



ALLONBAY HILLS

Villajoyosa. Alicante - Septiembre 2025

00_Finalidad y Metodología	-----	Pág. 3
01_Visión general	-----	Pág. 4
• Activo		
• Localización y entorno		
02_Estadísticas	-----	Pág. 6
• Datos de población y vivienda		
03_Oferta y demanda	-----	Pág. 7
• Situación de las promociones Obra Nueva		
• Comparativa precios Obra Nueva Plurifamiliar (En venta)		
• Comparativa calidades		
• Comparativa zonas comunes		
• Comparativa planos		
• Segunda mano		
• Transacciones reales		
04_Conclusiones	-----	Pág. 17

00. FINALIDAD Y METODOLOGÍA

FINALIDAD

El objetivo de este informe es valorar de forma objetiva la viabilidad en el mercado del proyecto analizado. Para ello, se han estudiado las promociones de obra nueva existentes en área de influencia y en su entorno más próximo, precios, distribución y superficies.

El análisis de la oferta se ha llevado a cabo mediante la búsqueda de promociones de obra nueva a la venta en la zona a través de diferentes portales inmobiliarios.

Incluimos en el informe, la relación de transacciones publicadas en el Portal de Registradores en el área de influencia.

Tras el análisis de los precios de la competencia, incluimos el análisis comparativo de distribuciones y calidades.

METODOLOGÍA

Las superficies construidas publicadas, son muy dispares ya que hay diferentes criterios al computar las terrazas. Por ello, analizamos en detalle las superficies facilitadas en cada promoción, superficies interiores de vivienda, terrazas, superficies construidas y la parte proporcional de zonas comunes.

Para homogeneizar el precio se incluye el 50% de la superficie de terrazas cubiertas. No se incluyen para el €/m²c las superficies descubiertas (patios, terrazas ni jardines descubiertos).

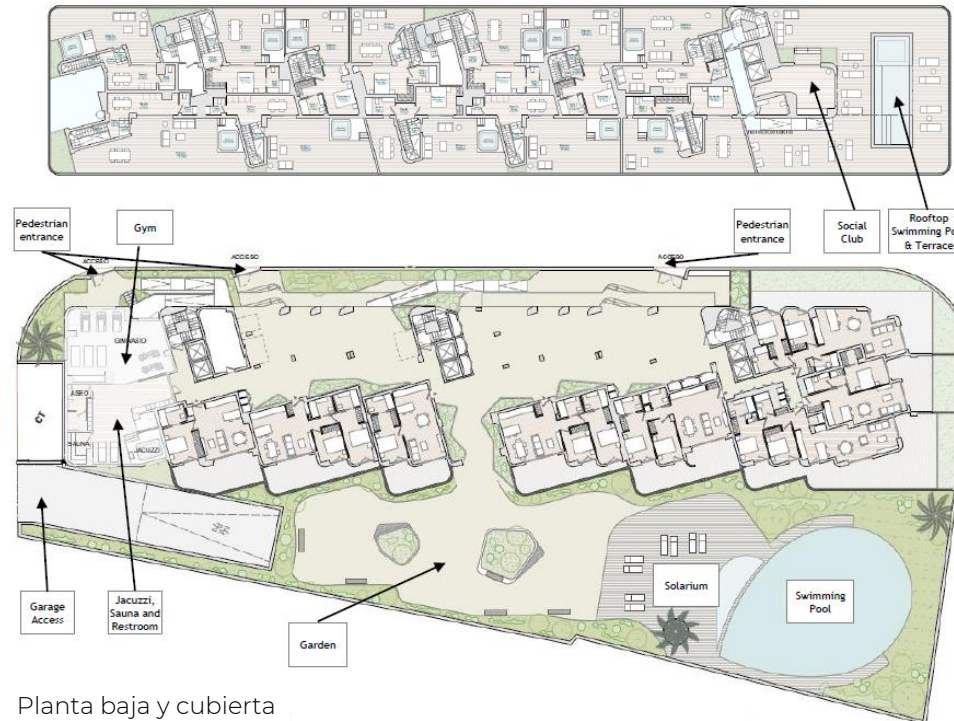
En el informe los precios incluyen anejos: un trastero y un garaje.

La información aportada depende en gran parte de la permeabilidad del comercial. En caso de tener dudas o indicios sobre la veracidad de la información facilitada se matiza con una nota (*).

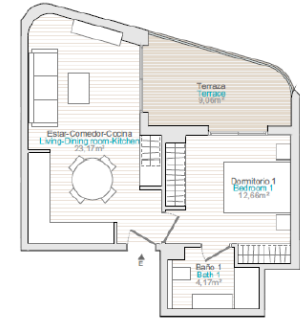
1.1. VISIÓN GENERAL_Activo



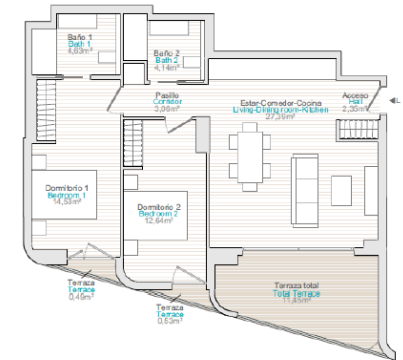
- Activo ubicado **frente al mar**, en la zona de **playa de Torres**, Villajoyosa.
- Solar de uso residencial donde se proyecta la construcción de una promoción con un total de **125 viviendas**.
- La propuesta por tipología de viviendas consiste en:
 - 36 unidades de 1 dormitorio.
 - 78 unidades de 2 dormitorios.
 - 11 unidades de 3 dormitorios.
- **Zonas comunes:** jardín, piscina, gimnasio, sauna y jacuzzi, club social, rooftop con piscina.



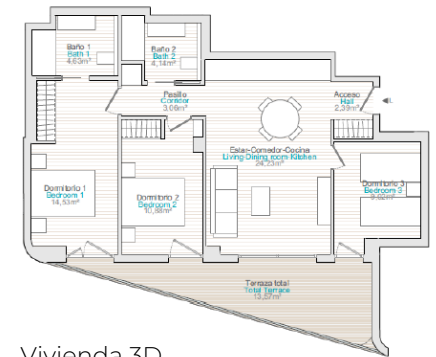
Planta baja y cubierta



Vivienda 1D

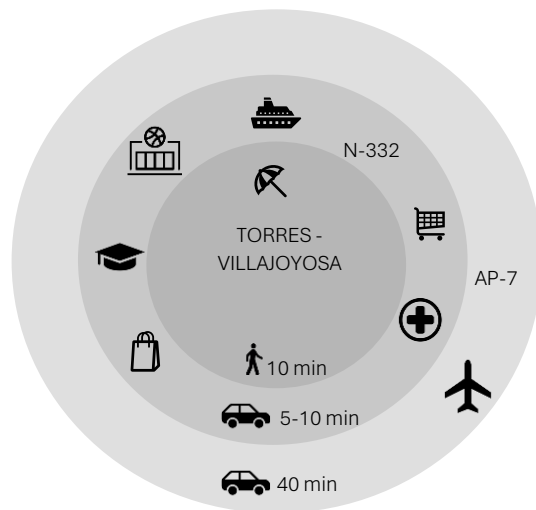


Vivienda 2D



Vivienda 3D

1.2. VISIÓN GENERAL_Localización y entorno



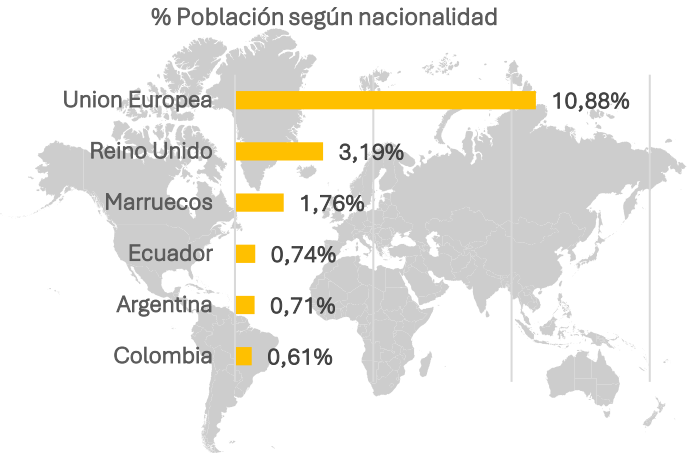
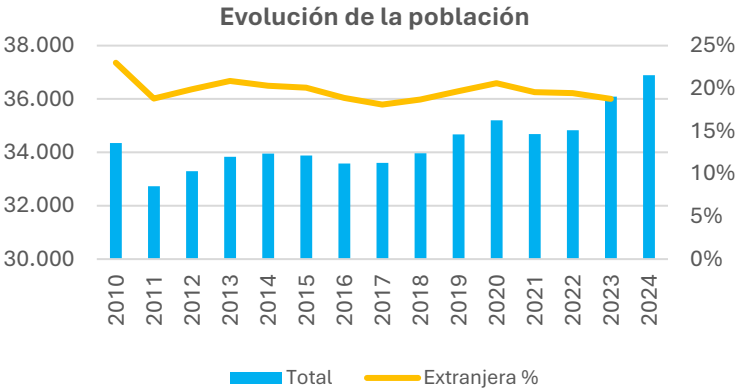
- Ubicado a 5 minutos andando de la Playa del Torres, en Villajoyosa, a 9,5 km de Benidorm y a 40 km de Alicante. Entorno residencial situado encima de una colina con vistas al mar y rodeado de naturaleza.
- Próximo al centro urbano de Villajoyosa, que cuenta con servicios como colegios, centro de salud y de ocio como restaurantes y polideportivos.
- Muy buena comunicación con Alicante y otros municipios de la costa, a través de la AP-7 y N-332.



2.1. ESTADÍSTICAS_Datos de población y Vivienda

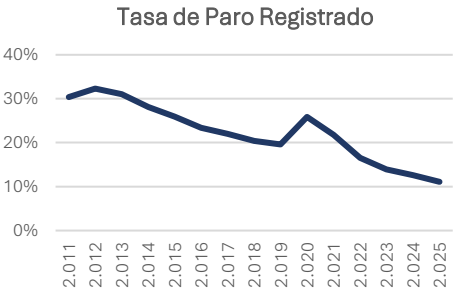
La población de Villajoyosa ha experimentando un crecimiento desde 2021, con un 19% de su población proveniente de otros países.

Los extranjeros principalmente provienen de la Unión Europea.



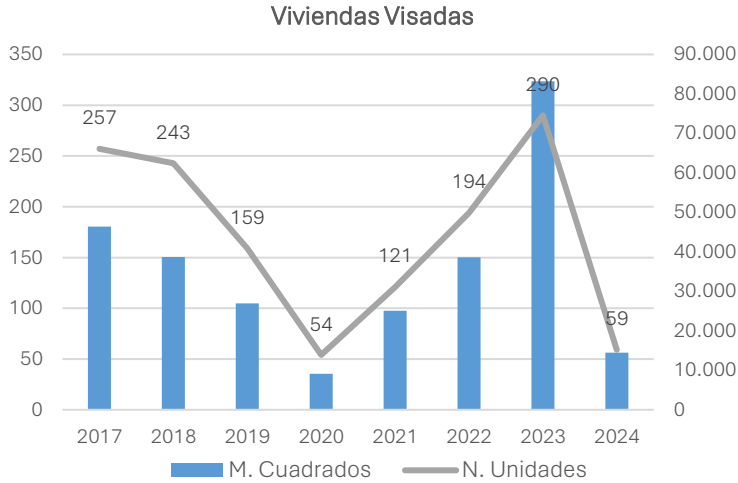
En la **Agenda Urbana de Villajoyosa** se incluye un plan de 41 proyectos estratégicos con una inversión total de unos 106 millones de euros para los próximos 10 años. Parte de esta inversión espera venir de fondos supramunicipales y europeos (como fondos FEDER).

La **tasa de paro** registrado en Villajoyosa se sitúa actualmente en 11,09 %. Esto supone una mejora respecto a años previos. Además, está por debajo del promedio de la provincia de Alicante (13,31%)



El número de viviendas **visadas** mostró un descenso progresivo entre 2017 y 2020, con una posterior recuperación sostenida hasta 2022. En 2023 se alcanzó un fuerte repunte, mientras que **en 2024 se produjo nuevamente una caída significativa.**

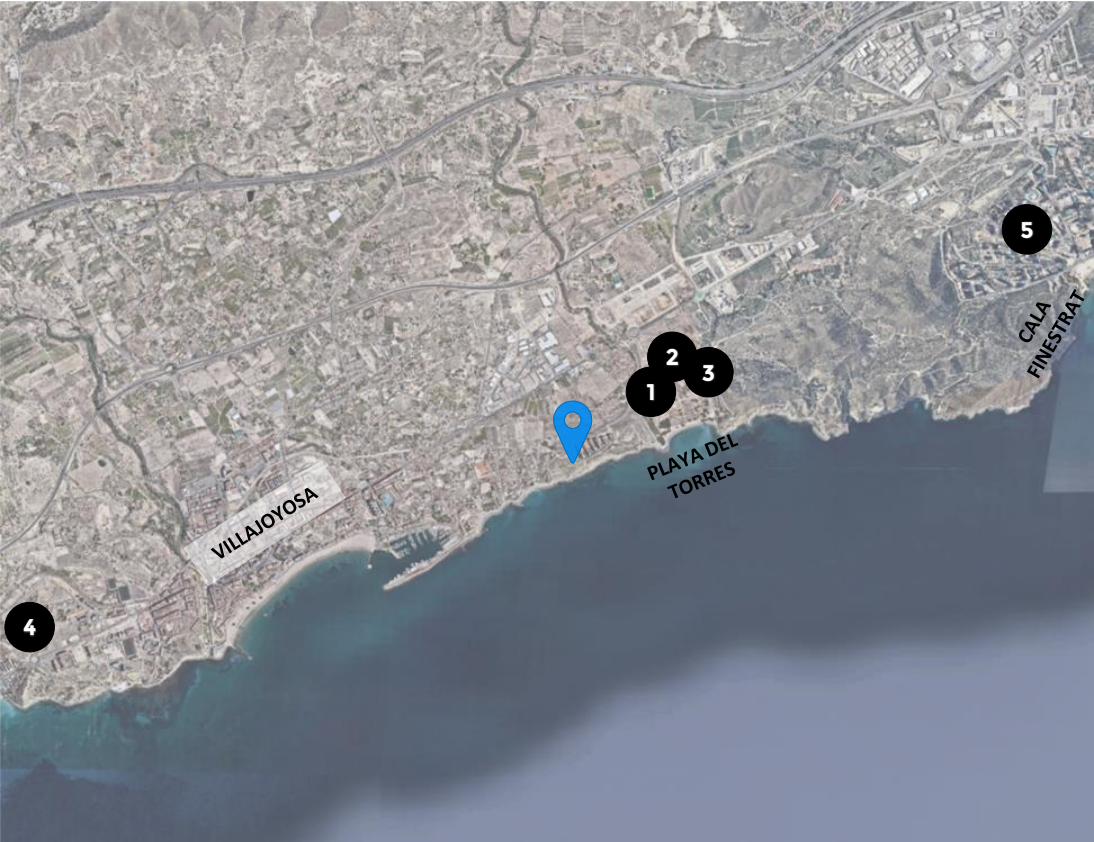
En 2020 y 2021, la **vivienda nueva** representaba cerca del **20%** del total de las operaciones. Sin embargo, a partir de 2022 este porcentaje ha mostrado una **tendencia descendente** y con **previsión de seguir bajando en 2025.** en cambio la **vivienda de segunda mano** mantiene un peso mayoritario en el mercado, consolidándose como el motor principal de las transacciones inmobiliarias año tras año.



	2020	2021	2022	2023	2024	2025*
Transacciones totales	597	794	1.075	1.152	1.070	253
Vivienda nueva	141	141	87	153	128	12
Vivienda 2ª mano	456	653	988	999	942	241
% Respecto años anteriores	-20%	33%	35%	7%	-7%	0%
% Obra nueva	24%	18%	8%	13%	12%	5%

*Datos provisionales en el 1T 2025 se compara con 1T 2024. Ministerio de Transporte y Movilidad.

3.1. OFERTA Y DEMANDA_Ubicación promociones Obra Nueva analizadas



Proyecto



Comparables



Avda. Tellerola, 2
ALLONBAY HILLS
Quadratia



C/ el Torres s/n
ALLONBAY AZURE
Quadratia



C/ Edata s/n
ALONIS LIVING
Exacon



C/ Edata s/n
ORIZONNE
Aedas Homes



Av. L' Alfàs del Pi, 2
VILLA GIACOMINA
Grupo Fil

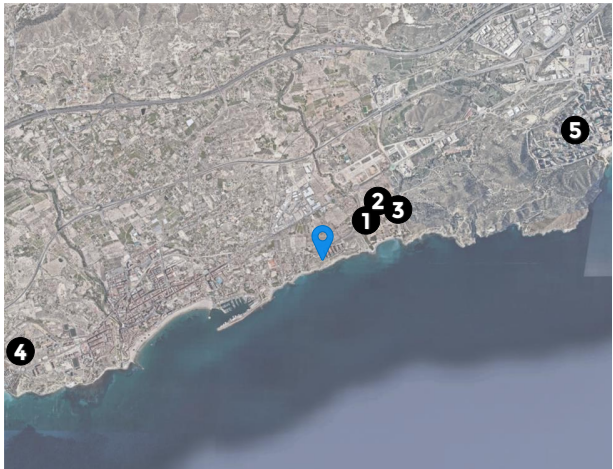


C/ Llevant, 6
EURO COSTA BLANCA
Inmohouses

N.º	ZONA	PROMOCIÓN	PROMOTOR	N.º VIVIENDAS	ESTADO	ENTREGA APROX.	TIPOLOGÍA
0		Allonbay Hills	Quadratia	125	Comercialización	2028	1D, 2D, 3D
1	Playa del Torres	Allonbay Azzure	Quadratia	42	Obra en curso	4T 2026	1D, 2D, 3D
2	Playa del Torres	Alonis Living	Exacon	164	-	2S 2027	1D, 2D, 3D
3	Playa del Torres	Orizonne	Aedas Homes	186	Obra en curso	2T 2027	2D, 3D
4	Gasparot	Villa Giacomina	Grupo Fil	36	-	3T 2026	2D, 3D
5	Cala Villajoyosa	Euro Costa Blanca	Inmohouses	52	Obra en curso	2T 2027	2D

* Descartamos la promoción Allonbay Alba por estar en 1ª línea de Playa. Allonbay Aster por disponibilidad solo de restos de promoción, entrega inmediata.

3.2. OFERTA Y DEMANDA_ Comparativa precios Obra Nueva EN VENTA VIVIENDAS TIPO



Proyecto Comparables

- 1. Allonbay Azure_Quadratia**

 - 42 viviendas.
 - No es 1ª línea de playa. 5 min. andando a la playa
 - Entrega prevista 4T 2026
- 2. Alonis Living_Exacon**

 - 164 viviendas.
 - No es 1ª línea de playa. 5 min. andando a la playa
 - Entrega prevista: 2S 2027
- 3. Orizonne_Aedas Homes**

 - 186 viviendas.
 - No es 1ª línea de playa.
 - Entrega prevista: 2T 2027.
- 4. Villa Giacomina_Grupo Fil**

 - 36 viviendas.
 - Entrega prevista 3T 2026.
- 5. Euro Costa Blanca**

 - 52 viviendas.
 - Entrega prevista 2T 2027.

PLANTAS TIPO

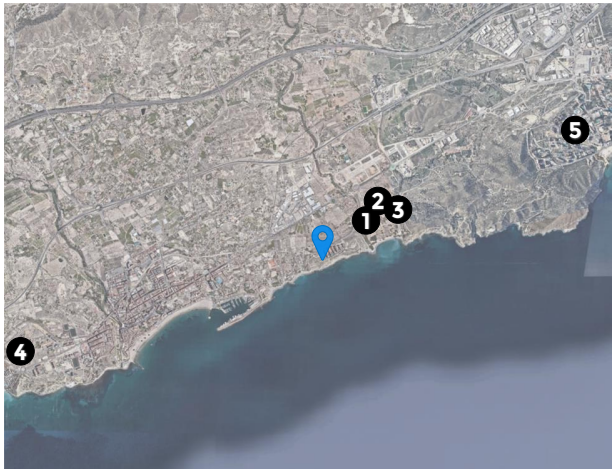
1D TIPO								
Promoción/Promotor	m² C.C	Sup. Útil (sin terraza)	Terraza cubierta	Terraza/jardín descubierta	Precio (€) con anejos	€/m² C.C	€/m² útiles	#
1. Allonbay Azure	60	40	9	7	298.000	4.960	7.484	1
2. Alonis Living	64	41	13	-	325.000	5.055	7.869	1
Promedio 1 dormitorio	62	41			311.500	5.010	7.680	2

2D TIPO								
Promoción/Promotor	m² C.C	Sup. Útil (sin terraza)	Terraza cubierta	Terraza/jardín descubierta	Precio (€) con anejos	€/m² C.C	€/m² útiles	#
1. Allonbay Azure	100	68	4	17	445.000	4.897	6.816	1
2. Alonis Living	95	65	11	12	384.500	4.033	5.906	2
3. Orizonne	88	63	4	12	356.750	4.053	5.648	4
4. Villa Giacomina	103	66	22	-	365.000	3.548	5.623	4
5. Euro Costa Blanca	96	64	16	-	352.286	3.653	5.538	7
Promedio 2 dormitorios	96	64			364.833	3.813	5.679	18

3D TIPO								
Promoción/Promotor	m² C.C	Sup. Útil (sin terraza)	Terraza cubierta	Terraza/jardín descubierta	Precio (€) con anejos	€/m² C.C	€/m² útiles	#
1. Allonbay Azure	108	77	7	12	505.000	4.670	6.577	1
2. Alonis Living	107	78	3	18	457.000	4.273	5.882	1
3. Orizonne	116	82	8	10	380.000	3.288	4.651	2
4. Villa Giacomina	116	79	14	-	382.500	3.302	4.863	4
Promedio 3 dormitorios	114	79			406.500	3.575	5.142	8

* Precio incluye anejos: 1 garaje y 1 trastero.

3.2. OFERTA Y DEMANDA_ Comparativa precios Obra Nueva EN VENTA BAJOS Y ÁTICOS



Proyecto Comparables

- 1. Allonbay Azure_Quadratia**

 - 42 viviendas.
 - No es 1ª línea de playa. 5 min. andando a la playa
 - Entrega prevista 4T 2026
- 2. Alonis Living_Exacon**

 - 164 viviendas.
 - No es 1ª línea de playa. 5 min. andando a la playa
 - Entrega prevista: 2S 2027
- 3. Orizonne_Aedas Homes**

 - 186 viviendas.
 - No es 1ª línea de playa.
 - Entrega prevista: 2T 2027.
- 4. Villa Giacomina_Grupo Fil**

 - 36 viviendas.
 - Entrega prevista 3T 2026.
- 5. Euro Costa Blanca**

 - 52 viviendas.
 - Entrega prevista 2T 2027.

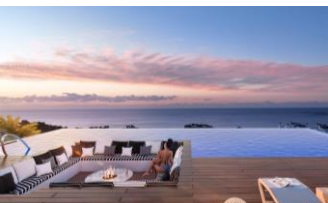
PLANTAS BAJAS	2D BAJO								
	Proyecto	m² C.C	Sup. Útil (sin terraza)	Terraza Cubierta	Jardín/Terraza Descubierta	Precio (€) con anejos	€/m² C.C	€/m²u (interior)	#
	2. Alonis Living	106	66	25	67	455.000	4.287	6.905	1
	3. Orizonne	96	65	12	26	357.400	3.729	5.515	1
	4. Villa Giacomina	97	58	27	29	365.000	3.759	6.250	1
	5. Euro Costa Blanca	96	64	16	35	369.000	3.827	5.800	2
ÁTICOS	Promedio 2 Dormitorios P. Baja	98	63	19	39	383.080	3.909	6.081	5
	2D ÁTICO								
	Proyecto	m² C.C	Sup. Útil (sin terraza)	Terraza Cubierta	Jardín/Terraza Descubierta	Precio (€) con anejos	€/m² C.C	€/m²u	#
	2. Alonis Living	104	72	11	100	646.000	6.222	9.029	1
	5. Euro Costa Blanca	98	73	-	46	550.000	5.587	7.543	1
	Promedio 2 Dormitorios Áticos	101	72	-	73	598.000	5.921	8.306	2
	3D ÁTICO								
	Proyecto	m² C.C	Sup. Útil (sin terraza)	Terraza Cubierta	Jardín/Terraza Descubierta	Precio (€) con anejos	€/m² C.C	€/m²u	#
	1. Allonbay Azure	138	99	6	61	630.500	4.556	6.349	1
	3. Orizonne	140	95	17	31	630.000	4.497	6.618	1
	Promedio 3 Dormitorios Áticos	139	97	12	46	630.250	4.534	6.497	2

* Precio incluye anejos: 1 garaje y 1 trastero.

3.3. OFERTA Y DEMANDA_Comparativa calidades

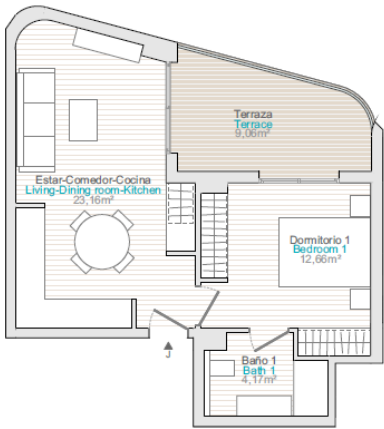
Promoción	ALLONBAY HILLS		COMPARABLES	
Promotor	QUADRATIA	1. Allonbay Azure QUADRATIA	2. Alonis Living EXACON	3. Orizonne AEDAS HOMES
				
Calidades destacadas				
Fachada	Composición de fachada en tonos blancos. Cámara de aire entre cerramiento exterior y la hoja interior.	Composición de fachada en tonos blancos. Cámara de aire entre cerramiento exterior y la hoja interior.	Revestimiento exterior enfoscado con mortero de cemento sobre ladrillo, pintado.	Aislamiento térmico y acústico al exterior. Acabados decorativos.
Carpintería exterior	Ventanas aluminio con rotura de puente térmico. Persianas en salones y dormitorios.	Ventanas aluminio con rotura de puente térmico. Persianas en salones y dormitorios.	PVC con rotura de puente térmico. Persianas manuales.	PVC o aluminio con rotura de puente térmico. Persianas en dormitorios.
Cocinas	Muebles altos y bajos. Encimera de cuarzo tipo SILESTONE.	Muebles altos y bajos. Encimera de cuarzo tipo Silestone.	Muebles altos y bajos, encimera compacta tipo Silestone.	Muebles altos y bajos. Encimera de cuarzo compacto.
Electrodomésticos	Placa de inducción, horno eléctrico, campana extractora, microondas, frigorífico, lavavajillas, lavadora-secadora.	Placa de inducción, horno eléctrico, campana extractora, microondas, frigorífico, lavavajillas, lavadora-secadora.	Placa vitrocerámica, frigorífico, microondas, horno eléctrico, lavavajillas, lavadora-secadora.	Placa de inducción, campana extractora, horno eléctrico, microondas, fregadero, lavavajillas, frigorífico, lavadora secadora.
Pavimentos	Suelo laminado o gres porcelánico a elegir. Gres porcelánico en baños. Gres porcelánico antideslizante en terrazas.	Suelo laminado o gres porcelánico a elegir. Gres porcelánico en baños. Gres porcelánico antideslizante en terrazas.	Tarima flotante SPC Linkfloor. Pavimento cerámico antideslizante en terrazas.	Baldosa porcelánica en acabado imitación pétrea o madera. Gres antideslizante en terrazas.
Revestimientos	Alicatado cerámico en baños. Gres porcelánico entre muebles altos y bajos en cocina. Pintura plástica lisa en el resto de la vivienda.	Alicatado cerámico en baños. Gres porcelánico entre muebles altos y bajos en cocina. Pintura plástica lisa en el resto de la vivienda.	Revestimiento cerámico en baños.	Gres porcelánico en baños. Pintura plástica lisa en el resto de la vivienda.
Climatización	Climatización por conductos con bomba frío y calor.	Climatización por conductos con bomba frío y calor.	Instalación de aire acondicionado y sistema de ventilación de doble flujo con recuperación de calor entálpico. Suelo radiante en baños.	Climatización por conductos con bomba de frío y calor. Suelo radiante en baños.
ACS	Sistema de aerotermia.	Sistema de aerotermia.	Sistema de aerotermia.	Sistema de aerotermia.
Sostenibilidad y Ahorro				
Calificación Energética	-	-	-	-
Certificación BREEAM	-	-	-	-
Tecnificación				
Instalación domótica	-	-	-	-
Vídeo-portero	-	-	Sí	Sí
Seguridad	-	-	Puerta acorazada de seguridad.	Puerta de acceso acorazada.
Varios	-	-	Mueble con lavabo sobre encimera en baño principal.	Mueble suspendido en lavabo en el baño principal.
Personalización de vivienda	Opciones de acabados, solados, muebles de cocina.	Opciones de acabados, solados, muebles de cocina.	-	Servicio Select., personalización de varios aspectos.

3.4. OFERTA Y DEMANDA_Comparativa zonas comunes

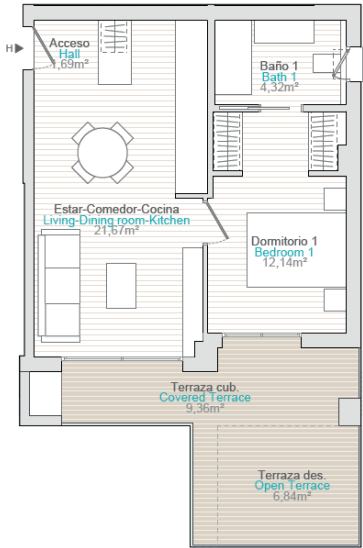
ALLONBAY HILLS	1. Allonbay Azure	2. Alonis Living	3. Orizonne	4. Villa Giacomina	5. Euro Costa Blanca
QUADRATIA	QUADRATIA	EXACON	AEDAS HOMES	GRUPO FIL	
					
					
• Zonas verdes • Piscina • Jacuzzi y sauna • Gimnasio • Piscina en planta de cubierta • Club social	• Zonas verdes • Piscina • Gimnasio • Zona juegos niños • Sauna • Club social	• Rooftop • Piscina infinity (rooftop) • Piscinas para adultos • Piscina infantil • Carril de nado calefactado • Jacuzzi • Gimnasio • Minigolf • Sala gourmet • Área coworking	• Piscina infantil • Gimnasio • Zonas verdes • Sala para bicicletas • Club social • Sala comunitaria • Piscina • Zona chillout	• Zonas verdes • Piscina • Gimnasio	• Dos piscinas • Zonas verdes • Gimnasio exterior

3.5. OFERTA Y DEMANDA_Comparativa planos. Vivienda Tipo 1D

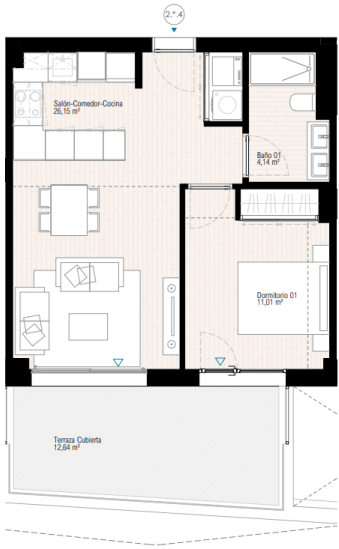
ALLONBAY HILLS



1. Allonbay Azure
QUADRATIA



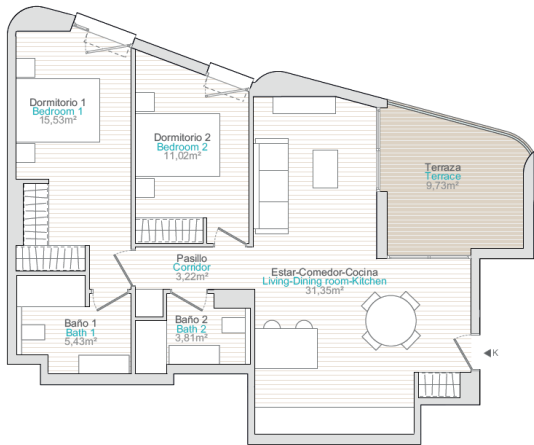
2. Alonis Living
EXACON



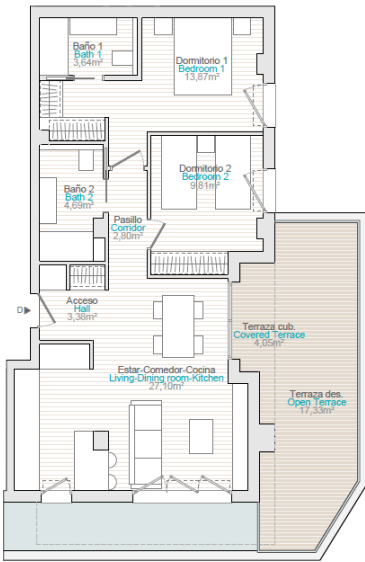
Nº Dormitorios	1D	1D (1ªH)	1D (2ª)
Sup. Construida c.c.	60,1 m ²	60,08 m ²	64,29 m ²
Sup. Útil vivienda	39,99 m ²	39,82 m ²	41,3 m ²
Sup. Útil terraza cubierta	9,06 m ²	9,36 m ² (+ Descubierta 6,84 m ²)	12,64 m ²
Precio (€)	Desde 240.000 €	Desde 298.000 €	325.000 €
€/m ² c.c.	3.993 €/m ²	4.960 €/m ²	5.055 €/m ²
€/m ² útil sin terrazas	6.002 €/m ²	7.484 €/m ²	7.869 €/m ²

3.5. OFERTA Y DEMANDA_Comparativa planos. Vivienda Tipo 2D

ALLONBAY HILLS



1. Allonbay Azure
QUADRATIA



2. Alonis Living
EXACON



3. Orizonne
AEDAS HOMES



Nº Dormitorios	2D (5°K)	2D (1°D)	2D (3°)	2D (3°)
Sup. Construida c.c.	101,55 m²	90,88 m²	94,97 m²	93,66 m²
Sup. Útil vivienda	70,36 m²	65,29 m²	64,23 m²	64,15 m²
Sup. Útil terraza cubierta	9,73 m²	4,05 m² (+ Descubierta 17,33 m²)	12,23 m² (+ Descubierta 3,27 m²)	10,45 m² (+ Descubierta 5,9 m²)
Precio (€)	Desde 337.000 €	445.000 €	359.000 €	357.000 €
€/m² c.c.	3.318 €/m²	4.897 €/m²	3.780 €/m²	3.812 €/m²
€/m² útil sin terrazas	4.790 €/m²	6.816 €/m²	5.589 €/m²	5.565 €/m²

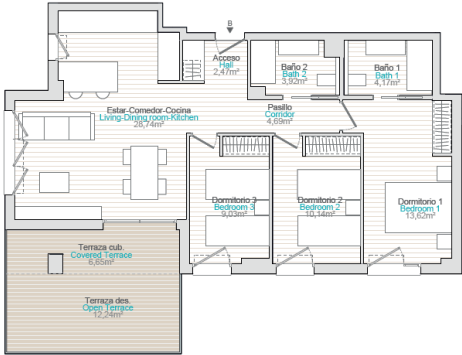
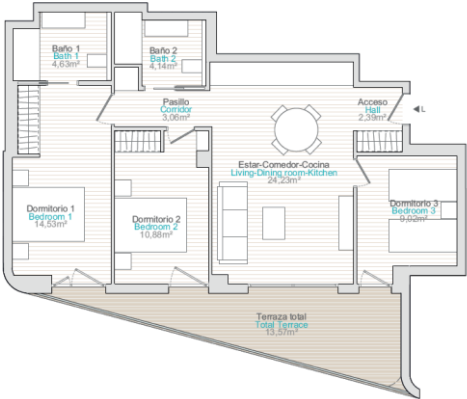
3.5. OFERTA Y DEMANDA_Comparativa planos. Vivienda Tipo 3D

ALLONBAY HILLS

1. Allonbay Azure
QUADRATIA

2. Alonis Living
EXACON

3. Orizonne
AEDAS HOMES



Nº Dormitorios	3D	3D (1ºB)	3D (1º)	3D (1º)
Sup. Construida c.c.	107,55 m ²	108,14 m ²	106,95 m ²	115,56 m ²
Sup. Útil vivienda	72,88 m ²	76,78 m ²	77,7 m ²	81,7 m ²
Sup. Útil terraza cubierta	13,57 m ²	6,65 m ² (+ descubierta 12,24 m ²)	3,05 m ² (+ Descubierta 18,48 m ²)	7,8 m ² (+ Descubierta 10,3 m ²)
Precio (€)	Desde 515.000 €	Desde 505.000 €	457.000 €	380.000 €
€/m ² c.c.	4.789 €/m ²	4.670 €/m ²	4.273 €/m ²	3.288 €/m ²
€/m ² útil sin terrazas	7.066 €/m ²	6.577 €/m ²	5.882 €/m ²	4.651 €/m ²

3.6. OFERTA Y DEMANDA_Segunda mano_Viviendas plurifamiliares



Proyecto

Zona	Dirección	Nº Dorm.	Nº baños	m² c.c	Trastero	Garaje	Precio (€)*	€/m² c.c.	Comentarios	Año construc ción	Planta
Playa de Torres	Platja de Torres	1	1	64	1	1	285.000	4.420	Vistas al mar	2022	1º
Playa de Torres	Partida Torres Norte	2	2	110	1	1	360.000	3.273	200 metros al mar	2024	2º
Playa de Torres	C/ Edeta	2	2	125	1	1	479.900	3.839	Vistas al mar	2021	4º
Playa de Torres	C/ Edeta, 3	2	2	149	1	1	480.000	3.221	Vistas al mar. 50 m2 terraza desc.	2020	2º
Playa de Torres	Platja de Torres	3	3	125	1	1	449.000	3.583	Terraza desc. 105 m2	2023	Bajo
Playa de Torres	C/ Edeta	3	2	124	1	1	456.000	3.671	Vistas al mar	-	1º
Playa de Torres	C/ Edeta	3	3	160	1	1	644.400	4.028	Dúplex. Vistas al mar	2022	6º
Playa de Torres	C/ Edeta, 3	3	2	107	1	1	650.000	6.075	Primera línea. Vistas al mar	2021	3º

* Precios homogeneizados con 1 plaza de garaje y 1 trastero.

Tipología	m²cc	Precio € *	€/m²cc	#
1	64	285.000	4.420	1
2	128	439.967	3.437	3
3	137	516.467	3.784	3
Promedio	123	450.614	3.676	7

- Se analiza el mercado de 2ª mano de viviendas plurifamiliares en la **zona de Playa de Torres**.
- Escasa oferta de segunda mano en la zona de influencia más próxima al activo (zona Playa de Torres). Se trata de viviendas de reciente construcción, en promociones con amplias zonas comunes, que disponen de muy pocas unidades de segunda mano disponibles.
- Mayor oferta en viviendas de 2 y 3 dormitorios, muchas de ellas con vistas al mar.

3.7. OFERTA Y DEMANDA_Transacciones reales



Proyecto

Tipología	m²cc	Precio (€)	€/m²cc	#
Plurifamiliar	89	382.417 €	4.297	12

- Se han analizado las transacciones de viviendas de obra nueva escrituradas desde el año 2024 en un entorno cercano.
- Todas las transacciones corresponden a viviendas plurifamiliares.
- Los precios pueden corresponderse con ventas anteriores escrituradas en 2024, motivo por el que los precios son tan heterogéneos.

Dirección	Superficie m²cc	Precio (€)	Precio €/m²cc	CFO	Fecha compraventa
1 EDETA, 3	77	252.000 €	3.273	2020	05/2025
1 EDETA, 3	79	235.000 €	2.975	2021	11/2024
1 EDETA, 3	81	340.000 €	4.198	2021	09/2024
1 EDETA, 3	83	319.000 €	3.843	2020	11/2024
1 EDETA, 3	85	445.000 €	5.235	2020	09/2024
1 EDETA, 3	93	380.000 €	4.086	2021	01/2025
1 EDETA, 3	95	300.000 €	3.158	2020	09/2024
1 EDETA, 3	177	690.000 €	3.898	2020	02/2025
2 TORRES NORTE -URBANIZACION-, 16	69	333.000 €	4.826	2023	03/2025
2 TORRES NORTE -URBANIZACION-, 16	69	410.000 €	5.942	2023	12/2024
2 TORRES NORTE -URBANIZACION-, 16	76	435.000 €	5.724	2023	05/2024
2 TORRES NORTE -URBANIZACION-, 16	84	450.000 €	5.357	2023	05/2024

4.1. CONCLUSIONES



LOCALIZACIÓN	- Situado en la Costa Blanca, entre Villajoyosa y Benidorm, encima de una colina con vistas al mar y a 5 minutos andando de la Playa del Torres. - Las viviendas tienen muy buena orientación, la mayoría sur-oeste con vistas al mar.	- Falta de servicios en las inmediaciones. - Es necesario el uso del coche.
MERCADO	- Se han identificado 3 promociones de obra nueva como las más comparables que están en el entorno inmediato, playa del Torres. Se sitúan entre 2ª y 3ª línea de playa. - Escasa oferta de segunda mano comparable en la zona de influencia. - La mayor parte de la competencia tiene peores vistas al mar. - Por cercanía a la playa, mayor perfil de compradores: nacionales e internacionales.	- Las promociones más comparables disponen de un acceso a la playa más directo y accesible. 3 promociones comparables en construcción y con mejor accesibilidad a la playa. - Hay muy poca oferta de viviendas 1D.
PRODUCTO	750 m. de la playa. - Viviendas con buena orientación solar e iluminación natural, muchas de ellas con vistas laterales despejadas al mar. - Gran superficie de terrazas en viviendas 3D, por encima de las de la competencia. 3 unidades en planta baja con jardines de gran superficie. - Cuenta con amplias zonas comunes: 2 piscinas (una de ellas en el rooftop), gimnasio, zonas verdes, jacuzzi y sauna, club social.	- Acceso a la vivienda en varias unidades por cocina o salón, sin recibidor, a diferencia de la competencia. - Cocinas pasantes en varias viviendas, en las que hay que atravesarla para llegar a otras zonas de la casa. - En algunas viviendas 3D, se accede a una de las habitaciones por el salón, se sitúa en el otro extremo del resto de dormitorios. - Se puede mejorar la distribución de los espacios y circulaciones, a diferencia de la competencia con espacios más funcionales. - Pocas viviendas pasantes que permitan ventilación cruzada.
PRECIO	- Gran horquilla de precios, que permite adaptarse a ligeras variaciones en preferencias o presupuesto dentro del mismo segmento de comprador. - Una de las principales diferencias en los precios por vivienda dependerá de las vistas al mar.	- Precio más conservador en las unidades Tipo 2D por el elevado número de unidades. - Peor distribución interior de varias viviendas, lo que penaliza el precio y la demanda de esas unidades.

4.2. CONCLUSIONES

PROPUESTA DE PRECIOS:
Precios promedio propuestos para cada tipología de vivienda:

TIPOLOGÍA	Nº DORMITORIOS	Nº UNIDADES	M² ÚTIL INTERIOR (SIN TERRAZAS)	M² TERRAZAS CUBIERTA	M² TERRAZA DESCUBIERTA	M² CONST. CC ADOPTADOS	BÁSICO - PRECIO PROMEDIO CON ANEJOS (€)	BÁSICO - €/M² CC	BÁSICO - €/M² ÚTILES	TOTAL INGRESOS (€)
BAJO 1D	1D	3	47,88	7,91	26,96	69,98	315.000	4.501	6.579	945.000
BAJO 2D	2D	5	69,29	11,56	55,54	101,34	410.000	4.046	5.917	2.050.000
TIPO 1D	1D	33	41,14	10,71	0,04	62,77	305.000	4.859	7.414	10.065.000
TIPO 2D	2D	64	66,79	13,87	0,36	99,52	380.000	3.818	5.690	24.320.000
TIPO 3D	3D	6	86,32	23,83	0,81	132,62	475.000	3.582	5.503	2.850.000
DÚPLEX ÁTICO 2D	2D	4	66,21	7,42	38,49	94,39	490.000	5.191	7.401	1.960.000
DÚPLEX ÁTICO 2D + ESTUDIO	2D +1	5	91,45	9,78	53,50	130,05	520.000	3.998	5.686	2.600.000
DÚPLEX ÁTICO 3D	3D	3	95,82	16,56	39,55	140,54	610.000	4.341	6.366	1.830.000
ÁTICO 3D	3D	2	94,21	0,00	30,33	127,18	670.000	5.268	7.112	1.340.000
		125	7.838			11.657		4.114	6.119	47.960.000

- Teniendo en cuenta el estudio de mercado, el análisis del proyecto y el número de unidades, se facilita una propuesta de precios promedio para cada tipología de vivienda.
- Las viviendas ático de 3 dormitorios (2 unidades) en una sola planta son las mejores unidades de la promoción, con vista despejadas al mar. El resto de los áticos son dúplex, con vistas laterales al mar.

Gracias

básico
real estate

Avenida de Manoteras, 46bis.

Módulos a y B. 3ª planta.

Madrid, 28050

Tel. 900 373 569

www.basico.es