



Azurea Seaview Collection

El Rompido

básico
real estate

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 Analizadas
- Comparativa precios Obra Nueva Unifamiliar (En venta)
- Comparativa precios Obra Nueva Plurifamiliar (En venta)
- Comparativa calidades Unifamiliar y Plurifamiliar
- Comparativa zonas comunes Unifamiliar y Plurifamiliar
- Comparativa planos Obra Nueva Unifamiliar
- Comparativa planos Obra Nueva Plurifamiliar
- Transacciones reales

04_Conclusiones ----- Pág. 15

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. Debido a la singularidad del proyecto, que combina viviendas plurifamiliares y unifamiliares (adosados), se han analizado todas las tipologías.

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, de viviendas de reciente construcción en el área de influencia.

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

METODOLOGÍA

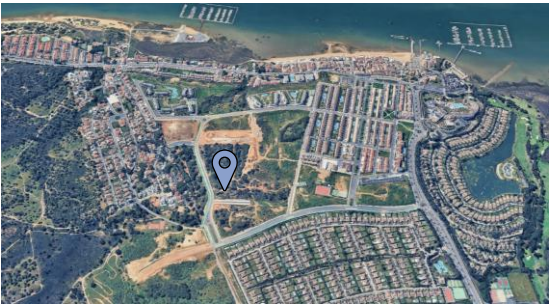
Las superficies construidas publicadas, son muy dispares ya que hay diferentes criterios al computar las superficies. Por ello analizamos en detalle las superficies facilitadas en cada promoción, superficies interiores de vivienda, terrazas, patios, m² de parcela, porches, jardines + jardín principal.

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 estudio del mercado de vivienda plurifamiliar, se ha homogeneizado el producto a viviendas con plaza de garaje y trastero anejos.

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



- El activo objeto de análisis se localiza en El Rompido, término municipal de Cartaya (Huelva), en un ámbito residencial **parcialmente desarrollado**, caracterizado por la coexistencia de promociones residenciales recientes y parcelas pendientes de edificación. La finca presenta una **superficie aproximada de 7.000 m²** y se encuentra clasificada como suelo urbano consolidado, contando con **urbanización ejecutada y acceso a los servicios urbanos básicos**.
- La parcela se sitúa en una posición topográfica elevada respecto al núcleo urbano y al frente litoral, lo que le confiere una **situación dominante dentro del entorno**. Desde la misma se obtienen **vistas abiertas hacia el mar**, así como hacia el sector occidental, con visuales sobre el río Piedras y el área de La Antilla.
- El planeamiento vigente permite el desarrollo de una promoción residencial de 25 viviendas, estructurada en **dos tipologías edificatorias: 16 viviendas unifamiliares pareadas y 9 viviendas en tipología plurifamiliar**, estas últimas dispuestas en un edificio de planta baja más dos alturas.

VIVIENDA TIPO*	UDS.	Sup. Constr. Cerrada Viv. S/R	Sup. Constr. Bodega B/R	Superficie Terrazas	Total Superficie Construida
Adosado 3D	16	95,45	60,00	24,55	180,00

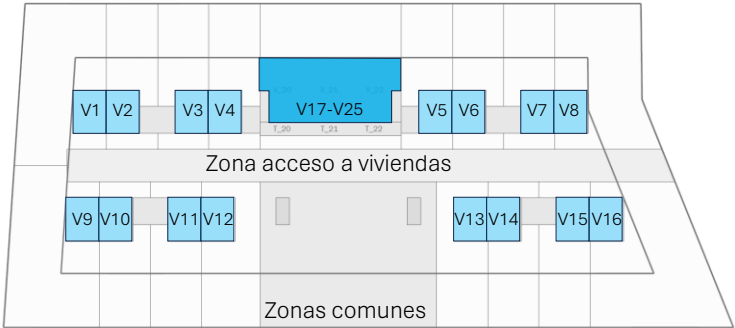
*La vivienda adosada tipo dispone de 196 m² de jardín y antejardín, sobre una parcela de 256 m². Por su parte, las cuatro unidades pareadas cuentan con jardines y antejardines de 393 a 512 m², con parcelas que oscilan entre 453 y 572 m².

VIVIENDA TIPO**	UDS.	Sup. Útil sin terraza	Sup. Constr. sin terraza	Superficie Terraza	Sup. Construida con ZZCC
Piso 2D	9	59,00	66,67	22,00	81,67

**Tres viviendas distribuidas en planta baja y dos alturas (PB + II). Cada unidad de planta baja cuenta con un jardín de uso privativo de 108 m².

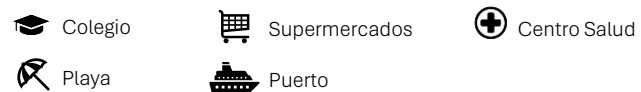
- Zonas comunes de la promoción:
 - Piscina comunitaria
 - Gimnasio
 - Beach club

TIPOLOGÍAS: Adosado / Pareado 3D Piso 2D



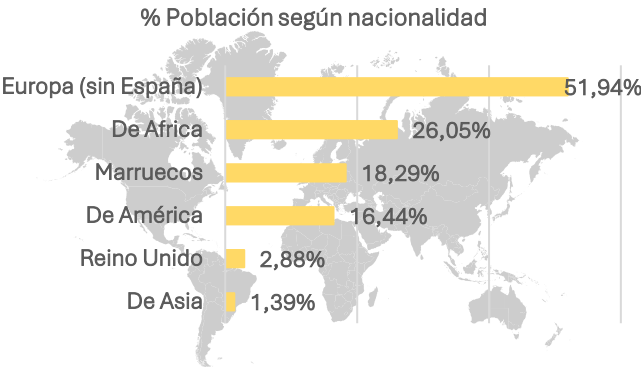
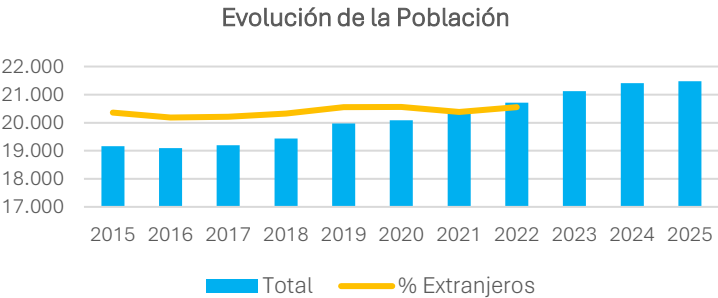
1.2. VISIÓN GENERAL_Localización y entorno

- Ubicación en **El Rompido**, zona del municipio de Cartaya (Huelva), en un **entorno natural protegido** junto a la ría del Río Piedras. Con un carácter principalmente de segunda residencia.
- La zona ofrece espacios naturales y servicios locales, con acceso a playas de mar abierto mediante ferry o coche. Para servicios complementarios destacan **Cartaya**, **Punta Umbría**, con comercio, restauración y centros educativos, y **Huelva**, con hospitales, centros sanitarios y administrativos de referencia.
- Excelente comunicación por carretera con **Huelva** (aprox. 30 min) y **Sevilla** (aprox. 1 h 15 min).



2.1. ESTADÍSTICAS_Datos de población y vivienda

La población de **Cartaya** ha experimentado una tendencia de crecimiento sostenido, consolidando un incremento notable especialmente a partir de 2018. Según las proyecciones actuales, el municipio mantiene una senda ascendente que supera los **21.400 habitantes en 2025**, lo que refleja un dinamismo demográfico constante durante la última década.



* El 42,5 % de los residentes extranjeros procedentes de la Unión Europea son de origen rumano.
Instituto Nacional de Estadística (INE)

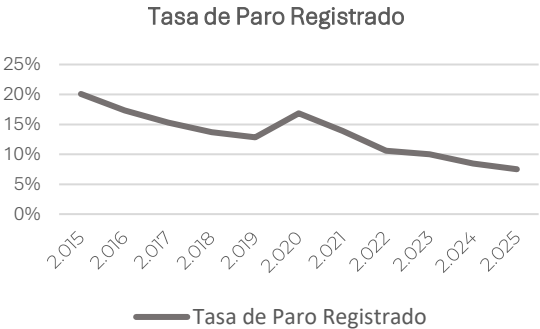
La economía de **Cartaya** está creciendo a un ritmo constante, impulsada por el turismo, la agricultura y los servicios.

En Andalucía, la inversión extranjera ha crecido un 40 % en 2024, consolidando a municipios costeros como Cartaya como destinos atractivos para capital extranjero.

Junta de Andalucía

En Cartaya el paro registrado ronda el 7,5%, por debajo de la media provincial y regional, que superan el 11-15%, según datos noviembre 2025.

Instituto Nacional de Estadística (INE) y Encuesta de Población Activa (EPA)



El mercado residencial en el municipio de Cartaya demuestra una notable resiliencia y una sólida tendencia de recuperación. Tras los ajustes observados durante el ejercicio 2023, las proyecciones para el cierre de 2025 anticipan un **crecimiento del 15%** en el volumen total de transacciones, alcanzando las 483 operaciones anuales, la cifra más alta registrada en el último quinquenio.

En cuanto a la tipología de activos, el mercado de **vivienda de segunda mano continúa siendo el motor principal** de la actividad, representando sistemáticamente la mayor parte del volumen transaccional. Sin embargo, destaca el dinamismo que está cobrando la **obra nueva**, que ha logrado duplicar su cuota de mercado en el último año hasta alcanzar el 7% del total.

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025*
Transacciones totales	370	308	420	408	331	382	483
Vivienda nueva	18	27	4	26	7	14	32
Vivienda 2ª mano	352	281	416	382	324	368	406
% Respecto años anteriores	-	-17%	36%	-3%	-19%	15%	15%
% Obra nueva	5%	9%	1%	6%	2%	4%	7%

*Datos provisionales en el 3T 2025
Ministerio de Transporte y Movilidad.

3.1. OFERTA Y DEMANDA_Ubicación promociones Obra Nueva analizadas



Se ha realizado un análisis de mercado en las zonas de El Rompido, Nuevo Portil, La Laguna de El Portil y Punta Umbría.

En Punta Umbría, el mercado **no es comparable** al tratarse de una promoción de **Vivienda de Protección Oficial (VPO)**, por lo que no se considera válido para fines comparativos.

Asimismo, **no se consideran comparables** las zonas de La Antilla (Lepe), el municipio de Isantilla ni el municipio de Ayamonte, debido a sus características urbanísticas y de mercado distintas al ámbito objeto de estudio.

	UNIFAMILIAR/ PLURIFAMILIAR	UNIFAMILIAR		PLURIFAMILIAR	
					
Urb. Nuevo Rompido Oeste 6 ACTIVO	Sector SUS C-2, El Rompido Este 16 s/n SAGITTA LIVING CLUB Loiola	Urb. UER C, 13 LA GALERA II Grupo Promar	Urb. Nuevo Portil 15r GREEN 12 Bekinsa	Parcela 12, Sector El Rompido Oeste RESID. VISTAMAR Monthisa	Calle Pedro Alvarado 1 HOYO 12 Bekinsa

3.2. OFERTA Y DEMANDA_Comparativa precios Obra Nueva Unifamiliar EN VENTA



Proyecto Comparables

- Green 12** presenta las viviendas de mayor superficie útil y es la única promoción que incorpora superficie bajo rasante y planta bajo cubierta, con una dotación de zonas comunes más limitada, únicamente cuentan con piscina de uso comunitario.
- Sagitta Living Club** cuenta con las viviendas de menor superficie útil, compensadas por una mayor calidad y variedad de zonas comunes: piscina comunitaria, gimnasio, coworking y club social.
- La Galera II** se sitúa en una posición intermedia, con viviendas de dos plantas y zonas comunes: piscina comunitaria complementadas con pista de pádel.
- En cuanto a la ubicación, **La Galera II** se ubica en zona consolidada y próxima al núcleo urbano de El Rompido; **Sagitta Living Club** en nuevo sector elevado con potencial de vistas al mar; y **Green 12** en Nuevo Portil, orientada a un perfil de comprador de menor poder adquisitivo relativo, con la ventaja de la cercanía a la playa y a los servicios.

3D									
Proyecto	m² Construida (S/R + B/R)	Sup. Útil Sobre Rasante (sin terraza)	m²Útiles Bajo Rasante	Terraza cubierta	Terraza y Jardín descubiertos	Precio (€)	€/m² constr.	€/m²u	#
3. La Galera II	182	100	0	0**	91**	416.333	2.292	3.404	3
Promedio	182	100	0	0**	91**	416.333	2.292	3.404	3

4D									
Proyecto	m² Construida (S/R + B/R)	Sup. Útil Sobre Rasante (sin terraza)	m²Útiles Bajo Rasante	Terraza cubierta	Terraza y Jardín descubiertos	Precio (€)	€/m² constr.	€/m²u	#
2. Sagitta Living Club	178	90	0	0*	88	407.000	2.287	3.615	1
5. Green 12	173	119	26	0	43**	374.600	2.161	2.410	2
Promedio	175	109	17	0	58	385.400	2.203	2.812	3

* Se observan unas lamas que cubren parcialmente la terraza y la zona de aparcamiento en planta baja. No obstante, ante la ausencia de diferenciación expresa por parte del promotor, se ha considerado la totalidad como superficie exterior descubierta.

** El porche delantero, el patio trasero y el solárium se han computado como zonas exteriores cubiertas. Si bien el porche delantero y el solárium presentan únicamente una cobertura parcial, no se dispone de información suficiente ni de una diferenciación específica por parte del promotor que permita un desglose más preciso.

*** La superficie de jardín se estima a partir de la diferencia entre la superficie de parcela y la superficie construida de planta baja (ocupación).

2. Sagitta Living Club

- 106 viviendas plurifamiliares y 22 adosados de 4 dormitorios.
- Entrega prevista 4T 2027.
- Precios publicados desde 399.000€ hasta 425.000€.
- *Algunas viviendas cuentan con piscina privada.

3. La Galera II

- 7 viviendas adosadas en hilera de 3 dormitorios / Fase 1 viviendas plurifamiliares.
- Entrega prevista 4T 2027.
- Tan solo una vivienda publicada por 407.000€

5. Green 12

- 24 viviendas adosadas en dos bloques.
- Todas las viviendas contarán con Calificación Energética A.
- Precios publicados desde 365.900€ hasta 383.300€.

3.3. OFERTA Y DEMANDA_Comparativa precios Obra Nueva Plurifamiliar EN VENTA



Proyecto Comparables

- Se han seleccionado viviendas tipo, excluyendo plantas bajas y áticos, homogeneizando el análisis para viviendas con una plaza de garaje y un trastero.
- Únicamente **Sagitta Living Club** ofrece viviendas de **1 dormitorio**, con elevada superficie de terraza, si bien la muestra es muy reducida, con un único activo publicado.
- La oferta es mayoritariamente de **viviendas de 2 dormitorios**, con superficies útiles interiores similares entre promociones y terrazas comprendidas entre **13 y 23 m²**, siendo **Sagitta Living Club** la que presenta menor superficie de terraza en esta tipología.
- En la tipología de **3 dormitorios**, la vivienda publicada de **Green 12** presenta mayor superficie útil interior que las restantes promociones comparables analizadas. A diferencia de la tipología de 2 dormitorios, las viviendas de 3 dormitorios con mayor superficie de terraza corresponden a **Sagitta Living Club**.

1D								
Proyecto	m² Construida con ZZCC	Sup. Útil (sin terraza)	Terraza cubierta	Terraza y Jardín descubiertos	Precio (€)	€/m² constr.	€/m²u *	#
2. Sagitta Living Club	61	34	28	0	185.000	3.041	3.882	1
Promedio	61	34	28	0	185.000	3.041	3.882	1







2D								
Proyecto	m² Construida con ZZCC	Sup. Útil (sin terraza)	Terraza cubierta	Terraza y Jardín descubiertos	Precio (€)	€/m² constr.	€/m²u *	#
1. Residencial Vistamar	110	60	20	0	308.000	2.796	4.403	6
2. Sagitta Living Club	92	63	15	0	267.000	2.896	3.764	2
4. Hoyo 12	94	62	23	0	242.910	2.594	3.305	1
Promedio	104	61	19	0	291.546	2.795	4.139	9

3D								
Proyecto	m² Construida con ZZCC	Sup. Útil (sin terraza)	Terraza cubierta	Terraza y Jardín descubiertos	Precio (€)	€/m² constr.	€/m²u *	#
1. Residencial Vistamar	141	80	19	0	387.500	2.748	4.340	2
2. Sagitta Living Club	117	79	39	0	321.500	2.759	3.259	3
4. Hoyo 12	127	87	28	0	320.200	2.529	3.180	1
Promedio	127	81	30	0	343.283	2.717	3.606	6

* La superficie útil se computa considerando el 100 % de la superficie interior, el 50 % de las terrazas cubiertas y el 25 % de las terrazas y jardines descubiertos.

1. Residencial Vistamar <ul style="list-style-type: none">• 42 viviendas de 2 y 3 dormitorios.• Entrega prevista 4T 2027.	2. Sagitta Living Club <ul style="list-style-type: none">• 106 viviendas plurifamiliares de 1, 2 y 3 dormitorios y 22 adosados de 4 dormitorios.• Entrega prevista 4T 2027.	4. Hoyo 12 <ul style="list-style-type: none">• 54 viviendas de 1, 2 y 3 dormitorios.• Entrega prevista a mediados de 2027
---	---	---

3.4. OFERTA Y DEMANDA_Comparativa calidades_Unifamiliar y Plurifamiliar

UNIFAMILIAR / PLURIFAMILIAR			UNIFAMILIAR		PLURIFAMILIAR	
Promoción	Proyecto	2. Sagitta Living Club LOIOLA	3. La Galera II GRUPO PROMAR	5. Green 12 BEKINSA	1. Residencial Vistamar MONTHISA	4. Hoyo 12 BEKINSA
Promotor						
Calidades destacadas						
Fachada	Doble hoja con cámara de aire intermedia, la hoja exterior de ladrillo enfoscada y pintada.	Panel prefabricado de hormigón o fábrica cerámica exterior enfoscada y pintada.	Doble hoja con cámara de aire. Hoja exterior de ladrillo enfoscada y pintada.	Doble hoja con cámara de aire, hoja exterior de fábrica de ladrillo revestida y aislamiento térmico-acústico interior.	Doble hoja con cámara de aire.	Doble hoja con cámara de aire, hoja exterior de fábrica de ladrillo revestida y aislamiento térmico-acústico interior.
Carpintería exterior	PVC, con sistema de apertura según estancia y diseño del proyecto, color en consonancia con la fachada. En dormitorios, sistema de oscurecimiento.	PVC o aluminio, con doble acristalamiento térmico-acústico.	PVC, con sistema de apertura según estancia y diseño del proyecto, color en consonancia con la fachada. En dormitorios, sistema de oscurecimiento.	Aluminio abatible con rotura de puente térmico y acristalamiento termo-acústico. Persianas en salón, dormitorios y buhardilla, y cerrajería de seguridad en ventanas de PB.	Aluminio con doble acristalamiento térmico-acústico, con rotura de puente térmico o vidrios laminados de seguridad según el caso.	Aluminio con doble acristalamiento térmico-acústico, con rotura de puente térmico. Persianas motorizadas en salón y dormitorios.
Cocinas	Muebles bajos, y con columna para integración horno y microondas según tipología de cocinas. Encimera de cuarzo.	Muebles bajos. Encimera y frente con mismo material (no se especifica).	-	-	Muebles bajos, encimera de cuarzo. Columna para integración de horno y micro, según cocina.	Amueblada (no especifica)
Electrodomésticos	Campana extractora, plaza vitrocerámica, horno, lavavajillas y frigorífico.	Placa inducción, horno, campana extractora, frigorífico y lavavajillas.	-	-	Placa vitrocerámica, campana extractora, horno, lavavajillas y frigorífico.	Electrodomésticos (no especifica) y campana extractora, de primeras marcas.
Pavimentos	Gres cerámico. Se remata con rodapié de madera MDF lacada en blanco. En terrazas y solárium pavimento cerámico antideslizante.	Solado de gres porcelánico en toda la vivienda, antideslizante en terrazas.	Gres cerámico. Se remata con rodapié de madera MDF lacada en blanco. En terrazas y solárium pavimento cerámico antideslizante.	Tarima laminada en toda la vivienda, salvo en estancias húmedas y pavimento exteriores, que será gres.	Gres cerámico de primera calidad y pavimento cerámico antideslizante de primera calidad en terrazas.	Tarima laminada, salvo en zonas húmedas, terrazas y lavaderos que será gres.
Revestimientos	Pintura plástica lisa en color blanco con tratamiento especial en zonas húmedas. Falsos techos en toda la vivienda, registrable en baños.	Pintura plástica lisa. Baños alicatados combinado con zonas de pintura plástica.	Pintura plástica lisa en color blanco con tratamiento especial en zonas húmedas. Falsos techos en toda la vivienda, registrable en baños.	Pintura plástica blanca lisa en paramentos verticales no alicatados.	Pintura plástica lisa color suave en paredes y blanco en techos de viviendas. Revestimiento cerámico 1ª CALIDAD y pintura según zonas, en baños y/o aseos.	Pintura plástica lisa de color claro, salvo baños y aseos que irán revestidos con material cerámico, con pintura plástica, o con revestimiento vinílico.
Climatización	AC por conductos, no se especifica estancias.	Aerotermia para AC frío-calor mediante conductos.	AC por conductos, no se especifica estancias.	AC multisplit en salón, dormitorios y buhardilla.	AC por conductos, no se especifica estancias.	ACS en salón y dormitorios.
ACS	Aerotermia	Aerotermia	Aerotermia	Paneles solares y apoyo mediante Aerotermia u otro sistema eficiente que cumpla con normativa	Aerotermia	Paneles solares y apoyo mediante Aerotermia u otro sistema eficiente que cumpla con normativa
Sostenibilidad y Ahorro						
Calificación Energética	-	-	-	-	-	-
Certificación BREEAM	-	-	-	-	-	-
Tecnificación						
Instalación domótica	-	-	-	-	-	-
Video-portero	Si	-	-	-	Si	-
Seguridad	-	Puerta de acceso de seguridad	-	-	Puerta de acceso de seguridad	Puerta de acceso de seguridad
Varios	-	-	-	Preinstalación para vehículo carga eléctrica	-	-
Personalización de vivienda	-	Diversas opciones de acabados en muebles de cocina y encimeras, así como "kitchen packs" con coste adicional. Posibilidad de instalar ducha higiénica en inodoros y de sustituir ducha por bañera. Opción de cocina cerrada, cuando sea viable, con coste adicional.	-	-	-	-

3.5. OFERTA Y DEMANDA_Comparativa zonas communes_Unifamiliar y Plurifamiliar

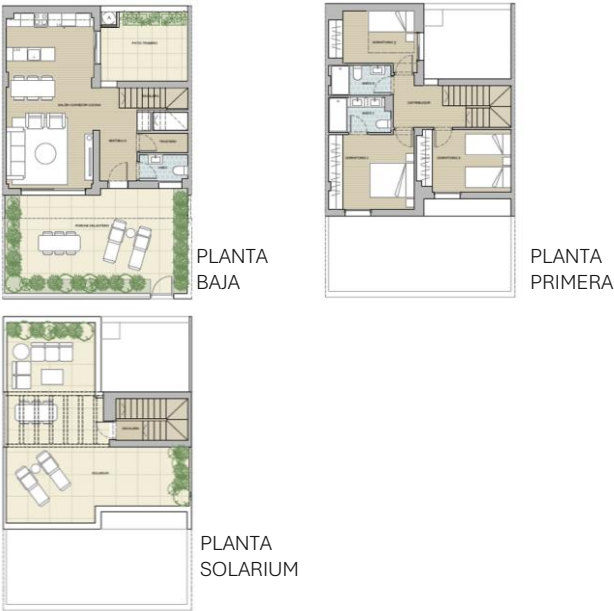
UNIFAMILIAR / PLURIFAMILIAR		UNIFAMILIAR		PLURIFAMILIAR	
Proyecto	2. Sagitta Living Club LOIOLA	3. La Galera II GRUPO PROMAR	5. Green 12 BEKINSA	1. Residencial Vistamar MONTHISA	4. Hoyo 12 BEKINSA
					
<ul style="list-style-type: none">• Piscina comunitaria• Beach Club• Gimnasio	<ul style="list-style-type: none">• Piscina comunitaria• Gimnasio• Coworking• Club social• Zonas verdes	<ul style="list-style-type: none">• Piscina comunitaria• Zonas verdes	<ul style="list-style-type: none">• Piscina comunitaria• Zonas verdes	<ul style="list-style-type: none">• Piscina comunitaria• Pista de pádel• Zonas verdes	<ul style="list-style-type: none">• Piscina de adultos e infantil• Pista de pádel• Zonas verdes y de esparcimiento• Zona de juegos infantil

3.6. OFERTA Y DEMANDA_Comparativa planos Obra Nueva Unifamiliar

2. Sagitta Living Club, El Rompido
LOIOLA



3. La Galera II, El Rompido
GRUPO PROMAR



5. Green 12, Nuevo Portil
BEKINSA



Nº Dormitorios	4D	3D	4D
m² Construida S/R + B/R	178,00 m²	181,61 m²	173,38 m²
Sup. Útil S/R	90,47 m²	99,52 m²	118,93 m²
Sup. Útil B/R	0,00 m²	0,00 m²	25,76 m²
Terraza cubierta	0,00 m² *	0,00 m² **	0,00 m²
Terraza / jardín descubierto	88,47 m²	91,11 m²	43,00 m² ***
Precio (€)	407.000 €	416.333 €	374.600 €
€/m² constr. con ZZCC	2.287 €/m²	2.292 €/m²	2.161 €/m²
€/m² u *	3.615 €/m²	3.404 €/m²	2.410 €/m²

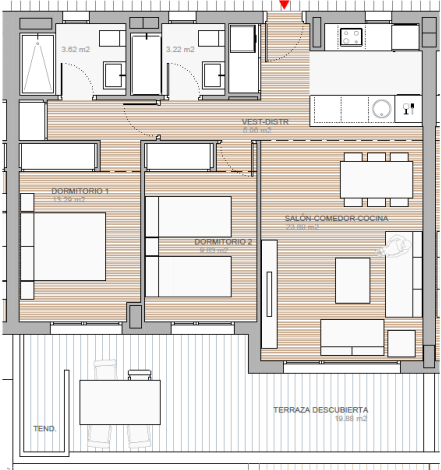
* Se observan unas lamas que cubren parcialmente la terraza y la zona de aparcamiento en planta baja. No obstante, ante la ausencia de diferenciación expresa por parte del promotor, se ha considerado la totalidad como superficie exterior descubierta.

** El porche delantero, el patio trasero y el solárium se han computado como zonas exteriores cubiertas. Si bien el porche delantero y el solárium presentan únicamente una cobertura parcial, no se dispone de información suficiente ni de una diferenciación específica por parte del promotor que permita un desglose más preciso.

*** La superficie de jardín se estima a partir de la diferencia entre la superficie de parcela y la superficie construida de planta baja (ocupación).

3.7. OFERTA Y DEMANDA_Comparativa planos Obra Nueva Plurifamiliar

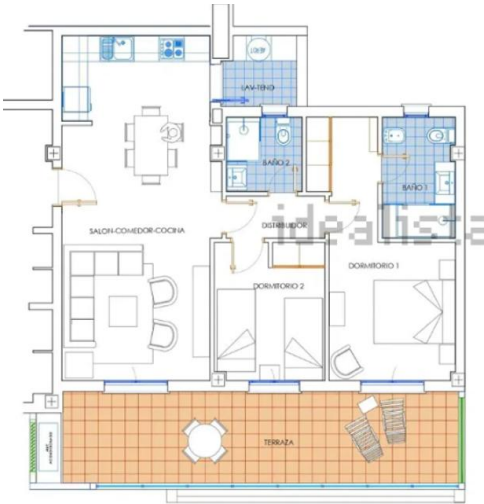
1. Residencial Vistamar, El Rompido
MONTHISA



2. Sagitta Living Club, El Rompido
LOIOLA



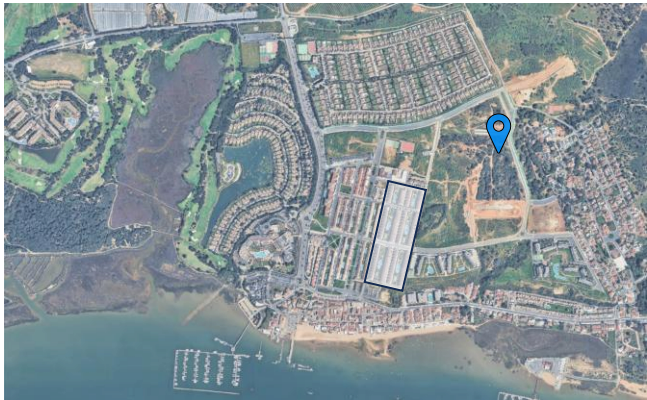
4. Hoyo 12, Nuevo Portil
BEKINSA



Nº Dormitorios	2D	2D	2D
m² Construida con ZZCC	110,05 m²	92,18 m²	93,65 m²
Sup. Útil (sin terrazas)	59,90 m²	63,46 m²	61,79 m²
Terraza cubierta	19,95 m²	14,91 m²	23,42 m²
Terraza / jardín descubierto	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²
Precio (€)	308.000 €	267.000 €	242.910 €
€/m² constr. con ZZCC	2.799 €/m²	2.897 €/m²	2.594 €/m²
€/m²u*	4.403 €/m²	3.764 €/m²	3.305 €/m²

* La superficie útil se computa considerando el 100 % de la superficie interior, el 50 % de las terrazas cubiertas y el 25 % de las terrazas y jardines descubiertos.

3.8. OFERTA Y DEMANDA_Transacciones reales



 Proyecto  Comparables

Tipología	m² c	Precio (€)	€/m²cc	#
Unifamiliar Adosado	138	283.700 €	2.064	10

- Se han analizado las **transacciones de viviendas de obra seminueva, construida desde año 2000**, en El Rompido y el entorno cercano considerado comparable: Nuevo Portil y Punta Umbría.
- Todas las transacciones seleccionadas corresponden a viviendas unifamiliares de tipología adosada ubicadas en El Rompido.
- **No se han encontrado comparables representativos de viviendas plurifamiliares**, ninguno de ellos contaba con zonas comunitarias y no se consideran comparables por tipología constructiva. Si bien, se incluyen en el estudio para tenerlos como referencia.
- Se han identificado las fincas comparables, cuyas ubicaciones son muy buenas y se sitúan cerca del activo, a una distancia aproximada de 500 a 900 metros de la costa.

Dirección	m²c	Precio (€)	€/m²	CFO	Fecha compraventa	Zonas Comunes
CHURRUCA, 1-30	137	275.000€	2009	2006	08/2025	Piscina comunitaria
CHURRUCA, 1-30	137	275.000€	2009	2006	11/2024	Piscina comunitaria
CHURRUCA, 1-30	137	295.000€	2155	2006	03/2024	Piscina comunitaria
GRAVINA, 1-30	139	300.000€	2162	2007	11/2024	Piscina comunitaria / Pádel
GRAVINA, 1-30	137	294.000€	2147	2007	03/2024	Piscina comunitaria / Pádel
LUIS DAOIZ, 1-30	139	250.000€	1802	2006	04/2024	Piscina comunitaria / Pádel
LUIS DAOIZ, 31-60	137	290.000€	2118	2006	08/2024	Piscina comunitaria / Pádel
LUIS DAOIZ, 61-91	137	285.000€	2082	2007	08/2025	Piscina comunitaria / Pádel
LUIS DAOIZ, 91-120	139	268.000€	1931	2013	03/2024	Piscina comunitaria
TENIENTE DÍAZ HERNÁNDEZ, 1-30	137	305.000€	2228	2006	02/2025	Piscina comunitaria / Pádel

4.1. CONCLUSIONES



LOCALIZACIÓN	<ul style="list-style-type: none">Parcela situada en una zona en desarrollo de El Rompido, en posición elevada que proporciona vistas panorámicas hacia el mar, el río Piedras y La Antilla.Suelo urbano consolidado y completamente urbanizado con todos los servicios básicos disponibles.Orientación norte-sur de las viviendas que permite buena entrada de luz natural y ventilación.Ubicación junto a áreas protegidas, lo que garantiza un entorno natural y limita el crecimiento descontrolado del municipio.	<ul style="list-style-type: none">Municipio pequeño con pocos servicios, lo que puede limitar la oferta comercial y de ocio cercana.Ubicación alejada de primera línea de costa.
MERCADO	<ul style="list-style-type: none">Demanda estable de segunda residencia y vivienda unifamiliar en El Rompido, con compradores nacionales e internacionales.Zona consolidada y cotizada, lo que facilita la comercialización rápida y precios sostenidos.	<ul style="list-style-type: none">Algunas promociones competidoras cuentan con mejores zonas comunes, lo que puede limitar la percepción de valor de la promoción.Competencia con promociones consolidadas y bien posicionadas, que puede ralentizar la comercialización frente a desarrollos ya conocidos por los compradores.
PRODUCTO	<ul style="list-style-type: none">Parcelas amplias de unifamiliares con exteriores privados superiores a la competencia; viviendas totalmente sobre rasante.Pisos bajos con jardines de uso privativo de 108 m² y todas las viviendas con terrazas de hasta 22 m².Zonas comunes ubicadas al sur del desarrollo, separadas de la mayoría de las viviendas y favoreciendo soleamiento y funcionalidad del espacio comunitario.Tipología mixta (unifamiliares y plurifamiliares), que permite cubrir distintos segmentos de demanda y optimizar el precio medio de venta.	<ul style="list-style-type: none">No todas las viviendas dispondrán de vistas al mar, lo que limita el atractivo de algunas unidades.Superficies útiles de pisos ligeramente inferiores a la media de la competencia.Único acceso a la urbanización, lo que puede generar menor flexibilidad de circulación y operación interna, si bien también puede centralizarse el control y seguridad.
PRECIO	<ul style="list-style-type: none">Número reducido de viviendas (25 unidades), lo que permite posicionar la promoción como producto exclusivo y defender precios unitarios más elevados.Producto mayoritariamente homogéneo, que permite una estructura de precios estable y uniforme, incorporando un ligero sobreprecio en las viviendas en fin de hilera por su carácter singular.	<ul style="list-style-type: none">Competencia con promociones de mayor dotación de zonas comunes, lo que limita la capacidad de posicionar precios en el tramo alto si la promoción no ofrece equipamientos equivalentes.Producto homogéneo y rango de precios ya establecido en la zona, lo que marca un techo de mercado y reduce el margen para incrementos de precio significativos.

PROPUESTA DE PRECIOS:

Teniendo en cuenta todo lo anterior se propone una propuesta de precios promedio para cada tipo:

TIPOLOGÍA VIVIENDA	UDS	Sup. Constr. Cerrada Viv. S/R	Sup. Constr. Bodega B/R	Superficie Terrazas	Total Superficie Construida	Superficie jardín y antejardín *	Propuesta Básico PRECIO PROMEDIO (€)	Propuesta Básico PRECIO (€/m ² c)
Adosado	12	95,45	60	24,55	180	196	390.000	2.167
Pareado	4	95,45	60	24,55	180	433	450.000	2.500
	16				180	255	398.600	2.215

* La vivienda adosada tipo dispone de 196 m² de jardín y antejardín, sobre una parcela de 256 m². Por su parte, las cuatro unidades pareadas cuentan con jardines y antejardines de 393 a 512 m², con parcelas que oscilan entre 453 y 572 m².

TIPOLOGÍA VIVIENDA**	UDS	Sup. Útil sin terraza	Sup. Constr. sin terraza	Superficie Terraza	Sup. Construida con ZZCC	Superficie jardín uso privativo	Propuesta Básico PRECIO PROMEDIO (€)	Propuesta Básico PRECIO (€/m ² c)
Planta baja	3	59	67	22	82	108	295.000	3.598
Planta tipo	6	59	67	22	82	0	245.000	2.988
	9				82	36	261.700	3.191

**Tres viviendas distribuidas en planta baja y dos alturas (PB + II). Cada unidad de planta baja cuenta con un jardín de uso privativo de 108 m².

Gracias

básico
real estate

Avenida de Manoteras, 46bis.

Módulos A y B. 3ª planta.

Madrid, 28050

Tel. 900 373 569

www.basico.es