



TB52 – El Hilguerón
Fuengirola

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

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 también un análisis de las unidades singulares, áticos y bajos, de vivienda plurifamiliar.

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.

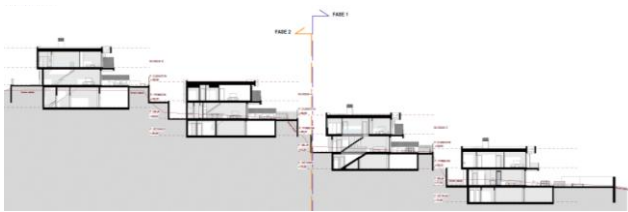
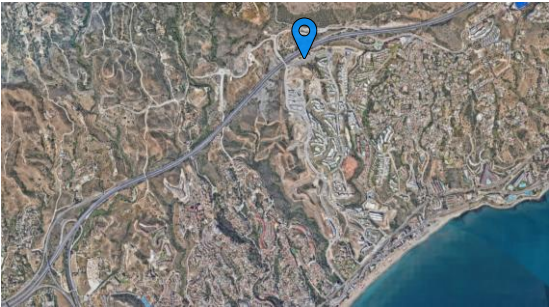
METODOLOGÍA

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

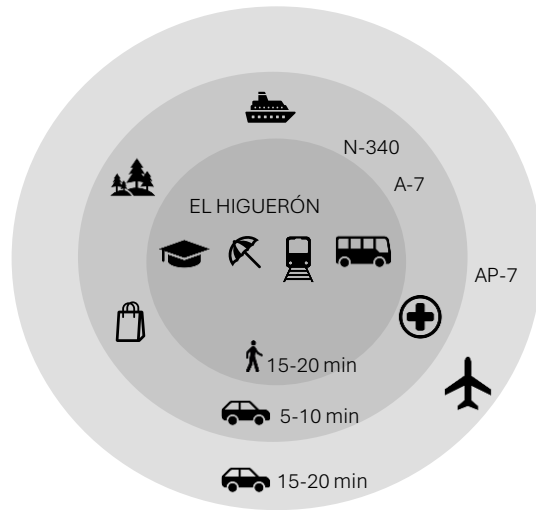


- El activo se localiza en El Higuerón, zona situada entre Fuengirola y Benalmádena, en la provincia de Málaga. Se ubica en una **ladera de terreno escarpado**, a una distancia de 3 km de la costa. Destaca su proximidad a la AP-7, con acceso directo a la misma a escasos metros, optimizando la conectividad con los principales núcleos urbanos de la Costa del Sol.
- El proyecto consiste en el desarrollo de una **promoción residencial**, con un total de **52 viviendas adosadas y pareadas**, distribuidas en 7 bloques.
- La construcción de la promoción se divide en 2 fases:
 - La primera fase con 4 bloques, 31 viviendas.
 - La segunda fase con 3 bloques, 21 viviendas.
- Todas las viviendas presentan una configuración similar: planta sótano, planta baja y primera. La superficie interior y las terrazas son comparables entre sí. La principal diferencia entre las unidades reside en el jardín privado, con superficies que varían significativamente, desde 15 hasta 206 m² útiles.
- **Zonas comunes:** 2 piscinas exteriores, zonas verdes, gym, sala multiusos y coworking.

VIVIENDA TIPO	UDS	Sup. Constr. Cerrada Viv. S/R	Sup. Constr. Vivienda B/R	Sup. Constr. Garaje B/R	Sup. TOTAL Constr. Viv. Con garaje sin ZZCC	Sup. Construida DECR. BOJA 218/2005	Sup. Constr. Terraza Cubierta	Sup. Constr. Terraza Descubierta	Sup. Jardín
Adosado	38	142,95	34,10	33,79	210,84	172,68	18,48	25,33	36,73
Pareado	14	150,34	35,19	34,88	220,41	186,79	19,93	25,21	82,38

*En torno al 50% de la superficie construida bajo rasante, sin incluir ZZCC, tiene uso aparcamiento.

1.2. VISIÓN GENERAL_Localización y entorno



- Ubicación en la urbanización de **El Higuero**, en Fuengirola, entre Benalmádena y Marbella. Entorno natural, a 3,0 km de la playa y a 6,5 km del centro del municipio.
- Próximo a **zonas verdes**, **instalaciones deportivas** (Club de Tenis y Padel Higuero) y de ocio como restaurantes y bares de alto standing.
- Buena **comunicación** tanto al centro del municipio como al **aeropuerto de Málaga**, a 15 minutos en coche.

Colegio

Playa

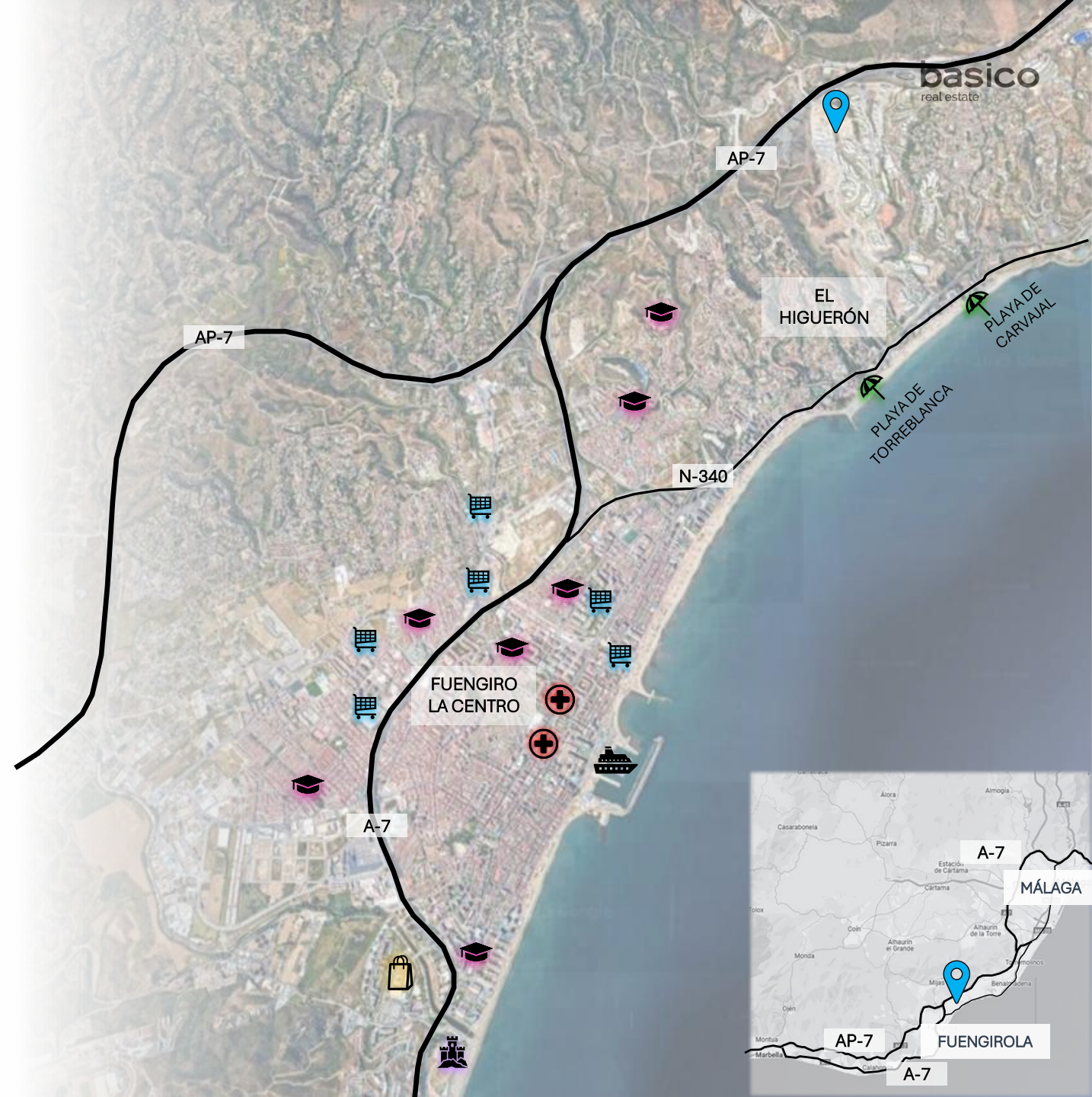
Puerto

Centro comercial Miramar

Hospital

Castillo

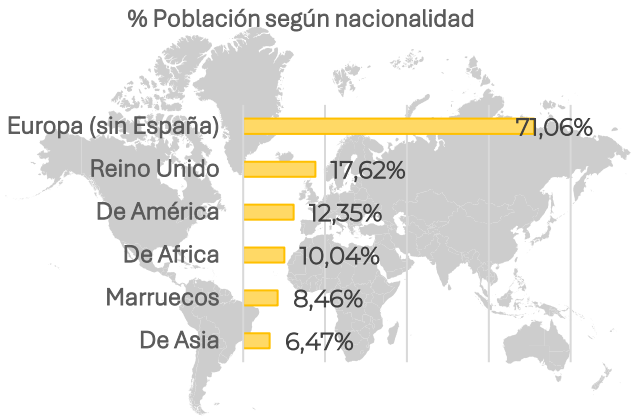
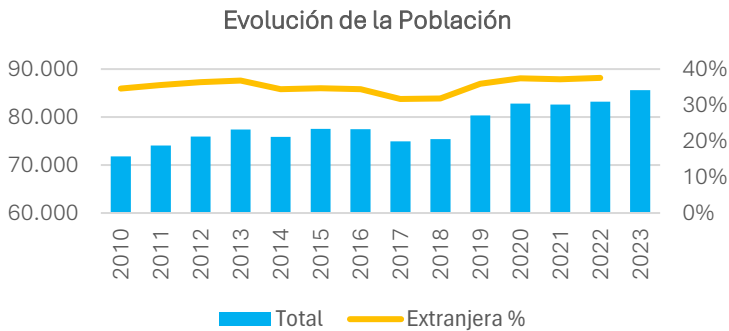
Supermercados



2.1. ESTADÍSTICAS_Datos de población y vivienda

La población de Fuengirola ha experimentando un crecimiento significativo, especialmente desde 2018, con un 71% de su población proveniente de países europeos.

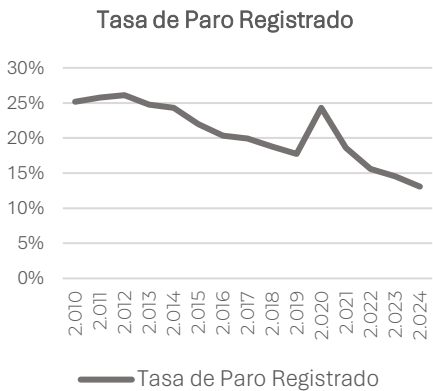
Hay un aumento significativo de ciudadanos ucranianos, aunque los británicos siguen siendo prominentes en números absolutos.



La economía de Fuengirola está creciendo a un ritmo constante, impulsada por el turismo y la inversión. En 2022, el PIB de la ciudad creció un 3,5%, lo que la sitúa por encima de la media nacional.

Casi el 40% de la inversión extranjera recae en territorio malagueño.
Colegio de Economistas de Málaga

Excepto durante la pandemia, cuando aumentó en 2020, la tasa de desempleo en Fuengirola ha mostrado una tendencia a la baja
Instituto Nacional de Estadística (INE)



El número de viviendas visadas en el COA de Málaga mostró un crecimiento constante hasta 2018; sin embargo, desde 2021 ha comenzado a disminuir.

Colegio de Arquitectos de Málaga

La construcción de nuevas viviendas unifamiliares en Fuengirola se focaliza principalmente en Torreblanca del Sol y Los Boliches.

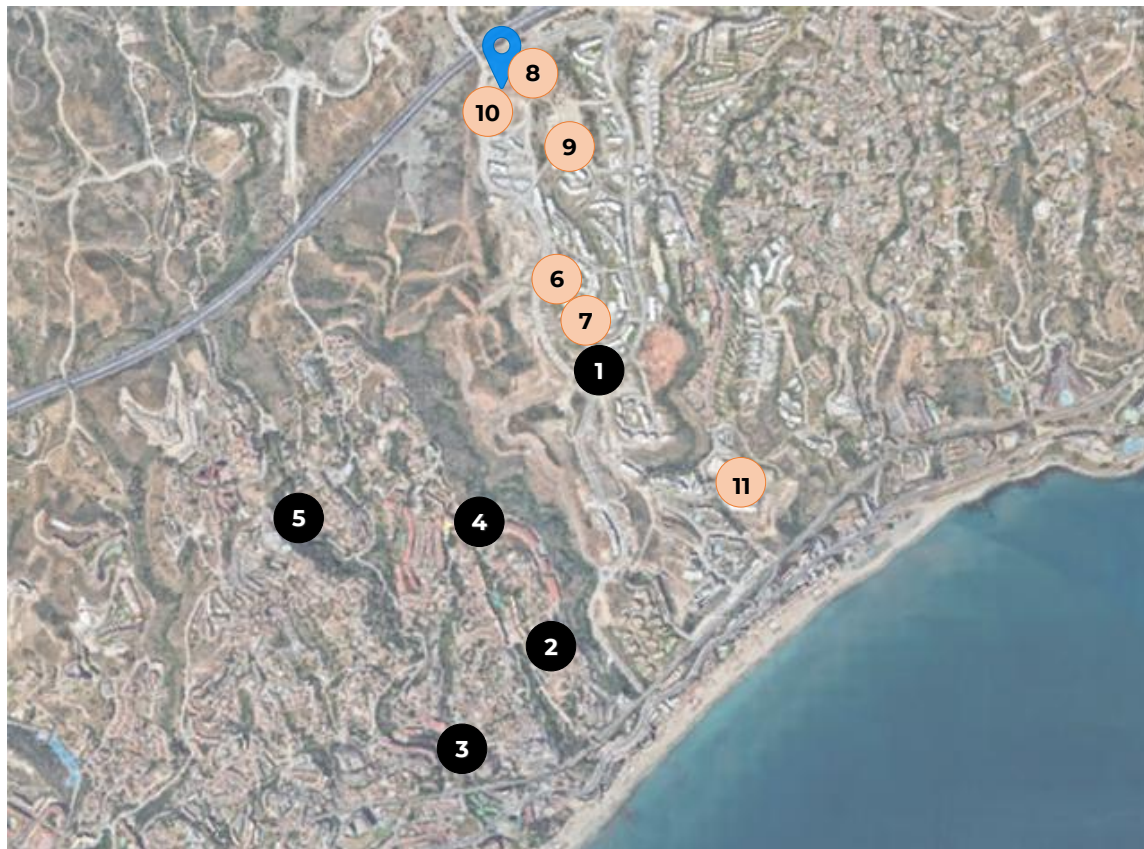
Aunque el mercado de la obra nueva se ha consolidado, las propiedades de segunda mano siguen representando la mayor parte de las transacciones inmobiliarias.



	2019	2020	2021	2022	2023	2024*
Transacciones totales	1.672	1.265	2.300	2.431	1.972	2.397
Vivienda nueva	192	254	695	426	176	598
Vivienda 2ª mano	1.480	1.011	1.605	2.005	1.796	1.799
% Respecto años anteriores	-	-24%	82%	6%	-19%	22%
% Obra nueva	11%	20%	30%	18%	9%	25%

*Datos provisionales en el 4T 2024
Ministerio de Transporte y Movilidad.

3.1. OFERTA Y DEMANDA_Ubicación promociones Obra Nueva analizadas



Proyecto



Comparables unifamiliares



Comparables plurifamiliares

UNIFAMILIAR



TB52
Kala Investments



Calle Sierra Nevada
THE KOS
Top Gestión



Avenida Fuengirola
KORALL RESIDENCES
Top Gestión



Calle Nogal, 1
AZURE BAY
Grupo Real Hispano



Calle Perdices, 15
OLIVA VILLAGES
Grupo La Costa



Calle Pensamiento, 42
MARESI VILLAS
S.d.

PLURIFAMILIAR



Calle Virgen del Aire
LOMAS DEL HIGUERÓN
Top Gestión



Calle Canarios 112
LOMAS UNIQUE
Top Gestión



Av. 8 de marzo, 1
AURA HIGUERÓN
ABU



Calle Leticia
CORE HIGUERÓN II
Olivica Bespoke



Avenida Fuengirola
WATERFALL RESIDENCES
S.d.



Calle Alba
CARATSAKY VILLAS
Reserva del Higuero Privé

3.2. OFERTA Y DEMANDA_Comparativa precios Obra Nueva Unifamiliar EN VENTA



Proyecto ● Comparables

3D										
Proyecto	m ² Construida (BOJA)	Sup. Útil Sobre Rasante (sin terraza)	m ² Útiles Bajo Rasante	Porche del Salón	Jardín Ext. Pl. Principal	Terraza/Solárium Pl. altas	Precio (€)	€/m ² constr.	€/m ² u SR 100% BR 50%	#
1. The Kos	158	144	-	-	32	86	1.322.500	8.373	9.210	20
2. Korall Residences	172	131	-	-	43	10	1.075.000	6.234	8.180	7
3. Azure Bay	151	83	42	-	52	15	645.000	4.273	6.221	2
4. Oliwa Villages	178	104	40	S.d.	30	79	616.667	3.416	4.983	6
5. Maresia Villas	114	87	-	5	30	30	486.895	4.263	5.598	19
Promedio	146	115			33	59	892.889	5.952	7.225	54

1. The Kos _ Top Gestión

- 36 viviendas.
- Entrega prevista 4T 2025.
- Todas las unidades cuentan con vistas al mar y piscina privada. Certificado BREEAM
- Precios publicados desde 1.100.000€ hasta 1.580.000€

2. Korall Residences _ Top Gestión

- 28 viviendas.
- Entrega prevista 4T 2026.
- Todas las unidades cuentan con vistas al mar y piscina privada opcional.
- Precios publicados desde 810.000€ hasta 1.475.000€

3. Azure Bay _ Grupo Real Hispano

- 11 viviendas.
- Entrega prevista septiembre 2026.
- Todas las unidades cuentan con vistas al mar y piscina privada o jacuzzi opcionales.

4. Oliwa Villages _ Grupo La Costa

- 22 viviendas.
- Entrega prevista junio 2025.
- Todas las unidades cuentan con vistas al mar y piscina privada.

5. Maresia Villas _ S.d.

- 19 viviendas.
- Entrega prevista 2T 2027.

- Las promociones de Top Gestión (The Kos y Korall Residences) presentan los precios más elevados del mercado, atribuible en parte a la calidad de sus zonas comunes. Ambas promociones disponen de gimnasio, espacio de coworking, piscina comunitaria y zonas ajardinadas. Además, The Kos incluye spa y piscina climatizada.
- Por su parte, la promoción Oliwa Villages no cuenta con zonas comunes, si bien las viviendas disponen de piscina privada. En cuanto a Maresia Villages, se considera inferior tanto por su ubicación como por la superficie de sus viviendas. Sus zonas comunes se limitan únicamente a una piscina comunitaria.

3.3. OFERTA Y DEMANDA_Comparativa precios Obra Nueva Plurifamiliar EN VENTA



Proyecto ● Comparables

6. Las Lomas (Fases 1 a 5) _ Top Gestión

- 5 fases. Fase 2: 160 viviendas. Fase 3: 30 viviendas. Fase 4: 36 viviendas. Fase 5: 214 viviendas
- Precios publicados: Las Lomas 2, 3, 4 y 5. Viviendas singulares, planta baja y ático, en fases 2 y 4.

7. Las Lomas Unique _ Top Gestión

- 2 fases: 198 viviendas.
- Entrega prevista: junio 2026.

8. Aura Higuerón _ ABU

- 27 viviendas.
- Algunas unidades cuentan con jacuzzi.

9. Core Higuerón II _ Olivica Bespoke Homes

- 78 viviendas.
- Entrega prevista 3T 2026.

10. Waterfall Residences _ S.d.

- 46 viviendas.
- Entrega prevista 1T 2027
- Piscina privada en áticos y bajos

11. Carat Sky Villas _ Reserva del Higuerón Privé

- 3 fases: Fase 1: 34 viv. Fase 2: 50 viv. Fase 3: 38 viv.
- Los precios de publicación oscilan entre 812.000€ y 3.680.000€, son unidades de lujo.

PLANTAS BAJAS

2D								
Proyecto	m² C.C (BOJA)	Sup. Útil (sin terraza)	Terraza Cubierta	Jardín/Terraza Descubierta	Precio (€)	€/m² C.C	€/m²u	#
7. Las Lomas Unique	109	74	32	13	640.000	5.861	8.620	16
9. Core Higuerón II	106	92	38	29	719.900	6.791	7.838	2
10. Waterfall	105	79	23	37	820.000	7.747	10.377	1
11. CaratSky Villas *Fase 2	102	75	37	5	816.000	7.962	10.831	2
Promedio 2 Dormitorios	108	76	33	15	672.940	6.244	8.840	21
3D								
Proyecto	m² C.C (BOJA)	Sup. útil (sin terraza)	Terraza Cubierta	Jardín/Terraza Descubierta	Precio (€)	€/m² C.C	€/m²u	#
6. Las Lomas *Fase 4	143	107	77	35	796.667	5.570	7.471	3
7. Las Lomas Unique	137	93	42	63	765.000	5.601	8.219	3
8. Aura Higuerón	178	164	117	53	1.036.667	5.837	6.308	3
11. CaratSky Villas *Fase 2	137	102	104	52	1.184.500	8.568	11.566	2
Promedio 3 Dormitorios	150	118	83	51	924.000	6.196	8.102	11

ÁTICOS

2D								
Proyecto	m² C.C (BOJA)	Sup. Útil (sin terraza)	Terraza Cubierta	Jardín/Terraza Descubierta	Precio (€)	€/m² C.C	€/m²u	#
6. Las Lomas *Fase 4	124	80	0	101	803.000	6.476	9.987	5
7. Las Lomas Unique	119	83	0	47	936.250	7.899	11.302	16
8. Aura Higuerón	114	105	8	38	1.020.000	7.443	9.672	1
Promedio 2 Dormitorios	120	83	0	59	909.773	7.555	10.929	22
3D								
Proyecto	m² C.C (BOJA)	Sup. útil (sin terraza)	Terraza Cubierta	Jardín/Terraza Descubierta	Precio (€)	€/m² C.C	€/m²u	#
6. Las Lomas *Fase 2	218	148	0	66	1.498.182	6.868	10.070	11
7. Las Lomas Unique	159	110	0	61	1.250.000	7.510	11.333	1
9. Core Higuerón II	130	104	7	31	1.259.000	8.194	12.066	2
10. Waterfall	144	107	0	51	1.553.750	10.777	14.549	8
Promedio 3 Dormitorios	180	127	0	57	1.485.445	8.439	11.937	22

3.4. OFERTA Y DEMANDA_Comparativa calidades_Unifamiliar

Promoción	Proyecto	COMPARATIVE COMPETITIVE OFFERING				
Promotor	TOP GESTIÓN	1. The Kos TOP GESTIÓN	2. Korall Residences TOP GESTIÓN	3. Azure Bay GRUPO REAL HISPANO	4. Oliiva Villages GRUPO LA COSTA	5. Maresia Villas S.d.
						
Calidades destacadas						
Fachada	Se detallará en proyecto de ejecución, contará con cámara de aire y aislamiento interior.	Enfoscado de mortero acabado color blanco y paneles GRC.	Enfoscado de mortero acabado color blanco.	Citara de ladrillo con revestimiento continuo de mortero y pintura	Capuchina con ladrillo perforado, mortero de cemento	Trasdosado de placas de yeso laminado con enfoscado exterior.
Carpintería exterior	Ventanas y puertas balconeras en aluminio o PVC, con perfil que permita el doble acristalamiento y persianas enrollables en dormitorios caso fuera necesario por CTE.	PVC o aluminio. Oscilobatiente o corredera, según estancia, doble acristalamiento térmico-acústico y gas argón.	Aluminio con hojas batientes o correderas según estancia y doble acristalamiento térmico-acústico Climalit.	Aluminio o PVC con rotura de puente térmico, micro-ventilación, doble vidrio con cámara deshidratada y bajo emisivo, vidrios de seguridad en puertas.	PVC color antracita, perfiles con tres cámaras interiores para aislamiento térmico.	PVC con rotura de puente térmico gris antracita con doble acristalamiento.
Cocinas	-	Muebles altos y bajos de marca italiana LUBE o similar, encimera DEKTON by COSENTINO o similar	Muebles altos y bajos, encimera de COSENTINO tipo DEKTON o similar	Muebles altos y bajos, encimera porcelánica.	Muebles bajos y altos, encimera de cuarzo compacto o similar	Muebles en blanco y encimera de compacto
Electrodomésticos	-	Placa inducción, horno, microondas, campana extractora, frigorífico y lavavajillas.	Placa inducción, horno, microondas, campana extractora, frigorífico y lavavajillas.	Gama alta de Siemens. Inducción integrada 100% invisible en encimera y campana empotrada en el techo.	Placa vitrocerámica, campana extractora, horno eléctrico, lavadora, lavavajillas, microondas y frigorífico	Placa vitrocerámica, horno y campana extractora.
Pavimentos	Pavimento cerámico o piedra natural en estancias; en baños, plaqueta cerámica o similar según Proyecto de Ejecución.	DEKTON by COSENTINO de gran formato.	Gres porcelánico de gran formato.	Porcelánico de gran formato.	Gres porcelánico	Gres porcelánico 90x90
Revestimientos	Falsos techos en baños y áreas técnicas. Alicatado cerámico o piedra natural en baños según Proyecto de Ejecución.	No indica/Revestimientos de baños mediante alicatado de gran formato DEKTON by COSENTINO	Pintura plástica lisa mate color blanco/No indica	Pintura plástica lisa/Baños en material porcelánico de gran formato.	Pintura plástica lisa	Pintura plástica/Alicatado en baños
Climatización	-	Aerotermia para AC frío-calor mediante conductos, ACS y suelo radiante.	AC en dormitorios y salón-comedor-cocina con regulación individual por planta. Suelo radiante eléctrico en baños.	Aire acondicionado por conductos. Suelo radiante en baños.	Aerotermia	Bomba de calor por Split en planta baja y conductos en planta alta.
ACS	ACS se obtendrá principalmente mediante energías renovables o sistemas de cogeneración, propios o urbanos.	Aerotermia	Aerotermia	Aerotermia	Aerotermia	Aerotermia
Sostenibilidad y Ahorro						
Calificación Energética	-	A	-	A	-	-
Certificación BREEAM	-	Si	-	No	-	-
Tecnificación						
Instalación domótica	-	Si	Si	Si	Si	Si
Video-portero	-	Si	Si	Si	Si	Si
Seguridad	-	Puerta de acceso blindada	Puerta de acceso blindada	Puerta de acceso blindada	Puerta de acceso blindada	Puerta de acceso blindada
Varios	-	Preinstalación de placas fotovoltaicas en cubiertas y de batería Tesla o similar. Piscina en todas las viviendas.	-	Iluminación indirecta con LEDs en foseado de techo de salón.	Preinstalación para la recarga de vehículos eléctricos. Piscinas privadas.	-
Personalización de vivienda	-	-	Piscina privada opcional no incluida en el P.V.P.	Persianas motorizadas, suelo radiante, control de temperatura zonificado, pack opcional de domótica, cocina personalizable y piscina privada o jacuzzi.	Ascensor interior. Hidromasaje.	-

3.5. OFERTA Y DEMANDA_Comparativa calidades_Plurifamiliar

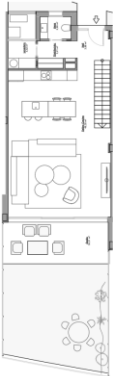
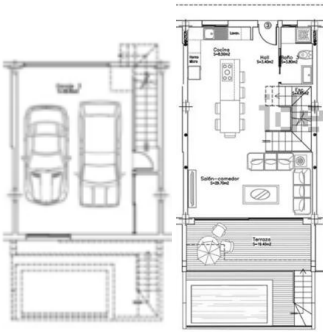
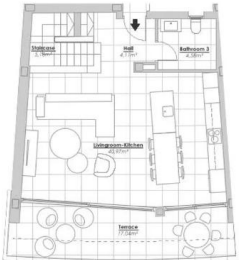
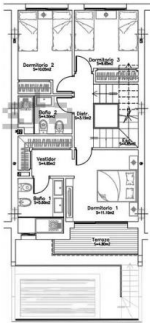
Promoción	COMPARATIVE COMPETITIVE OFFERING				
Promotor	6. Las Lomas TOP GESTIÓN	7 Lomas Unique TOP GESTIÓN	8. Aura Higuerón ABU	9. Core Higuerón II OLIVICABESPOKE	10. Waterfall -
					
Calidades destacadas					
Fachada	Enfoscado de mortero blanco.	Paramentos acabados en monocapa lisos o texturizados.	Fábrica de ladrillo	No indica.	-
Carpintería exterior	PVC o aluminio. Doble acristalamiento termoacústico con vidrio de seguridad en zonas con riesgo de impacto.	Elevadas prestaciones térmicas y acústicas, con aperturas correderas u oscilobatientes.	Aluminio lacado o PVC con rotura de puente térmico, apertura variable y doble acristalamiento termoacústico de baja emisividad.	Aluminio con rotura de puente térmico.	-
Cocinas	Muebles altos y bajos, encimera tipo Silestone o similar y electrodomésticos panelados	Armarios altos y bajos, además de una isla. Encimera de DEKTON de COSENTINO.	Muebles altos y bajos a elegir en tres colores. Encimera de porcelánico.	Muebles altos y bajos, acabados a elegir.	Muebles altos y bajos, encimera DEKTON de COSENTINO. Acabados a elegir.
Electrodomésticos	Vitrocerámica, horno, microondas, campana extractora, frigorífico, lavavajillas, lavadora /secadora	Frigorífico, vitrocerámica, horno, campana extractora, microondas, fregadero, lavavajillas, secadora y lavadora.	Placa de inducción, horno, microondas integrable, lavavajillas, frigorífico, lavadora y campana extractora.	Horno, microondas, placa de inducción, lavavajillas y frigorífico.	Frigorífico, microondas, horno, placa, campana extractora, lavadora y secadora.
Pavimentos	Gres porcelánico de 75 x 75. Se ofrecerán tres opciones en diferentes tonos.	Porcelánico de gran formato acabado piedra de color claro o a madera.	Porcelánico de 90x90	Porcelánico de gran formato efecto piedra.	-
Revestimientos	Revestimientos de baños mediante alicatado con azulejos cerámicos porcelánicos de primera calidad.	No indica.	Pintura plástica lisa mate/Alicatado porcelánico en ducha	Porcelánico en baños.	-
Climatización	Aire acondicionado frío - calor en dormitorios y salón. Suelo radiante eléctrico en baños.	Aerotermia, por emisión de aire proyectado a través de conducto con control por estancias. Suelo radiante en algunas unidades.	Bomba de calor con conductos.	Aerotermia. Suelo radiante.	Aerotermia. Suelo radiante en algunas unidades.
ACS	Aerotermia	Aerotermia	Aerotermia.	Aerotermia	Aerotermia.
Sostenibilidad y Ahorro					
Calificación Energética	-	A	A	-	A
Certificación BREEAM	-	Sí	No	-	Sí
Tecnificación					
Instalación domótica	Sí	Sí	-	-	Sí
Video-portero	Sí	-	Sí	-	-
Seguridad	-	Preinstalación de alarma.	Puerta de entrada blindada.	-	-
Varios	Preinstalación de recarga de vehículos eléctricos	Jacuzzi.	Preinstalación de carga eléctrica para vehículos.	Cortinero foseado.	-
Personalización de vivienda	Posibilidad de mejora de suelo radiante hidráulico en resto de vivienda. Posibilidad mejora domótica.	Opción tarima roble en zonas no húmedas. Acabado puertas interiores.	Personalización en acabaos.	Personalización acabados baños y cocina.	-

* Memoria calidades promoción N.11 Carat Saky Villas no disponible

3.6. OFERTA Y DEMANDA_Comparativa zonas comunes

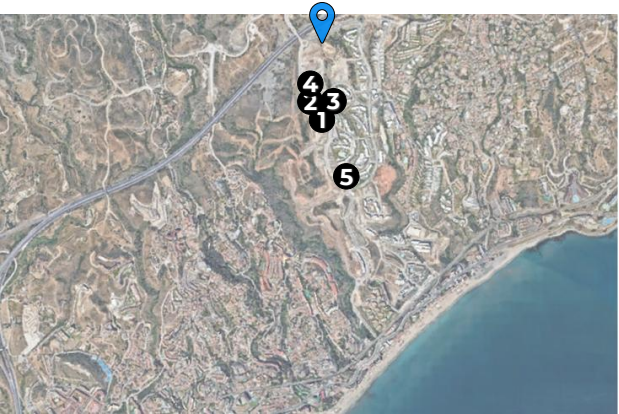
Proyecto TOP GESTIÓN	1. The Kos TOP GESTIÓN	2. Korall Residences TOP GESTIÓN	UNIFAMILIARES 3. Azure Bay GRUPO REAL HISPANO	4. Oliwa Villages GRUPO LA COSTA	5. Maresia Villas S.d.
					
• 2 Piscinas comunitarias • Espacio de juegos • Zonas verdes • Caminos peatonales • Gimnasio • Sala multiusos • Coworking	• Zonas comunes ajardinadas • Spa • Piscina climatizada • Gimnasio • Coworking • Piscina • Piscina infantil • Piscina privada	• Zonas verdes y zonas peatonales • Piscina comunitaria • Piscina infantil • Gimnasio • Coworking • Piscina privada opcional	• Piscina • Area chill-out cubierta • Salón social • Gimnasio • Piscina privada opcional	• Piscina privada	• Piscina
6. Las Lomas TOP GESTIÓN	7 Lomas Unique TOP GESTIÓN	8. Aura Higuérón ABU	PLURIFAMILIARES 9. Core Higuérón II OLIVICA BESPOKE	10. Waterfall S.d.	11. Carat Saky Villas RESERVA DEL HIGUERÓN PRIVÉ
					
• Zonas verdes • Zonas de descanso • Solárium • Piscina • Acceso al Higuérón Sport Club	• Zonas verdes • Piscina • Solárium • Gimnasio • Loungue • Coworking • Sauna y spa con zona de contrastes	• 2 piscinas comunitarias desbordantes con orientación sur y vistas panorámicas al mar. • SPA • Piscina climatizada • Sauna • Gimnasio • Coworking • Piscina privada	• Piscinas con vistas al mar • Gimnasio • Spa • Jardines mediterráneos • Amplias zonas verdes • Complejo cerrado con acceso por código y videovigilancia • Pistas de pádel • putting green	• Amplias zonas verdes ajardinadas con vegetación mediterránea. • Piscinas para adultos y niños. • Zona de bienestar. • Área de picnic y barbacoa. • Zona ajardinada y mercado de agricultores. • Centro de negocios y eventos. • Servicio de conserjería mediante aplicación. • Servicio de transporte lanzadera • Piscina privada en áticos y plantas bajas	• Piscina infinita • Piscina cubierta climatizada • Solárium y zona de relax al aire libre • Hammam • Sala de cine • Gimnasio • Bar de piscina • Zona de estar y hall de bienvenida • Sauna • Coworking • Sala de masaje • Cueva de sal • Piscina privada

3.7. OFERTA Y DEMANDA_Comparativa planos

	TB52–El Higuierón	1. The Kos TOP GESTIÓN	2. Korall Residences TOP GESTIÓN	3. Azure Bay GRUPO REAL HISPANO	4. Oliwa Villages GRUPO LA COSTA	5. Maresia Villas S.d.
						
	Plantas sótano y baja	Planta baja	Planta baja	Plantas sótano y baja	Plantas sótano y baja	Planta baja
						
	Planta primera	Planta primera	Planta primera	Plantas primera y segunda	Planta primera	Planta primera
Nº Dormitorios	3D	3D	3D	3D	3D	3D
m² Construida (BOJA)	167,55 m²	174,93 m²	154,21 m²	147,91 m²	189 m²	114 m²
Sup. Útil Sobre Rasante	135,01 m²	138,79 m²	129,98 m²	83 m²	104 m²	88 m²
m² Útiles Bajo Rasante	59,03 m²	-	-	43 m²	38 m²	-
Jardín Ext. Pl. Principal	45 m²	76 m²	52,21 m²	46 m²	19 m²	22 m²
Terraza/Solárium Pl. altas	19 m²	34 m²	17,75 m²	15 m²	58 m²	40 m²
Precio (€)	1.200.000€	1.100.000€	930.000€	645.000€	590.000€	490.000€
€/m² constr.*	6.805 €/m²	6.288 €/m²	6.030 €/m²	4.185 €/m²	3.117 €/m²	4.305 €/m²
€/m² u SR 100% BR 50%	7.293 €/m²	7.926 €/m²	7.155 €/m²	6.168 €/m²	5.198 €/m²	5.560 €/m²

* Superficie construida Decreto BOHA 218/2005

3.8. OFERTA Y DEMANDA_Transacciones reales (1/2)



Proyecto ● Testigos

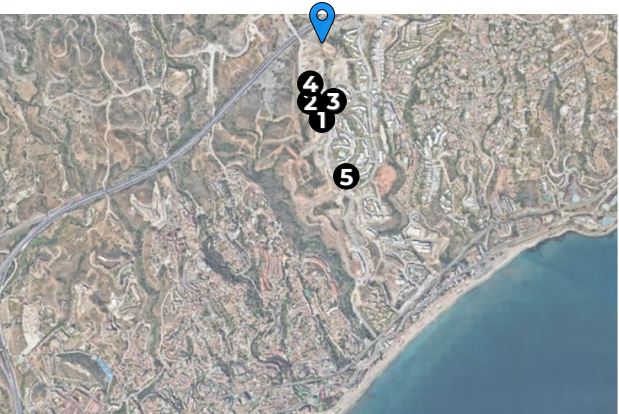
Tipología	m² cc	Precio (€)	€/m²cc	#
Plurifamiliar	113	610.005 €	5.266	77

- Se han analizado las transacciones de viviendas de obra nueva escrituradas en el año 2024 en un entorno cercano.
- Todas las transacciones corresponden a viviendas plurifamiliares. No se han encontrado comparables representativos de viviendas unifamiliares.
- Los precios pueden corresponderse con ventas anteriores escrituradas en 2024, motivo por el que los precios son tan heterogéneos.
- Únicamente una transacción supera el 1M €, de 269m².
- Previo análisis y filtrado, en torno al 80% de las transacciones tienen un precio de cierre inferior a 600k€.

Dirección	m²cc	Precio (€) *	€/m²	CFO	Fecha compraventa
1 FUENGIROLA, 6	81	312.500 €	3858	2024	12/2024
1 FUENGIROLA, 6	103	835.000 €	8107	2024	01/2025
1 FUENGIROLA, 6	103	451.095 €	4380	2024	01/2025
1 FUENGIROLA, 6	107	520.400 €	4864	2024	02/2025
2 FUENGIROLA, 7	88	477.500 €	5426	2024	12/2024
2 FUENGIROLA, 7	88	555.000 €	6307	2024	01/2025
2 FUENGIROLA, 7	89	415.000 €	4663	2024	04/2025
2 FUENGIROLA, 7	89	630.000 €	7079	2024	11/2024
2 FUENGIROLA, 7	89	664.500 €	7466	2024	03/2025
2 FUENGIROLA, 7	89	710.000 €	7978	2024	01/2025
2 FUENGIROLA, 7	89	650.000 €	7303	2024	09/2024
2 FUENGIROLA, 7	90	413.310 €	4592	2024	02/2025
2 FUENGIROLA, 7	90	555.000 €	6167	2024	11/2024
2 FUENGIROLA, 7	90	445.000 €	4944	2024	01/2025
2 FUENGIROLA, 7	90	555.000 €	6167	2024	03/2025
2 FUENGIROLA, 7	90	435.000 €	4833	2024	01/2025
2 FUENGIROLA, 7	117	605.000 €	5171	2024	11/2024
2 FUENGIROLA, 7	117	740.000 €	6325	2024	01/2025
2 FUENGIROLA, 7	117	635.000 €	5427	2024	02/2025
2 FUENGIROLA, 7	117	553.050 €	4727	2024	11/2024
3 FUENGIROLA, 8	80	435.000 €	5438	2024	07/2024
3 FUENGIROLA, 8	80	395.000 €	4938	2024	04/2024
3 FUENGIROLA, 8	82	325.000 €	3963	2024	07/2024
3 FUENGIROLA, 8	82	435.000 €	5305	2024	01/2025
3 FUENGIROLA, 8	83	329.000 €	3964	2024	07/2024
3 FUENGIROLA, 8	102	430.000 €	4216	2024	05/2024
3 FUENGIROLA, 8	102	835.000 €	8186	2024	09/2024
3 FUENGIROLA, 8	102	510.000 €	5000	2024	08/2024
3 FUENGIROLA, 8	102	430.590 €	4221	2024	04/2024
3 FUENGIROLA, 8	136	864.900 €	6360	2024	05/2024
3 FUENGIROLA, 8	137	699.980 €	5109	2024	04/2024
3 FUENGIROLA, 8	137	605.000 €	4416	2024	04/2024
3 FUENGIROLA, 8	137	1.110.000 €	8102	2024	09/2024

* Precios homogeneizados con 2 plazas de garaje anejos y 1 trastero.

3.8. OFERTA Y DEMANDA_Transacciones reales (2/2)



Proyecto ● Testigos

Tipología	m² cc	Precio (€)	€/m²cc	#
Plurifamiliar	113	610.005 €	5.266	77

Dirección	m²cc	Precio (€) *	€/m²	CFO	Fecha compraventa
4 FUENGIROLA, 10	100	509.000 €	5090	2024	04/2025
4 FUENGIROLA, 10	105	489.000 €	4657	2024	12/2024
4 FUENGIROLA, 10	105	495.000 €	4714	2024	12/2024
4 FUENGIROLA, 10	105	472.000 €	4495	2024	01/2025
4 FUENGIROLA, 10	106	615.000 €	5802	2024	01/2025
4 FUENGIROLA, 10	107	510.000 €	4766	2024	02/2025
4 FUENGIROLA, 10	108	637.000 €	5898	2024	01/2025
4 FUENGIROLA, 10	112	500.000 €	4464	2024	12/2024
4 FUENGIROLA, 10	118	571.450 €	4843	2024	11/2024
4 FUENGIROLA, 10	119	633.130 €	5320	2024	11/2024
4 FUENGIROLA, 10	120	556.050 €	4634	2024	03/2025
4 FUENGIROLA, 10	120	545.225 €	4544	2024	01/2025
4 FUENGIROLA, 10	123	585.330 €	4759	2024	01/2025
4 FUENGIROLA, 10	123	605.000 €	4919	2024	02/2025
4 FUENGIROLA, 10	123	631.920 €	5138	2024	01/2025
4 FUENGIROLA, 10	124	610.470 €	4923	2024	12/2024
4 FUENGIROLA, 10	125	575.000 €	4600	2024	01/2025
4 FUENGIROLA, 10	125	648.000 €	5184	2024	03/2025
4 FUENGIROLA, 10	125	622.990 €	4984	2024	11/2024
4 FUENGIROLA, 10	126	567.375 €	4503	2024	03/2025
4 FUENGIROLA, 10	126	573.520 €	4552	2024	11/2024
4 FUENGIROLA, 10	127	579.435 €	4562	2024	01/2025
4 FUENGIROLA, 10	128	616.350 €	4815	2024	02/2025
4 FUENGIROLA, 10	128	642.500 €	5020	2024	01/2025
4 FUENGIROLA, 10	128	629.435 €	4917	2024	01/2025
4 FUENGIROLA, 10	130	654.105 €	5032	2024	02/2025
4 FUENGIROLA, 10	136	585.000 €	4301	2024	02/2025
4 FUENGIROLA, 10	138	640.000 €	4638	2024	12/2024
4 FUENGIROLA, 10	188	1.297.605 €	6902	2024	12/2024
4 FUENGIROLA, 10	188	1.110.000 €	5904	2024	11/2024
4 FUENGIROLA, 10	193	1.110.000 €	5751	2024	12/2024
4 FUENGIROLA, 10	196	1.415.580 €	7222	2024	01/2025
5 UR-6 EL HIGUERON, 5 B	96	433.890 €	4520	2024	12/2024
5 UR-6 EL HIGUERON, 5 B	96	411.900 €	4291	2024	02/2025
5 UR-6 EL HIGUERON, 5 B	96	489.900 €	5103	2024	12/2024
5 UR-6 EL HIGUERON, 5 B	132	599.900 €	4545	2024	12/2024
5 UR-6 EL HIGUERON, 5 B	132	769.900 €	5833	2024	02/2025
5 UR-6 EL HIGUERON, 5 B	132	609.900 €	4620	2024	12/2024
5 UR-6 EL HIGUERON, 5 B	132	740.000 €	5606	2024	03/2025
5 UR-6 EL HIGUERON, 5 B	133	715.000 €	5376	2024	01/2025
5 UR-6 EL HIGUERON, 5 B	133	577.900 €	4345	2024	11/2024
5 UR-6 EL HIGUERON, 5 B	133	619.900 €	4661	2024	12/2024

* Precios homogeneizados con 2 plazas de garaje anejos y 1 trastero.

Thank you

básico
real estate

Avenida de Manoteras, 46bis.

Módulos a y B. 3ª planta.

Madrid, 28050

Tel. 900 373 569

www.basico.es