

Propuesta Proyecto Área “La Perdiz”

Benahavís, Marbella, España



Sector "La Perdiz", Benahavís, Marbella, España**

Características



Venta

18.427.500€

Superficie:  32.880 m2 edificables

Superficie total: 180.000m2

Licencia:  De obras concedida a falta de entrega de aval

Sector "La Perdiz", Beahavís, Marbella, España



LOCALIZACIÓN ESPECÍFICA DEL TERRENO EDIFICABLE,
TERMINO MUNICIPAL DE BENAHAVIS.

Área "La Perdiz", Benahavís, Marbella, España



PLAN PARCIAL LA PERDIZ “BENAHAVIS HILLS CLUB”

1. DESCRIPCIÓN DEL ANÁLISIS DE MERCADO

1. ANÁLISIS MERCADO OBJETIVO

El municipio de Benahavís cuenta con una alta demanda de personas de diferentes países de Europa, Asia y América, de poder adquisitivo alto y muy alto, para la adquisición de una vivienda de lujo. Actualmente, el Excmo. Ayuntamiento de Benahavís cuenta con un PGOU vigente que data del año 1993, por lo que hace único el Plan Parcial “La Perdiz”, ya que en la actualidad es prácticamente imposible encontrar una bolsa de suelo para un desarrollo de 328 unidades de lujo, debido a la antigüedad del plan vigente actual. El P.P. “La Perdiz” pertenece a dicho plan vigente, y hay que tener en cuenta que al futuro PGOU le quedan algunos años para perfeccionarse, además de los tiempos que suponen, una vez aprobado definitivamente, los planes de sectorización, planes parciales, proyectos de urbanización y de reparcelación. Esto quiere decir que, durante un largo período de años, es prácticamente imposible un desarrollo similar dentro del municipio, y casi de igual modo, en gran parte de la Costa del Sol, ya que es un desarrollo de grandes dimensiones dentro de la catalogación “lujo”, con informe favorable que permite iniciar obras de inmediato.

En la actualidad, en el municipio de Benahavís existen parcelas para edificar, dentro de antiguos planes parciales, que se iniciaron hace muchos años, en los que aún quedan parcelas residuales para desarrollar, pero de tipología completamente diferente, ya que se trata principalmente de desarrollos de baja densidad (La Zagaleta, El Madroñal, Montemayor) y no de alta densidad como es el caso del referido Plan Parcial La Perdiz.

Este desarrollo es único por el alto número de unidades que se pueden llevar a cabo en él con tipología de edificación plurifamiliar, catalogándose como un desarrollo de alta densidad, lo que no impide que se comercialice como un proyecto de vivienda de lujo, debido a que se enclava en una parcela de más de 180.000 m², lo que permite proyectar grandes superficies de zonas verdes, espacios de ocio-deporte, etc., así como, también permite que las construcciones se desarrollen en grandes extensiones, pudiendo construir edificaciones muy semejantes a tipología unifamiliar, dándole de este modo un alto grado de calidad.

2. ANÁLISIS DE LA COMPETENCIA

Respecto a los índices de competencia, son muy bajos, casi nulos, debido a que el enclave de la parcela, al estar por encima de la autopista, lo hace único, diferenciándose de los complejos que están por debajo de la misma, ya que estas construcciones están muy cerca unas de otras, lo que hace que haya un gran número de edificaciones, quitándole exclusividad.

El complejo que resulta como competidor más directo es el “Marbella Hills Club”, el cual ha sido vendido prácticamente en su totalidad, quedando las últimas unidades. Los precios de estos apartamentos oscilan entre los 5.000€/m² y 6.000€/m², al margen de los áticos, que han llegado a venderse en 8.000€/m². Este complejo está ubicado en una posición muy parecida al Plan Parcial La Perdiz “Benahavís Hills Club”, teniendo ambos enclaves una orografía muy parecida, con iguales vistas a la costa y dimensiones de este a oeste, existiendo una distancia de un proyecto a otro de aproximadamente 800 metros en línea recta.

El hecho de que sea tan similar uno y otro, realmente hace que “Benahavís Hills Club” tenga un valor añadido, debido a lo exitoso que ha resultado “Marbella Hills Club”.

3. FIJACIÓN DE PRECIOS

Entendemos que los precios deben ser similares a los de “Marbella Hills Club”, ya que si ponemos precios más bajos, sería menospreciar nuestro producto, haciendo creer al cliente final que nuestro complejo es inferior en calidades o en otras razones, aunque esto no fuese real. Por lo que si estimamos un precio medio de 5.000€/m², sin tener en cuenta que, al ser construcciones en pendiente, las unidades salen con metros de terrazas que no computan pero sí se comercializan, además de los metros que se pueden construir bajo rasante debido a las inclinaciones del terreno, que tampoco computan.

4.- TIMING Y ESTIMACIÓN INGRESOS/AÑO

Para la adaptación del Proyecto de Urbanización y confección del Proyecto Básico de edificación y obtención de licencia se estima un plazo no superior a 8 meses.

Para la comercialización del 50% de la promoción se fija un plazo de 1 año, una vez cumplido este hito, el 30% que deberá abonar cada comprador a la promotora en el contrato de compraventa, supondrá unos ingresos de aprox. 25.000.000€, de los que habrá que descontar el pago a la comercializadora por las ventas realizadas. Todo esto, en un escenario en el que los compradores pagan el 30% a la firma del contrato, sin tener en cuenta que se podrán llegar a acuerdos individuales en los que se ofrezcan descuentos mediante el incremento del importe por parte del comprador a la firma del contrato. Para estos casos, la empresa comercializadora tiene ejemplos en otras promociones en las que los compradores han llegado a pagar el 70% a la firma del contrato, motivados por descuentos en los precios de compra, o por mejora de las calidades con cambios sustanciales en las viviendas.

Quiere decir que, en un escenario en el que se hubiera vendido el 75% en los dos primeros años,

Teniendo en cuenta que las obras podrían comenzar en un plazo de 20 meses desde la firma en escritura pública de la adquisición del suelo (siendo este un escenario conservador), y teniendo en cuenta que las obras de urbanización se pueden ejecutar de forma simultánea con las de edificación, las obras podrían dar comienzo en enero del 2026 y estar finalizadas en un plazo de 36 meses, es decir, para enero de 2029.

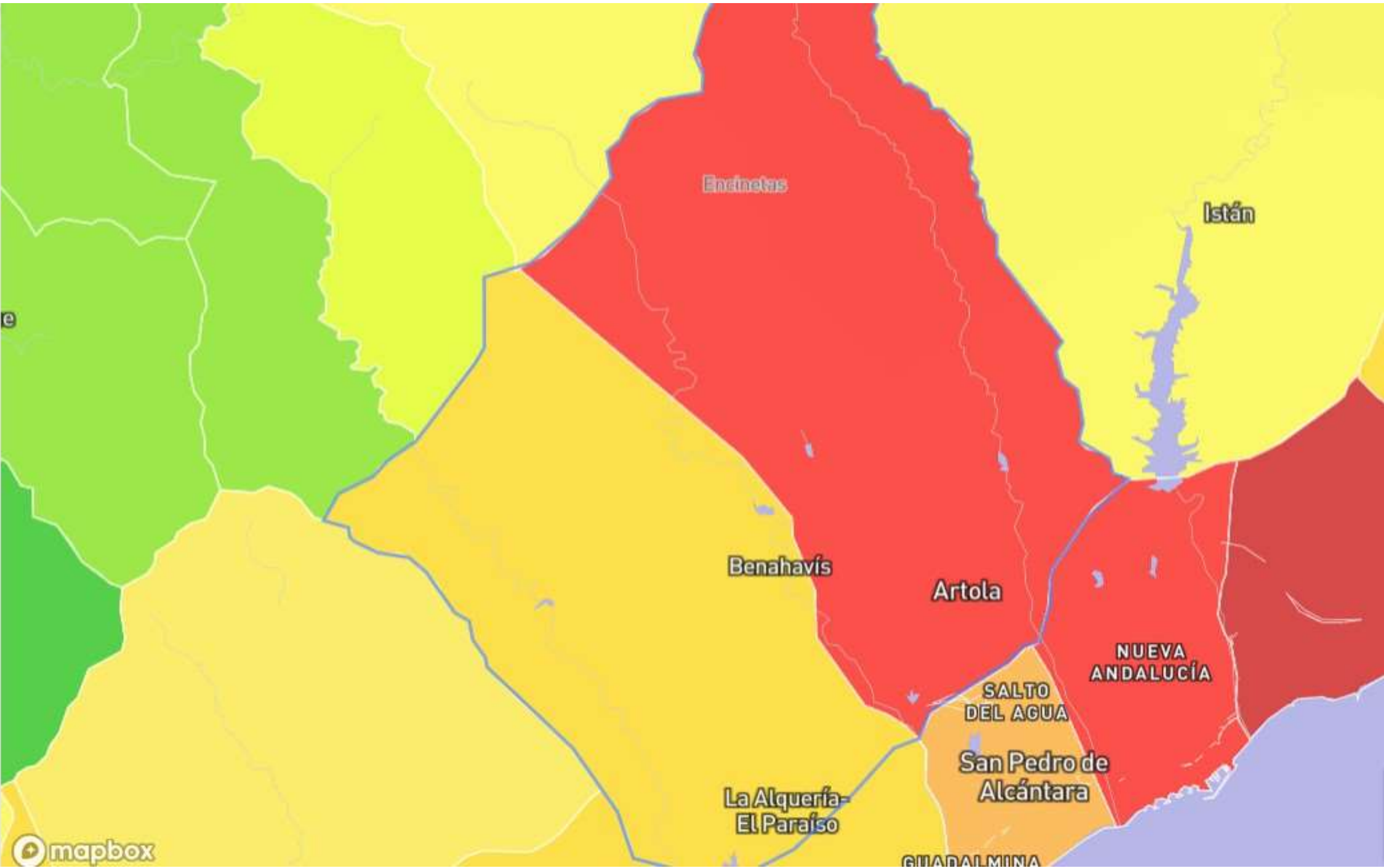
Sector "La Perdiz," Benahavís, Marbella, Spain

Precios medios de viviendas en Benahavís

Precios de casas

El precio medio de casas actualmente en el mercado es de **3.175.001 €**. El precio de venta del 80% de las viviendas se encuentra entre **845.000 €** y **17.500.008 €**. La media por m² en Benahavís es de **5113 € / m²** (precio por metro cuadrado).

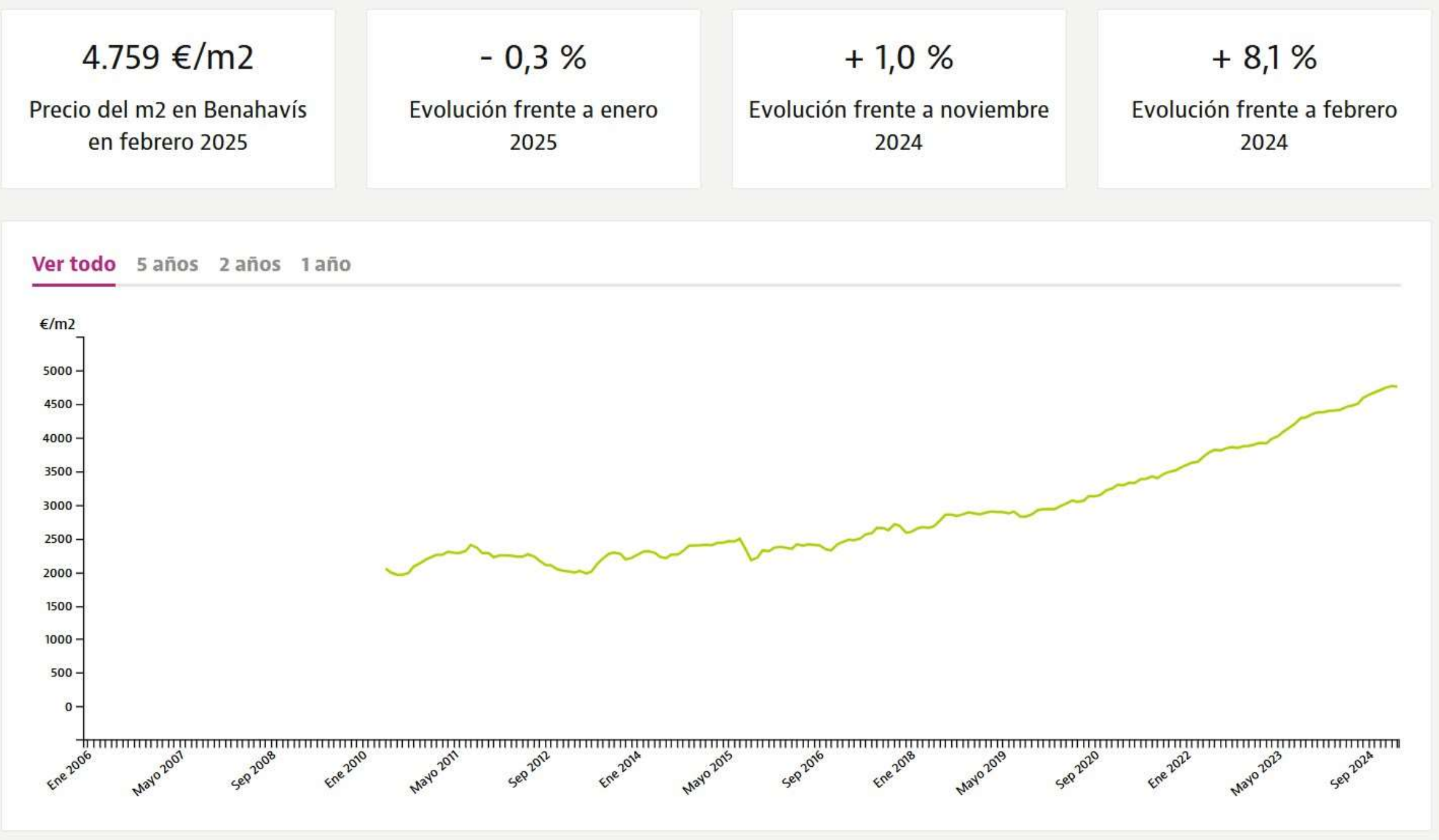
Tipo de propiedad	Precio medio (EUR)
Casa: 4 habitaciones	2.27m €
Casa: 5 habitaciones	3.66m €
Casa: 6 habitaciones	5.07m €
Casa: 7 habitaciones	6.36m €
Casa: 8 habitaciones	7.49m €



Sector "La Perdiz," Benahavís, Marbella, Spain

Precio por metro cuadrado por código postal en Benahavís

Código postal	Precio medio por m² Piso	Precio medio por m² Casa	Precio medio por m² Renta
Benahavís (29679)	4009 €	4629 €	219 €
Benahavís (29678)	5198 €	6067 €	250 €



Ver todo5 años2 años1 año

Fecha	Precio (€/m2)
Ene 2010	2000
Mayo 2011	2300
Sep 2012	2200
Ene 2014	2300
Mayo 2015	2400
Sep 2016	2400
Ene 2018	2700
Mayo 2019	2900
Sep 2020	3200
Ene 2022	3800
Mayo 2023	4300
Sep 2024	4600
Feb 2025	4759

Sector "La Perdiz," Benahavís, Marbella, Spain

Localización	Precio m2 feb 2025	Variación mensual	Variación trimestral	Variación anual	Máximo histórico	Variación máximo
Benahavís	4.759 €/m2	- 0,3 %	+ 1,0 %	+ 8,1 %	4.773 €/m2 ene 2025	- 0,3 %
Benahavís	4.075 €/m2	- 1,2 %	- 0,5 %	+ 7,1 %	4.124 €/m2 ene 2025	- 1,2 %
El Paraíso	4.547 €/m2	+ 0,1 %	+ 3,4 %	+ 11,3 %	4.547 €/m2 feb 2025	0,0 %
La Quinta	5.336 €/m2	- 0,5 %	- 0,3 %	- 0,9 %	5.419 €/m2 ago 2024	- 1,5 %
La Zagaleta-El Madroñal	7.531 €/m2	+ 4,4 %	+ 14,4 %	+ 7,6 %	7.531 €/m2 feb 2025	0,0 %
Los Arqueros-Puerto del Almendo	4.452 €/m2	+ 0,9 %	+ 4,2 %	+ 13,6 %	4.452 €/m2 feb 2025	0,0 %
Los Flamings	4.941 €/m2	+ 0,6 %	+ 4,3 %	+ 17,0 %	4.941 €/m2 feb 2025	0,0 %
Montemayor-Marbella Club	4.735 €/m2	- 0,1 %	+ 4,7 %	+ 7,5 %	4.740 €/m2 ene 2025	- 0,1 %

Sector "La Perdiz," Benahavís, Marbella, Spain



Expediente n.º: 2081/2023
Informe de los Servicios Técnicos
Procedimiento: Certificados o Informes Urbanísticos
Tipo de Informe: Borrador [] Provisional [] Definitivo [x]

INFORME DE LOS SERVICIOS TÉCNICOS

En relación con su solicitud 2023-E-RE-7408 de fecha 20/11/2023 y examinada la documentación que la acompaña, solicitando información urbanística de Clasificación, Calificación y la tramitación pendiente del "Sector La Perdiz"

INFORME

Que, el referido sector **LA PERDIZ**, se encontraba, conforme al del Planeamiento Vigente "EL Plan General de Ordenación Urbana del Término Municipal de Benahavís actualmente vigente, fue aprobado definitivamente en sesión 3/96 del 11 de Mayo de 1993 por la Comisión Provincial de Urbanismo de la Delegación en Málaga de la consejería de Obras Públicas y Transporte de la Junta de Andalucía" clasificado como **Suelo Urbanizable no programado**, **Habiendo sido desarrollado conforme a los Instrumentos de Planeamiento siguientes:**

- Plan de Sectorización Aprobado definitivamente 25/07/2006
- Plan Parcial de Ordenación del Sector "La Perdiz" aprobado definitivamente 02/10/2006
- Proyecto de Urbanización Aprobado definitivamente 09/03/2007
- Proyecto de Reparcelación Aprobado definitivamente 23/03/2007

Calificado de **USO RESIDENCIAL**.

Por consiguiente, una vez se abone el Aval correspondiente del proyecto de Urbanización se podrán comenzar a ejecutar las obras de urbanización y tras los proyectos de edificación sus licencias.

Con respecto al nuevo PGOM en redacción, se incorporará como una nueva Actuación de Transformación Urbanística en suelo Rústico con Planeamiento Aprobado ATU-R (PA)(con los criterios y características urbanísticas aprobados en su planeamiento de desarrollo).

En la documentacion aportada por la propiedad esta el documento en el que se informa que una vez se presente el aval de las obras de urbanización ,se podrán comenzar la obras de urbanización.

Se dispone de documento que acredita la presentación ante el Ayuntamiento del aval anteriormente indicado

Se dispone de documento acreditativo de que el aval que se ha presentado ante el Ayuntamiento cumple el requisito de estar bastantado por el Secretario del citado Ayuntamiento

El aval bancario asegura las obras de urbanización – cumpliendo con lo requerido por el Ayuntamiento, que ha sido indicado en los puntos anteriores

Sector "La Perdiz", Benahavís, Marbella, Spain



Expediente n.º: 3658/2024

Informe de los Servicios Técnicos

Procedimiento: Certificados o Informes Urbanísticos

Tipo de Informe: Borrador ☐ Provisional ☐ Definitivo ☒

INFORME DE LOS SERVICIOS TÉCNICOS

En relación a su escrito, referente al Sector la "PERDIZ" del PGOU de Benahavis, en el que solicitan la posibilidad de ejecutar por fases la edificabilidad que corresponde a la parcela PM-3 del proyecto de reparcelación de dicho sector, concretamente una primera fase de 48 viviendas y sus zonas comunes:

INFORMO

Según el Proyecto de Reparcelación Sector LA PERDIZ, aprobado definitivamente el 23 de Marzo de 2007, la parcela objeto de la solicitud (PM-3) de dicha reparcelación tiene los siguientes parámetros:

Superficie: 38.260m²s

Edificabilidad: 15.400 m²t

Nº de Viviendas: 154 viviennndas

Informar **FAVORABLEMENTE**, sobre la edificación de una primera fase de de 48 viviendas y sus zonas comunes.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE



Cod. Utente: 7REZ4HKTZLJ9A4CH8CZWZ
Webcodon: <http://benjaminmiller.org/codoni>

Área "La Perdiz," Benahavís, Marbella, España



Zona "La Perdiz", Benahavís, Marbella, España

