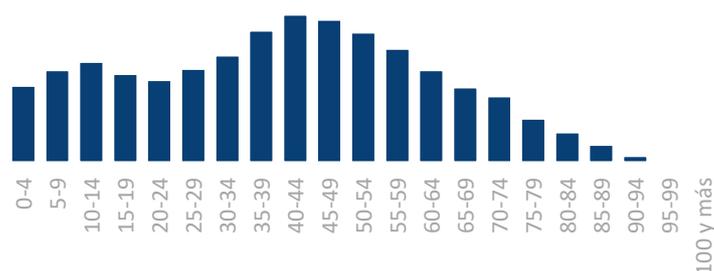


Habitantes (2019)	143.386
Evolución (5 años)	3,39%
Evolución (10 años)	6,51%

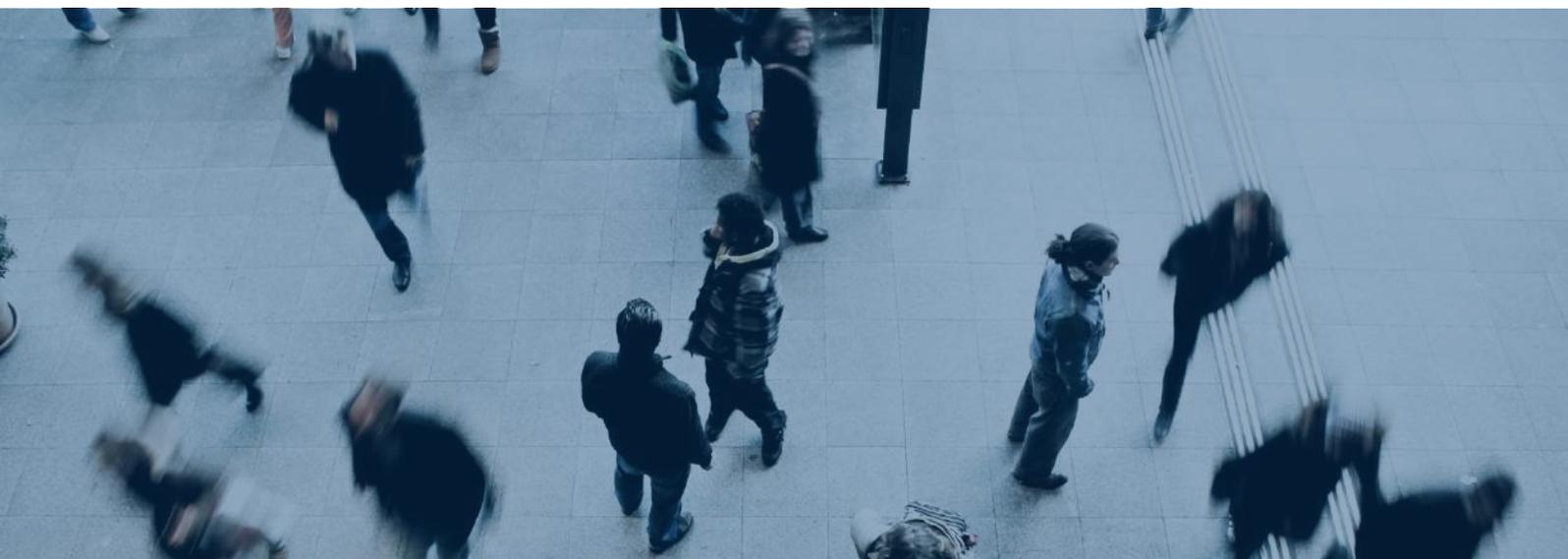
143.386 habitantes en Marbella de acuerdo al último censo (2019). La ciudad ha crecido un **6.51%** en los últimos **10 años**.

El perfil de edad más abundante corresponde de **40 a 44 años** de edad.

Población por edad



Datos	Número
Renta neta media por persona (€/año)	9.016
Renta neta media por hogar (€/año)	25.262
Edad media de la población (años)	39,6
Población menor de 18 años (%)	20,0
Población mayor de 65 años (%)	14,0
Tamaño medio del hogar (personas)	2,71
Porcentaje de hogares unipersonales (%)	27,9



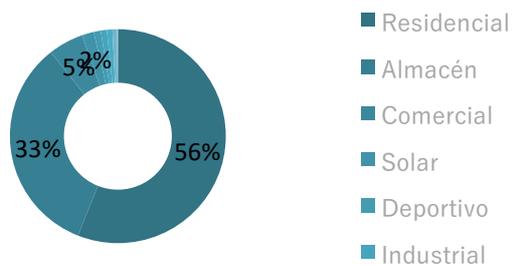
MARBELLA: Parque Inmobiliario

Respecto a su estructura inmobiliaria, según catastro el 56,03% de las edificaciones son de uso residencial, seguido del uso almacén y comercial.

La superficie media de la vivienda colectiva entre los diferentes distritos oscila entre los 103 m² y los 152 m², para vivienda unifamiliar oscila entre los 292 m² y los 505 m².

Uso	Nº Unidades	%
Residencial	96.755	56,03%
Almacén	57.502	33,30%
Comercial	9.144	5,30%
Solar	3.070	1,78%
Deportivo	1.814	1,05%
Industrial	1.582	0,92%
Oficinas	1.425	0,83%
Hostelería	1.217	0,70%
Cultural	65	0,04%
Sanidad	39	0,02%
Singular	38	0,02%
Religioso	33	0,02%
Espectáculos	6	0,00%

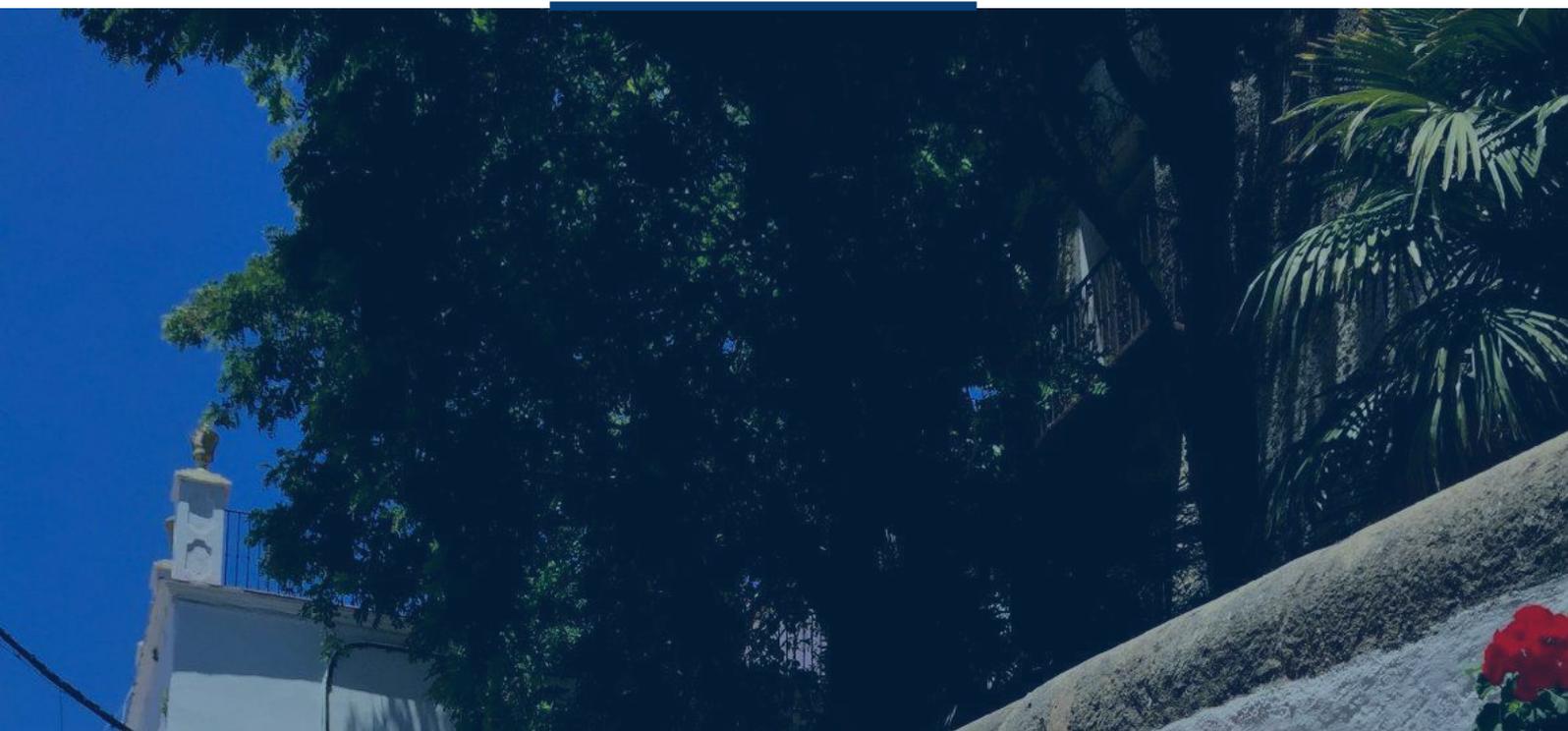
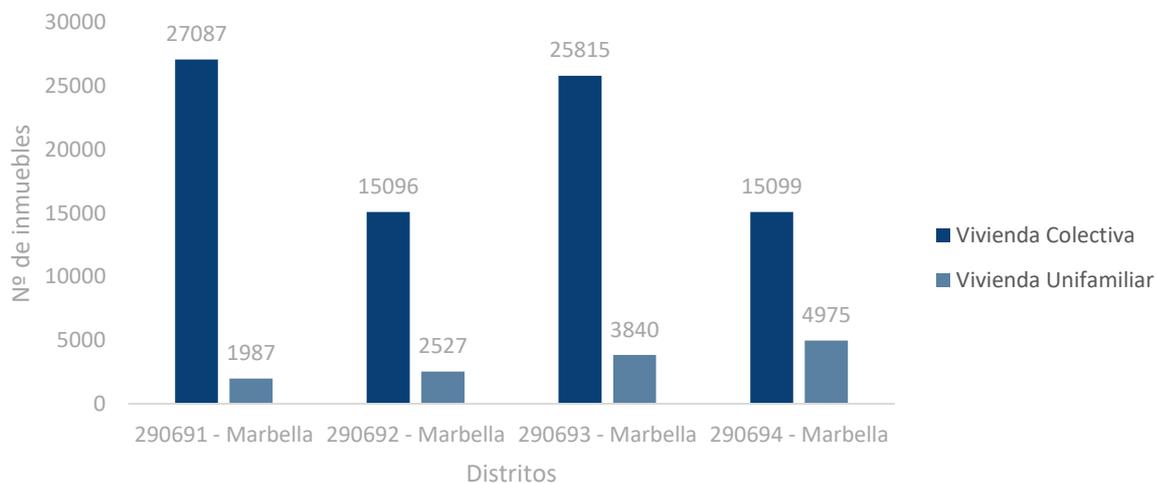
Distribución por usos según catastro



MARBELLA: Parque inmobiliario

	Vivienda Colectiva	Vivienda Unifamiliar	Aparcamiento	Comercial	Industrial	Oficinas	Resto
290691 - Marbella	27.087	1.987	11.898	4.563	79	814	4.076
290692 - Marbella	15.096	2.527	7.968	1.909	320	226	3.065
290693 - Marbella	25.815	3.840	17.412	1.922	366	281	9.252
290694 - Marbella	15.099	4.975	6.819	605	813	114	5.487

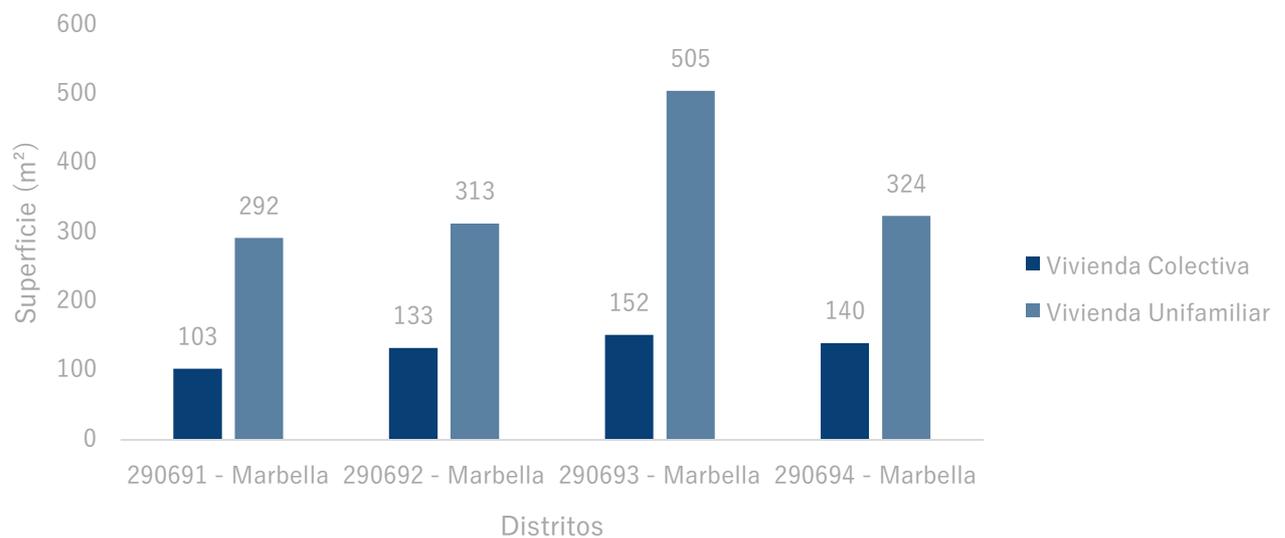
Número de inmuebles por tipología residencial



MARBELLA: Parque inmobiliario

	Vivienda Colectiva	Vivienda Unifamiliar	Aparcamiento	Comercial	Industrial	Oficinas	Resto
290691 - Marbella	103	292	39	104	321	120	152
290692 - Marbella	133	313	35	132	468	116	363
290693 - Marbella	152	505	36	241	388	158	277
290694 - Marbella	140	324	37	222	318	180	479

Superficie media por distrito



MARBELLA

RETROSPECTIVA



Datos macroeconómicos relevantes sobre la evolución del mercado inmobiliario.

MARBELLA: Economía

PIB

	España	Actual	Tendencia
PIB (4T 2019) (%)	1.8308		
Variación trimestral (%)	-1.82%		
Variación anual (%)	-13.45%		

El PIB creció un 1.8 el 4T del 2019. Esto representa un 1.82% trimestral y un -13.45% anual.

Desempleo

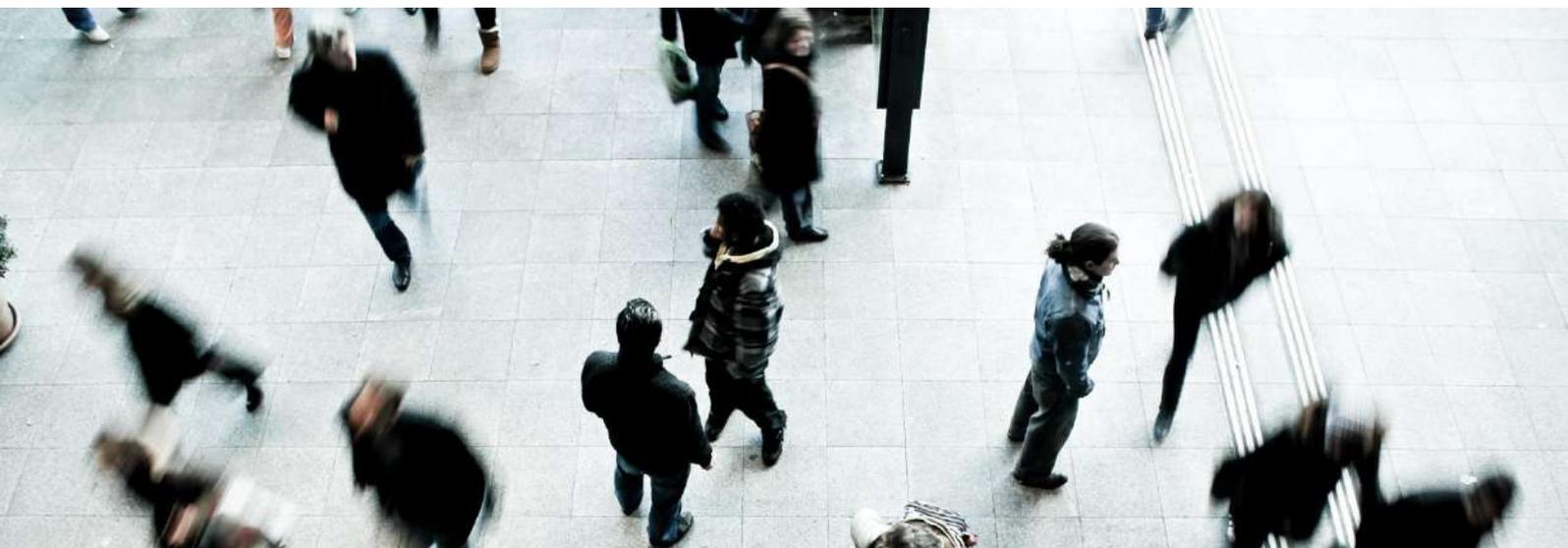
	España Actual	Tendencia	Málaga (provincia) Actual	Tendencia
Desempleo (4T 2018)	13,78 		17,75 	
Variación anual (%)	-4,64%		7,19%	

El ratio de desempleo es del 13.78% en España, mientras que en Málaga es del 17.75%. A nivel provincial, Málaga ha experimentado una disminución del desempleo del -4.65%.

Hipotecas

	España Actual	Tendencia	Málaga (provincia) Actual	Tendencia
Últimos 12 meses (nov-2019)	348,612 		17,816 	
Evolución anual (%)	-0.47%		-0.51%	

348,612 hipotecas fueron contratadas en los últimos 12 meses en España (dato de noviembre 2019), esto supone una ligera disminución respecto al año pasado. En Málaga, 17,816 hipotecas, de nuevo, una disminución respecto al año pasado.



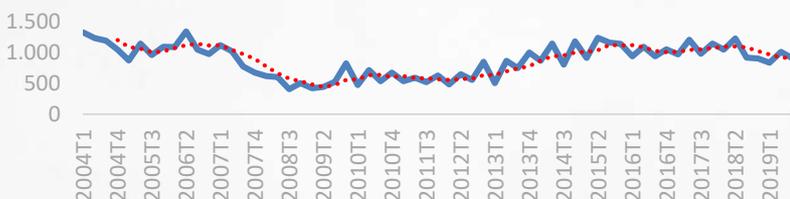
MARBELLA: Economía

Nacionalidad de los compradores Españoles Extranjeros Extranjeros no residentes No consta

Transacciones acumulado 2019 (3T 2019) 15,296 6,872 389 164

Transacciones	Acumulado 2019	3T 2019	Porcentaje	Evolución anual	Actual	Tendencia
Total viviendas	2,738	902		-13.76%		
Vivienda libre	2,733	900	99,78%	-13.87%		
Vivienda protegida	5	2	0,22%			
Vivienda nueva	240	94	10,42%	79.10%		
Vivienda segunda mano	2,498	808	89,58%	-17.86%		

Evolución de las compraventas de viviendas (Marbella)



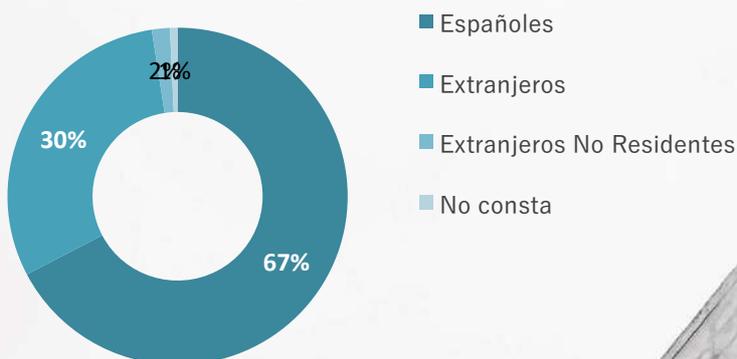
2,738 compraventas de vivienda realizadas en Marbella durante los tres primeros trimestres del 2019. 99.7 % de vivienda libre y 89.6% son viviendas de segunda mano.

Variación compraventa de viviendas (Marbella)



Representa una evolución negativa del 13.76%, mientras que la compraventa de viviendas de obra nueva se ha incrementado.

Transacciones según residencia comprador (Málaga)



MARBELLA: Economía

En el 4T de 2019 el unitario medio tasado asciende a 2,593.20 €/m², representando una evolución trimestral del 1.53% y anual del 6.40%.

Valor tasado medio de la vivienda M° Fomento (Marbella)

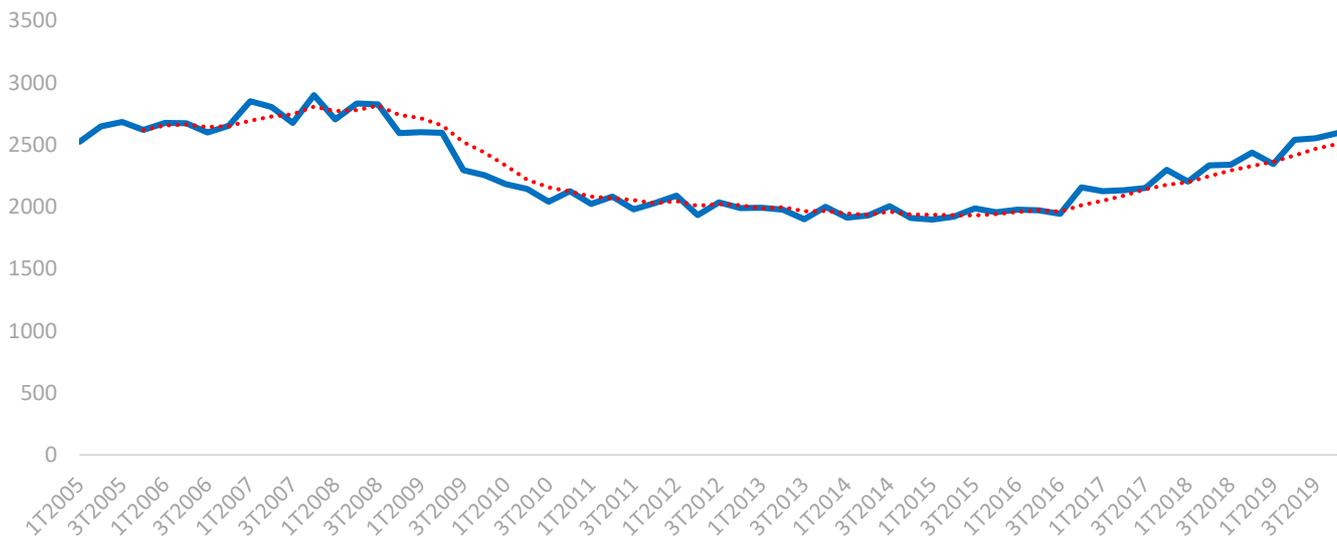
Unitario Máximo (€/m ²)	2.900,40
Unitario Mínimo (€/m ²)	1.897,70
Unitario 4º Trimestre 2019	2.593,20
Coefficiente de Variación	13,86%
Variación trimestral (%)	1,53%
Variación anual (%)	6,40%

Actual

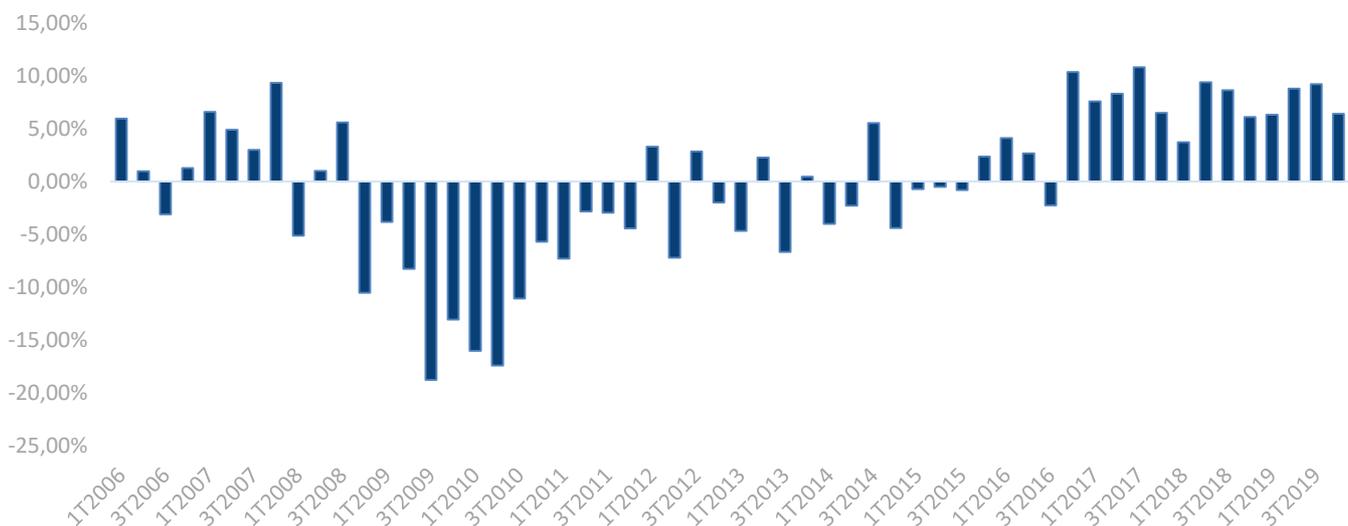
Tendencia



Evolución valor tasado medio M° Fomento (Marbella)



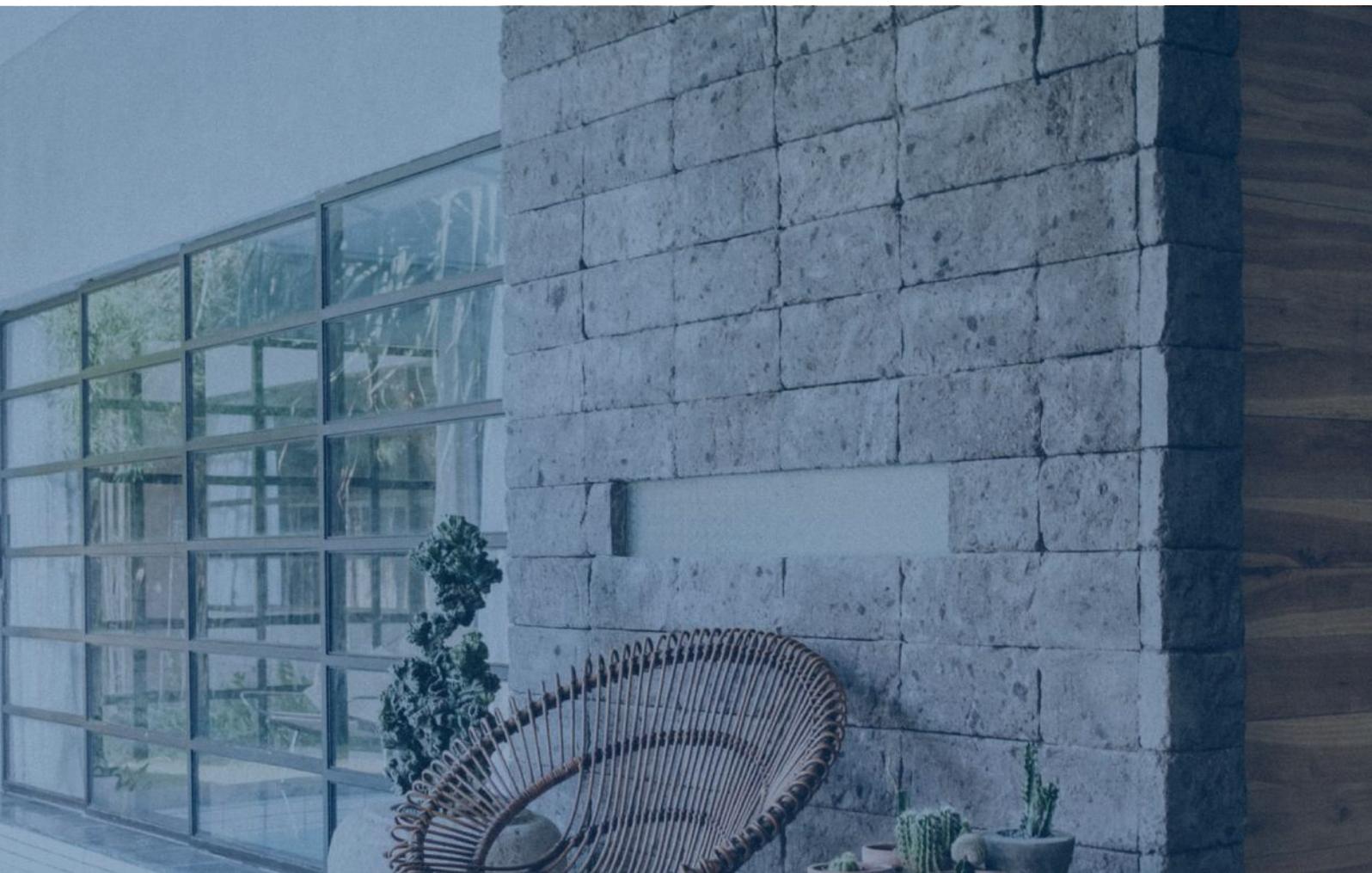
Variación anual valor tasado medio M° Fomento (Marbella)



MARBELLA: Economía

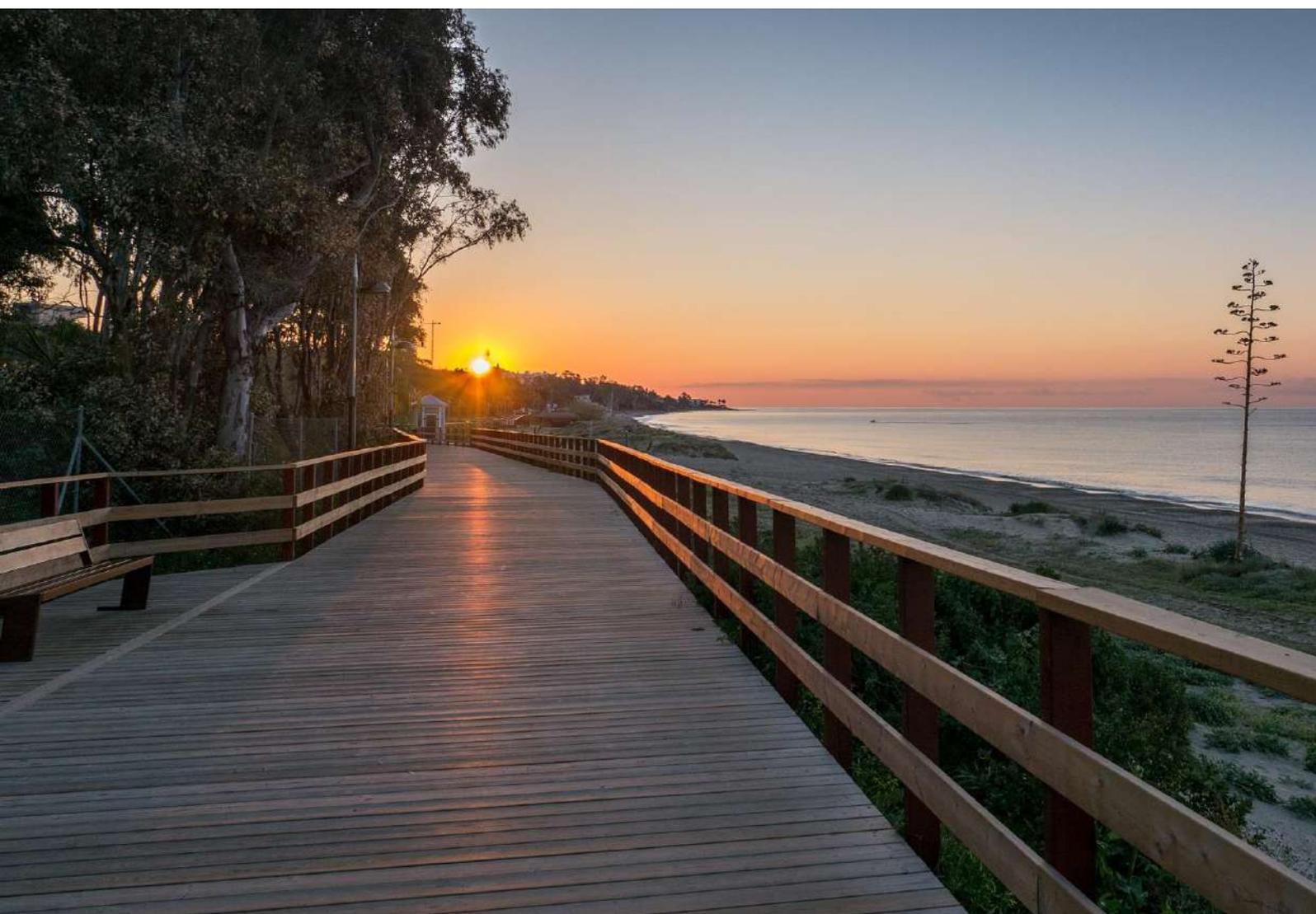
En el 4T de 2019 el unitario medio tasado asciende a 2,593.20 €/m², representando una evolución trimestral del 1.53% y anual del 6.40%.

Ámbito geográfico	Indicador	Dato	Variación	Actual	Tendencia	Fuente
España	PIB (4T 2019)	1.83%	-13.45%			(INE)
Málaga (provincia)	PARO (4T 2019)	17.75%	7.19%			(INE)
	HIPOTECAS (last. 12 meses nov-19)	17,816 hipotecas				(INE)
Marbella	Población (2019)	143,386 habitantes				(INE)
	Compraventas (3T 2019)	902 viviendas	-13.76%			(Fomento)
	Valor tasdo	2,593.20 €/m ²	6.40%			(Fomento)



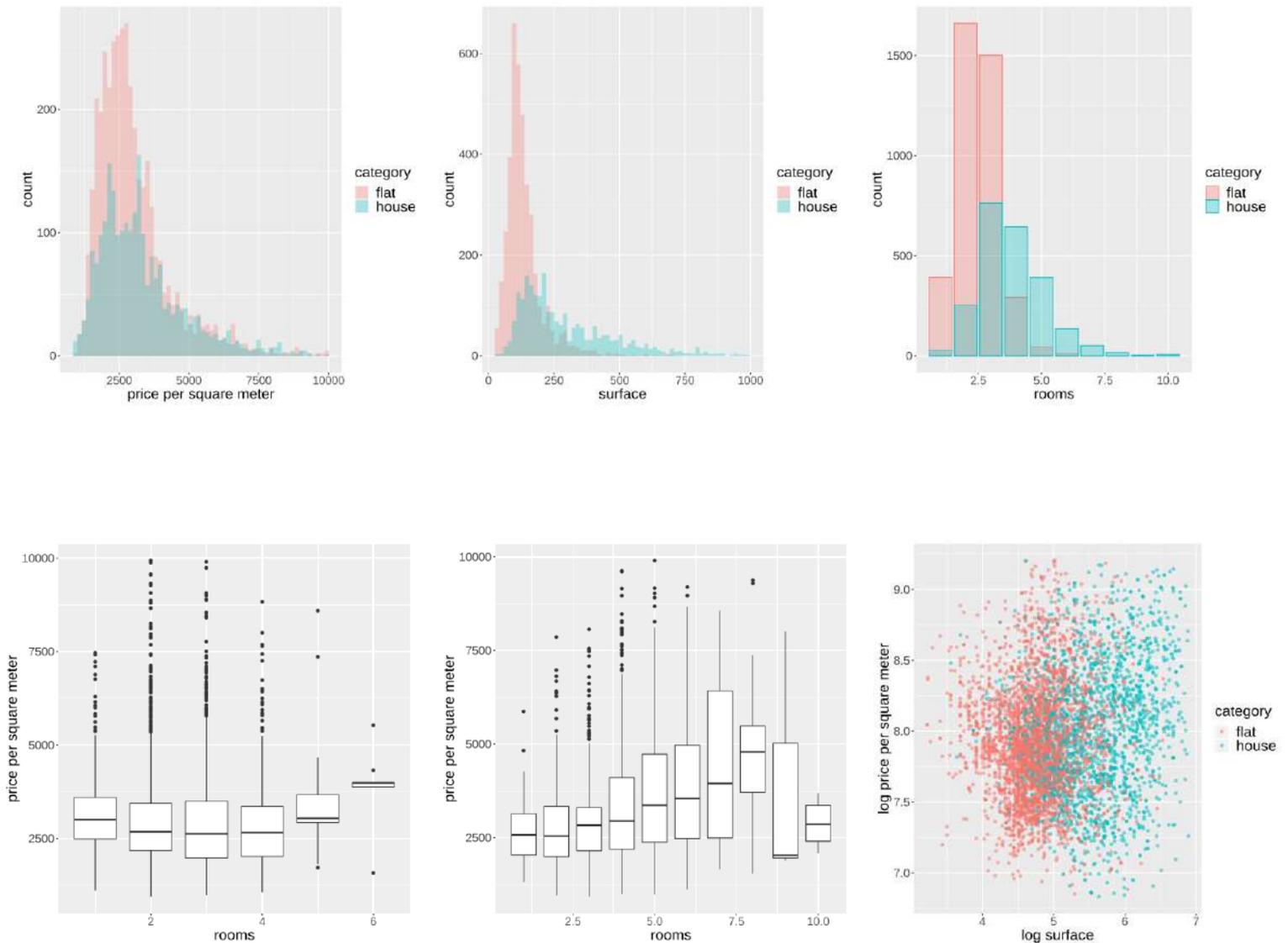
MARBELLA

HOY



Situación actual del mercado inmobiliario.

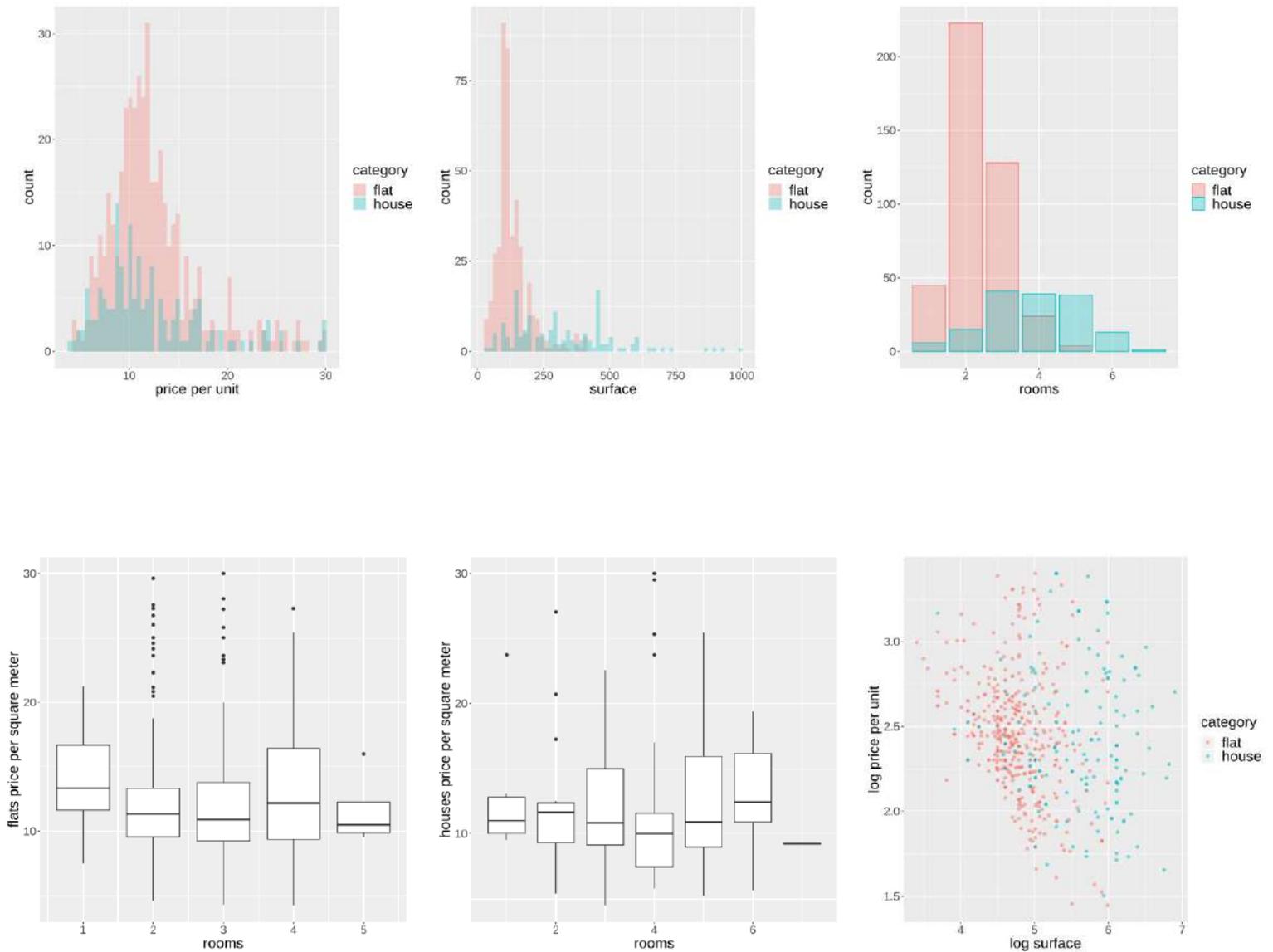
COMPRAVENTA



La primera fila de gráficos muestra la distribución de los precios unitarios, superficies y dormitorios, tanto para los pisos (rojo) como para las viviendas unifamiliares vendidas en Marbella el último año. La mayor parte de las casas vendidas son pisos y los precios unitarios son similares.

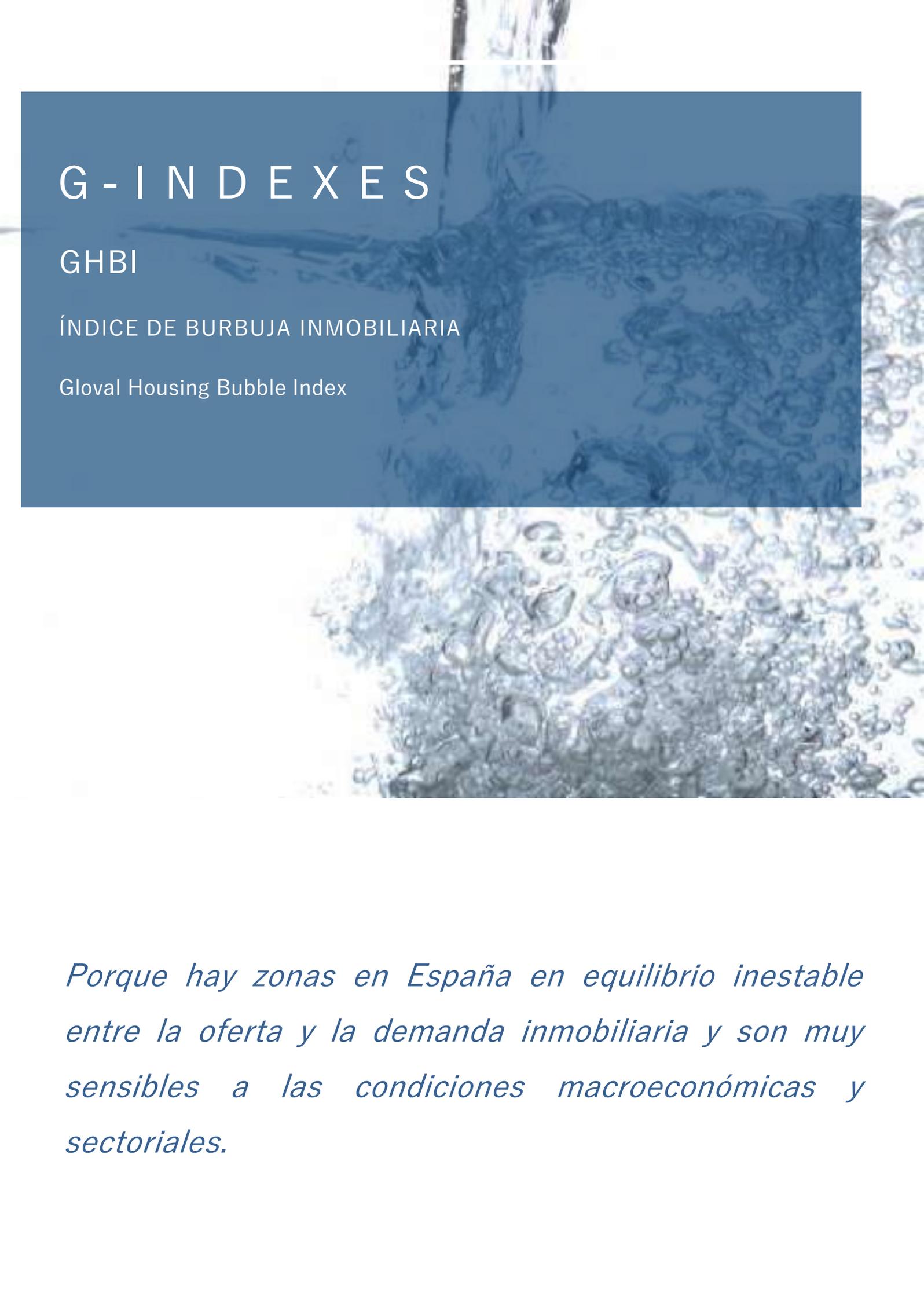
En la segunda fila, comparamos los precios unitarios por número de dormitorios, tanto para pisos como para viviendas y el logaritmo de los precios unitarios con el logaritmo de las superficies. A mayor número de dormitorios, incrementa el precio unitario en las viviendas unifamiliares, pero este no es el caso para los pisos, donde mayor número de dormitorios solo aumenta la dispersión de los unitarios.

ALQUILER



La primera fila de gráficos muestra la distribución de precios unitarios, superficies y dormitorios, tanto para pisos (rojo) como para viviendas unifamiliares (azul) alquiladas en Marbella en el último año. El mayor número de viviendas alquiladas son pisos y en nuestros datos, parece que estos también generan mayor rentabilidad.

En la segunda fila de gráficos, comparamos el precio unitario por número de dormitorios para pisos y viviendas unifamiliares y comparamos el logaritmo de precios unitario con el logaritmo de superficies. En contraste con las ventas, existe una correlación negativa entre superficie y precios unitarios. Esto también se muestra en que los pisos de una habitación tiene de media un mayor unitario que el resto.

A background image showing a splash of water with many bubbles, overlaid with a dark blue semi-transparent rectangle containing text.

G - I N D E X E S

GHBI

ÍNDICE DE BURBUJA INMOBILIARIA

Global Housing Bubble Index

Porque hay zonas en España en equilibrio inestable entre la oferta y la demanda inmobiliaria y son muy sensibles a las condiciones macroeconómicas y sectoriales.

G H B I

ÍNDICE DE BURBUJA INMOBILIARIA

Gloval Housing Bubble Index

 Sector: Residencial. Viviendas en edificio plurifamiliar y viviendas unifamiliares.	 Aplicabilidad: El índice a nivel sección censal únicamente es válido para aquellos hogares que pertenezca a dicha sección censal.
 Granularidad: Sección censal.	 Fuente: Datos propios y públicos.
 Rango: Índice de 0 a 5.	 Audiencia Futuro Propietario, Inquilino, Inversor.
 Calificaciones: Mercado en descenso, infravalorado, sobrevalorado, en precio, Sobrevalorado y en riesgo de burbuja.	 Etiquetas: Venta, Patrimonio, Inversión.

Descripción:

Índice de sensibilidad del acceso al mercado de compraventa frente a cambios en las condiciones económicas, tanto a nivel macro como a nivel de mercado sectorial, que vendrá a determinar el grado de vulnerabilidad del acceso al mercado de compraventa.

Se trata de un índice que relaciona directamente el mercado del compraventa a nivel sección censal con el rendimiento económico medio de dicha sección censal y de un hogar medio dentro de dicha sección.

Calculado a partir de rentas medias por hogar y sección censal, el esfuerzo financiero por hogar que supone el acceso a una vivienda en propiedad o a una vivienda en alquiler, los precios de compraventa o alquiler, la relación oferta/demanda en el mercado de venta y renta, es un indicador que va del 0 al 5 siendo el 5 el máximo exponente de sensibilidad y vulnerabilidad de una zona con un mercado de compraventa en riesgo de burbuja.

 Mercado en riesgo de burbuja	Índice mayor que 4,5 y menor igual que 5
 Mercado sobrevalorado	Índice mayor que 3,5 y menor o igual que 4,5
 Mercado en precio	Índice mayor que 1,5 y menor o igual que 3,5
 Mercado infravalorado	Índice mayor que 0,5 y menor o igual que 1,5
 Mercado en descenso	Índice menor o igual que 0,5

G H B I

GLOVAL HOUSING BUBBLE INDEX

MARBELLA

A lo largo de sus 4 distritos censales y 76 secciones el índice de burbuja inmobiliaria se sitúa por encima de los 4 puntos, con una media de 4,19 puntos y una horquilla que va desde los 4 puntos a los 4,625, situándose a la altura de ciudades como Barcelona, Málaga, Palma de Mallorca o Madrid.



Mercado
Sobrevalorado



G - I N D E X E S

GPRI

ÍNDICE DE TENSIÓN EN EL MERCADO DE ALQUILER

Global Private Housing Rental Index

Porque el esfuerzo que hay que realizar al afrontar un alquiler depende de múltiples factores interdependientes que hacen que no sea igual para todos.

GPRI

ÍNDICE DE TENSIÓN EN EL MERCADO DE ALQUILER

Global Private Housing Rental Index

 Sector: Residencial. Viviendas en edificio plurifamiliar y viviendas unifamiliares.	 Aplicabilidad: El índice a nivel sección censal únicamente es válido para aquellos hogares que pertenezca a dicha sección censal.
 Granularidad: Sección censal.	 Fuente: Datos propios y públicos.
 Rango: Índice de 0 a 5 .	 Audiencia Futuro Propietario, Inquilino, Inversor.
 Calificaciones: Mercado sano, tensionado y estresado.	 Etiquetas: Alquiler, Patrimonio, Inversión.

Descripción:

Índice de sensibilidad del esfuerzo de acceso al mercado de alquiler frente a cambios en las condiciones económicas, tanto a nivel macro como a nivel de mercado sectorial, que vendrá a determinar el grado de estabilidad o salud de un hogar frente a cambios económicos externos que puedan desencadenar en un cambio en la económica familiar y por consiguiente en la capacidad de acceso.

Por lo tanto se debe entender como un índice que pondera el grado de vulnerabilidad del acceso al mercado de alquiler.

Se trata de un índice que relaciona directamente el mercado del alquiler a nivel sección censal con el rendimiento económico medio de dicha sección censal y de un hogar medio dentro de dicha sección.

Calculado a partir de rentas medias por hogar y sección censal, el esfuerzo financiero por hogar que supone el acceso a una vivienda en propiedad o a una vivienda en alquiler, los precios de compraventa o alquiler, la relación oferta/demanda en el mercado de venta y renta, es un indicador que va del 0 al 5 siendo el 5 el máximo exponente de sensibilidad y vulnerabilidad de una zona con un mercado del alquiler tensionado.

	Mercado estresado	Índice mayor que 4 y menor igual que 5
	Mercado tensionado	Índice mayor que 3 y menor igual que 4
	Mercado sano	Índice menor o igual que 3

GPRI

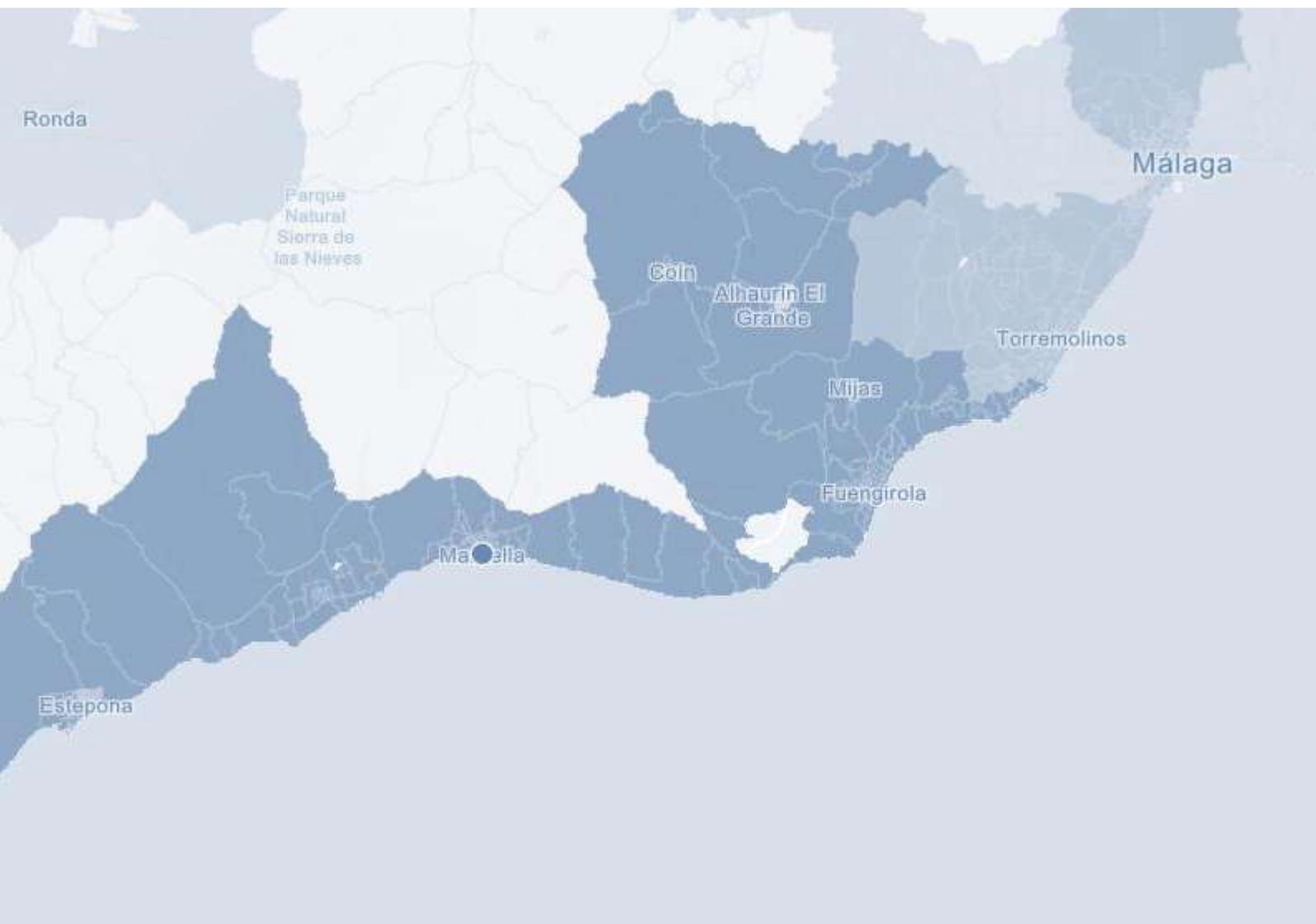
GLOVAL PRIVATE HOUSING RENTAL INDEX

MARBELLA

Marbella presenta un índice de tensión en el mercado de alquiler de 5 puntos que la emplaza en un contexto de mercado estresado, por encima de las principales ciudades por número de habitantes como Barcelona (3,91), Palma de Mallorca (3,82), Málaga (3,00) o Madrid (2,87).



Mercado Estresado



PLANEAMIENTO



LA SITUACIÓN URBANÍSTICA DE MARBELLA.

1. ANTECEDENTES Y ESTADO ACTUAL.

Marbella ha sido desde hace mucho tiempo un municipio con intensa actividad inmobiliaria acorde con su posicionamiento a nivel mundial en el sector turístico. Su situación urbanística atraviesa actualmente un reto singular que consiste en intentar asumir y gestionar su desarrollo, regularizando en primer lugar muchas infracciones urbanísticas.

La ciudad se desarrolló sin someterse a principios de la actuación en el ámbito urbanístico ni a los procedimientos legales, amparándose en la amplia autonomía municipal de gestión de esta competencia, durante más de quince años (1991-2006).

En 2006 la situación experimentó un necesario cambio de inflexión con la asunción por parte del gobierno regional de las competencias urbanísticas, que se completó con los cambios que sucesivas elecciones propiciaron en el Consistorio.

Se hizo necesario entonces encontrar soluciones pragmáticas a la situación heredada después de la construcción de más de 16.500 viviendas ilegales.

El Plan General de 2010 nació con esa primera pretensión de regularizar el entramado urbano heredado. El documento era pragmático en su naturaleza buscando cómo encontrar un óptimo camino para legalizar las propiedades in Marbella que estaban –y aún están- sin un estatus legal normal. Sin embargo, las soluciones fáciles son complicadas de encontrar. Y fue declarado nulo por el Tribunal Supremo.

El PGOU de Marbella aprobado por Orden del Consejero de Vivienda y Ordenación del Territorio de 25 de febrero de 2010 fue anulado por el Tribunal Supremo en 2015 (STS 4378/2015 y STS 4379/2015 de 27 de octubre y STS 4380/2015 de 28 de octubre).

En resumen y dejando de lado algunos importantes aspectos formales, fue por entender el Alto Tribunal que no se sometía a exigencias legales de fondo para la redacción de un Plan General, también por haber creado originales procedimientos y nuevos métodos de cómputo de superficie con el sólo fin de legalizar irregularidades urbanísticas y por invadir de ese modo competencias exclusivas de la Justicia.

El resultado fue que el Ayuntamiento tenía que ponerse de nuevo a redactar, esta vez no un documento montado apresuradamente y quizás demasiado pragmático, sino un avance complejo, minuciosamente hilvanado desde el punto de vista técnico y legal, del tipo que requerían las altas instancias.

Desde ese momento, el plan general en vigor es el anterior considerado plenamente legal, que data de 1986 (PGOU86), de modo que sólo está en situación legal la edificación –o los desarrollos urbanísticos-- del municipio que se ajusten a ese planeamiento, o a los planeamientos especiales o sectoriales que desarrollaron legalmente el PGOU'86.

Aprobado en 1986, tiene una antigüedad de 34 años. En este periodo se han producido numerosas e importantes transformaciones urbanas en desarrollo de dos planes generales (Plan General de 1998 y Plan General de 2010) que han sido posteriormente anulados por los Tribunales de Justicia.

Existen numerosas edificaciones en el municipio que no encuentran cobertura urbanística adecuada por esta circunstancia.

También se han producido importantes cambios normativos en este periodo de tiempo, con la aprobación de una ley de urbanismo autonómica (la LOUA); una nueva ley de suelo estatal (la LS2007, hoy TRLS2015) y una abundante regulación de las diferentes legislaciones sectoriales, especialmente la medioambiental, tanto andaluza (LGICA) como estatal. Cambios normativos que, evidentemente, el vigente Plan General no ha podido recoger.

Además, el Plan General de 1986 fue objeto de múltiples revisiones que no llegaron a alcanzar plena vigencia y eficacia. Por tanto, desde la fecha de su reentrada en vigor hasta la actualidad, el primer objetivo de las autoridades urbanísticas ha sido simplemente actualizar su normativa de ordenanzas y adaptarlo a las presentes leyes urbanísticas, lo que les ha llevado tres años:

Texto Refundido del PGOU de 1986 (BOPMA nº 82 de 30/04/2018 y nº 221 de 16/11/2018. Corrección de errores en el BOPMA nº 235 de 7/12/2018).

Modificación de la normativa urbanística del PGOU de 1986, aprobadas por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 16 de mayo de 2018 (BOPMA nº 127 de 3/7/2018).

Aprobación por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria del 27 de julio de 2018 del Expediente de Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU de 1986 (BOPMA nº 197 de 11/11/2018).

Sin embargo, establecer un marco normativo estable no era suficiente. El tiempo transcurrido desde la redacción y aprobación del PGOU de 1986 hacía necesaria y urgente su actualización plena.

Por ello, el Ayuntamiento de Marbella ha iniciado ya el proceso de revisión del vigente PGOU de 1986, aunque se encuentra en las fases previas a la redacción de un Avance de Planeamiento. La última medida ha sido la aprobación mediante acuerdo de 21 de octubre de 2019 de la Junta de Gobierno Local de medidas de coordinación y participación activa.

El Ayuntamiento de Marbella ha decidido rescindir el contrato con la firma de experta en planeamiento y completar el PGOU con sus recursos. Como nota positiva, ha anunciado que el nuevo PGOU tiene la intención de prestar más atención a crear una ciudad habitable y moderna, integradora, tecnológicamente avanzada que contenga zonas verdes, con el objetivo puesto en la sostenibilidad.

También intentará alcanzar un acuerdo con los promotores para bajar la densidad de las construcciones y centrarse más en la calidad que en la cantidad.

2. COMENTARIOS SOBRE LA SITUACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES QUE TIENEN SU LICENCIA DE OBRAS ANULADA POR SENTENCIA JUDICIAL

En la Sentencia de 27 de octubre de 2015 del Tribunal Supremo, consideró que el Plan General no es el instrumento para la legalización de edificios con licencias anuladas en vía judicial, sino que la competencia corresponde únicamente a la Sala de lo Contencioso de Málaga del TSJ de Andalucía, además de que no basta con el nuevo plan para conseguir la inejecución de sentencias sino que es necesaria, la legalización de lo construido amparado en la licencia anulada.

La incidencia de las Licencias anuladas en sede judicial sobre el total de las de alrededor de mil (1.000) que están inventariadas como concedidas ilegalmente, es de alrededor del 35%.

La jurisprudencia ha entendido siempre que la ejecución in natura de las sentencias era la demolición de los edificios, conste o no como mandato expreso en las sentencias anulatorias, aunque tanto la Junta de Andalucía como el Ayuntamiento de Marbella, han expresado su intención de garantizar la seguridad jurídica de esas construcciones (estarían obligados por ley y por mandato judicial a efectuar la demolición) y de normalizar todas las edificaciones que obtuvieron licencia ilegalmente y se construyeron entre 1.991 y 2006, en contra del planeamiento.

El legislador ha introducido por su parte cambios en el art. 108.3 de la Ley de Jurisdicción Contencioso-Administrativa matizando que las sentencias deben “ordenar motivadamente la demolición” así como garantizar las cantidades para indemnizar a terceros de buena fe en caso de practicarla”.

También se ha modificado el art. 1964.2 del Código Civil de modo que el plazo legal para ejecutar la sentencia pasó de 15 a 5 años.

El plazo de ejecución de aquellas sentencias dictadas con anterioridad a la entrada en vigor de este nuevo plazo prescriptivo, será el menor de los siguientes:

- a) 5 años a contar desde el 7-10-2015, fecha de entrada en vigor de la modificación del 1964.2 CC
- b) 15 años desde la firmeza de la sentencia.

Una vez prescrita la acción para ejecutar la sentencia, lo cual para muchas ya ha sucedido o sucederá pronto, se habrá eliminado el riesgo de demolición pero la vivienda en cuestión seguirá estando en situación de fuera de ordenación, lo cual es ya un mal menor.

La inejecución de cada una de estas sentencias se ajustará a los supuestos tasados en la ley y deberá proceder de decretos judiciales específicos en cada caso.

Por tanto la seguridad jurídica de los inmuebles afectados no se garantizará hasta que el Juez o Tribunal competente aprecie la concurrencia de causas de imposibilidad material o legal para ejecutarla, o bien a que prescriban los plazos legales establecidos en el Código Civil para ello.

3. CONSECUENCIAS DE LA ANULACIÓN DEL PLAN GENERAL DE MARBELLA DE 2010 Y LA SITUACIÓN EN QUE QUEDAN LAS EDIFICACIONES CONSTRUIDAS ILEGALMENTE DE ACUERDO CON EL PLAN ANTERIOR (PGOU 1986)

Inmuebles que son acordes con el Plan General de 1986. Que se encuentran legalmente dentro de la ordenación urbanística a todos los efectos.

Inmuebles que no son acordes con el Plan general de 1986. Dentro de estos inmuebles existe una casuística variada, en función de su destino según el plan en vigor (público o privado, que puede ser diferente al que ostenten), su grado de incumplimiento, su inclusión o no dentro de un sector de desarrollo urbanístico diferido, la posibilidad de coexistencia de las infracciones o desajustes con la aplicación del plan general, así como la de prescripción o caducidad para futuras acciones de restitución de la legalidad urbanística.

Mostramos a continuación una clasificación de los mismos, en función del grado de estabilidad en el tiempo que poseen:

	Hipótesis	Estabilidad
1.	Infracción urbanística en base al PGOU-1986, sin prescribir, aunque el PGOU-2010 asumía correctos sin haberse emitido actos de legalización o de normalización	No suficiente
2.	Infracción urbanística en base al PGOU-1986, sin prescribir, aunque el PGOU-2010 asumía correctos, habiéndose emitido actos firmes de legalización o de normalización	No suficiente
3.	Inmuebles contrarios o en construcción al amparo del PGOU-10 contrarios al PGOU-86	Suficiente
4.	Inmuebles contrarios a la ordenación del PGOU-86 y sin normalizar durante la vigencia del Plan de 2010, pero cuya infracción urbanística ya ha prescrito.	Depende de su compatibilidad con el desarrollo urbanístico
5.	Inmuebles en sectores que han completado suficientemente su ordenación o su gestión urbanística, total o parcialmente, al amparo del plan de 1986.	Suficiente, en algunos casos con cargas pendientes.
6.	Inmuebles en Suelo No Urbanizable.	Su estabilidad depende de su situación respecto de la aplicación del (D-Andalucía) 3/2019 de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía.
7.	Infracción urbanística sin prescribir.	Ninguna estabilidad.

Hipótesis 1. Infracción urbanística en base al PGOU-1986, sin prescribir, aunque el PGOU-2010 los asumía correctos, aunque sin haberse emitido actos firmes de legalización o regularización (Licencias de Obras, de Ocupación o de Utilización (no de Actividad), certificados de Normalización en Áreas de Regularización

Si la posible acción administrativa encaminada a restituir la legalidad no ha prescrito o caducado, por encontrarse en alguno de los supuestos de no caducidad de la Ley Urbanística andaluza, el inmueble no es estable en el tiempo.

Hipótesis 2. Infracción urbanística en base al PGOU-1986, sin prescribir, aunque el PGOU-2010 los asumía correctos, habiéndose emitido actos firmes de legalización o de regularización (Licencias de Obras, de Ocupación o de Utilización (no de Actividad), certificados de Normalización en Áreas de Regularización

Sobre estos inmuebles se ha producido un acto de legalización o regularización firme en aplicación de una Disposición general, el Plan General de 2010, que fue no solo derogado, sino anulado de pleno derecho. No obstante, es aplicable la seguridad jurídica que dispensa el artículo 73 de la Ley de Jurisdicción Contencioso Administrativa. Se considera que la nulidad del PGOU no afecta al certificado de legalización/ licencia de ocupación/certificado de normalización, entendida como un acto administrativo firme en ejecución de éste.

En consecuencia, el inmueble tiene garantía suficiente de estabilidad en el tiempo, ya que está incorporado de facto al patrimonio de su titular, que tiene adquiridas todas las facultades urbanísticas, salvo las que quedan restringidas mediante las disposiciones propias del régimen jurídico de “fuera de ordenación” y que se refieren principalmente al alcance de las obras autorizables –las cuales, en general, no podrán aumentar la vida útil restante de la construcción existente-- y la que determina la renuncia a futuros incrementos de un hipotético valor de expropiación.

Hipótesis 3. Inmuebles construidos o en construcción al amparo del PGOU-10 contrarios al PGOU-86.

Igual que en el caso anterior, se considera que la nulidad del PGOU no afecta a la Licencia de Obras entendida como un acto administrativo firme en ejecución de éste y debe emitirse Licencia de Primera Ocupación/ de Utilización a la finalización de las obras.

En consecuencia, el inmueble tiene garantía suficiente de estabilidad en el tiempo, ya que no consta registralmente alguna situación de “fuera de ordenación” está incorporado al patrimonio de su titular, que tiene adquiridas todas las facultades urbanísticas, salvo las que quedan restringidas mediante las disposiciones propias del régimen jurídico de “fuera de ordenación”, que se refieren principalmente al alcance de las obras autorizables –las cuales, en general, no podrán aumentar la vida útil restante de la construcción existente-- y la que determina la renuncia a futuros incrementos de un hipotético valor de expropiación.

Hipótesis 4. Inmuebles contrarios a la ordenación del PGOU-86 y sin normalizar durante la vigencia del Plan de 2010, pero cuya infracción urbanística ya ha prescrito.

El inmueble está presumiblemente en situación de “asimilado a fuera de ordenación”:

El inmueble no se ajusta al Plan General de Ordenación Urbanística de 1986 ni a su Adaptación a la LOUA, pero tiene garantía suficiente de estabilidad en el tiempo, ya que no hay expediente por infracción urbanística o sancionador en curso y han caducado los plazos para incoar o continuar acciones de restablecimiento de la legalidad. El inmueble se supone incorporado al patrimonio de su titular, que tiene adquiridas todas las facultades urbanísticas, salvo las que quedan restringidas mediante las disposiciones propias del régimen jurídico de “fuera de ordenación”, que se refieren principalmente al alcance de las obras autorizables –las cuales, en general, no podrán aumentar la vida útil restante de la construcción existente-- y la que determina la renuncia a futuros incrementos de un hipotético valor de expropiación.

Hipótesis 5. Inmuebles en sectores que han completado suficientemente su ordenación o su gestión urbanística, total o parcialmente, al amparo del plan de 1986, con las que son compatibles.

Muchos ámbitos han finalizado la gestión o el planeamiento al amparo del Plan, bien durante su etapa de aplicación anterior o en muchos casos a partir de la anulación del Plan general de 2010. En estos casos, pueden existir cesiones o cargas pendientes que podrían monetizarse y trasladarse a los titulares para su regularización completa.

Caso 5.a El inmueble está dentro de un ámbito desarrollo no ordenado pormenorizadamente, pero es compatible con su desarrollo.

El inmueble no se ajusta al Plan General de Ordenación Urbana de 1986 ni a su Adaptación a la LOUA, pero tiene una garantía suficiente de estabilidad en el tiempo, ya que es compatible con el desarrollo urbanístico del ámbito en el que se sitúa, no hay expediente por infracción urbanística o sancionador en curso y han caducado los plazos para incoar o continuar acciones de restablecimiento de la legalidad.

El inmueble se supone incorporado al patrimonio de su titular, que tiene adquiridas todas las facultades urbanísticas, salvo las que quedan restringidas mediante las disposiciones propias del régimen jurídico del Suelo Urbano No Consolidado o del Suelo Urbanizable, que se refieren principalmente al alcance de las obras autorizables –las cuales, en general, serán de carácter provisional hasta que se ordene pormenorizadamente el ámbito donde se encuentra.

Caso 5.b El inmueble esta dentro de un ámbito desarrollo no ordenado pormenorizadamente y además NO es compatible con su desarrollo.

El inmueble no es compatible con el desarrollo urbanístico del ámbito en el que se sitúa, ni tiene asegurado el derecho a la indemnización por su vuelo en caso de expropiación.

Hipótesis 6. Inmuebles irregulares en Suelo No Urbanizable.

Estos inmuebles quedan sujetos para su regularización, como el resto de su categoría en todo el territorio andaluz, a lo dispuesto en el reciente decreto (D-Andalucía) 3/2019 de 24 de septiembre de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía, que plasma la voluntad del gobierno autonómico de legalizar o regularizar la ingente cantidad de viviendas construidas irregularmente en suelo no urbanizable a lo largo de toda la comunidad.

Hipótesis 7. Infracción urbanística sin prescribir.

No se puede presumir ninguna estabilidad al bien, salvo la prometida inactividad de las autoridades al respecto.

PREDICCIONES & INVERSIÓN



CONTEXTO
NACIONAL

CONTEXTO
INTERNACIONAL

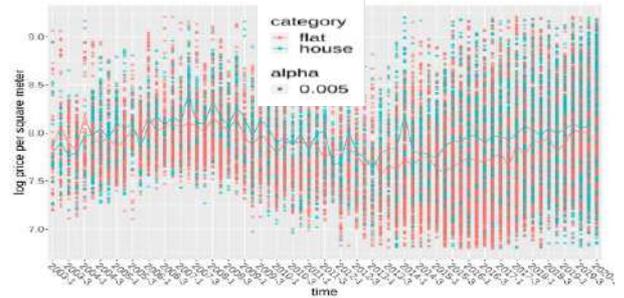


Más datos.

Más Conocimiento.

Mejores Decisiones.

PREDICCIONES

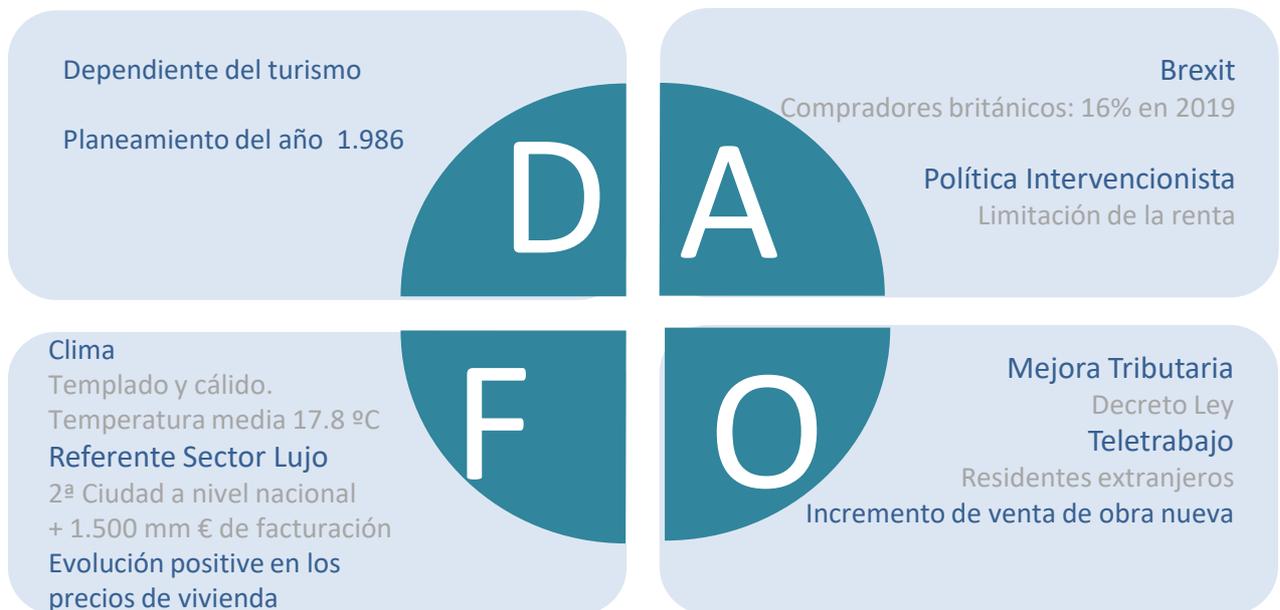


El gráfico superior muestra la evolución trimestral del logaritmo de los precios unitarios desde 2003, con los pisos en rojo y las viviendas unifamiliares en verde. En los dos gráficos de la izquierda se muestra la media de los precios unitarios, primero para pisos y posteriormente para viviendas unifamiliares. En estos dos últimos gráficos se simulant tres escenarios económicos mediante un modelo VARX para esas series y que incluye datos macroeconómicos externos.

En el escenario "Best Case", las variables macroeconómicas siguen un sender similar al de España saliendo de la crisis en 2014. En el escenario "Worst Case", las variables macroeconómicas siguen un senderos similar al de España entrando en crisis a principios de 2009. En el escenario "Status Quo", las variables macroeconómicas se mantienen en los niveles actuales.

El crecimiento de precios unitarios parece estar moderándose en el escenario "best case" y el unitario de viviendas unifamiliares parecen ser menos sensible a cambios macroeconómicos que los pisos.

DAFO



RATING de INVERSIÓN y ALQUILER

El rating de inversión de una propiedad indica el retorno medio ajustado al riesgo, mostrando su potencial para generar beneficios. Un rating de alquiler es una fórmula para la evaluación cuantitativa del riesgo que podemos utilizar para predecir la estabilidad de los ingresos generados por una propiedad en alquiler.

Conocer el valor de mercado actual es necesario para invertir en una propiedad (tanto con motivo de venta como de alquiler), pero no es suficiente. Existen cientos de factores macro y micro que influyen en los retornos financieros de un inmueble: cambios de precio, la facilidad de poner en alquiler, el valor de mercado, hipotecas, gastos de mantenimiento, impuestos... Gloval Analytics selecciona y usa las variables que más correlan con el mercado español e incluye otras que abarcan: la situación regulatoria, mercados, vivienda, gobierno, demografía o estilo de vida y cubren todos los aspectos locales, a nivel nacional, regional y metropolitano, llegando a evaluar la situación de los barrios (servicios, calidad de la zona, transportes...) y de la propiedad misma (antigüedad, estado de reforma, demanda, predicción de precio...).

Gloval Analytics mide y factoriza el riesgo y volatilidad inherentes en estos atributos para obtener medidas que apoyan la toma de decisiones financieras.

Investment
BB+

La calificación de riesgo de inversión para Marbella es BB + que representa los activos especulativos. **Los activos que están expuestos a valores de ciertas variables que pueden reducir la capacidad del activo para producir rentabilidad en una futura operación inmobiliaria.** En términos de comparación, hay cuatro niveles superiores de calificación con 10 niveles menores. BB + es el undécimo puntaje en una escala 22 (que no es lineal *)

Como se trata de un rating de ciudad, los activos específicos pueden tener un comportamiento diferentes, y será necesario usar datos para cada activo para establecer una calificación precisa para cada propiedad.

Rental
4,8

La calificación de alquiler para Marbella es de 4,8 en una escala lineal de 10 puntos, siendo 1 el valor menor y 10 el máximo. El puntaje nacional es 5,7, por lo que la estabilidad de ingresos prevista para Marbella es inferior a la media española. Esto se debe principalmente al fenómeno Brexit y a las actividades de control de precios de alquiler propuestas por el gobierno. Un puntaje entre 4 y 5 refleja que la probabilidad de un evento que interrumpirá la generación de ingresos por alquileres es mayor que la ganancia promedio esperada.

Como se trata de un puntaje de ciudad, los activos específicos pueden tener un comportamiento diferentes, y será necesario usar datos para cada activo para establecer una calificación precisa para cada propiedad.

Contact



Dr. Carlos Gómez Castro

Chief Data & Analytics Officer

info@analyticsgloval.com

AVISO LEGAL

El presente documento, elaborado por Gloval Analytics, tiene carácter divulgativo y contiene datos, opiniones o estimaciones referidas a la fecha del mismo, de elaboración propia o procedentes o basadas en fuentes que consideramos fiables, sin que hayan sido objeto de verificación independiente por Gloval Analytics. Gloval Analytics, por tanto, no ofrece garantía, expresa o implícita, en cuanto a su precisión, integridad o corrección.

Las estimaciones que este documento puede contener han sido realizadas conforme a metodologías generalmente aceptadas y deben tomarse como tales, es decir, como previsiones o proyecciones. La evolución histórica de las variables económicas (positiva o negativa) no garantiza una evolución equivalente en el futuro.

El contenido de este documento está sujeto a cambios sin previo aviso en función, por ejemplo, del contexto económico o las fluctuaciones del mercado. Gloval Analytics no asume compromiso alguno de actualizar dicho contenido o comunicar esos cambios.

Gloval Analytics no asume responsabilidad alguna por cualquier pérdida, directa o indirecta, que pudiera resultar del uso de este documento o de su contenido.

Ni el presente documento, ni su contenido, constituyen una oferta, invitación o solicitud para adquirir, desinvertir u obtener interés alguno en activos o instrumentos financieros o bienes inmobiliarios, ni pueden servir de base para ningún contrato, compromiso o decisión de ningún tipo.