



Azurea Fase II

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 calidades	
• Comparativa zonas comunes	
• Comparativa planos Obra Nueva Unifamiliar	
• Transacciones reales	
04_Conclusiones	Pág. 13

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.

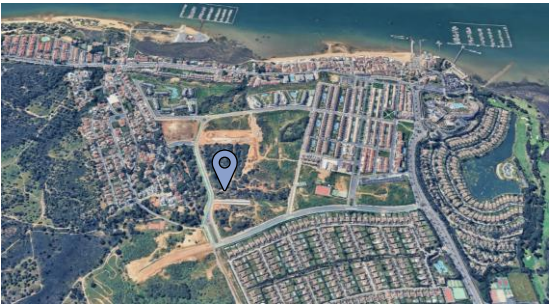
METODOLOGÍA

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).

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 (*).

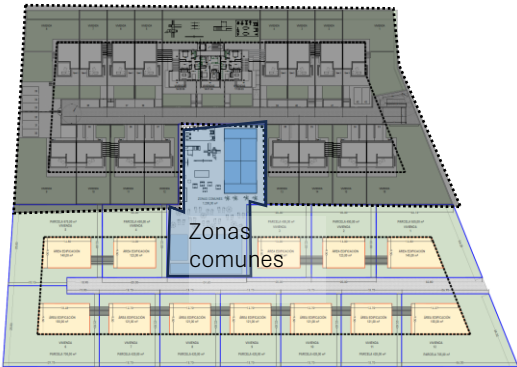
1.1. VISIÓN GENERAL_Activo



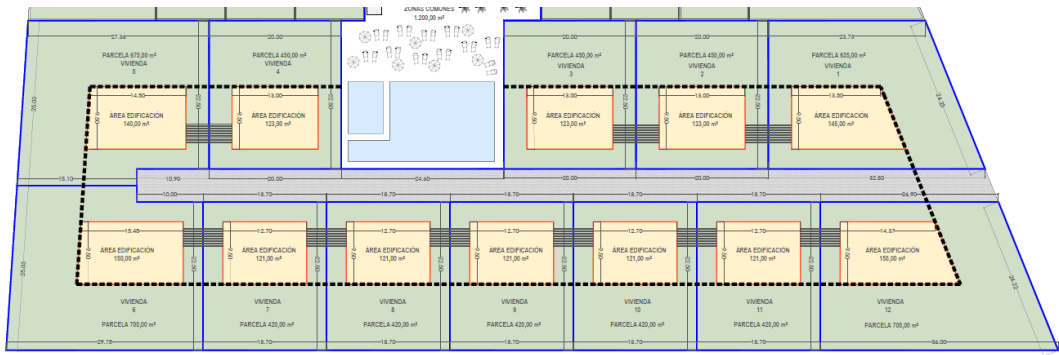
- El activo analizado se ubica en **El Rompido**, dentro del término municipal de Cartaya (Huelva), en un entorno residencial en desarrollo parcial, donde conviven promociones de reciente construcción con parcelas aún pendientes de edificar. Se trata de la segunda fase de un proyecto que **compartirá las zonas comunes con la primera**. La finca está clasificada como suelo urbano consolidado, con la urbanización ya ejecutada y acceso garantizado a los servicios urbanos básicos.
- Por su posición topográfica elevada respecto al núcleo urbano y al frente litoral, la parcela goza de una situación dominante en el entorno, con vistas abiertas al mar y hacia el sector occidental, incluyendo panorámicas sobre el río Piedras.
- El planeamiento vigente permite el desarrollo de una promoción residencial de 12 viviendas, estructurada en **viviendas unifamiliares aisladas en una planta y un sótano**. El proyecto está en una fase muy inicial y los números que se presentan son estimaciones. Como zonas comunes tendrán piscina, padel y zona deportiva.

TIPOLOGÍA VIVIENDA	UDS	Sup. Constr. Cerrada Viv. S/R	Sup. Constr. Bodega B/R	Sup. Terrazas 1ªpl	Sup. Porche	Total Superficie Construida	Superficie jardín
Aislada tipo	8	122	75	38	55	197	310
Aislada esquina	4	148	75	38	55	223	531
	12					205	255

Fase 1

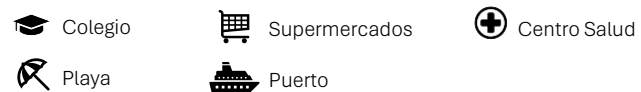


Fase 2



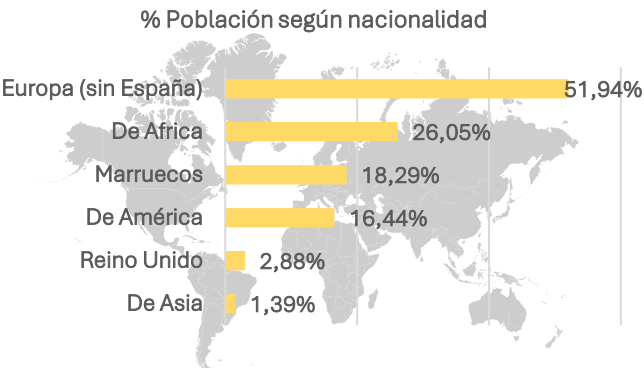
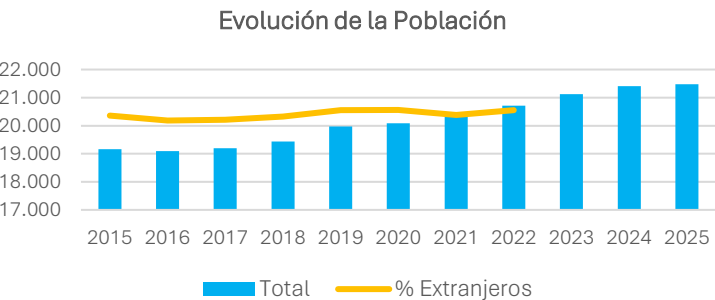
1.2. VISIÓN GENERAL_Localización y entorno

- 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)

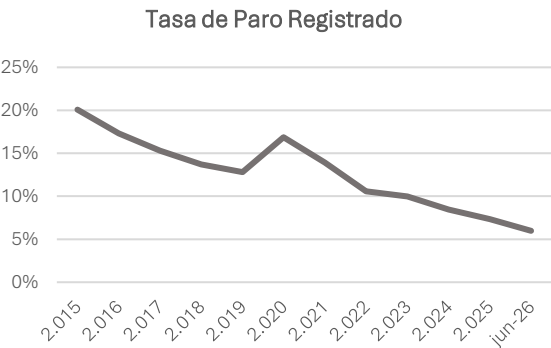
La economía de **Cartaya** está creciendo a un ritmo constante, impulsada por el turismo, la agricultura y los servicios.

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 6%, por debajo de la media provincial y regional, que superan el 11–15%, según datos JUNIO 2026.

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



El **mercado residencial de Cartaya muestra una recuperación sostenida tras el ajuste de 2023**, cuando las transacciones cayeron a 331 (-19%). Desde entonces ha encadenado dos ejercicios de crecimiento consecutivo: +15% en 2024 (382 operaciones) y +5% en 2025, cerrando con 402 transacciones, la segunda cifra más alta del quinquenio tras el máximo de 420 registrado en 2021.

Los datos de 2026 (80 operaciones) son aún parciales. En cuanto a la tipología de activos, **la vivienda de segunda mano continúa siendo el motor casi exclusivo del mercado**, concentrando la práctica totalidad del volumen. **La obra nueva, en cambio, mantiene un peso reducido y volátil**, situándose en el 7% en 2025, su segundo mejor registro del periodo.

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026*
Transacciones totales	370	308	420	408	331	382	402	80
Vivienda nueva	18	27	4	26	7	14	32	0
Vivienda 2ª mano	352	281	416	382	324	368	406	80
% Respecto años anteriores	-	-17%	36%	-3%	-19%	15%	5%	-27%
% Obra nueva	5%	9%	1%	6%	2%	4%	7%	0%

*Datos provisionales en el 1T 2026
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**. Distinguimos aquellos proyectos que tienen viviendas plurifamiliares y unifamiliares y aquellos que sólo tienen unifamiliares.

En **Punta Umbría**, actualmente no tiene viviendas unifamiliares a la venta.

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.

- Proyecto
- Comparable unifamiliar/plurifamiliar
- Comparable unifamiliar

Urb. Nuevo Rompido
Oeste 6
ACTIVO

UNIFAMILIAR/PLURIFAMILIAR

1
Nuevo Rompido
Oeste 6
AZUREA
EDISTAA HOGAR S.L

2
Sector SUS C-2, El Rompido Este 16 s/n
SAGITTALIVING CLUB
Loiola

UNIFAMILIAR

3
Urb. UER C, 13
LA GALERA II
Grupo Promar

4
Urb. Nuevo Portil 15r
GREEN 12
Bekinsa

3.2. OFERTA Y DEMANDA_Comparativa precios Obra Nueva Unifamiliar EN VENTA



Proyecto Comparables

- 1. **Azurea:** primera fase del proyecto en análisis. Tiene en oferta viviendas plurifamiliares y unifamiliares tipo pareado. Con un total de 9 pisos y 16 viviendas adosadas. Zona común piscina, pádel.
- 2. **Sagitta Living Club:** 106 viviendas plurifamiliares y 22 adosados de 4 dormitorios. Viviendas de menor superficie útil, compensadas por una mayor calidad y variedad de zonas comunes: piscina comunitaria, gimnasio, coworking y club social. Entrega prevista 4T 2027.
- 3. **La Galera II:** 7 viviendas adosadas en hilera de 3 dormitorios / Fase 1 viviendas plurifamiliares. Se sitúa en una posición intermedia, con viviendas de dos plantas y zonas comunes: piscina comunitaria complementadas con pista de pádel. Entrega prevista 4T 2027.
- 4. **Green 12:** 24 viviendas adosadas en dos bloques. 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	#
1. Azurea	184	89	62	26	17	486.000	2.636	3.230	6
3. La Galera II	182	100	0	0**	91**	416.333	2.292	4.183	3
Promedio	183	133	41	17	42	462.778	2.523	3.463	9

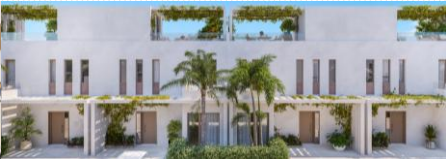
4D									
Proyecto	m² Construida (S/R + B/R)	Sup. Útil Sobre Rasante sin terraza)	m²Útiles Bajo Rasante	Terraza cubierta	Terraza y Jardín descubiertos	Precio (€)	€/m² constr.	€/m²u	#
2. Sagitta Living Club	178	90	0	0*	88	427.650	2.403	4.751	1
4. Green 12	173	119	26	0	104	421.033	2.428	2.910	3
Promedio	174	112	120	0	100	422.688	2.422	3.223	4

* 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).

3.4. OFERTA Y DEMANDA_Comparativa calidades_Unifamiliar

Promoción	1. Azurea EDISTAA HOGAR S.L	2. Sagitta Living Club LOIOLA	3. La Galera II GRUPO PROMAR	4. Green 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.
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.
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).	-	-
Electrodomésticos	Campana extractora, plaza vitrocerámica, horno, lavavajillas y frigorífico.	Placa inducción, horno, campana extractora, frigorífico y lavavajillas.	-	-
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.
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.
Climatización	Pre-instalación de aire acondicionado Tipo Splits en dormitorio principal y en salón	Aeroterminia para AC frío-calor mediante conductos.	AC por conductos, no se especifica estancias.	AC multisplit en salón, dormitorios y buhardilla.
ACS	Aeroterminia	Aeroterminia	Aeroterminia	Paneles solares y apoyo mediante Aeroterminia u otro sistema eficiente que cumpla con normativa
Sostenibilidad y Ahorro				
Calificación Energética	A	-	-	-
Tecnificación				
Instalación domótica	Pack Domónica	-	-	-
Video-portero	Sí	-	-	-
Seguridad	-	Puerta de acceso de seguridad	-	-
Varios	Cargador eléctrico para vehículos. -	-	-	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.	-	-

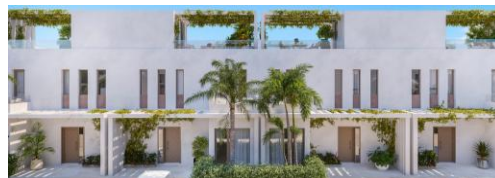
3.5. OFERTA Y DEMANDA_Comparativa zonas communes_Unifamiliar y Plurifamiliar

1. Azurea
EDISTAA HOGARS.L



- Piscina comunitaria
- Beach Club
- Gimnasio
- Padel

2. Sagitta Living Club
LOIOLA



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

3. La Galera II
GRUPO PROMAR



- Piscina comunitaria
- Zonas verdes

5. Green 12
BEKINSA



- Piscina comunitaria
- Zonas verdes

3.6. OFERTA Y DEMANDA_Comparativa planos Obra Nueva Unifamiliar

	1. Azurea EDISTAA HOGARS.L	2. Sagitta Living Club, El Rompido LOIOLA	3. La Galera II, El Rompido GRUPO PROMAR	5. Green 12, Nuevo Portil BEKINS
	 PLANTA BAJA  PLANTA PRIMERA  PLANTA SÓTANO	 PLANTA BAJA  PLANTA PRIMERA	 PLANTA BAJA  PLANTA PRIMERA  PLANTA SOLARIUM	 PL. SÓTANO  PL. BAJA  PL.PRIMERA  BUHARDILLA
Nº Dormitorios	3D	4D	3D	4D
m² Construida S/R + B/R	188,25 m²	178,00 m²	182,94 m²	173,38 m²
Sup. Útil S/R	90,85 m²	90,47 m²	101,95 m²	118,93 m²
Sup. Útil B/R	62,80 m²	0,00 m²	0,00 m²	25,76 m²
Terraza cubierta	26,60 m²	0,00 m²*	0,00 m²**	0,00 m²
Terraza / Jardín descubierto	26,60 m² (no incluye jardín)	88,47 m²	90,26 m²	43,00 m²***
Precio (€)	468.000 €	427.650 €	425.000 €	383.300 €
€/m² constr.	2.486 €/m²	2.403 €/m²	2.323 €/m²	2.211 €/m²
€/m² u totales	3.046 €/m²	4.727 €/m²	4.169 €/m²	2.649 €/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).

3.8. OFERTA Y DEMANDA_Transacciones reales



 Proyecto  Comparables

Tipología	m² c	Precio (€)	€/ m²cc	#
Unifamiliar Adosado	116	277.889	2.555	9
Unifamiliar Aislado	204	553.800	2.712	5

- Se han analizado las **transacciones de viviendas de obra seminueva, construida desde año 2000**, en El Rompido.
- 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.
- La urbanización Marina del Rompido fue una de las primeras en desarrollarse y está considera en la zona como de lujo, con un gran lago en el centro, club social y una gran piscina. Las viviendas están en general desarrolladas en una planta , aunque durante la construcción daban la posibilidad de realizar sótano, y las parcelas están en el entorno de los 800-1000m2

Dirección	Tipología	m²c	Precio (€)	€/m²	CFO	Fecha compraventa	Zonas Comunes
ALMIRANTE CERVERA, 61-90	Adosado	92	293.000 €	3.185	2004	feb-26	Piscina comunitaria
CHURRUCA, 1-30	Adosado	137	275.000 €	2.007	2006	ago-25	Piscina comunitaria
CHURRUCA, 1-30	Adosado	104	380.000 €	3.654	2018	sep-25	Piscina comunitaria
GRAVINA, 1-30	Adosado	137	335.000 €	2.445	2007	ene-26	Piscina comunitaria / Pádel
GRAVINA, 1-30	Adosado	144	220.000 €	1.528	2007	feb-26	Piscina comunitaria / Pádel
LUIS DAOIZ, 61-90	Adosado	137	285.000 €	2.080	2007	ago-25	Piscina comunitaria / Pádel
MARINA DEL ROMPIDO, 1-30	Aislado	207	600.000 €	2.899	2004	may-25	Piscina comunitaria/club/tenis/padel
MARINA DEL ROMPIDO, 1-30	Aislado	204	660.000 €	3.235	2004	sep-25	Piscina comunitaria/club/tenis/padel
MARINA DEL ROMPIDO, 1-30	Aislado	200	669.000 €	3.345	2004	sep-25	Piscina comunitaria/club/tenis/padel
MARTE, 1-30	Aislado	182	390.000 €	2.143	2004	dic-25	Piscina individual
SEGOVIA, 1-30	Adosado	106	300.000 €	2.830	2005	may-25	Piscina comunitaria
SEGOVIA, 1-30	Adosado	106	210.000 €	1.981	2005	jul-25	Piscina comunitaria
TOLEDO, 1-30	Adosado	79	203.000 €	2.570	2002	jun-25	Piscina comunitaria
VILLAS DEL ROMPIDO, 31-60 N	Aislado	228	450.000 €	1.974	2010	jun-25	Piscina comunitaria/club/tenis/padel

4.1. CONCLUSIONES



LOCALIZACIÓN	• Terreno emplazado en una zona de El Rompido en pleno desarrollo, con una posición elevada que ofrece vistas panorámicas al mar, al río Piedras. • Se trata de suelo urbano consolidado, totalmente urbanizado y dotado de todos los servicios básicos. Las viviendas cuentan con orientación norte-sur, favoreciendo una buena iluminación natural y ventilación. Su cercanía a espacios protegidos asegura un entorno natural privilegiado y limita el crecimiento urbanístico descontrolado del municipio.	• Municipio pequeño con pocos servicios, lo que puede limitar la oferta comercial y de ocio cercana. • Ubicación alejada de primera línea de costa.
MERCADO	• 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.	• Competencia con promociones consolidadas y bien posicionadas, que puede ralentizar la comercialización frente a desarrollos ya conocidos por los compradores.
PRODUCTO	• Parcelas de vivienda unifamiliar de gran tamaño, con espacios exteriores privados que superan a los de la competencia. Actualmente no existe en la zona ningún producto de obra nueva comparable. • Las zonas comunes se sitúan en el centro del desarrollo, separadas de la mayoría de las viviendas, lo que favorece un mejor soleamiento y una mayor funcionalidad del espacio comunitario.	• No todas las viviendas dispondrán de vistas al mar, lo que limita el atractivo de algunas unidades.
PRECIO	• Número reducido de viviendas (12 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.	• 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 • Al ser un producto singular sin comparable en la zona hay riesgo en el valor que pueda asumir el mercado.

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	Sup. Terrazas 1ªpl	Sup. Porche	Total Superficie Construida	Superficie jardín	Propuesta Básico PRECIO MIN (€)	Propuesta Básico PRECIO MAX (€)	Propuesta Básico PRECIO PROMEDIO (€)	Propuesta Básico PRECIO (€/m²c)	Total Ingresos €
Aislada tipo	8	122	75	38	55	197	310	540.000	570.000	558.750	2.835	4.470.000
Aislada esquina	4	148	75	38	55	223	531	590.000	630.000	610.000	2.722	2.440.000
	12					205	255			575.833	2.804	6.910.000

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

Gracias

básico
real estate

Avenida de Manoteras, 46bis.

Módulos A y B. 3ª planta.

Madrid, 28050

Tel. 900 373 569

www.basico.es