



ALFAZ ESSENCE
Alfaz del Pi, Alicante

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
- Comparativa de precios Obra Nueva (En venta)
- Comparativa calidades
- Comparativa zonas comunes
- Comparativa de planos/precios Obra Nueva

04_Análisis de la promoción ----- Pág. 13

- Proyecto

05_Conclusiones ----- Pág. 14

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, se incluye un análisis de las unidades más singulares y comparables como áticos con solárium y bajos con jardín.

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.

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 existen diferentes criterios al computar las superficies. Por ello, analizamos en detalle las superficies proporcionadas en cada promoción: superficies interiores de vivienda, terrazas cubiertas, superficie de parcela, porches, jardines y solárium.

Para homogeneizar los datos, utilizamos la superficie construida incluyendo la parte proporcional de zonas comunes estimada, ya que en muchos casos no está publicada. Para ello, aplicamos a la superficie útil interior de la vivienda un coeficiente de paso de 1,32 (1,15*1,15) y computamos las terrazas cubiertas al 50%. Las superficies útiles que se muestran en el informe no incluyen terrazas.

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



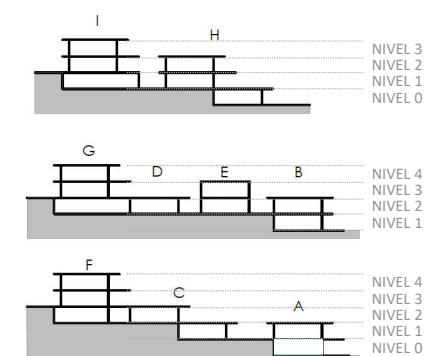
- Activo ubicado en un entorno natural de la Costa Blanca, **en un terreno elevado** perteneciente al municipio de Alfaz del Pi. Próximo a las playas de El Albir (5 km) y Altea (7 km) y a 9 km de Benidorm.
- El proyecto consiste en el desarrollo de una **promoción residencial en dos parcelas**, con un total de **123 viviendas plurifamiliares**, mayoritariamente de **2 dormitorios y alguna unidad con 1 (2 unidades) y 3 dormitorios (1 unidad)**. La mayoría de las viviendas cuentan con jardín privado o solárium en planta cubierta.
- Cada una de las viviendas **cuenta con una plaza de garaje**, ya sea en superficie o en sótano.
- La ubicación de los bloques permite que la mayoría de las viviendas dispongan de **orientación sur o sureste**, excepto bloque E con orientación oeste.
- Disposición de las tipologías según los bloques:
 - Bloque A, B, E, F, G, H e I: bajos con jardín y viviendas ático con solárium.
 - Bloque C y D: bajos con jardín.
- Zonas comunes:** piscina comunitaria, zonas ajardinadas y zona de parque infantil.

Nº DORM.	VIVIENDA TIPO	UDS.	M ² CONST. CC ADOPTADA INTERIOR	M ² ÚTIL INTERIOR	SUP. TERRAZA CUB.	SUP. TERRAZA DESC/JARD IN	Propuesta Promotor - PRECIO PROMEDIO (€)	Propuesta Promotor - PRECIO (€/m ²)
2D	1D A	2	64	43,28	14,26	39,7	216.000 €	3.520
	B	25	92	63,33	22,94	46,11	307.360 €	3.353
	C	1	95	71,56	-	122,5	365.000 €	3.857
	D0	38	91	62,57	17,36	53,51	313.079 €	3.426
	D1*	52	86	62,39	7,04	79,5* + 10,9	334.135 €	3.884
	E0	1	90	62,3	14,57	93,34	320.000 €	3.574
	E1*	1	84	62,2	2,52	75,13* + 12	332.000 €	3.975
	F0	1	87	59,01	17,14	107,01	344.000 €	3.972
	F1*	1	78	59,01	-	70,7* + 17,4	326.000 €	4.177
3D	C	1	126	82,76	33,36	38,4	399.000 €	3.163
				123			321.098 €	3.624

* Viviendas con solárium



PLANO NIVEL 4



NIVEL 3

NIVEL 2

NIVEL 1

NIVEL 0

NIVEL 4

NIVEL 3

NIVEL 2

NIVEL 1

NIVEL 0

NIVEL 4

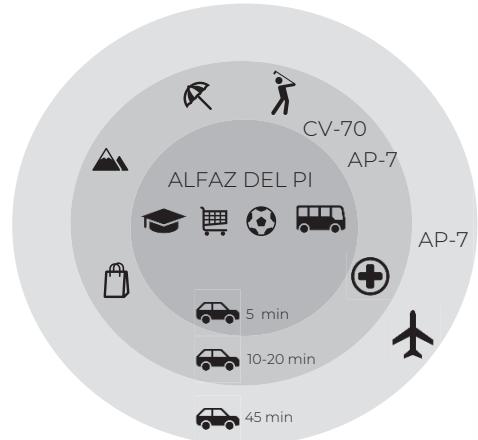
NIVEL 3

NIVEL 2

NIVEL 1

NIVEL 0

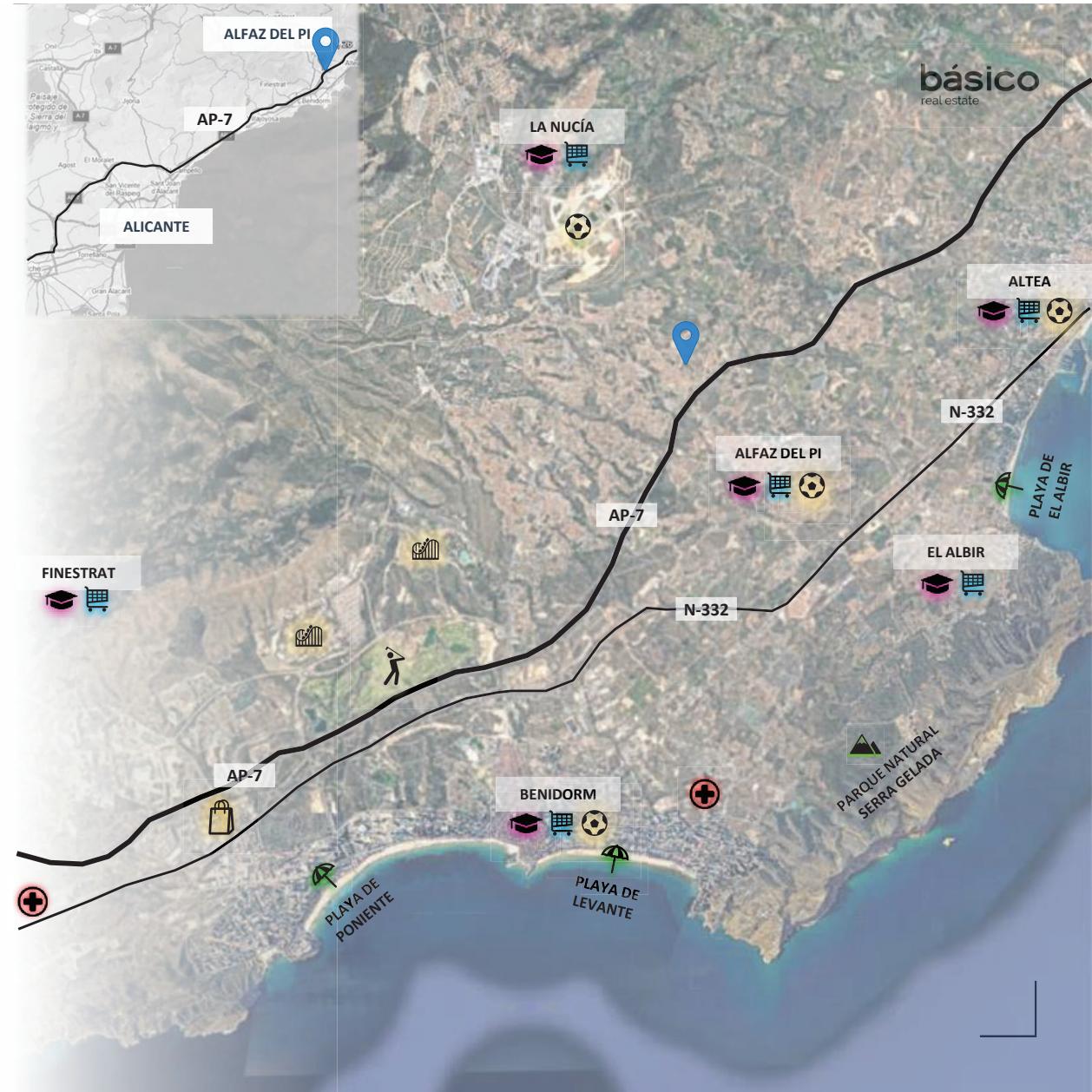
1.2. VISIÓN GENERAL_Localización y entorno



- Ubicado en el municipio de **Alfaz del Pi**, por encima de la AP-7, a 9 km de Benidorm y a 51 km al noreste de Alicante. Entorno natural, a 5 km de la playa y del parque natural de Serra Gelada y a 2 km del centro del municipio.
- Próximo a **zonas verdes, instalaciones deportivas** y de ocio, rutas de senderismo y ciclismo, supermercados y colegios.
- Buena comunicación** por carretera tanto a municipios cercanos (Benidorm, Altea, Finestrat, La Nucía) como al **aeropuerto de Alicante** (45 minutos en coche).

	Colegios
	Supermercados
	Polideportivos
	Centros comerciales

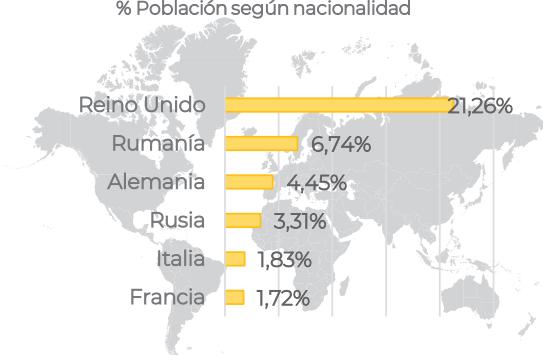
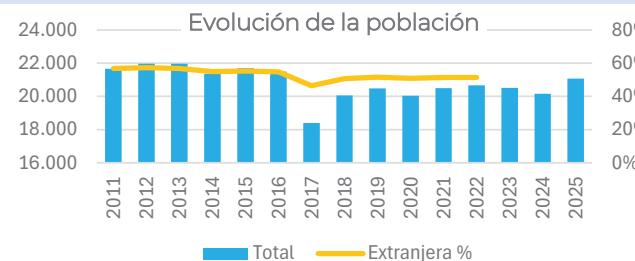
	Campos de golf
	Parques de atracciones
	Hospitales
	Playas



2.1. ESTADÍSTICAS_Datos de población y vivienda

La población de Alfaz del Pi ha mostrado en los últimos años una evolución estable, con ligeras fluctuaciones. El municipio mantiene una base residencial consolidada, fuertemente apoyada en población extranjera y demanda de segunda residencia.

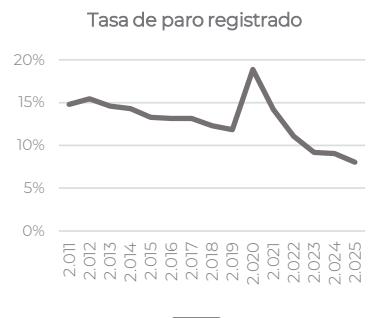
La población extranjera representa un 51% del total de la población, cuya precedencia es predominantemente de Reino Unido (21%), seguido de países como Rumanía, Alemania, Rusia, Italia, Francia y China.



Alfaz del Pi presenta una de las mayores rentas per cápita en la zona de la Marina Baixa, posicionándose por encima de municipios como Benidorm o Altea. La economía local se basa principalmente en el turismo.

Excepto durante la pandemia, cuando aumentó en 2020, la tasa de desempleo en Alfaz del Pi ha mostrado una tendencia a la baja.

Instituto Nacional de Estadística (INE)



El número de viviendas visadas en el COA de Alicante mostró un fuerte crecimiento en Alfaz del Pi en 2022. Sin embargo, desde 2023 ha comenzado a disminuir.

Colegio de Arquitectos de Alicante

La construcción de nuevas viviendas en la Marina Baixa registró una caída en 2025 con respecto a 2024, en una zona donde la demanda se mantiene activa.

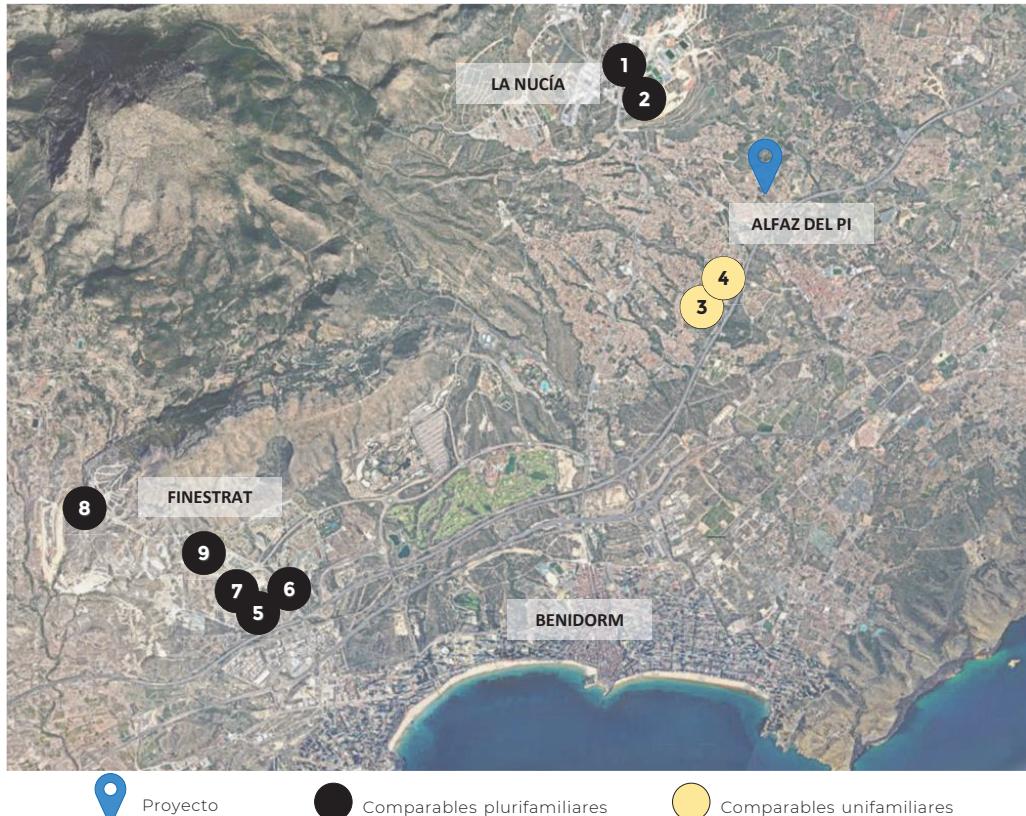
La mayor parte de las transacciones inmobiliarias que se realizan en el municipio corresponden, con amplia diferencia, a viviendas de segunda mano.



	2020	2021	2022	2023	2024	2025*
Transacciones totales	297	427	642	510	527	443
Vivienda nueva	5	11	11	17	12	17
Vivienda 2ª mano	292	416	631	493	515	426
% Respecto años anteriores	-	44%	50%	-21%	3%	-
% Obra nueva	2%	3%	2%	3%	2%	4%

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

3.1. OFERTA Y DEMANDA_Ubicación promociones Obra Nueva analizadas



Proyecto

Comparables plurifamiliares

Comparables unifamiliares

3. Orquideas Mediterranean House. Casablanca Albir

- 19 viviendas unifamiliares aisladas en planta baja. 1D y 2D.
- Entrega prevista 3º Tr. 2027

4. Tossal Houses.

- 10 viviendas unifamiliares adosadas. 3D.

PLURIFAMILIAR



C/ Manises, 26
ALFAZ ESSENCE
Viviz



P. Muixara. CV-715, 128
LA NUCÍA PINES
Sonnei



Part. de Bonavista, 10
DESTINY BY BERGEN
Asset Lighthouse



C/ de Venezuela, 13
ICONICO
La Marina Beach



C/ de Perú, 2
MY WHITE RESORT
Grupo Immosol

UNIFAMILIARES



C/ México, 31
SONNE FINESTRAT
Sonne Investments



C/ Oliva, 16
MARQUÉS GOLF
RESORT
Grupo Immosol



Av. Granada, 77
LUZ 2
Grupo Immosol



C/ Orquídea, 12
ORQUIDEAS
MEDITERRANEAN
HOUSE
Casablanca Albir



Pista s/n
TOSSAL HOUSES

Se han incorporado al análisis **dos promociones de viviendas unifamiliares**, al ubicarse ambas en el mismo municipio de Alfaz del Pi y, por tanto, compartir un entorno competitivo y unas dinámicas de demanda similares. Además, una de las promociones se desarrolla íntegramente en planta baja e incluye tipologías de 1 dormitorio.

Proyecto	Dorm	m ² C	Sup. Útil (sin terraza)	Terraza cubierta	Terraza/jardí n descubierta	Precio (€)	€/m ² C.C	€/m ² u	#
3. Orquideas	1D	59	41	-	144	220.733	3.177	3.741	3
3. Orquideas	2D	78	61	-	269	298.250	3.824	4.921	5
4. Tossal Houses	3D	109	81	28	63	360.000	3.303	4.433	4

3.2. OFERTA Y DEMANDA _Comparativa precios Obra Nueva. Planta Baja y Ático solárium. EN VENTA



📍 Proyecto ● Comparables pluri ○ Comparables unif.

1. **La Nucía Pines.** Sonneil
 - 64 viviendas. 2D.
 - Entrega prevista 4º Tr. 2027
2. **Destinity By Bergen.** Asset Lighthouse
 - 64 viviendas. 2D y 3D.
 - Proyecto. Entrega prevista 1º Tr. 2028
5. **Iconico.** La Marina Beach
 - 81 viviendas. 2D
 - En construcción. Entrega prevista 4º Tr. 2026
6. **My White Resort.** Grupo Immosol
 - 99 viviendas en 3 bloques. 2D. Fase 2 a la venta.
 - En construcción. Entrega prevista 2º Tr. 2027
7. **Sonne Finestrat.** Sonne Investments
 - 48 viviendas. 2D y 3D
 - Entrega prevista 1º Tr. 2027
8. **Marqués Golf Resort.** Grupo Immosol
 - 78 viviendas en 5 bloques. 2D. Fase 4 a la venta.
 - Entrega prevista 4º Tr. 2027
9. **Luz 2.** Grupo Immosol
 - 18 viviendas. 2D y 3D
 - Entrega prevista 4º Tr. 2027

Bajos 2D									
PLANTAS BAJAS	Proyecto	m² C.C	Sup. Útil (sin terraza)	Terraza cubierta	Terraza/jardín descubierta	Precio (€)	€/m² C.C	€/m² u	#
	1. La Nucía Pines	89	62	15	48	283.500	3.177	4.573	1
	2. Destiny By Bergen	84	63	-	78	367.900	4.361	5.870	1
	5. Iconico	96	65	21	63	362.500	3.763	5.593	2
	7. Sonne Finestrat	89	59	24	57	375.000	4.196	6.410	1
	8. Marques Golf Resort	96	68	12	20	299.899	3.111	4.383	1
	9. Luz 2	119	90	-	97	404.900	3.402	4.499	2
	Promedio 2 dormitorios	99	70		65	357.637	3.647	5.178	8
	Bajos 3D								
	Proyecto	m² C.C	Sup. Útil (sin terraza)	Terraza cubierta	Terraza/jardín descubierta	Precio (€)	€/m² C.C	€/m² u	#
2. Destiny By Bergen	93	74	18	66	441.500	4.738	5.968	1	
9. Luz 2	128	97	-	135	442.400	3.460	4.575	4	
Promedio 3 dormitorios	121	92		121	442.220	3.715	4.854	5	
2D Solárium									
PLANTAS CON SOLÁRIUM	Proyecto	m² C.C	Sup. Útil (sin terraza)	Terraza cubierta	Terraza/solárium descubierta	Precio (€)	€/m² C.C	€/m² u	#
	1. La Nucía Pines	87	62	11	82	398.475	4.560	6.427	1
	2. Destiny By Bergen	84	63	-	114	469.500	5.566	7.492	1
	5. Iconico	92	60	26	55	425.000	4.625	7.107	1
	6. My White Resort	105	70	25	70	323.233	3.092	4.637	3
	7. Sonne Finestrat	82	59	9	71	465.000	5.687	7.949	2
	8. Marques Golf Resort	98	68	16	68	319.899	3.253	4.676	2
	9. Luz 2	119	90	-	131	429.900	3.612	4.777	1
	Promedio 2D Solárium	96	67		79	387.488	4.138	5.906	11

3.3. OFERTA Y DEMANDA_Comparativa calidades_Plurifamiliar

Promoción	Alfaz Essence VIVIZ	1. La Nucía Plines SONNEIL	2. Destiny By Bergen ASSET LIGHTHOUSE	5. Iconico LA MARINA BEACH	6. My White Resort GRUPO IMMOSOL	7. Sonne Finestrat SONNE INVESTMENTS	8. Marqués Golf Resort GRUPO IMMOSOL
Promotor							
Calidades destacadas							
Fachada	SATE.	Ladrillo cerámico y enfoscado.	Ladrillo cerámico y acabado SATE.	Ladrillo con revestimiento de mortero monocapa.	Ladrillo con revestimiento de mortero monocapa.	Cerámica con acabado monocapa con chapado cerámico en partes.	Combinación de paneles prefabricados y otros materiales.
Carpintería exterior	PVC o aluminio. Doble acristalamiento con cámara de aire.	Aluminio lacado o PVC con rotura de puente térmico.	Aluminio lacado con rotura de puente térmico, doble acristalamiento con cámara de aire y rotura de puente térmico.	PVC o aluminio. Doble acristalamiento con cámara de aire y rotura de puente térmico.	Aluminio lacado con rotura de puente térmico. Doble acristalamiento.	PVC con doble acristalamiento con cámara tipo Climalit. Cristal con control solar.	Aluminio con rotura de puente térmico. Doble vidrio con cámara de aire.
Cocinas	Muebles altos y bajos, encimera de cuarzo.	Muebles altos y bajos, encimera de cuarzo o piedra natural.	Muebles altos y bajos. Encimera tipo Silestone.	Encimera de porcelánico.	Muebles altos y bajos.	Muebles altos y bajos. Encimera tipo Neolith.	Muebles altos y bajos. Encimera tipo Silestone.
Electrodomésticos	Campana extractora, placa de inducción, fregadero y horno eléctrico.	Campana extractora, placa de inducción, fregadero, horno eléctrico y microondas.	Campana extractora, placa vitrocerámica, horno eléctrico, microondas, lavavajillas, nevera, lavavajillas, lavadora y microondas.	Fregadero, campana extractora, nevera, placa vitrocerámica, horno, lavavajillas, lavadora y microondas.	-	Electrodomésticos incluidos (no especificados).	-
Pavimentos	Laminado de madera. Gres porcelánico en cuartos húmedos y en terrazas será antideslizante.	Gres porcelánico de gran formato.	Laminado o gres porcelánico gran formato a elección. Cocina y baños en gres porcelánico.	Gres porcelánico de gran formato.	Pavimento porcelánico.	Gres porcelánico de gran formato.	Gres porcelánico.
Revestimientos	Revestimientos de baños mediante alicatados cerámicos. Pintura plástica lisa color claro.	Alicatados cerámicos en baños. Pintura plástica lisa en color blanco.	Pintura mate lisa color blanco. Baños alicatados.	Baños con gres porcelánico. Pintura plástica lisa.	Pintura plástica color blanco. Alicatado cerámico en baños.	Pintura plástica lisa. Baños con gres.	Pintura plástica lisa. Baños revestidos de gres cerámico.
Climatización	Bomba de calor por conductos.	Aerotermia.	Bomba de calor por conductos.	Bomba de calor por conductos.	-	Aire acondicionado por conductos con máquina frío/calor.	Bomba de frío/calor por conductos.
ACS	Aerotermia	Aerotermia	Aerotermia.	Aerotermia	Aerotermia.	Aerotermia	Aerotermia
Sostenibilidad y Ahorro							
Calificación Energética	-	-	-	-	A	-	-
Certificación BREAM	-	-	-	-	-	-	-
Tecnificación							
Instalación domótica	Opcional con coste.	-	Opcional con coste.	-	-	Opcional con coste.	-
Video-portero	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	-	Sí
Seguridad	-	-	Puerta de entrada blindada.	Puerta de entrada acorazada.	Puerta de entrada blindada.	Puerta de entrada acorazada.	-
Varios	Preinstalación de recarga de vehículos eléctricos.	-	Preinstalación de carga eléctrica para vehículos.	-	Preinstalación de carga eléctrica para vehículos.	Preinstalación de carga eléctrica para vehículos.	-
Personalización de vivienda	Pavimento de gres, electrodomésticos, espero y mampara ducha, piscina privada.	Electrodomésticos, panelado nevera y lavavajillas, jacuzzi, persianas motorizadas, Airzone.	Panelado nevera y lavavajillas, Airzone, jacuzzi, piscina privada.	Pérgola, piscina privada, jacuzzi.	-	Personalización pavimentos y alicatados con 3 opciones de colores. Elección colores cocina: muebles y encimera.	-

3.4. OFERTA Y DEMANDA_Comparativa zonas comunes. Plurifamiliar

ALFAZ ESSENCE
VIVIZ



- Zonas verdes
- Piscina comunitaria
- Zona de parque infantil

1. La Nucía Pines
SONNEIL



- Zonas verdes
- Piscina comunitaria adultos
- Piscina infantil
- Parque infantil
- Gimnasio
- Club social

2. Destiny By Bergen
ASSET Lighthouse



- Zonas verdes
- Gimnasio
- Spa
- Coworking
- Club social
- Piscina comunitaria

5. Iconico
LA MARINA BEACH



- Zonas verdes
- Piscina comunitaria
- Gimnasio
- Zona de juegos infantiles

6. My White Resort
GRUPO IMMOSOL



- Zonas verdes
- 3 piscinas comunitarias adultos
- Piscina infantil
- Zona de parque infantil
- Pista de pádel
- Zona de biomecánica y calistenia

7. Sonne Finestrat
SONNE INVESTMENTS



- Zonas verdes
- 2 piscinas comunitarias
- Gimnasio
- Sauna
- Club social
- Sala gourmet
- Coworking
- Zona de juegos infantiles

8. Marqués Golf Resort
GRUPO IMMOSOL



- Zonas verdes
- 3 piscinas comunitarias
- Jacuzzi
- Área bienestar con gimnasio
- Pista de pádel
- Área infantil de juegos

9. Luz 2
GRUPO IMMOSOL



- Zonas verdes
- Piscina comunitaria
- Zona de parque infantil

3.5. OFERTA Y DEMANDA_Comparativa planos / precios_2D Bajos con jardín (1/2)

ALFAZ ESSENCE

VIVIZ



1. La Nucía Pines

SONNEIL



2. Destiny By Bergen

ASSET LIGHTHOUSE



5. Iconico

LA MARINA BEACH



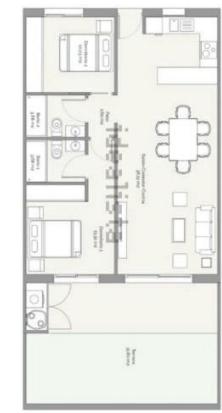
7. Sonne Finestrat

SONNE INVESTMENTS



8. Marqués Golf Resort

GRUPO IMMOSOL



Nº Dormitorios	2D_F3-4	2D_1.15	2D_BI. B Bajo 01	2D_Bajo B	2D_BI. 4 Bajo 39	2D_BI. 3 Bajo 38
m² Construida CC Adoptada	90,7 m²	89 m²	84 m²	91 m²	89 m²	96 m²
Sup. Útil interior	61,92 m²	62 m²	63 m²	60 m²	59 m²	68 m²
m² Útiles Terraza cub.	17,66 m²	14,5 m²	-	24,5 m²	24 m²	12 m²
m² Útiles Terraza descub.	42,51 m²	48 m²	78 m²	25 m²	57 m²	20 m²
Precio (€)	315.000 €	283.500 €	367.900 €	350.000 €	375.000 €	299.899 €
€/m² constr.	3.472 €/m²	3.177 €/m²	4.361 €/m²	3.826 €/m²	4.196 €/m²	3.111 €/m²

3.5. OFERTA Y DEMANDA_Comparativa planos / precios_2D Áticos con solárium (2/2)

ALFAZ ESSENCE

VIVIZ



1. La Nucía Pines

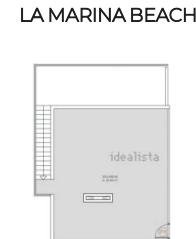


2. Destiny By Bergen



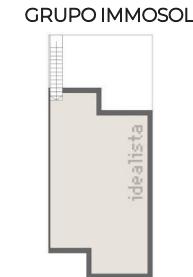
ASSET LIGHTHOUSE

5. Iconico



LA MARINA BEACH

6. My White Resort

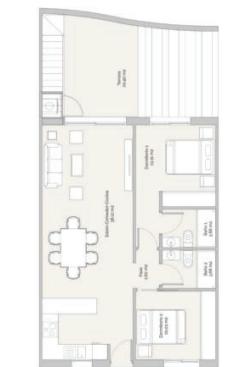


GRUPO IMMOSOL

8. Marqués Golf Resort



GRUPO IMMOSOL



Nº Dormitorios	2D_B2-9	2D_Ático 4º	2D_BI_A Ático 3º 08	2D_Ático 2º B	2D_BI_1 Ático 2º 23	2D_BI_3 Ático 2º 48
m ² Construida CC Adoptada	82,3 m ²	87 m ²	84 m ²	92 m ²	108 m ²	98 m ²
Sup. Útil interior	61,92 m ²	62 m ²	63 m ²	60 m ²	71 m ²	68 m ²
m ² Útiles Terraza cub.	6,87 m ²	11 m ²	-	26 m ²	27 m ²	16 m ²
m ² Útiles Terraza descub.	10,75 + 78,28* m ²	3 + 79* m ²	43 + 70* m ²	55* m ²	71* m ²	68* m ²
Precio (€)	335.000 €	398.475 €	469.500 €	425.000 €	329.900 €	329.899 €
€/m ² constr.	3.926 €/m ²	4.560 €/m ²	5.566 €/m ²	4.625 €/m ²	3.061 €/m ²	3.355 €/m ²

* Superficie de solárium

Las plantas solárium se han reducido al 50% aprox. con respecto a su planta inferior para poder visualizarse.

4.1. ANÁLISIS DE LA PROMOCIÓN_Proyecto



Vivienda tipo D1
2D Ático solárium
(52 uds.)



Vivienda tipo D0
2D Bajo con jardín
(38 uds.)



Vivienda tipo B
2D Bajo con jardín
(25 uds.)



Análisis PROMOCIÓN		
Zonas comunes		
Adecuación del producto a la demanda		
Adecuación del mix de tipologías a la demanda		

Análisis VIVIENDAS			
	D1	D0	B
Ubicación zona día/noche con respecto a la promoción			
Distancia a zonas comunes			
Distribuidor/hall de entrada			
Diferenciación entre zona de día y de noche			
Distribución/optimización de los espacios			
Superficies de los dormitorios			
Configuración espacio cocina con comedor/salón			
Superficie de Terrazas			
Iluminación natural			
Orientación			
Ventilación natural/cruzada			
Proyectadas piscinas privadas en Bajos y Áticos			
Áticos con Solárium mayor oferta/ menor demanda		—	—

● Sin riesgo ● Riesgo medio ● Riesgo alto

- **Viviendas tipo D1:** todas las unidades (52) tienen solárium (entre 78 y 83 m²).
- **Viviendas tipo D0:** 8 unidades de las 38 no tienen jardín privado, pero si mantienen la terraza/porche cubierto de unos 17 m².
- **Viviendas tipo B:** 3 unidades de las 25 no tienen jardín privado, pero si mantienen la terraza/porche cubierto de 23 m².

5.1. CONCLUSIONES



LOCALIZACIÓN	<ul style="list-style-type: none"> Situado en una tranquila zona residencial en la Marina Baja, a 9 km de Benidorm y a 5 km de la playa. Buenas conexiones en coche. La mayor parte de las viviendas disponen de una buena orientación. 	<ul style="list-style-type: none"> Escasez de servicios en las inmediaciones. A 2 km del centro del municipio. Es necesario el uso de coche para acceder a la mayor parte de los servicios e instalaciones.
MERCADO	<ul style="list-style-type: none"> Se han identificado 7 promociones plurifamiliares como las más comparables, situándose dos de ellas en La Nucía y el resto en Finestrat, todas ellas por encima de la AP-7. Escasa oferta de obra nueva en la zona en comparación con la demanda. Perfil del comprador: tanto nacional como internacional, principalmente para segunda residencia. 	<ul style="list-style-type: none"> Otras promociones destacan por mayor variedad de zonas comunes como gimnasio, club social, coworking. Escasez de oferta de viviendas 1D. Mercado con una fuerte demanda vacacional, lo que puede exigir estrategias específicas de comercialización.
PRODUCTO	<ul style="list-style-type: none"> Viviendas con un diseño eficiente en cuanto a configuración y dimensionamiento de los espacios interiores. La mayor parte de la vivienda cuentan con amplios jardines o terrazas solárium. Viviendas aterradas que permiten una óptima entrada de luz natural. Gran parte de las viviendas son pasantes, lo que favorece la ventilación e iluminación natural de las estancias. 	<ul style="list-style-type: none"> Elevado número de viviendas con solárium que, pese a disponer de amplias terrazas, suelen presentar una menor demanda al percibirse como tipologías menos funcionales. El 97% de las viviendas son de 2D, lo que puede limitar el público objetivo, acotando la demanda potencial. Zonas comunes menos completas que las promociones de la competencia.
PRECIO	<ul style="list-style-type: none"> El precio de la vivienda en venta en Alfaz del Pi se ha incrementado un 5% con respecto al año anterior. Posibilidad de ser más competitivos en el precio de las viviendas de 1D y 3D al disponer de muy pocas unidades. 	<ul style="list-style-type: none"> El precio se sitúa en línea con el mercado, adoptando un enfoque ligeramente conservador debido al elevado número de viviendas de la promoción y al estar compuesta mayoritariamente por unidades de 2D.

5.2. CONCLUSIONES_Propuesta de precios

PROPIUESTA DE PRECIOS

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

Nº DORM.	VIVIENDA TIPO	Nº UDS.	SUP. CONST. CC ADOPTADA	SUP. ÚTIL INTERIOR	SUP. TERRAZA CUB.	SUP TERRAZA DESC/JARDÍN	Propuesta Promotor - PRECIO PROMEDIO (€)	Propuesta Promotor - PRECIO (€/m ² CC)	Propuesta Promotor - PRECIO (€/m ² útiles)	Propuesta Básico - PRECIO PROMEDIO (€)	Propuesta Básico - PRECIO (€/m ² CC)	Propuesta Básico - PRECIO (€/m ² útiles)
1D	A	2	64	43	14	40	226.500 €	3.520	5.233	220.000 €	3.418	5.083
	B	25	92	63	23	46	307.360 €	3.353	4.853	312.900 €	3.400	4.940
	C	1	95	72	-	123	365.000 €	3.857	5.101	365.000 €	3.857	5.101
	D0	38	91	63	17	54	313.079 €	3.426	5.005	320.000 €	3.500	5.114
	D1_SOLÁRUM	52	86	62	7	79,5* + 10,9	334.135 €	3.884	5.356	338.000 €	3.928	5.417
	E0	1	90	62	15	95	320.000 €	3.574	5.145	328.000 €	3.663	5.273
	E1_SOLÁRUM	1	84	62	3	75,13* + 12	332.000 €	3.975	5.338	333.000 €	3.987	5.354
	F0	1	87	59	17	107	344.000 €	3.972	5.830	345.000 €	3.983	5.846
	F1_SOLÁRUM	1	78	59	-	70,7* + 17,4	326.000 €	4.177	5.524	328.000 €	4.203	5.558
3D	C	1	126	83	33	38	399.000 €	3.163	4.821	403.600 €	3.200	4.877
		123	89	63			321.098 €	3.624	5.140	326.025 €	3.675	5.217

* Superficie de solárium.

Gracias

básico
real estate

Avenida de Manoteras 46, bis.
3^a Planta.
Madrid, 28050
Tel. 900 373 569 www.basico.es