



MARTINICA RESIDENCIAL

Jerez de la Frontera. Cádiz - Noviembre 2025



básico
real estate

00_Finalidad y Metodología

Pág. 3

01_Visión general

- Activo
- Localización y entorno

Pág. 4

02_Estadísticas

- Datos de población y vivienda

Pág. 6

03_Ofera y demanda

- Situación de las promociones Obra Nueva Plurifamiliar
- Comparativa precios Obra Nueva Plurifamiliar
- Comparativa calidades Plurifamiliar
- Comparativa zonas comunes Plurifamiliar
- Comparativa planos Plurifamiliar
- Transacciones reales Plurifamiliar
- Situación de las promociones Obra Nueva Unifamiliar
- Comparativa precios Obra Nueva Unifamiliar
- Comparativa planos Unifamiliar
- Segunda mano y transacciones reales Unifamiliar
- Segunda mano y transacciones reales Locales comerciales

Pág. 7

04_Conclusiones

Pág. 19

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.

Ante la baja oferta de viviendas unifamiliares se incorpora la oferta de segunda mano en el entorno próximo, y las transacciones reales publicadas en el Portal de Registradores.

Igualmente se analiza el mercado de locales comerciales, seleccionando testigos de locales comerciales publicados y las últimas operaciones firmadas publicadas en Registradores.

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

METODOLOGÍA

Utilizamos la superficie construida con comunes del Decreto (BOJA). Aunque analizamos en detalle las superficies facilitadas en cada promoción, superficies interiores de vivienda, terrazas, superficies construidas y la parte proporcional de zonas comunes.

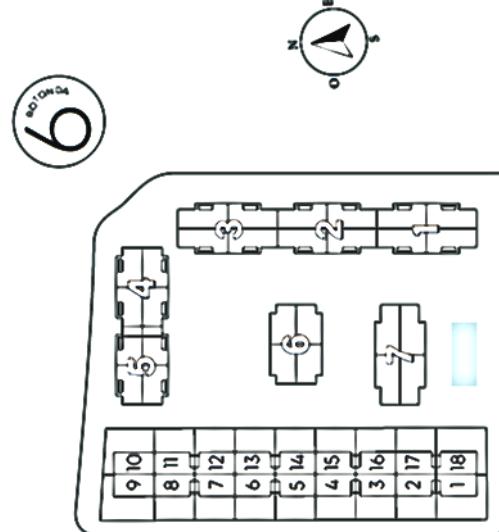
En el informe los precios incluyen anejos: un trastero y un garaje.

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 en la zona de expansión “La Milagrosa” al Este del Municipio de Jerez de la Frontera..
- Solar de uso residencial donde se proyecta la construcción de una promoción con un total de 150 viviendas: 132 viviendas plurifamiliares distribuidas en 7 portales, 18 viviendas adosadas de 4 dormitorios y 18 locales comerciales. 132 trasteros y 138 garajes.
- El programa de necesidades de las viviendas plurifamiliares consiste en:
 - 8 Estudios. (5%).
 - 40 unidades de 2 dormitorios. (27%)
 - 76 unidades de 3 dormitorios. (51%)
 - 26 unidades de 3 dormitorios. (17%)
- Zonas comunes:** piscina, salón gourmet con cocina, zona de calistenia, parque infantil y ducha para mascotas..



Vivienda Tipo 2D



Vivienda Tipo 3D



Unifamiliar Adosado Tipo

1.2. VISIÓN GENERAL_Localización y entorno



- Ubicado a 4,5 Km del Centro de Jerez. Entorno residencial situado a las afueras al Este de la ciudad.
- Junto al Centro de Salud La Milagrosa. Cuenta con servicios en las proximidades **colegio**, **Supermercados**, **tiendas**, restaurantes y polideportivo y numerosas zonas verdes. Zona situada próxima al Cementerio.
- **Buena comunicaciones** rápido acceso a la A-4 y diferentes líneas de autobuses a 10 minutos caminando.

Colegio

Universidad

Autobús

Tren

Cementerio

Centro de salud

Centro comercial

Supermercados

Polideportivo

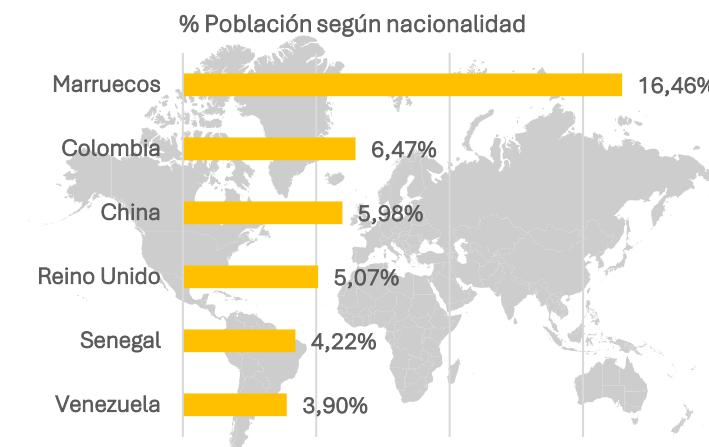
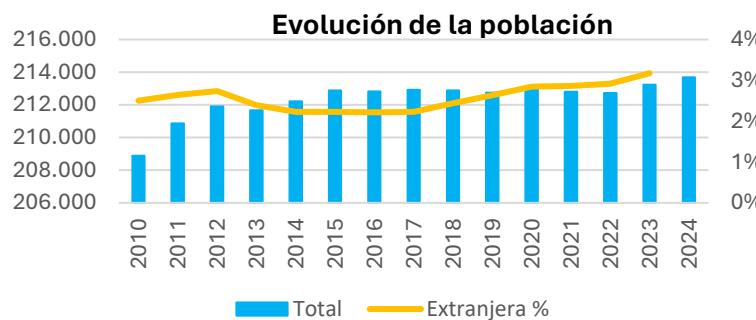
Restauración



2.1. ESTADÍSTICAS_Datos de población y Vivienda

La población de Jerez de la Frontera experimentó un crecimiento progresivo entre 2010 y 2018, entre 2019 y 2022 se mantiene más o menos estable, volviendo a aumentar en 2023 y 2024. Un 3% de su población proveniente de otros países.

Un 16,5 % de los residentes extranjeros en Jerez son de origen marroquí.



La tasa de paro registrado en Jerez de la Frontera se sitúa actualmente en 10,29 %.



El mercado inmobiliario de Jerez de la Frontera mostró un ajuste en 2023, seguido de una recuperación en 2024 y el primer semestre de 2025.

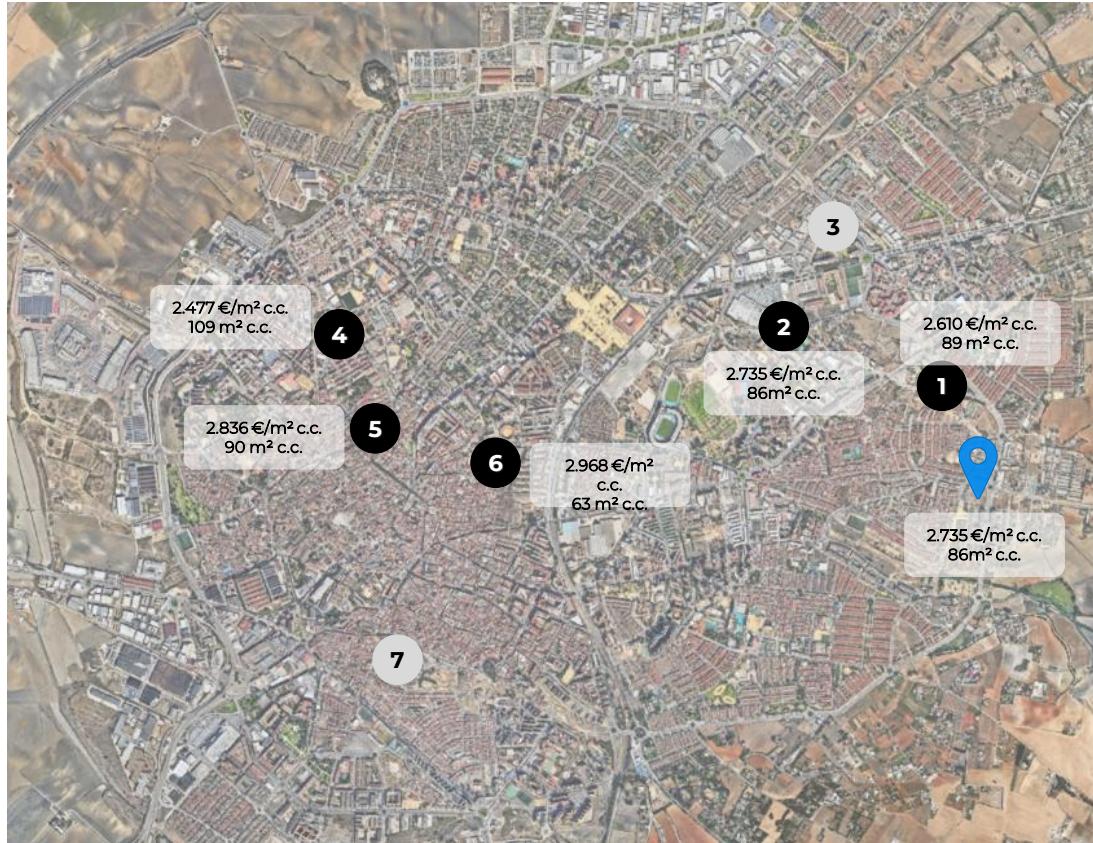
La vivienda de segunda mano sigue dominando las transacciones, pero la obra nueva ha ganado protagonismo desde 2024, reflejando la entrada al mercado de promociones iniciadas entre 2022 y 2023, considerando que la construcción suele tardar entre 18 y 24 meses.



	2020	2021	2022	2023	2024	2025*
Transacciones totales	2.214	2.820	3.029	2.535	2.834	1.723*
Vivenda nueva	368	264	354	190	232	337
Vivienda 2ª mano	1.846	2.556	2.675	2.345	2.602	1.386
% Respecto años anteriores	-7%	27%	7%	-16%	12%	26%
% Obra nueva	17%	9%	12%	7%	17%	20%

*Datos provisionales en el 2T 2025 se compara con 2T 2024.
Ministerio de Transporte y Movilidad.

3.1. OFERTA Y DEMANDA_Ubicación promociones Obra Nueva analizadas_Plurifamiliares



Proyecto



Comparables



Descartadas



Avda. Rey Juan Carlos I, 10.
MARTINICA RESIDENCIAL
Dima Gestión



Avda. Rey Juan Carlos I, Rotonda 6
ED. ROTONDA 6 II.
Prones



C/ Adolfo Comba García, s/n
CHAPÍN PLAZA
Jove Grupo



C/ Pizarro, 12
PARQUE REAL II
Grupo Q



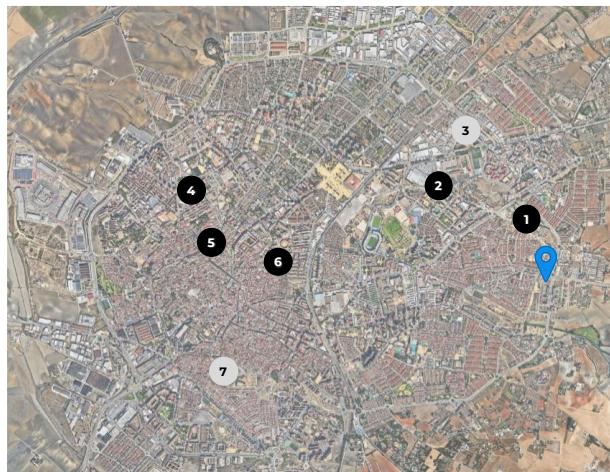
C/ Pozo del Olivar, 8
R. POZO DEL OLIVAR
BEM



C/ Circo, 12
TENDIDO 0
Gestión 10

N.º	ZONA	PROMOCIÓN	PROMOTOR	N.º VIVIENDAS	ESTADO	ENTREGA APROX.	TIPOLOGÍA
0	La Milagrosa	Martinica Residencial	Dima Gestión	132	Comercialización	1T 2028	Estudios, 2D, 3D
1	La Milagrosa	Ed. Rotonda 6 Fase II	Prones	18	Obra en curso otras fases	4T 2027	2D, 3D, 4D
2	Chapín	Chapín Plaza	Jove Grupo	76	Comercialización	1S 2028	1D, 2D, 3D, 4D
3	San José Obrero	R. Ronda	Monthisa	-	Descartada: Disponible solo locales comerciales.	-	-
4	Jerez Oeste	Parque Real II	Grupo Q	58	Comercialización	2028	2D, 3D, 4D
5	Divina Pastora	R. Pozo del Olivar	BEM	15	Licencia de Obras concedida.. Comercialización.	4T 2027	1D, 2D, 3D
6	Pza. de Toros	Tendido 0	Gestión 10	15	Comercialización	Dic 2027	1D, 2D
7	Torresoto	Muñoz Seca 9	-	-	Descartada: Terminada. Disponibles Bajos	-	-

3.2. OFERTA Y DEMANDA_ Comparativa precios Obra Nueva VIVIENDAS TIPO_ Plurifamiliares



Proyecto ● Comparables ○ Descartadas

1. E. Rotonda 6. Fase II_Prones

- 18 viviendas.
- Zona La Milagrosa.
- Entrega prevista 4T 2027

2. Chapín Plaza_Jove Grupo.

- 76 viviendas.
- Zona Chapín.
- Entrega prevista: 1S 2028

4. Parque Real II_Grupo Q

- 58 viviendas.
- Zona Jerez Oeste.
- Entrega prevista: 2028.

5. R. Pozo del Olivar_BEM

- 15 viviendas.
- Zona Divina Pastora.
- Entrega prevista 4T 2027.

6. Tendido 6_Gestión 10

- 15 viviendas.
- Zona Plaza de Toros.
- Entrega prevista Dic. 2027.

PLANTAS TIPO	ESTUDIO TIPO								
	Promoción/Promotor	m² C.C	Sup. Útil (sin terraza)	Terraza cubierta	Terraza/jardín descubierta	Precio (€) con anejos	€/m² C.C	€/m² útiles	#
6. Tendido 0	60	41	-	-	-	182.000	3.011	4.427	1
Promedio Estudio	62	41	-	-	-	182.000	3.011	4.427	1
1D TIPO									
PLANTAS TIPO	Promoción/Promotor	m² C.C	Sup. Útil (sin terraza)	Terraza cubierta	Terraza/jardín descubierta	Precio (€) con anejos	€/m² C.C	€/m² útiles	#
	6. Tendido 0	66	45	-	-	192.000	2.926	4.302	1
Promedio 1 dormitorio	66	45	-	-	-	192.000	2.926	4.302	1
2D TIPO									
PLANTAS TIPO	Promoción/Promotor	m² C.C	Sup. Útil (sin terraza)	Terraza cubierta	Terraza/jardín descubierta	Precio (€) con anejos	€/m² C.C	€/m² útiles	#
	2. Chapín Plaza	84	58	5	8	229.721	2.747	3.768	4
Promedio 2 dormitorios	84	58	5	8	229.721	2.747	3.768	4	
3DTIPO									
PLANTAS TIPO	Promoción/Promotor	m² C.C	Sup. Útil (sin terraza)	Terraza cubierta	Terraza/jardín descubierta	Precio (€) con anejos	€/m² C.C	€/m² útiles	#
	1. Edificio Rotonda 6 II	89	65	8	-	233.000	2.610	3.375	1
2. Chapín Plaza	96	72	13	-	-	257.356	2.683	3.288	1
4. Parque Real II	102	72	9	-	-	246.800	2.411	3.224	2
5. Parque del Olivar	90	66	8	-	-	255.275	2.836	3.617	1
Promedio 3 dormitorios	94	69	10	10	248.108	2.635	3.376	5	
4D TIPO									
PLANTAS TIPO	Promoción/Promotor	m² C.C	Sup. Útil (sin terraza)	Terraza cubierta	Terraza/jardín descubierta	Precio (€) con anejos	€/m² C.C	€/m² útiles	#
	4. Parque Real II	114	80	10	-	287.333	2.531	3.396	1
Promedio 4 dormitorios	114	80	10	10	-	287.333	2.531	3.396	1

* Precio incluye anejos: 1 garaje y 1 trastero.

3.3. OFERTA Y DEMANDA_Comparativa Calidades_Plurifamiliares.

Promoción	MARTINICA RESIDENCIAL	1. Ed. Rotonda 6 PRONES	2. Chapín Plaza JOVE GRUPO	COMPARABLES	4. Parque Real II GRUPO Q	5. Res. Pozo del Olivar BEM	6. TENDIDO 0 GESTIÓN
Promotor	DIMA GESTIÓN						
Calidades destacadas							
Fachada	Fábrica de 1/2 pie de ladrillo perforado. Revestimiento mortero monocapa combinando texturas y tonos.	Fábrica de 1/2 pie de ladrillo cara vista y enfoscado interior de mortero o enfoscado maestrado y pintura exterior más 1/2 pie ladrillo perforado.	Ladrillo perforado enfoscado y pintado o cerramiento prefabricado.	½ pie de ladrillo cerámico enfoscado.	Citara de ladrillo con mortero de cemento.	. Cerramiento fábrica de ladrillo cerámico ½ pie. Revestimiento enfoscado y pintado	
Carpintería exterior	Ventanas aluminio o PVC con rotura de puente térmico.	Carpintería de aluminio con rotura de puente térmico.	Carpintería de aluminio con rotura de puente térmico.	Carpintería aluminio o PVC	Carpintería aluminio o PVC con rotura de puente térmico. Rejas en planta baja.	Carpintería de aluminio lacado blanco con rotura de puente térmico.	
Cocinas	-	-	-	-	-	-	
Electrodomésticos	-	-	-	-	-	-	
Pavimentos	Suelo con acabado de vinilo rígido. En terrazas gres antideslizante.	Laminado sintético con acabado imitando madera. Gres terrazas.	Suelo imitación madera. (No especifica más). Terrazas césped artificial.	Solería de gres o suelo laminado.	Terrazo. En baños cerámica.	Pavimento vinílico.	
Revestimientos	Alicatado cerámico en baños gran formato. Pintura plástica lisa en el resto de la vivienda.	Pintura plástica lisa. Baños: Zonas húmedas alicatadas combinado con pintura plástica antihumedad.	Pintura plástica lisa. En baños combinarán revestimiento tipo SPC con pintura plástica.	Gres en cocina y baños.	Pintura plástica lisa. En baños combinación de alicatado con pintura.	Pintura plástica lisa. Cocinas y baños combinado pintura con alicatado de gres.	
Climatización	Preinstalación de aire acondicionado mediante conductos.	Preinstalación de aire acondicionado mediante conductos.	Preinstalación de aire acondicionado mediante conductos.	Preinstalación de aire acondicionado.	Preinstalación de aire acondicionado mediante conductos.	Preinstalación aire acondicionado sistema Split	
ACS	-	Aerotermia	Aerotermia	-	Aerotermia	Aerotermia.	
Sostenibilidad y Ahorro	-	-	Pendiente	-	-	-	
Calificación Energética	-	-	-	-	-	-	
Certificación BREEAM	No	No	No	No	No	No	
Tecnificación	-	-	-	-	-	-	
Instalación domótica	-	-	-	-	-	-	
Video-portero	Sí	-	Sí	-	Sí	Sí	
Seguridad	-	-	-	-	-	-	
Varios	-	Baño ppal. Lavabo sobre mueble de diseño.	-	-	-	Luminarias en trasteros. Instalación fotovoltaica para zonas comunes.	
Personalización de vivienda	Opciones de acabados, colores solados.	-	App para personalizar acabados.	Personalización de acabados. Opciones personalización con coste.	-	-	

3.4. OFERTA Y DEMANDA_Comparativa zonas comunes_Plurifamiliares.

MARTINICA RESIDENCIAL DIMAGESTIÓN	1. Ed. Rotonda 6 II Fase PRONES	2. Chapín Plaza JOVE GRUPO	4. Parque Real GRUPO Q	5. Res. Pozo del Olivar BEM	6. Tendido 0 GESTIÓN 10
					
					
Piscina Zona de calistenia Parque infantil Cocina Salón Gourmet Ducha para mascotas	Piscina Aseo Zonas ajardinadas	Piscina comunitaria Pool Bar Parque infantil Zonas ajardinadas	Piscina infinity azotea Solárium azotea	Piscina azotea Solárium azotea	Urbanización cerrada. Sin zonas comunes.

3.5. OFERTA Y DEMANDA_Comparativa planos. Vivienda Tipo 2D_Plurifamiliares.

MARTINICA RESIDENCIAL
DIMAGESTIÓN



2. Chapín Plaza
JOVE GRUPO



Nº Dormitorios	2D (P5 3ºD)	2D (3ºC)
Sup. Construida c.c.	68,45 m ²	83,14 m ²
Sup. Útil vivienda	55,70 m ²	56,80 m ²
Sup. Útil	7,65 m ² descubierta	1 m ² + Descubierta 8 m ²
Precio (€)	176.992 €	226.761 €
€/m ² c.c.	2.586 €/m ²	2.727 €/m ²
€/m ² útil sin terrazas	3.176 €/m ²	3.832 €/m ²

3.5. OFERTA Y DEMANDA_Comparativa planos. Vivienda Tipo 3D_Plurifamiliares.

MARTINICA RESIDENCIAL
DIMAGESTIÓN



1. Ed. Rotonda 6 II Fase
PRONES



2. Chapín Plaza
JOVE GRUPO



4. Parque Real
GRUPO Q



5. Res. Pozo del Olivar
BEM



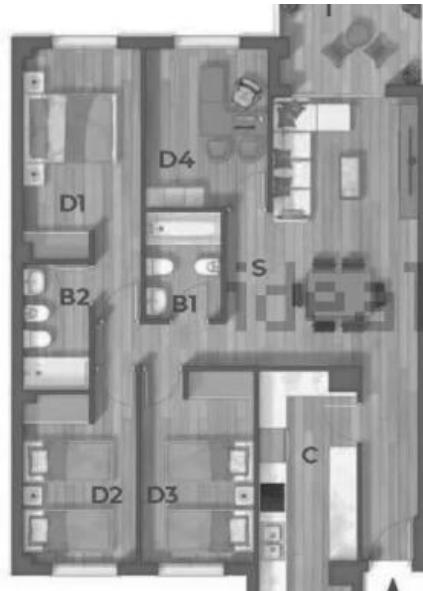
Nº Dormitorios	3D (P3 4ºA)	3D (3ºA)	3D (3ºD)	3D (3ºL)	3D (3º)
Sup. Construida c.c.	84,18 m ²	89,26 m ²	95,92 m ²	102,19 m ²	90,00 m ²
Sup. Útil vivienda	69,75 m ²	65,00 m ²	71,61 m ²	71,95 m ²	66,44 m ²
Sup. Útil terraza cubierta	8,95 m ² descubierta	8,07 m ²	13,34 m ²	9,09 m ²	8,28 m ²
Precio (€)	212.600 €	243.000 €	267.356 €	256.500 €	265.275 €
€/m ² c.c.	2.525 €/m ²	2.722 €/m ²	2.787 €/m ²	2.510 €/m ²	2.948 €/m ²
€/m ² útil sin terrazas	3.048 €/m ²	3.520 €/m ²	3.415 €/m ²	3.353 €/m ²	3.759 €/m ²

3.5. OFERTA Y DEMANDA_Comparativa planos. Vivienda Tipo 4D_Plurifamiliares.

MARTINICA RESIDENCIAL
DIMAGESTIÓN

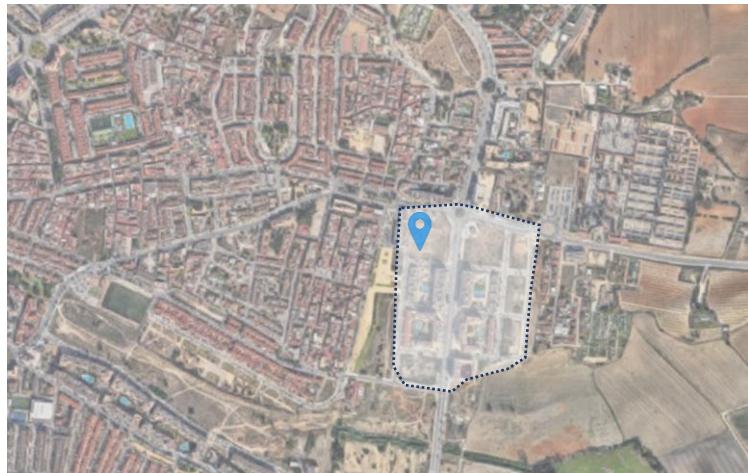


4. Parque Real
GRUPO Q



Nº Dormitorios	4D (P4 2ºC)	4D (3ºG)
Sup. Construida c.c.	98,46 m ²	112,93 m ²
Sup. Útil vivienda	79,35 m ²	78,80 m ²
Sup. Útil	7,65 m ² descubierta	8,8 m ²
Precio (€)	245.200 €	283.600 €
€/m ² c.c.	2.490 €/m ²	2.511 €/m ²
€/m ² útil sin terrazas	3.090 €/m ²	3.423 €/m ²

3.6. OFERTA Y DEMANDA_Transacciones reales_Plurifamiliares.



📍 Proyecto

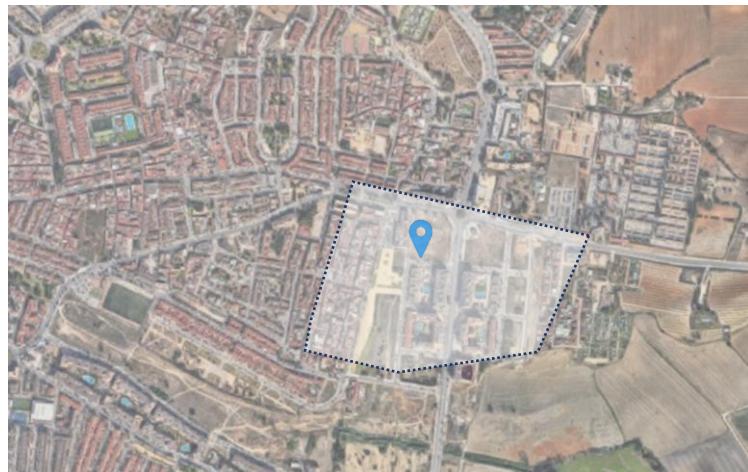
Tipología	m ² cc	Precio € *	€/m ² cc	Año construcción	#
1	-	-	-	-	-
2	85	186.814	2.192	2009	14
3	100	236.863	2.378	2011	8
Promedio	90	205.014	2.266	2010	22

- Se han analizado las transacciones de viviendas de obra nueva escrituradas entre 2024 y 2025 en el entorno inmediato.
- Todas las transacciones corresponden a viviendas plurifamiliares construidas entre 2009 y 2011, últimas fechas de construcción en la zona.
- Los precios incluyen anejos.

	Dirección	Superficie m ² cc	Precio (€)	Precio €/m ² cc	CFO	Fecha compraventa
1	REY JUAN CARLOS I, 46,	73	125.000 €	1.712 €	2009	12/2024
2	ACTRIZ MARIA GUERRERO, 4,	73	201.500 €	2.760 €	2010	02/2025
3	POETA ROSALIA DE CASTRO, 2,	73	189.000 €	2.589 €	2011	11/2024
4	REY JUAN CARLOS I, 46,	76	142.400 €	1.874 €	2009	03/2025
5	REY JUAN CARLOS I, 46,	86	184.000 €	2.140 €	2009	07/2024
6	PERIODISTA CARMEN DE BURGOS, 3,	87	220.000 €	2.529 €	2010	10/2024
7	REY JUAN CARLOS I, 7,	89	230.000 €	2.584 €	2009	03/2024
8	REY JUAN CARLOS I, 46,	89	135.500 €	1.522 €	2009	06/2024
9	REY JUAN CARLOS I, 7,	90	178.000 €	1.978 €	2009	02/2024
10	REY JUAN CARLOS I, 46,	90	200.000 €	2.222 €	2009	05/2025
11	REY JUAN CARLOS I, 46,	90	230.000 €	2.556 €	2009	02/2024
12	REY JUAN CARLOS I, 46,	91	225.000 €	2.473 €	2009	04/2025
13	REY JUAN CARLOS I, 7,	93	195.000 €	2.097 €	2009	09/2024
14	REY JUAN CARLOS I, 46,	93	160.000 €	1.720 €	2009	05/2025
15	PERIODISTA CARMEN DE BURGOS, 3,	97	240.000 €	2.474 €	2010	05/2025
16	POETA ROSALIA DE CASTRO, 2,	97	220.000 €	2.268 €	2011	02/2025
17	PERIODISTA CARMEN DE BURGOS, 3,	97	220.900 €	2.277 €	2010	09/2024
18	PERIODISTA CARMEN DE BURGOS, 3,	97	235.000 €	2.423 €	2010	04/2025
19	ACTRIZ MARIA GUERRERO, 4,	101	244.000 €	2.416 €	2010	09/2024
20	ESCRITORA FRASQUITA LARREA, 1,	101	245.000 €	2.426 €	2011	12/2024
21	ESCRITORA FRASQUITA LARREA, 1,	101	255.000 €	2.525 €	2011	03/2025
22	POETA ROSALIA DE CASTRO, 2,	106	235.000 €	2.217 €	2011	11/2024

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

3.6. OFERTA Y DEMANDA_Locales comerciales. Precios publicados y Transacciones reales.



Proyecto

- Se analiza el mercado de 2^a mano de locales comerciales en el entorno, seleccionamos dos locales en Bruto y uno reformado al 50% planta calle reformada, sótano en bruto.
- Analizamos también las últimas transacciones que figuran en el Portal de Registradores. Seleccionamos los ubicados en promociones construidas entre 2004 y 2011.

Precios publicados

Zona	Dirección	m ² c.c	Trastero	Garaje	Precio (€)	€/m ² c.c.	Comentarios	Año construcción	Planta
La Milagrosa	La Milagrosa	66	-	-	60.000 €	909	Local en bruto	2009	Baja
La Milagrosa	La Milagrosa	88	-	-	75.000 €	852	Local diáfrago en bruto, 41 m ² terraza.	2009	Baja
La Milagrosa	La Milagrosa	195	-	-	190.000 €	974	100 m ² terminada más 95 m ² sótano en bruto	2010	Bajo +sótano

Precios transacciones reales:

	Dirección	Superficie m ² cc	Precio (€)	Precio €/m ² cc	CFO	Fecha compraventa
1	REY JUAN CARLOS I, 1-30	30	15.000 €	503 €	2004	02/2025
2	REY JUAN CARLOS I, 1-30	52	40.000 €	774 €	2004	02/2025
3	REY JUAN CARLOS I, 1-30	41	25.000 €	614 €	2004	02/2025
4	REY JUAN CARLOS I, 1-30	39	42.000 €	1.077 €	2004	12/2024
5	REY JUAN CARLOS I, 1-30	120	94.500 €	786 €	2009	07/2023
6	REY JUAN CARLOS I, 1-30	120	64.500 €	537 €	2009	04/2023
7	ACTRIZ MARÍA GUERRERO, 1-30	112	75.000 €	671 €	2010	02/2025
8	ESCRITORA FRASQUITA LARREA, 1-30	119	80.000 €	672 €	2011	10/2024
9	ESCRITORA FRASQUITA LARREA, 1-30	119	85.000 €	716 €	2011	10/2024
10	ESCRITORA FRASQUITA LARREA, 1-30	112	144.000 €	1.281 €	2011	05/2024

3.7. OFERTA Y DEMANDA_Ubicación promociones Obra Nueva analizadas_ Unifamiliares Adosados.



Avda. Rey Juan Carlos I, Rotonda 6
MARTINICA RESIDENCIAL
Dima Gestión



C/ Pedagoga Rosa Roig, 14
RES. SHERRY EAST
Cooperativa
Piscina opcional

N.º	ZONA	PROMOCIÓN	PROMOTOR	N.º VIVIENDAS	ESTADO	ENTREGA APROX.	TIPOLOGÍA
0	La Milagrosa	Martinica Residencial	Dima Gestión	18	Comercialización	1T 2028	Adosados 4D
1	La Milagrosa	R: Sherry East	Cooperativa	22	Comercialización	1T 2028	Adosados 3D, 4D, 5D

Adosados 4D

Promoción/Promotor	m² C.C	Sup. Útil (sin terraza)	Terraza cubierta	Terraza/jardín descubierta	Precio (€) con anejos	€/m² C.C	€/m² útiles	#
1. Res. Sherry East	133,90	107,65	-	100+61,25	306.631	2.290	2.848	1
Promedio Adosados 4D			1134	108		306.631	2.290	2.848

* No hay oferta de viviendas unifamiliares actualmente en Jerez.



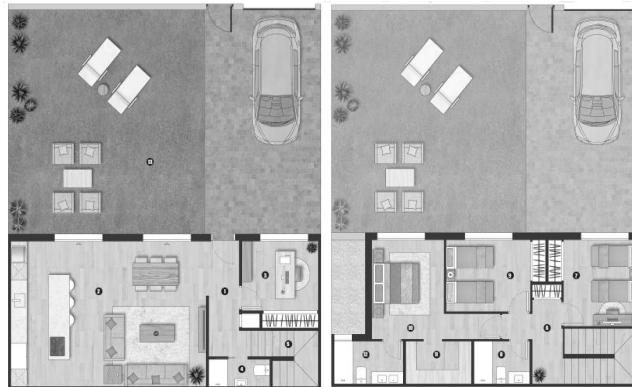
Proyecto



Comparables

3.8. OFERTA Y DEMANDA_Comparativa planos. Unifamiliares Adosados.

MARTINICA RESIDENCIAL
DIMAGESTIÓN



1. RES. Sherry East
COOPERATIVA



Nº Dormitorios		4D		4D
Sup. Construida c.c.	116,90 m ²		133,90 m ²	
Sup. Útil vivienda	102,85 m ²		107,65 m ²	
Sup. Jardín trasero	93 m ²		80/100	
Sup. Parcela	162 m ²		214 m ²	
Precio (€)	315.140 €		306.631 €	
€/m ² c.c.	2.696 €/m ²		2.290 €/m ²	
€/m ² útil sin terrazas	3.694 €/m ²		2.848 €/m ²	

3.9. OFERTA Y DEMANDA_Segunda mano y Transacciones Reales_Unifamiliares Adosados.



Proyecto

Precios publicado promedio:

Tipología	m ² cc	Precio (€)	€/m ² cc	Año construcción	#
Adosados	126	259.740	2.203	2002	4

Precios transacciones reales promedio:

Tipología	m ² cc	Precio (€)	€/m ² cc	Año construcción	#
Adosados	107	248.000 €	2.318	2009	7

Precios publicados

Zona	Dirección	Nº Dorm.	Nº baños	m ² c.c.	Precio (€)*	€/m ² cc.	Comentarios	Año construcción
La Milagrosa	La Marquesa	3	3	95	229.000	2.411	100 m ² terraza	2002
La Milagrosa	La Marquesa	4	3	109	249.000	2.284	35 m ² jardín. Reformada en 2022. VPO.	2002
La Milagrosa	La Marquesa	4	2	107	255.000	2.383	VPO. Parcela 126 m ² .	2001
La Milagrosa	La Marquesa	4	2	108	276.700	2.562	Esquina. Amplio jardín.	2004
La Milagrosa	La Milagrosa	4	2	210	289.000	1.376	70 m ² terraza. 3 plantas más semisótano.	2002

Precios transacciones reales:

Dirección	Superficie m ² cc	Precio (€)	Precio €/m ² cc	CFO	Fecha compraventa
1 REY JUAN CARLOS I, 46,	114	185.000 €	1.617	2008	04/2025
2 JOSÉ DE LAROSA DE LOS RÍOS, 31-60	104	280.000 €	2.681	2010	02/2024
3 JOSÉ DE LAROSA DE LOS RÍOS, 31-60	104	300.000 €	2.872	2010	07/2024
4 PLAYA DE ROCHE, 1-30	112	258.000 €	2.297	2004	05/2025
5 KEMTIA, 1-30	108	213.000 €	1.974	2008	08/2024
6 PERIODISTA CARMEN DE BURGOS, 1-30	104	255.000 €	2.441	2010	11/2023
7 ACTRIZ MARÍA GUERRERO, 1-30	104	245.000 €	2.345	2010	03/2023

- Ampliamos el radio y analizamos, por un lado, la oferta publicada en la zona más próxima, así como las transacciones de viviendas escrituradas entre 2023 y 2025. Seleccionamos las superficies más comparables.
- Todas las transacciones corresponden a viviendas adosadas construidas entre 2004 y 2010, últimas fechas de viviendas construidas en la zona.

4.1. CONCLUSIONES



LOCALIZACIÓN	<ul style="list-style-type: none"> Situado en una zona residencial de reciente creación, a las afueras de la ciudad, zona tranquila, con numerosas áreas verdes. Zona de expansión y crecimiento. 	<ul style="list-style-type: none"> Falta de servicios en las inmediaciones. Es necesario el uso del coche.
MERCADO	<ul style="list-style-type: none"> Poca oferta comparable, la promoción más similar en Rotonda 6, con precio más elevado. Escasa oferta de segunda mano comparable en la zona de influencia. 	<ul style="list-style-type: none"> La oferta mayoritaria es de 3D, se está incrementando la demanda de 2D.
PRODUCTO	<ul style="list-style-type: none"> Urbanización cerrada, mayor privacidad y seguridad. Diseño atractivo, en bloques independientes. Gran ventaja frente a la competencia: Ratio muy bajo de coeficiente de paso de superficie útil a C.C Viviendas, aunque ajustadas, bien diseñadas con buen tamaño de dormitorios. Mix de producto correcto, con la ventaja de tener viviendas plurifamiliares y unifamiliares en la misma promoción, para abarcar mayor perfil de clientes. Amplias zonas comunes. 	<ul style="list-style-type: none"> Ninguna vivienda es pasante. Las viviendas situadas en esquina podrán tener ventana en fachada lateral, para tener doble ventilación. Las viviendas que ofrece la competencia son pasantes, con ventilación cruzada. Poca variedad, todas las viviendas Estudios, 2D, 3D y 4D tienen la misma distribución, son iguales, no hay diferentes tipologías. Todas las terrazas son descubiertas. Piscina pequeña para 150 viviendas.
PRECIO	<ul style="list-style-type: none"> Precios competitivos. 	<ul style="list-style-type: none"> Viviendas con orientación pura a los 4 puntos cardinales, es necesario fijar una buena estrategia de precios, y revisarlo periódicamente para disponer siempre de todas las orientaciones y no agotar las consideradas mejores, para evitar colas de promoción.

4.2. CONCLUSIONES. Propuesta de precios.

ANÁLISIS DE VENTAS:

Analizamos, para cada tipología, las unidades disponibles frente a las reservadas. Los precios de las viviendas incluyen anejos. Verificamos que el proceso de comercialización se está realizando de forma adecuada: se han reservado numerosas viviendas con orientación norte, mientras que permanecen disponibles o bloqueadas unidades con todas las orientaciones.

El precio promedio propuesto por Básico es solo para las viviendas disponibles o bloqueadas.

El “TOTAL INGRESOS BÁSICO” corresponde a la suma del precio promedio de las viviendas reservadas más el precio promedio propuesto por Básico en las unidades bloqueadas o libres.

En el total de ingresos se han desvinculado los anejos de las viviendas.

TIPOLOGÍA	Nº DORMITORIOS	Nº UNIDADES	M² CONST. CC	M² ÚTIL INTERIOR (SIN TERRAZAS)	M² TERRAZAS CUBIERTA	M² TERRAZA DESCUBIERTA	Nº RESERVADAS/ PRERES.	Nº LIBRES	Nº BLOQUEADAS	PRECIO* RESERVADAS €/M² CC	PRECIO* LIBRES €/M² CC	PRECIO PROMOTOR	€/M² C.C. PROMOTOR	PRECIO PROMEDIO BÁSICO*	€/M² C.C. BÁSICO	TOTAL INGRESOS (€) PROMOTOR	TOTAL INGRESOS (€) BÁSICO
ESTUDIO	-	8	38,15	30,70	-	7,65	4	-	4	103.242	2.707	-	-	103.242	2.707	115.000	3.014
2D	2D	38	68,32	55,70	-	7,65	25	5	8	176.128	2.578	175.832	2.574	176.677	2.586	185.000	2.708
2D 2T	2D	2	68,28	55,70	-	19,63	-	-	2	-	-	-	-	207.092	3.033	207.000	3.032
3D	3D	74	84,22	69,75	-	8,95	40	7	27	204.989	2.434	211.163	2.507	207.153	2.460	225.000	2.672
3D 2T	3D	2	84,18	69,75	-	26,70	-	-	2	-	-	-	-	206.592	2.454	235.000	2.792
4D	4D	8	98,59	79,35	-	7,65	-	3	5	-	-	245.525	2.490	245.392	2.489	255.000	2.586
Plurifamiliares		132	77,48	63,71		8,85	69	15	48							713.200	740.000
Adosado	4D	14	116,90	102,85	-	95,00	12	-	2	294.257	2.517	-	-	297.240	2.543	320.000	2.737
Adosado Esquina	4D	4	116,90	102,85	-	137,00	4	-	-	320.696	2.743	-	-	320.696	2.743	-	-
Total Viviendas		150	82,21	68,40	-	20,31	85	15	50							29.243.399	30.057.049
Trasteros		132	4,02	-	-	-	42	13	77	5.728	-	6.592	-	6.092	-	5.000	-
Garajes		138	-	-	-	-	69	21	48	8.000	-	8.000	-	8.000	-	9.000	-
Locales		18	-	-	-	-	-	-	18	-	-	-	-	35.149	-	35.149	-
Total Proyecto																31.784.273	32.568.587

* Precios expresados con anejos.

Gracias



Avenida de Manoteras, 46bis.

Módulos a y B. 3^a planta.

Madrid, 28050

Tel. 900 373 569 www.basico.es