



PARAÍSO DE AZAHAR - CONCLUSIONES (1/2)

Desde Básico RE se ha realizado un informe con el objetivo de valorar de forma objetiva la viabilidad en el mercado del proyecto analizado. Para ello, se han estudiado las promociones de obra nueva existentes en el área de influencia y en su entorno más próximo, precios, distribución y superficies. Tras el análisis se llega a las siguientes conclusiones:



LOCALIZACIÓN	• Situada en Estepona, municipio costero con un crecimiento constante de población desde 2018 (un 25% es extranjera). • Ubicación en pleno centro, con un nivel de servicios alto. • A tan sólo 400 m de la playa y a menos de 2 km del puerto deportivo. • Buena conexión con la AP-7.	• Presenta los “inconvenientes” característicos de cualquier centro ciudad: dificultad para el acceso en coche, turismo masivo, ruidos, etc. • Vistas e iluminación en el interior de las viviendas más reducidos, al encontrarse en un tejido altamente consolidado.
MERCADO	• La demanda en el municipio es muy alta. • Falta de obra nueva en el centro urbano, debido a la escasez de suelo vacante, lo que convierte al activo en un atractivo para quien busque esta ubicación.	• La competencia ofrece viviendas con terraza, piscina comunitaria y zonas comunes. • La oferta de obra nueva en todo el municipio es muy alta, con producto muy diverso, lo que regula los precios, a pesar de la alta demanda.
PRODUCTO	• 5 unidades con terraza de >30m2 y piscina privada. • Buena distribución de las viviendas, con espacio continuo de comedor/salón/ cocina y diferenciación de la zona de día y de noche. • Todas las viviendas incluyen garaje y trastero.	• 5 viviendas no cuentan con terraza ni balcón. • 2 de esas 5 viviendas se encuentran en planta baja. • No tiene piscina comunitaria ni otras zonas comunes.
PRECIO	• Edificio de pocas unidades, lo que permite maximizar el precio alargando el tiempo de venta.	• Los precios son muy elevados respecto a la competencia comparable. • Las siguientes características pueden afectar a la demanda reduciéndola e impactando a su vez en los precios: 5 viviendas sin terraza ni balcón, 2 de ellas en planta baja, sin zonas comunes.

PARAÍSO DE AZAHAR - CONCLUSIONES (2/2)

PROPUESTA DE PRECIOS

Teniendo en cuenta todo lo anterior se hace la siguiente propuesta de precios:

TIPOL	PLANTA	m ² C.C.*	m ² ÚTIL INTERIOR	Terraza cubierta	m ² TERRAZA	Propuesta Promotor - PRECIO (€)	Propuesta Promotor - PRECIO (€/m ² C.C.)	Propuesta Promotor - PRECIO (€/m ² útiles)	Propuesta Básico - PRECIO (€)	Propuesta Básico - PRECIO (€/m ² C.C.)	Propuesta Básico - PRECIO (€/m ² útiles)
1D	Baja	64	48	0	0	525.000	8.179	11.041	450.000	7.010	9.464
2D	1	94	69	0	0	752.000	8.035	10.847	550.000	5.876	7.933
2D	1	91	67	0	0	748.000	8.238	11.121	540.000	5.947	8.029
2D (piscina)	1	81	56	0	39	695.000	8.535	10.562	590.000	7.245	8.967
2D (piscina)	2	75	51	0	38	810.000	10.868	13.286	610.000	8.185	10.006
2D (piscina)	2	88	61	0	34	845.000	9.566	12.167	620.000	7.019	8.928
2D (piscina)	2	106	73	0	26	965.000	9.135	12.179	650.000	6.153	8.203
3D	Baja	113	84	0	0	894.500	7.907	10.674	600.000	5.304	7.160
3D	1	112	83	0	0	925.000	8.238	11.122	660.000	5.878	7.936
ÁTICO 2D (piscina)	3	92	63	0	86	1.350.000	14.669	15.865	1.050.000	11.409	12.340

* Superficie estimada.

- Para la propuesta de precios, se han equiparado las unidades sin terraza a la obra nueva de la zona (toda con terrazas y zonas comunes). Esto se realiza así por tratarse de una promoción con tan sólo 10 unidades y en muy buena localización.
- Para definir el precio del ático, dado que sólo se dispone de un comparable de obra nueva, se ha analizado el mercado de segunda mano. Hay áticos reformados, todos de 3 dormitorios y de mucha mayor superficie que el activo, con vistas al mar, por encima de 1M €, tomándose como referencia de precio máximo.
- Es preciso tener en cuenta que para la propuesta de precios se ha tenido en cuenta que se estima un tiempo total del proyecto de 36 meses. Una vez que se llegue el hito de ventas para financiación se espera que la estrategia sea maximizar el precio de las unidades singulares (viviendas con piscina).