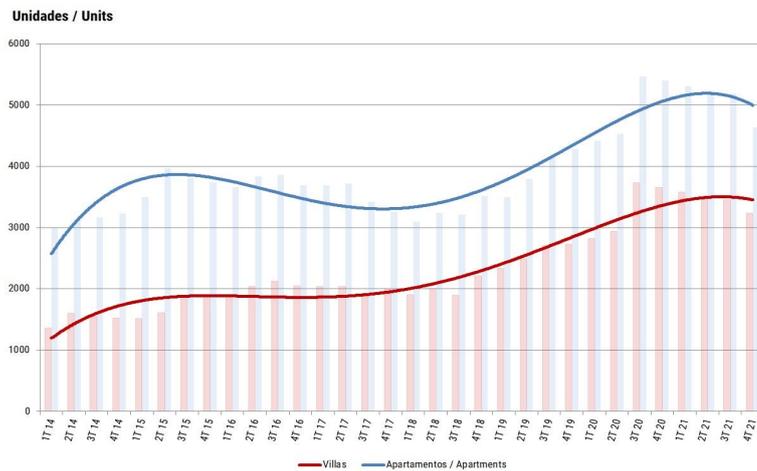


¿CÓMO ESTA EL MERCADO?

Febrero 2022

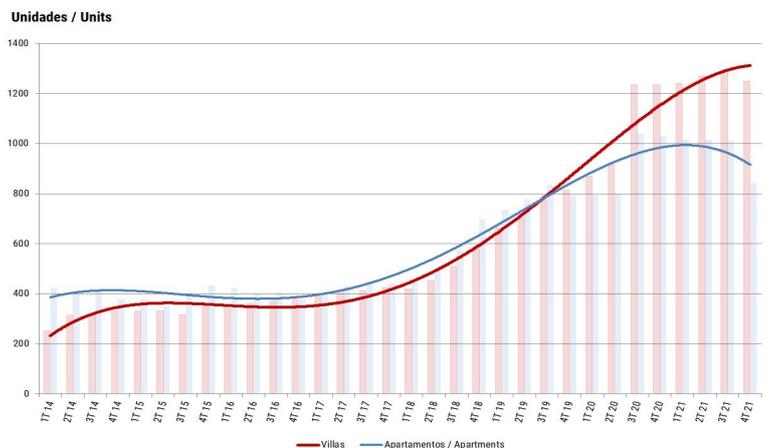
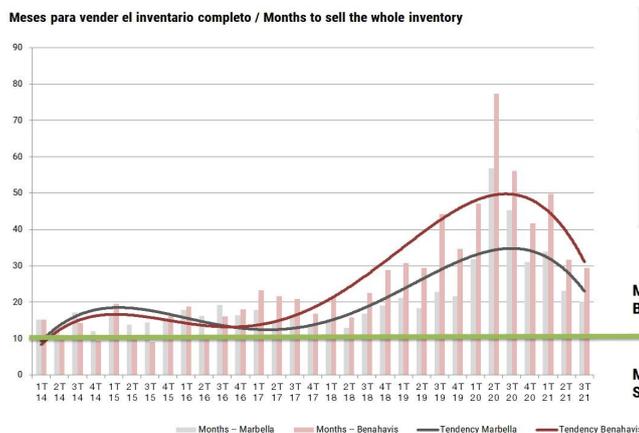
El número de viviendas en venta baja en Marbella y Benahavís

Aunque no hay datos oficiales sobre el inventario o número de viviendas en venta se puede hacer una estimación del mismo en base a portales inmobiliarios y bases de datos de viviendas compartidas. No sería el número exacto pero, al menos, puede ofrecer una idea de como es la tendencia.



Ahora estamos en una situación con más demanda, más ventas y menos número de viviendas en venta que debería hacer subir los precios como ha venido ocurriendo durante 2021. Mirando el detalle, se puede ver que el inventario está bajando en todos los tipos de propiedades y precios, menos el de las villas por encima de 1.500.000 euros. La tendencia que se observa en ese rango es similar en Marbella y Benahavís, esto es, no baja pero se mantiene estable. La conclusión es que el mercado está tendiendo a un mercado de "vendedores" desde un merca-

GRÁFICO 3—RATIO DE ABSORCIÓN



Esa información sobre el inventario se puede ver en los gráficos 1 y 2 para Marbella y Benahavís. Observando ambos gráficos, la tendencia es clara mostrando una reducción en el número de propiedades en venta en el mercado. Esto está directamente asociado con el aumento en el número de ventas que estamos experimentando. El inventario aumentó a máximos históricos en los últimos años y esto, como se ha ido comentando, estaba afectando en forma de moderación al aumento de los precios. El mercado inmobiliario funciona de la misma manera que otros mercados, más oferta disponible, menos precio.

** Cuando el número de meses necesarios para vender todo el inventario es inferior a 10 estamos en el **Mercado de Vendedores**. Si es mayor que 10, estamos en un **Mercado de Compradores**.

** When the number of months required to sell the whole inventory is less than 10, we are in a **Seller's Market**. If it is greater than 10, we are in a **Buyer's Market**.

Mercado de Compradores
Buyer's Market

Mercado de Vendedores
Seller's Market

do de "compradores" y esa tendencia a ese cambio de mercado se verá reforzada si la actividad y los números siguen yendo por el mismo camino, más transacciones y menos número de viviendas en venta. El gráfico de la tasa de absorción, es decir el número de meses para vender el inventario completo, que se muestra a la izquierda como Gráfico 3, muestra una tendencia a la baja indicando que es más fácil vender ahora que hace un año.

Fuente: Registradores, Ministerio de Fomento, Idealista y páginas web inmobiliarias

¿INTERESADO EN LOS PRECIOS REALES DE MERCADO?

PIDA UNA VALORACIÓN GRATUITA DE SU PROPIEDAD

PARA MÁS INFORMACIÓN VISITE:

WWW.ALFONSOLACRUZ.COM

¿CÓMO ESTÁ EL MERCADO?

Febrero 2022

¿Se puede hipotecar una vivienda fuera de ordenación?

En un artículo previo se analizó qué era una vivienda fuera de ordenación pero, ¿se puede hipotecar una vivienda en esta situación urbanística?

En principio se puede decir que es complicado porque los bancos no quieren correr ningún riesgo y dichas viviendas que se pueden asimilar a "ilegales" y, por tanto, pueden no suponer una garantía suficiente para el préstamo hipotecario pero en algunos casos, dependiendo de la causa de la situación de fuera de ordenación, los bancos han concedido estas hipotecas. Hay que decir que este artículo se refiere a la zona de Marbella donde existen aproximadamente 18.000 viviendas fuera de ordenación y la situación en este sentido es un poco especial.

¿En qué casos de fuera de ordenación están los bancos concediendo hipotecas?

Hablando con los bancos responden que todo depende de los tasadores y de las advertencias que pongan en las tasaciones hipotecarias. Dentro de estas, ellos las distinguen como advertencias graves en cuyo caso no darán hipoteca puesto que la vivienda no se considera garantía para el préstamo hipotecario y las advertencias leves en las que el banco estudiará la operación y podrá o no pedir garantías adicionales.

Después de la contestación de los bancos, nos hemos puesto en contacto con varios tasadores con años de experiencia en la Costa del Sol que nos confirman en cierta forma lo que dicen los bancos: aquellas propiedades construidas sobre dominios públicos, parcelas de zonas verdes, parcelas calificadas para parques y jardines o con una calificación no residencial recibirán esas advertencias graves que harán que no sean susceptibles de constituir una garantía hipotecaria mientras que otras propiedades construidas sobre parcelas residenciales en las que los tasadores consideren que la infracción urbanística se pueda considerar como no tan grave recibirán asimismo una advertencia leve que abrirá la puerta a que los bancos estudien la posible concesión de una hipoteca.

** Dado que cada caso es diferente y este artículo no profundiza realmente sobre el tema, recomendamos consultar el contenido del mismo con su abogado de confianza.

PUERTO DEL ALMENDRO

3 Bed
3 Bath

1.090.000€

KELLERWILLIAMS
Luxury
INTERNATIONAL



JUST LISTED

ALFONSO LACRUZ
Real Estate in Marbella & Benahavis

kw MARBELLA
KELLERWILLIAMS

NUEVA ANDALUCÍA

5 Bed
4 Bath

1.599.000€

KELLERWILLIAMS
Luxury
INTERNATIONAL



PRICE DROP

ALFONSO LACRUZ
Real Estate in Marbella & Benahavis

kw MARBELLA
KELLERWILLIAMS

¿Pensando en vender o cansado de esperar a que se venda? No busque más. ¡¡Nosotros cumplimos!! Llámeme para una consulta.