



GRUPO INMOBILIARIO

DESDE 1971

ANÁLISIS DE MERCADO
Platja d'Aro – Abril 2026

Índice

Análisis de mercado – Platja d’Aro



ANTECEDENTES

ZONA DE ESTUDIO

DATOS MACROECONÓMICOS – Platja d'Aro

Población y compraventas

ANÁLISIS PROMOCIONES OBRA NUEVA

Testigos observados

Ubicación

Análisis por tiers

Análisis por promoción

CONCLUSIONES

Antecedentes

Platja d'Aro



El pasado 20 de marzo Urbanitae nos solicitó una due diligence comercial respecto de la promoción que Shevat Constructora está proyectando desarrollar en el solar situado en Av. París, 60 de Platja d'Aro, en la zona de expansión de Els Estanys, que Urbanitae está valorando financiar.

Urbanitae nos facilitó una cifra de ventas total objetivo para la promoción (sin detalle por unidad) y Shevat y un anteproyecto, con el detalle de unidades y superficies. En base a estos datos hemos elaborado una primera tarifa de venta, que hemos incluido en el estudio de mercado, para evaluar el encaje de la sugerida propuesta por Urbanitae.

Asimismo, se ha revisado las promociones de producto inmobiliario plurifamiliar en comercialización en el entorno del solar.

A continuación, desarrollamos el análisis comercial del proyecto, en su estado actual, y su inserción en el mercado.

Zona de estudio

Platja d'Aro



Platja d'Aro, ubicado en la Costa Brava (Girona), se ha consolidado como uno de los principales destinos residenciales y turísticos del litoral catalán. Su amplia oferta comercial, gastronómica y de ocio, junto con la calidad de sus playas y entorno natural, le otorgan un atractivo diferencial tanto para residencia habitual como para segunda residencia.

Desde el punto de vista inmobiliario, el municipio presenta una demanda sólida y diversificada, con peso relevante de compradores nacionales e internacionales. Su buena conectividad con Girona, Barcelona y el aeropuerto, así como la disponibilidad de servicios durante todo el año, refuerzan su posicionamiento como enclave estratégico para el desarrollo de nuevas promociones.

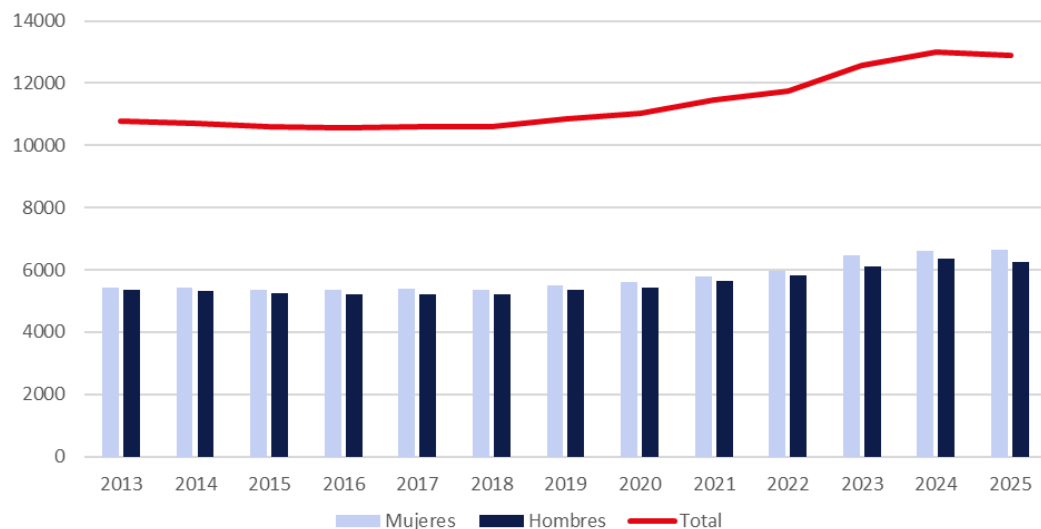
En este contexto, Platja d'Aro ofrece un mercado dinámico con capacidad de absorción, donde la combinación de calidad de vida, actividad económica y atractivo turístico genera un entorno favorable para la inversión inmobiliaria.

Datos macroeconómicos

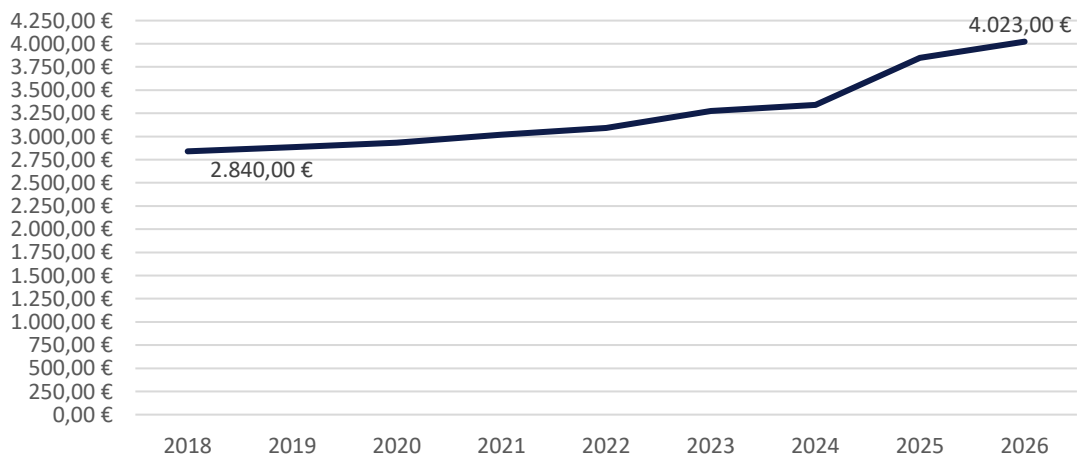
Platja d'Aro



Evolución de la población



Evolución precios de la vivienda



Según los datos publicados por el INE a 1 de Enero de 2024 el número de habitantes en Castell-Platja d'Aro es de 12.889, 92 habitantes menos que el en el año 2024. No obstante, si tenemos en cuenta los datos de los últimos 10 años, la población ha aumentado en 2.300 habitantes.

Según los datos publicados por el INE procedentes del padrón municipal de 2022 el 15.71% (1.847) de los habitantes empadronados en el Municipio de Castell-Platja d'Aro han nacido en dicho municipio, el 46.94% han emigrado a Castell-Platja d'Aro desde diferentes lugares de España, el 17.38% (2.043) desde otros municipios de la provincia de Girona, el 16.09% (1.892) desde otras provincias de la comunidad de Cataluña, el 13.47% (1.584) desde otras comunidades autónomas y el 37.35% (4.391) han emigrado a Castell-Platja d'Aro desde otros países..

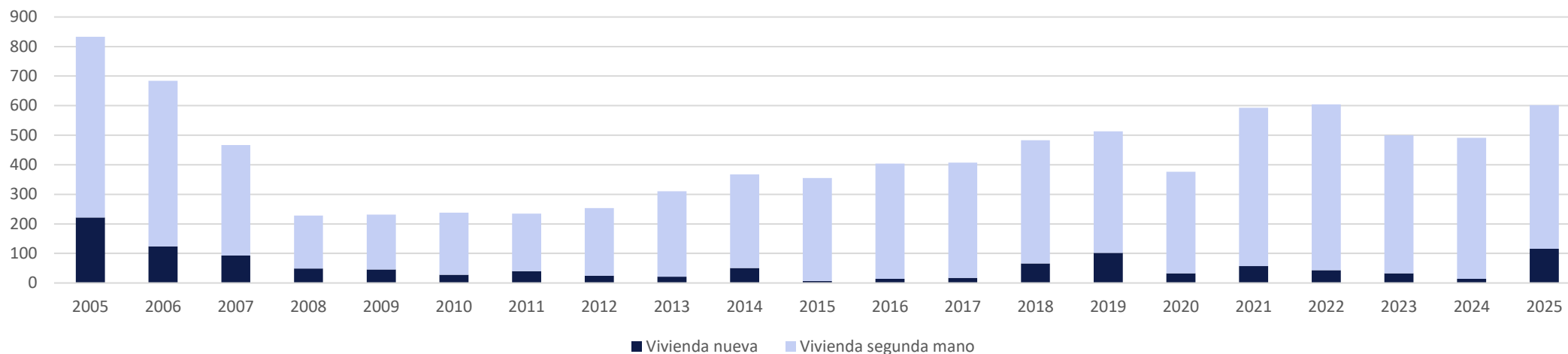
En Marzo 2026 los inmuebles residenciales en venta han tenido un precio medio de € 4.082 por metro cuadrado, con un aumento del 7,20% respecto a Marzo 2025 (3.808 €/m²). En los últimos 2 años, el precio medio en la población de Castell-Platja d'Aro ha alcanzado su máximo en el mes de Marzo 2026, con un valor de € 4.082 por metro cuadrado

Datos macroeconómicos

Platja d'Aro



Evolución compraventa de viviendas - Obra Nueva y 2ª mano



Año	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Vivienda nueva	222	124	93	49	46	28	40	25	21	51	7	14	17	66	102	33	57	43	33	14	116
Vivienda segunda mano	611	560	374	179	185	210	195	228	289	316	348	390	390	417	411	343	536	561	467	477	486
Total transacciones	833	684	467	228	231	238	235	253	310	367	355	404	407	483	513	376	593	604	500	491	602

El volumen de transacciones de vivienda (obra nueva y segunda mano) en Platja d'Aro, en el año 2025, ha sido de 602 viviendas, de las cuales 116 han sido de obra nueva. Desde el año 2013 el volumen de transacciones ha mostrado una tendencia creciente hasta alcanzar un pico en 2022, donde se superaron las 600 compraventas. En el 2025, también se ha superado esta cifra, lo cual nos indica la buena salud del mercado en este momento.

En cuanto a las transacciones de viviendas de obra nueva, que recogen escrituras y, por tanto, muestran la actividad con cierto retraso, se observa un volumen muy bajo en la última década, a excepción del año 2019 y el 2025, donde se han superado las 100 transacciones.

Análisis promociones obra nueva

Testigos observados



OBRA NUEVA - PLURIFAMILIAR

Código 0
Tier: Tier 0
Promotor Shevat
Promoción Parc Residences, III
Dirección Av. París, Finca 60
Zona Centre-Estanys
Viviendas 26
Vendidas 0
Ventas en % 0%



Código 1
Tier: Tier 1
Promotor Metrovacesa
Promoción Aro Residences
Dirección Lloc les Escoles dels Estanys,
Zona Centre-Estanys
Viviendas 82
Vendidas 61
Ventas en % 74%



Código 2
Tier: Tier 1
Promotor Groupdepalol
Promoción Edificio Roma
Dirección C/ Roma 12
Zona Centre-Estanys
Viviendas 53
Vendidas 29
Ventas en % 55%



Código 3
Tier: Tier 1
Promotor Shevat
Promoción Parc Residences, II
Dirección C/ Roma 18
Zona Centre-Estanys
Viviendas 44
Vendidas 21
Ventas en % 48%



Código 4
Tier: Tier 2
Promotor Simetric
Promoción Vall D'Aro Residencial
Dirección c/ Amadeu Vives, 4
Zona Castell D'Aro
Viviendas 28
Vendidas 20
Ventas en % 71%



Código 5
Tier: Tier 3
Promotor Immo Platja d'Aro
Promoción Lleida, 41
Dirección C/ Lleida, 41
Zona Platja llarga
Viviendas 18
Vendidas 13
Ventas en % 72%



*Metodología: en la recopilación de datos: hemos obtenido las superficies útiles interiores y las superficies de terrazas y jardines, que se han regularizado de acuerdo con el siguiente criterio: terrazas al 50% hasta un máximo de 10m². El exceso al 10%. Para el cálculo de los metros construidos interiores (SCI) se aplica un coeficiente del 15% sobre los útiles. En las tablas se refleja el promedio de superficie exterior, que incluye zonas soladas y zonas ajardinadas. Los precios no incluyen plaza de garaje ni trastero.

Análisis promociones obra nueva



Ubicación



SIMETRIC - VALL D'ARO RESIDENCIAL
3.348 €/m2 SCI

METROVACES - ARO RESIDENCES
4.403 €/m2 SCI

SHEVAT - PARC RESIDENCES 3

INMO PLATJA D'ARO - LLEIDA 41
7.832 €/m2 SCI

GRUP DE PALOL - EDIFICI ROMA
4.365 €/m2 SCI

SHEVAT - PARC RESIDENCES 2
4.910 €/m2 SCI

Análisis promociones obra nueva



Análisis por tier

Hemos localizado un total de 5 promociones de producto plurifamiliar de obra nueva en Platja d'Aro (además de la promoción en estudio), que hemos clasificado en 4 niveles de tier según el siguiente detalle:

Tier 0: la promoción en estudio, a efectos de evaluación del encaje de la cifra sugerida por Urbanitae.

Tier 1: 3 promociones en comercialización en la zona de Els Estanys, la más próxima a la promoción en estudio.

Tier 2: 1 promoción situada en Castell d'Aro.

Tier 3: 1 promoción situada en Platja d'Aro, primera línea de mar.

La siguiente tabla muestra los datos de los testigos del estudio de mercado resumidos por Tier (en esta tabla hemos incorporado los datos de la tarifa elaborada a partir del proyecto y la cifra objetivo facilitada por Urbanitae para la promoción en estudio, como Tier 0, a sabiendas de que no es definitivo, pero nos sirve para situar el posicionamiento de precios que se está valorando para el arranque comercial):

	Udes.	% Udes.	Promedio de S.Util Int.	Promedio de Sup. Ext.	Promedio de SCI	Mín. de PVP	Promedio de PVP	Máx. de PVP	Promedio de VRM SCI
Tier 0	24	26,67%	81,9	39,5	104,3	395.000	425.000	449.000	4.076,2
3D	16	17,78%	79,0	51,1	101,4	395.000	418.688	449.000	4.129,3
4D	8	8,89%	87,7	16,3	110,2	436.000	437.625	441.000	3.969,9
Tier 1	51	56,67%	72,2	76,4	95,6	205.000	440.020	567.000	4.578,2
1D	6	6,67%	45,0	32,3	56,2	205.000	235.000	245.000	4.182,6
2D	5	5,56%	64,6	58,9	84,0	335.000	387.000	450.000	4.608,6
3D	38	42,22%	76,2	79,5	101,4	352.000	472.684	565.000	4.655,2
4D	2	2,22%	97,1	195,2	134,1	567.000	567.000	567.000	4.227,4
Tier 2	10	11,11%	71,5	9,5	87,7	235.000	292.000	335.000	3.348,8
2D	1	1,11%	54,9	3,2	64,9	235.000	235.000	235.000	3.619,7
3D	9	10,00%	73,4	10,2	90,2	285.000	298.333	335.000	3.318,7
Tier 3	5	5,56%	99,8	88,2	134,5	790.000	1.048.000	1.450.000	7.832,2
3D	5	5,56%	99,8	88,2	134,5	790.000	1.048.000	1.450.000	7.832,2
Total general	90	100,00%	76,3	59,8	99,2	205.000	453.344	1.450.000	4.488,5

*Metodología: en la recopilación de datos: hemos obtenido las superficies útiles interiores y las superficies de terrazas y jardines, que se han regularizado de acuerdo con el siguiente criterio: terrazas al 50% hasta un máximo de 10m². El exceso al 10%. Para el cálculo de los metros construidos interiores (SCI) se aplica un coeficiente del 15% sobre los útiles. En las tablas se refleja el promedio de superficie exterior, que incluye zonas soladas y zonas ajardinadas. Los precios no incluyen plaza de garaje ni trastero.

Análisis promociones obra nueva



Análisis por promoción

La siguiente tabla muestra los datos de cada una de las promociones del estudio de mercado, ordenadas por Tier, con detalle por número de dormitorios para los testigos Tier 1 y para la promoción en estudio (Tier 0).

En la siguiente página incluimos, asimismo, la misma información distinguiendo también entre unidades “normales” (aquellas que tienen una superficie exterior inferior a 30 m²) y unidades “especiales” (aquellas que tienen una superficie exterior superior a 30 m²) para los testigos Tier 1 y para la promoción en estudio (Tier 0).

	Udes.	% Udes.	Promedio de S.Util Int.	Promedio de Sup. Ext.	Promedio de SCI	Mín. de PVP	Promedio de PVP	Máx. de PVP	Promedio de VRM SCI
Tier 0	24	26,67%	81,9	39,5	104,3	395.000	425.000	449.000	4.076,2
Parc Residences, III	24	26,67%	81,9	39,5	104,3	395.000	425.000	449.000	4.076,2
3D	16	17,78%	79,0	51,1	101,4	395.000	418.688	449.000	4.129,3
4D	8	8,89%	87,7	16,3	110,2	436.000	437.625	441.000	3.969,9
Tier 1	51	56,67%	72,2	76,4	95,6	205.000	440.020	567.000	4.578,2
Aro Residences	6	6,67%	64,8	38,6	85,0	335.000	371.000	400.000	4.403,6
2D	1	1,11%	54,5	8,8	67,7	335.000	335.000	335.000	4.945,7
3D	5	5,56%	66,8	44,6	88,5	352.000	378.200	400.000	4.295,1
Edificio Roma	24	26,67%	69,4	61,7	89,4	205.000	388.542	545.000	4.331,7
1D	6	6,67%	45,0	32,3	56,2	205.000	235.000	245.000	4.182,6
3D	18	20,00%	77,5	71,4	100,5	370.000	439.722	545.000	4.381,4
Parc Residences, II	21	23,33%	77,7	104,1	105,7	350.000	518.571	567.000	4.909,9
2D	4	4,44%	67,1	71,4	88,1	350.000	400.000	450.000	4.524,3
3D	15	16,67%	77,9	100,7	106,7	517.000	543.733	565.000	5.103,7
4D	2	2,22%	97,1	195,2	134,1	567.000	567.000	567.000	4.227,4
Tier 2	10	11,11%	71,5	9,5	87,7	235.000	292.000	335.000	3.348,8
Vall D'Aro Residencial	10	11,11%	71,5	9,5	87,7	235.000	292.000	335.000	3.348,8
Tier 3	5	5,56%	99,8	88,2	134,5	790.000	1.048.000	1.450.000	7.832,2
Lleida, 41	5	5,56%	99,8	88,2	134,5	790.000	1.048.000	1.450.000	7.832,2
Total general	90	100,00%	76,3	59,8	99,2	205.000	453.344	1.450.000	4.488,5

*Metodología: en la recopilación de datos: hemos obtenido las superficies útiles interiores y las superficies de terrazas y jardines, que se han regularizado de acuerdo con el siguiente criterio: terrazas al 50% hasta un máximo de 10m². El exceso al 10%. Para el cálculo de los metros construidos interiores (SCI) se aplica un coeficiente del 15% sobre los útiles. En las tablas se refleja el promedio de superficie exterior, que incluye zonas soladas y zonas ajardinadas. Los precios no incluyen plaza de garaje ni trastero.

Análisis promociones obra nueva

Análisis por promoción



	Udes.	% Udes.	Promedio de S.Util Int.	Promedio de Sup. Ext.	Promedio de SCI	Mín. de PVP	Promedio de PVP	Máx. de PVP	Promedio de VRM SCI
Tier 0	24	26,67%	81,9	39,5	104,3	395.000	425.000	449.000	4.076,2
▣ Parc Residences, III	24	26,67%	81,9	39,5	104,3	395.000	425.000	449.000	4.076,2
▣ Normal	16	17,78%	83,4	13,1	103,4	395.000	417.000	441.000	4.036,0
3D	8	8,89%	79,0	10,0	96,6	395.000	396.375	399.000	4.102,1
4D	8	8,89%	87,7	16,3	110,2	436.000	437.625	441.000	3.969,9
▣ Especial	8	8,89%	79,0	92,3	106,1	437.000	441.000	449.000	4.156,5
3D	8	8,89%	79,0	92,3	106,1	437.000	441.000	449.000	4.156,5
Tier 1	51	56,67%	72,2	76,4	95,6	205.000	440.020	567.000	4.578,2
▣ Aro Residences	6	6,67%	64,8	38,6	85,0	335.000	371.000	400.000	4.403,6
▣ Normal	4	4,44%	63,4	10,0	78,6	335.000	361.000	390.000	4.607,7
2D	1	1,11%	54,5	8,8	67,7	335.000	335.000	335.000	4.945,7
3D	3	3,33%	66,3	10,4	82,2	352.000	369.667	390.000	4.495,0
▣ Especial	2	2,22%	67,5	95,9	97,9	382.000	391.000	400.000	3.995,3
3D	2	2,22%	67,5	95,9	97,9	382.000	391.000	400.000	3.995,3
▣ Edificio Roma	24	26,67%	69,4	61,7	89,4	205.000	388.542	545.000	4.331,7
▣ Normal	11	12,22%	69,4	11,1	85,9	235.000	384.545	445.000	4.463,0
1D	2	2,22%	45,1	5,0	54,8	235.000	235.000	235.000	4.291,2
3D	9	10,00%	74,8	12,4	92,8	370.000	417.778	445.000	4.501,2
▣ Especial	13	14,44%	69,3	104,4	92,4	205.000	391.923	545.000	4.220,6
1D	4	4,44%	44,9	46,0	56,9	205.000	235.000	245.000	4.128,2
3D	9	10,00%	80,2	130,4	108,2	390.000	461.667	545.000	4.261,6
▣ Parc Residences, II	21	23,33%	77,7	104,1	105,7	350.000	518.571	567.000	4.909,9
▣ Normal	2	2,22%	64,8	11,8	81,4	350.000	350.000	350.000	4.302,0
2D	2	2,22%	64,8	11,8	81,4	350.000	350.000	350.000	4.302,0
▣ Especial	19	21,11%	79,0	113,9	108,3	450.000	536.316	567.000	4.973,8
2D	2	2,22%	69,3	131,0	94,8	450.000	450.000	450.000	4.746,5
3D	15	16,67%	77,9	100,7	106,7	517.000	543.733	565.000	5.103,7
4D	2	2,22%	97,1	195,2	134,1	567.000	567.000	567.000	4.227,4
Tier 2	10	11,11%	71,5	9,5	87,7	235.000	292.000	335.000	3.348,8
⊕ Vall D'Aro Residencial	10	11,11%	71,5	9,5	87,7	235.000	292.000	335.000	3.348,8
Tier 3	5	5,56%	99,8	88,2	134,5	790.000	1.048.000	1.450.000	7.832,2
⊕ Lleida, 41	5	5,56%	99,8	88,2	134,5	790.000	1.048.000	1.450.000	7.832,2
Total general	90	100,00%	76,3	59,8	99,2	205.000	453.344	1.450.000	4.488,5

*Metodología: en la recopilación de datos: hemos obtenido las superficies útiles interiores y las superficies de terrazas y jardines, que se han regularizado de acuerdo con el siguiente criterio: terrazas al 50% hasta un máximo de 10m². El exceso al 10%. Para el cálculo de los metros construidos interiores (SCI) se aplica un coeficiente del 15% sobre los útiles. En las tablas se refleja el promedio de superficie exterior, que incluye zonas soladas y zonas ajardinadas. Los precios no incluyen plaza de garaje ni trastero.

Análisis promociones obra nueva

Análisis por promoción



Entrando al detalle de las promociones tier 1, vemos que:

- **Testigo nº1 – Metrovacesa - Aro Residences**

- Promoción de 84 viviendas, situada en la esquina de la Av. París y la C/ Luxemburg, a escasa distancia del solar en estudio.
- Está vendida aproximadamente en un 75%.
- De la muestra de las viviendas recogidas en el estudio de mercado resulta una vivienda con una superficie útil interior media de 64,8 m², con una superficie exterior media de 38,6 m², lo que resulta en una superficie regularizada media de 85,0 m² SCI.
- Tiene un precio medio de 371.000 €, lo que resulta en una repercusión media de 4.403,6 €/m² SCI, un 3,8% inferior a la repercusión media de los testigos Tier 1.

- **Testigo nº2 – Groupdepalol - Edificio Roma**

- Promoción de 53 viviendas, situada en C/ Roma, 12.
- Está vendida aproximadamente en un 55%.
- De la muestra de las viviendas recogidas en el estudio de mercado resulta una vivienda con una superficie útil interior media de 69,4 m², con una superficie exterior media de 61,7 m², lo que resulta en una superficie regularizada media de 89,4 m² SCI.
- Tiene un precio medio de 388.542 €, lo que resulta en una repercusión media de 4.331,7 €/m² SCI, un 5,4% inferior a la repercusión media de los testigos Tier 1.

Análisis promociones obra nueva

Análisis por promoción



• Testigo nº3 – Shevat Parc Residences II

- Promoción de 44 viviendas, situada en C/ Roma, 18.
- Está vendida aproximadamente en un 50%.
- De la muestra de las viviendas recogidas en el estudio de mercado resulta una vivienda con una superficie útil interior media de 77,7 m², con una superficie exterior media de 104,1 m², lo que resulta en una superficie regularizada media de 105,7 m² SCI.
- Tiene un precio medio de 518.571 €, lo que resulta en una repercusión media de 4.909,9 €/m² SCI, un 7,2% superior a la repercusión media de los testigos Tier 1.
- El mayor precio medio de repercusión viene dado porque, de las 21 viviendas pendientes de venta, 19 son viviendas especiales con grandes espacios exteriores y con un precio muy superior la media de mercado.
- De hecho, la repercusión media de las 2 unidades en planta tipo es de 4.302,0 €/m² SCI, un 6,0% inferior a la repercusión media de los testigos Tier 1.

En cuanto a la tarifa que hemos elaborado para la promoción en estudio a partir del encaje facilitado por el promotor y de la cifra objetivo facilitada por Urbanitae:

- Resulta una vivienda con una superficie útil interior media de 81,9 m², con una superficie exterior media de 39,5 m², lo que resulta en una superficie regularizada media de 104,3 m² SCI.
- **El precio medio es de 425.000 €, lo que resulta en una repercusión media de 4.076,2 €/m² SCI, un 11,0% inferior a la repercusión media de los testigos Tier 1.**
- En consecuencia, **la cifra objetivo, sea con esta tarifa o con un reparto algo distinto, tiene viabilidad comercial en el contexto actual de mercado y, previsiblemente, ofrece potencial para incrementos de la cifra de ventas a lo largo de la comercialización de la promoción**, incluso teniendo en cuenta que solo dispone de viviendas de 3D y 4D y que en el mercado la oferta, y también la demanda, se centran en las tipologías 3D y 2D.

Conclusiones

Platja d'Aro

Platja d'Aro tiene 12.889 habitantes censados a 1 de enero de 2025 (último dato publicado). Aunque en el último año ha habido una ligera disminución de la población (92 habitantes menos) su población ha crecido a lo largo de la última década en 2.322 nuevos habitantes, lo que supone un incremento del 21,97%.

Por otra parte, Platja d'Aro es una localidad con un fuerte componente vacacional. Se estima que en la temporada de verano puede albergar en torno a 90.000 habitantes.

En cuanto a las estadísticas de compraventa de viviendas, en el año 2025 se registraron 602 transacciones de viviendas, lo que supuso un incremento del 22,6% respecto al año anterior, casi igualando las 604 transacciones del año 2022, máximo de los últimos 10 años.

Cabe destacar el incremento del peso de las transacciones de viviendas de obra nueva sobre el total, que en el 2025 fue del 19,3%, máximo de los últimos 10 años. Esto se debe principalmente al desarrollo del sector de Els Estanys, donde está previsto construir la promoción en estudio, y la buena acogida comercial que están teniendo las promociones que se han ido comercializando.

Respecto de la promoción en estudio, el promotor nos ha facilitado un primer encaje y Urbanitae nos ha facilitado un objetivo global de facturación. Con estos datos, hemos elaborado una primera aproximación de tarifa que hemos incorporado al estudio de mercado para evaluar su viabilidad comercial.

Conclusiones

Platja d'Aro

Dicha tarifa:

- Resulta una vivienda con una superficie útil interior media de 81,9 m², con una superficie exterior media de 39,5 m², lo que resulta en una superficie regularizada media de 104,3 m² SCI.
- **El precio medio es de 425.000 €, lo que resulta en una repercusión media de 4.076,2 €/m² SCI, un 11,0% inferior a la repercusión media de los testigos Tier 1.**

En consecuencia, **la cifra objetivo, sea con esta tarifa o con un reparto algo distinto, tiene viabilidad comercial en el contexto actual de mercado y, previsiblemente, ofrece potencial para incrementos de la cifra de ventas a lo largo de la comercialización de la promoción**, incluso teniendo en cuenta que solo dispone de viviendas de 3D y 4D y que en el mercado la oferta, y también la demanda, se centran en las tipologías 3D y 2D.

Por otra parte, cabe destacar que **el promotor ya ha desarrollado otras 2 promociones en la misma zona de Platja d'Aro**, con notable éxito comercial, por lo que tiene un **buen conocimiento comercial de la plaza**, así como unos antecedentes que **confieren un plus de confianza en el mercado local**.



GRUPO INMOBILIARIO

DESDE 1971