GRUPO INMOBILIARIO

DESDE 1971

DUE DILIGENCE COMERCIAL

Cornellà de Llobregat – Octubre 2026

Índice

Análisis de mercado – Cornellà Tintes

ANTECEDENTES

ZONA DE ESTUDIO

DATOS MACROECONÓMICOS – Cornellà

- Población y compraventas

ANÁLISIS PROMOCIONES OBRA NUEVA

- Testigos observados
- Ubicación
- Análisis por tiers
- Análisis por promoción

CONCLUSIONES

ANEXO – Detalle de tarifa

Antecedentes

Cornellà de Llobregat

El pasado 25 de septiembre RTV Grupo Inmobiliario y Urbanitae nos solicitaron una due diligence comercial respecto de la promoción que están proyectando desarrollar en el solar situado en Cornellà, al inicio del Pso. de los Ferrocarriles Catalanes, entre la C/ Empordanés y la Av. Del Baix Llobregat, que Urbanitae está valorando financiar.

RTV Grupo Inmobiliario y Urbanitae nos facilitaron un anteproyecto y una primera tarifa de lanzamiento, con el detalle de unidades y superficies.

Hemos hecho un estudio de mercado de la oferta de promociones plurifamiliares de obra nueva en Cornellà, incluyendo la tarifa de lanzamiento, para evaluar su viabilidad comercial (incluimos el detalle de la tarifa al final del documento, como Anexo).

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

Zona de estudio

Cornellà de Llobregat

Cornellà de Llobregat, situado en la comarca del Baix Llobregat y plenamente integrado en el área metropolitana de Barcelona, se ha consolidado como uno de los principales núcleos residenciales y económicos del entorno de la capital catalana. Su amplia oferta comercial, educativa, sanitaria, deportiva y de ocio, junto con un tejido urbano consolidado, le otorgan un atractivo diferencial para quienes buscan residencia habitual próxima a Barcelona.

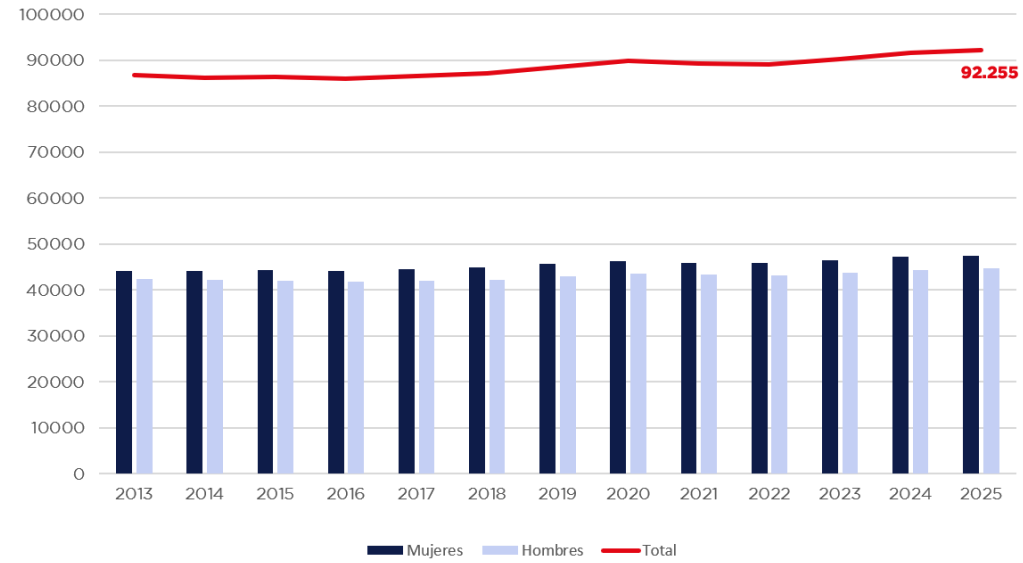
Desde el punto de vista inmobiliario, el municipio presenta una demanda sólida y diversificada, especialmente vinculada a primera residencia. Su proximidad a Barcelona y su excelente conectividad mediante transporte público y red viaria, así como la disponibilidad de servicios y equipamientos durante todo el año, refuerzan su posicionamiento como enclave estratégico para el desarrollo de nuevas promociones residenciales.

En este contexto, Cornellà de Llobregat ofrece un mercado residencial dinámico, donde la combinación de proximidad a Barcelona, buenas comunicaciones, actividad económica y una amplia dotación de servicios genera un entorno favorable para el desarrollo y la inversión inmobiliaria.

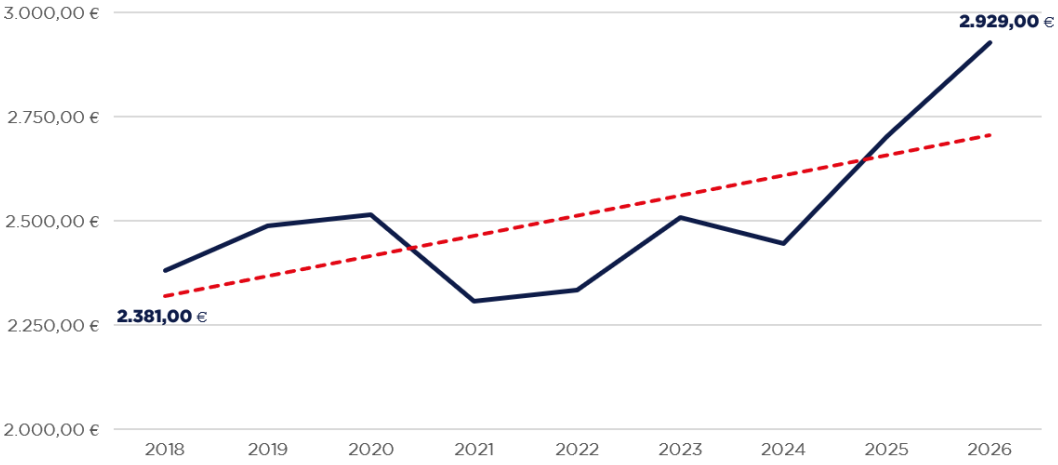
Datos macroeconómicos

Cornellà de Llobregat

Evolución de la población – 2013 / 2025



Evolución precios de la vivienda – Obra nueva y 2ª mano



Según los datos publicados por el INE a 1 de Enero de 2025 el número **de habitantes en Cornellà de Llobregat es de 92.255**, 666 habitantes más que el en el año 2024. No obstante, si tenemos en cuenta los datos de los últimos 10 años, **la población ha aumentado en 5.879 habitantes.**

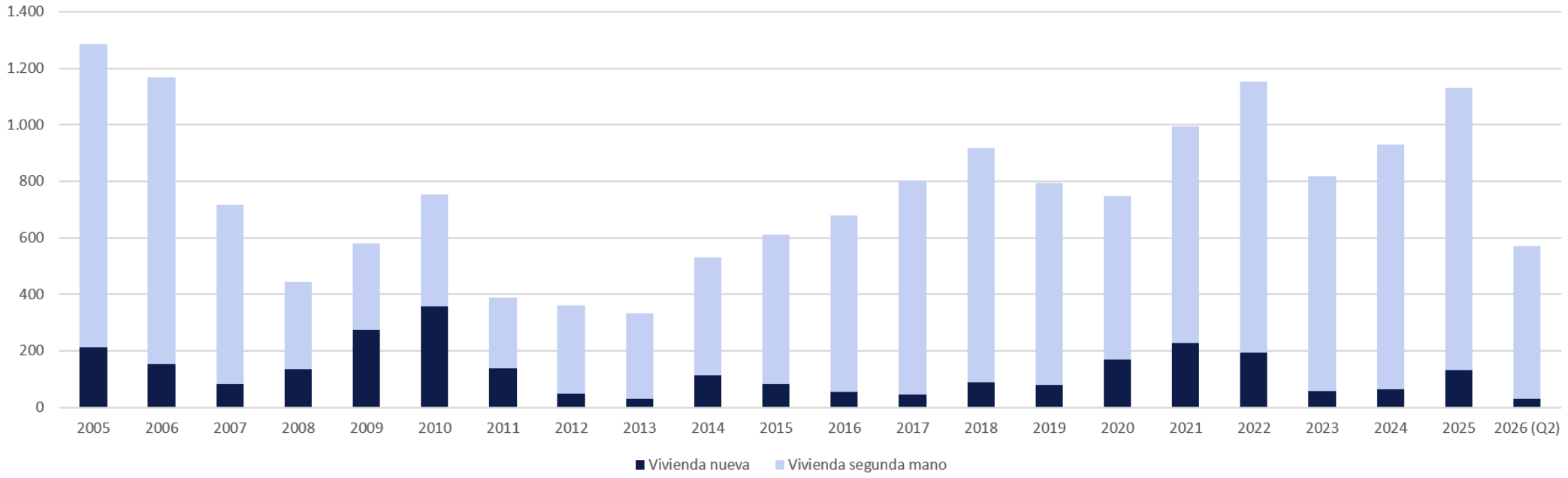
Según los datos publicados por el INE procedentes del padrón municipal, el 19.20% (17.095) de los habitantes empadronados en el Municipio de Cornellà de Llobregat han nacido en dicho municipio, el 58.07% han emigrado a Cornellà de Llobregat desde diferentes lugares de España, el 34.00% (30.276) desde otros municipios de la provincia de Barcelona, el 0.98% (873) desde otras provincias de la comunidad de Cataluña, el 23.08% (20.554) desde otras comunidades autónomas y el 22.73% (20.241) han emigrado a Cornellà de Llobregat desde otros países.

En el mes de Agosto 2026 los inmuebles residenciales en venta han tenido un **precio medio de € 2.929 por metro cuadrado, con un aumento del 8.40% con respecto al mes de Agosto 2025 (2.702 €/m²).** En los últimos 2 años, el precio medio en la población de Cornellà de Llobregat ha alcanzado su máximo en el mes de Agosto 2026, con un valor de € 2.929 por metro cuadrado.

Datos macroeconómicos

Cornellà de Llobregat

Evolución compraventa de viviendas – Obra Nueva y 2ª mano – 2005 / 2026 (Q2)



Año	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026 (Q2)
Vivienda nueva	211	153	81	135	273	357	138	47	31	112	83	53	44	87	79	169	226	194	56	63	132	30
Vivienda segunda ma	1.074	1.016	634	308	306	396	250	314	303	420	527	625	758	829	714	577	767	958	761	867	1.000	542
Total transacciones	**1.285**	**1.169**	**715**	**443**	**579**	**753**	**388**	**361**	**334**	**532**	**610**	**678**	**802**	**916**	**793**	**746**	**993**	**1.152**	**817**	**930**	**1.132**	**572**

El volumen de transacciones de vivienda (obra nueva y segunda mano) en Cornellà de Llobregat, **en el año 2025, fue de 1.132 viviendas (132 de obra nueva y 1.000 de segunda mano), lo que supuso un incremento del 21,7% respecto al año anterior**. **El dato del 2025 es el segundo más alto de la última década.**

En cuanto a las transacciones de viviendas de obra nueva, que recogen escrituras y, por tanto, muestran la actividad con cierto retraso, el volumen de vivienda nueva sigue siendo escaso en los últimos años, lo que nos muestra una **situación de falta de oferta. No obstante, en algunos años recientes como por ejemplo en el 2021 o 2022 tuvo un peso algo mayor, representando más del 22% del total de transacciones. En el 2025 supuso un 11%.**

Análisis promociones obra nueva

Testigos observados

OBRA NUEVA - PLURIFAMILIAR

Código	0
Tier:	**Tier 0**
Promotor	RTV Promotors
Promoción	RTV Tintes
Dirección	Pso. dels F.F.C.C., S/N
Zona	Centre
Viviendas	27
Vendidas	0
Ventas en %	0%



Código	1
Tier:	**Tier 1**
Promotor	Layetana
Promoción	Riera Parc Rcial.
Dirección	C/ Marquès de Cornellà, 94
Zona	Centre
Viviendas	125
Vendidas	61
Ventas en %	49%



Código	2
Tier:	**Tier 1**
Promotor	Vivim Immobiliària
Promoción	Martí i Julià 27
Dirección	C/ Martí i Julià, 27
Zona	Centre
Viviendas	8
Vendidas	7
Ventas en %	88%



Código	3
Tier:	Tier 2
Promotor	IberHogar
Promoción	Iber Almeda Centre
Dirección	C/ Salvador Dalí, 6-8
Zona	Almeda
Viviendas	26
Vendidas	21
Ventas en %	81%



Código	4
Tier:	Tier 2
Promotor	Fincas Miranda
Promoción	Campfaso
Dirección	C/ Campfaso, 35
Zona	La Gavarra
Viviendas	14
Vendidas	12
Ventas en %	86%



Código	5
Tier:	Tier 2
Promotor	Megadocar Inversiones
Promoción	Ctra. d'Esplugues, 220
Dirección	Ctra. d'Esplugues, 220
Zona	La Gavarra
Viviendas	38
Vendidas	36
Ventas en %	95%



Código	6
Tier:	Tier 3
Promotor	RTV Promotors
Promoción	Rcial. Priorat
Dirección	Ctra. Sant Joan Despí, 101
Zona	Fontsanta-Fatjó
Viviendas	68
Vendidas	63
Ventas en %	93%



Código	7
Tier:	Tier 3
Promotor	RTV Promotors
Promoción	Soler i Cortada
Dirección	Ctra. Sant Joan Despí, 19
Zona	Fontsanta-Fatjó
Viviendas	33
Vendidas	25
Ventas en %	76%



*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.

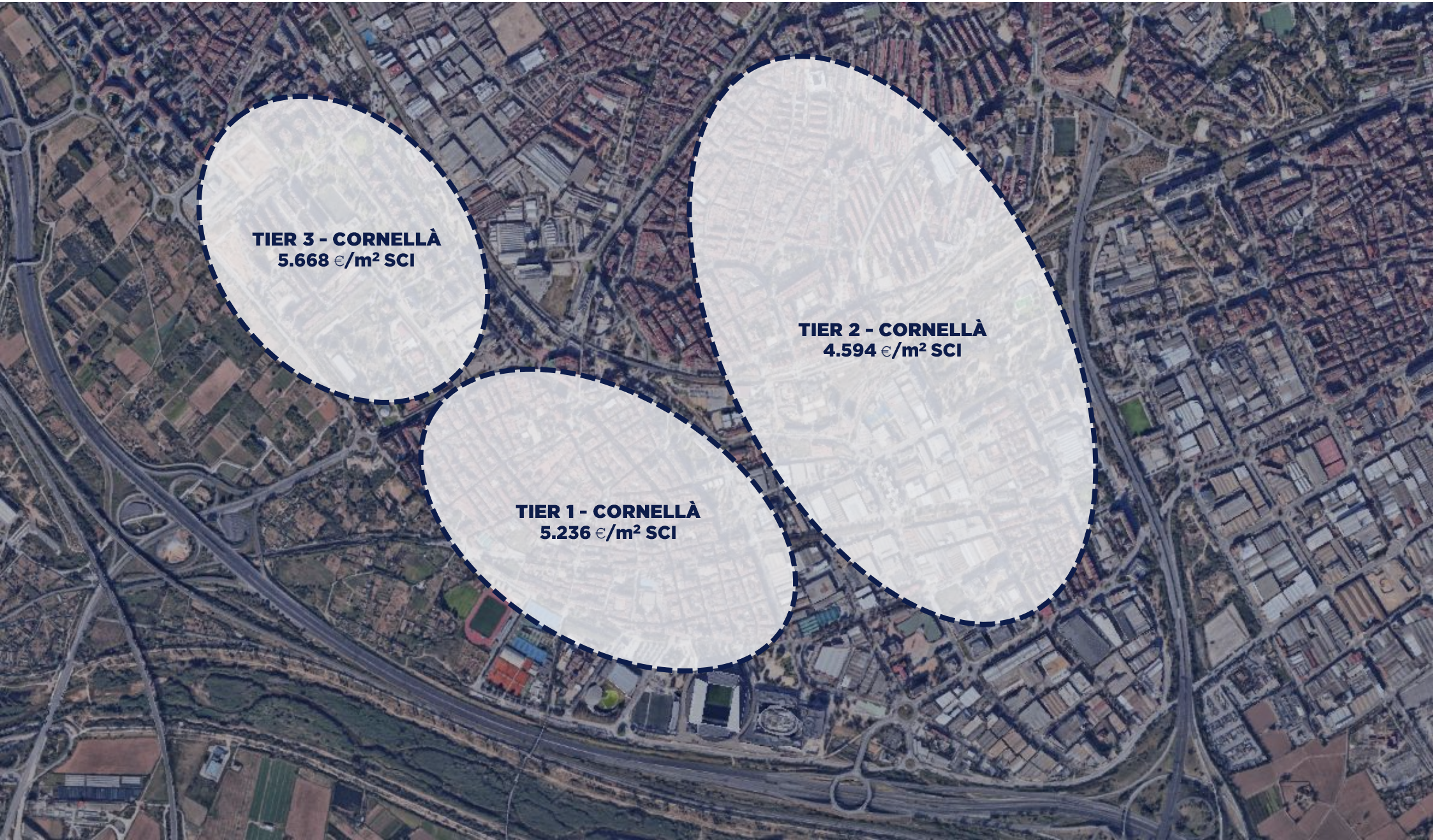
Análisis promociones obra nueva

Testigos observados - Ubicación



Análisis promociones obra nueva

Testigos observados - Ubicación



Análisis promociones obra nueva

Análisis por tier

Hemos localizado un total de 7 promociones de producto plurifamiliar de obra nueva en Cornellà (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 prevista.

Tier 1: 2 promociones situadas en la zona más próxima a la promoción en estudio.

Tier 2: 3 promociones situadas en las zonas de Almeda y La Gavarra, más próximas a Esplugues y Hospitalet.

Tier 3: 1 promoción situadas en la zona de Fontsanta-Fatjó, en el extremo de Cornellà más próximo a Sant Joan Despí.

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 inicial del proyecto en estudio facilitada por el promotor, como Tier 0. Incluimos el detalle de la tarifa al final del documento, como Anexo):

	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	**27**	**40,91%**	**64,3**	**16,3**	**83,2**	**316.073**	**416.599**	**661.500**	**5.069,6**
2D	13	19,70%	52,4	12,2	67,2	316.073	355.316	382.925	5.319,0
3D	11	16,67%	70,2	20,0	92,3	401.280	454.180	537.240	4.920,5
4D	3	4,55%	94,0	21,0	119,7	477.195	544.358	661.500	4.535,4
Tier 1	**17**	**25,76%**	**61,8**	**24,1**	**80,4**	**325.000**	**418.500**	**510.000**	**5.236,2**
2D	7	10,61%	55,2	29,4	73,8	325.000	378.714	450.000	5.189,5
3D	10	15,15%	66,4	20,3	85,0	395.000	446.350	510.000	5.268,9
Tier 2	**9**	**13,64%**	**84,0**	**8,7**	**101,6**	**360.000**	**438.444**	**475.000**	**4.594,2**
2D	1	1,52%	62,1	0,0	71,4	360.000	360.000	360.000	5.040,1
3D	8	12,12%	86,7	9,8	105,4	397.000	448.250	475.000	4.538,5
Tier 3	**13**	**19,70%**	**86,5**	**48,1**	**113,7**	**494.000**	**645.115**	**765.000**	**5.667,8**
3D	6	9,09%	80,2	39,3	104,7	494.000	587.833	660.000	5.615,5
4D	7	10,61%	92,0	55,7	121,4	650.000	694.214	765.000	5.712,6
Total general	**66**	**100,00%**	**70,7**	**23,5**	**91,0**	**316.073**	**465.078**	**765.000**	**5.165,5**

*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.

	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	**27**	**40,91%**	**64,3**	**16,3**	**83,2**	**316.073**	**416.599**	**661.500**	**5.069,6**
RTV Tintes	27	40,91%	64,3	16,3	83,2	316.073	416.599	661.500	5.069,6
2D	13	19,70%	52,4	12,2	67,2	316.073	355.316	382.925	5.319,0
3D	11	16,67%	70,2	20,0	92,3	401.280	454.180	537.240	4.920,5
4D	3	4,55%	94,0	21,0	119,7	477.195	544.358	661.500	4.535,4
Tier 1	**17**	**25,76%**	**61,8**	**24,1**	**80,4**	**325.000**	**418.500**	**510.000**	**5.236,2**
Riera Parc Rcial.	16	24,24%	61,5	21,3	79,5	325.000	416.531	510.000	5.264,8
2D	6	9,09%	53,3	22,9	70,4	325.000	366.833	420.000	5.258,1
3D	10	15,15%	66,4	20,3	85,0	395.000	446.350	510.000	5.268,9
Martí i Julià 27	1	1,52%	67,0	68,6	94,2	450.000	450.000	450.000	4.778,1
2D	1	1,52%	67,0	68,6	94,2	450.000	450.000	450.000	4.778,1
Tier 2	**9**	**13,64%**	**84,0**	**8,7**	**101,6**	**360.000**	**438.444**	**475.000**	**4.594,2**
Iber Almeda Centre	5	7,58%	66,5	7,6	80,8	360.000	439.800	473.000	5.431,9
2D	1	1,52%	62,1	0,0	71,4	360.000	360.000	360.000	5.040,1
3D	4	6,06%	67,6	9,5	83,2	440.000	459.750	473.000	5.529,8
Campfaso	2	3,03%	79,4	14,7	99,7	397.000	408.500	420.000	4.101,4
3D	2	3,03%	79,4	14,7	99,7	397.000	408.500	420.000	4.101,4
Ctra. d'Esplugues, 220	2	3,03%	132,4	5,5	155,4	455.000	465.000	475.000	2.992,8
3D	2	3,03%	132,4	5,5	155,4	455.000	465.000	475.000	2.992,8
Tier 3	**13**	**19,70%**	**86,5**	**48,1**	**113,7**	**494.000**	**645.115**	**765.000**	**5.667,8**
Rcial. Priorat	5	7,58%	85,9	90,0	118,3	623.000	701.700	765.000	5.953,1
3D	2	3,03%	73,2	76,4	102,2	623.000	632.000	641.000	6.186,0
4D	3	4,55%	94,3	99,1	129,0	725.000	748.167	765.000	5.797,9
Soler i Cortada	8	12,12%	87,0	21,9	110,8	494.000	609.750	665.000	5.489,5
3D	4	6,06%	83,6	20,8	105,9	494.000	565.750	660.000	5.330,2
4D	4	6,06%	90,3	23,1	115,7	650.000	653.750	665.000	5.648,7
Total general	**66**	**100,00%**	**70,7**	**23,5**	**91,0**	**316.073**	**465.078**	**765.000**	**5.165,5**

*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 – Layetana - Riera Parc Residencial**:
  - Promoción de 125 viviendas, cuyo solar queda delimitado por la C/ Marquès de Cornellà, el Pje. Transformador, el Pso. de los Ferrocarriles Catalanes y la C/ Empordanés, a escasa distancia del solar en estudio.
  - Está vendida aproximadamente en un 49%.
  - La muestra de testigos recogida en el estudio de mercado arroja una vivienda con una superficie útil interior media de 61,5 m^2 y una superficie exterior media de 21,3 m^2, lo que resulta en una superficie regularizada media de 79,5 m^2 SCI.
  - Tiene un precio medio de 416.531 €, lo que resulta en una repercusión media de 5.264,8 €/m^2 SCI.
  - Por tipologías:
    - La muestra de testigos de 2D arroja una vivienda con una superficie útil interior media de 53,3 m^2 y una superficie exterior media de 22,9 m^2, lo que resulta en una superficie regularizada media de 70,4 m^2 SCI. Tiene un precio medio de 366.833 € y una repercusión media de 5.258,1 €/m^2 SCI.
    - La muestra de testigos de 3D arroja una vivienda con una superficie útil interior media de 66,4 m^2 y una superficie exterior media de 20,3 m^2, lo que resulta en una superficie regularizada media de 85,0 m^2 SCI. Tiene un precio medio de 446.350 € y una repercusión media de 5.268,9 €/m^2 SCI.
  - Esta promoción es el competidor de referencia, por ubicación, tamaño y periodo de comercialización, que coexistirá con la promoción en estudio al menos durante la fase de lanzamiento de la misma. Asimismo, por su mayor tamaño, dotación de zonas comunes y ubicación ligeramente mejor, se trata de un techo de precio respecto al que conviene guardar una pequeña diferencia de precio en los primeros meses de comercialización.

*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 10m^2. 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

- **Testigo nº2 – Vivim - Martí i Julià 27**:
    - Pequeña promoción de 8 viviendas, situada en C/ Martí i Julià, 27, a unos 400 m del solar en estudio.
    - Solo tiene pendiente de venta 1 vivienda en planta baja de 2D, con una superficie útil interior de 67,04 m^2 y una superficie exterior de 68,55 m^2, lo que resulta en una superficie regularizada media de 94,2 m^2 SCI.
    - Tiene un precio de 450.000 €, lo que resulta en una repercusión de 4.778,1 €/m^2 SCI, sensiblemente inferior al testigo de referencia nº1. Esta diferencia viene dada por tratarse de una vivienda en planta baja con una superficie exterior similar a la superficie útil interior.
    - Aunque hemos catalogado la promoción como Tier 1, su influencia comercial para evaluar la viabilidad comercial de la tarifa de lanzamiento de la promoción en estudio es muy escasa, dado que:
        - Se trata de una promoción de pequeño tamaño
        - Solo tiene 1 unidad pendiente de venta, con características atípicas.
        - No es previsible que coexista comercialmente con la promoción en estudio.

El resto de testigos Tier 2 y Tier 3 ayudan a completar una imagen global de la oferta de producto plurifamiliar de obra nueva en Cornellà. Sin embargo, la presencia de un testigo con tanta fuerza comercial como Riera Parc Residencial, limita enormemente su influencia para determinar la viabilidad comercial de la tarifa de lanzamiento de la promoción en estudio.

La **tarifa de lanzamiento** aportada por el promotor arroja una **vivienda media** con una superficie útil interior de 64,3 m^2 y una superficie exterior media de 16,3 m^2, lo que resulta en una **superficie regularizada de 83,2 m^2 SCI**. El **precio medio es de 416.59 €**, lo que resulta en una **repercusión media de 5.069,6 €/m^2 SCI, un 3,7% inferior respecto a la repercusión media del testigo de referencia, Riera Parc Residencial**.

Dicha diferencia es suficiente para asegurar la viabilidad comercial de la tarifa de lanzamiento de la promoción en estudio y **ofrece potencial para incrementos de la cifra de ventas a lo largo de la comercialización de la promoción**, dado el desequilibrio estructural entre oferta y demanda de vivienda en general y, con mayor acento, en el segmento de vivienda de obra nueva.

*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 10m^2. 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.

Conclusiones

Cornellà Tintes

Cornellà del Llobregat tiene 92.255 habitantes censados a 1 de enero de 2025 (último dato publicado). A lo largo de la última década la población ha crecido a en 6.183 nuevos habitantes, lo que supone un incremento del 7,2%. Dicho crecimiento se ha visto especialmente reforzado en los 3 últimos ejercicios.

En cuanto a las estadísticas de compraventa de viviendas, en el año 2025 se registraron 1.132 transacciones de viviendas, lo que supuso un incremento del 21,7% respecto al año anterior, alcanzando un nivel de actividad equivalente al año 2022, máximo de los últimos 10 años con 1.152 transacciones.

Los datos acumulados hasta el 1S de 2026, con un total de 572 transacciones, permiten anticipar un cierre del año algo superior al de 2025.

Por otra parte, el peso medio de la vivienda de obra nueva sobre el total ha sido del 12,3% a lo largo de los últimos 10 años, oscilando desde el mínimo del 5,2% en este 1S de 2026 hasta el 22,8% del 2021. En cualquier caso, se observa un peso escaso de las transacciones de obra nueva sobre el total, debido principalmente a la escasez de oferta.

Respecto de la promoción en estudio, el promotor nos ha facilitado una tarifa de lanzamiento, que hemos incorporado al estudio de mercado para evaluar su viabilidad comercial, y arroja una **vivienda media** con una superficie útil interior de 64,3 m^2 y una superficie exterior media de 16,3 m^2, lo que resulta en una **superficie regularizada de 83,2 m^2 SCI**. El **precio medio es de 416.59 €**, lo que resulta en una **repercusión media de 5.069,6 €/m^2 SCI, un 3,7% inferior respecto a la repercusión media del testigo de referencia, Riera Parc Residencial**.

*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.

Conclusiones

Cornellà Tintes

Dicha diferencia es suficiente para asegurar la viabilidad comercial de la tarifa de lanzamiento de la promoción en estudio y **ofrece potencial para incrementos de la cifra de ventas a lo largo de la comercialización de la promoción**, dado el desequilibrio estructural entre oferta y demanda de vivienda en general y, especialmente, en el segmento de vivienda de obra nueva.

En concreto, se plantean 2 incrementos de tarifa:

- Un **primer incremento del 4,80% al alcanzar el 40% de unidades vendidas**, que situaría la tarifa a una **repercusión media de 5.244,8 €/m² SCI**, todavía **ligeramente inferior a la repercusión media de 5.264,8 €/m² SCI** a la que ofrece sus viviendas **a día de hoy el testigo de referencia Riera Parc Residencial.**
- Un **segundo incremento del 4,58% al alcanzar el 70% de unidades vendidas**, que situaría la tarifa a una **repercusión media de 5.485,0 €/m² SCI**, lo que resulta un **4,18% superior a la repercusión media de 5.264,8 €/m² SCI** a la que ofrece sus viviendas **a día de hoy el testigo de referencia Riera Parc Residencial**.

Dada el **desequilibrio estructural entre oferta y demanda de vivienda**, especialmente de obra nueva, que difícilmente se equilibrará durante la comercialización de la promoción en estudio y **sostendrá la tendencia alcista de los precios**, podemos concluir que **dichos incrementos son prudentes, comercialmente viables y ofrecen margen de mejora durante la construcción y venta del edificio**.

Por último, el precio medio previsto para los anejos es de **22.000 € para las plazas de garaje y de 6.000 € para los trasteros**. De acuerdo con la información de mercado, estos precios están **en la horquilla actual de precios para este tipo de unidades en promociones de obra nueva en Cornellà de Llobregat**.

Por otra parte, cabe destacar que **el promotor está desarrollando otras 2 promociones en Cornellà de Llobregat**, 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**.

*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.

Anexo

Detalle de tarifa

Escalera	Planta	Puerta	Nº Dorm.	Nº Baños	Sup. Útil Interior	Sup. Interior Construida	Sup. Terraza	Sup. Sol./Jardín	SCI	€ Precios T1 Lanzamiento	€/m2 SCI Precios T1	€ Precios T2 +40% ventas	€/m2 SCI Precios T2	€ Precios T3 +70% ventas	€/m2 SCI Precios T3
A	Baja	1	3	2	75,0 m²	86,2 m²		20,0 m²	97,7 m²	401.280 €	4107,3 €/m2	421.280 €	4312,0 €/m2	441.280 €	4516,7 €/m2
A	Baja	2	4	2	94,5 m²	108,7 m²		20,0 m²	120,2 m²	494.378 €	4114,7 €/m2	514.378 €	4281,1 €/m2	534.378 €	4447,6 €/m2
A	Baja	3	4	2	91,0 m²	104,7 m²		20,0 m²	116,2 m²	477.195 €	4106,7 €/m2	497.195 €	4278,8 €/m2	517.195 €	4450,9 €/m2
A	Primera	1	2	1	46,9 m²	54,0 m²	6,0 m²		57,4 m²	316.073 €	5506,5 €/m2	336.073 €	5854,9 €/m2	356.073 €	6203,4 €/m2
A	Primera	2	3	2	67,7 m²	77,8 m²	20,0 m²		89,3 m²	425.830 €	4768,5 €/m2	445.830 €	4992,5 €/m2	465.830 €	5216,5 €/m2
A	Primera	3	2	2	55,7 m²	64,0 m²	16,0 m²		73,2 m²	365.400 €	4991,8 €/m2	385.400 €	5265,0 €/m2	405.400 €	5538,3 €/m2
A	Primera	4	2	2	55,9 m²	64,3 m²	16,0 m²		73,5 m²	366.669 €	4992,1 €/m2	386.669 €	5264,4 €/m2	406.669 €	5536,7 €/m2
A	Primera	5	3	2	69,0 m²	79,4 m²	20,0 m²		90,9 m²	433.590 €	4770,0 €/m2	453.590 €	4990,0 €/m2	473.590 €	5210,0 €/m2
A	Segunda	1	2	1	46,9 m²	54,0 m²	6,0 m²		57,4 m²	320.344 €	5580,9 €/m2	340.344 €	5929,3 €/m2	360.344 €	6277,8 €/m2
A	Segunda	2	3	2	67,7 m²	77,8 m²	20,0 m²		89,3 m²	432.415 €	4842,3 €/m2	452.415 €	5066,2 €/m2	472.415 €	5290,2 €/m2
A	Segunda	3	2	2	55,7 m²	64,0 m²	16,0 m²		73,2 m²	370.800 €	5065,6 €/m2	390.800 €	5338,8 €/m2	410.800 €	5612,0 €/m2
A	Segunda	4	2	2	55,9 m²	64,3 m²	16,0 m²		73,5 m²	372.088 €	5065,9 €/m2	392.088 €	5338,2 €/m2	412.088 €	5610,4 €/m2
A	Segunda	5	3	2	69,0 m²	79,4 m²	20,0 m²		90,9 m²	440.295 €	4843,7 €/m2	460.295 €	5063,8 €/m2	480.295 €	5283,8 €/m2
A	Tercera	1	2	1	46,9 m²	54,0 m²	6,0 m²		57,4 m²	324.615 €	5655,3 €/m2	344.615 €	6003,7 €/m2	364.615 €	6352,2 €/m2
A	Tercera	2	3	2	67,7 m²	77,8 m²	20,0 m²		89,3 m²	439.000 €	4916,0 €/m2	459.000 €	5140,0 €/m2	479.000 €	5363,9 €/m2
A	Tercera	3	2	2	55,7 m²	64,0 m²	16,0 m²		73,2 m²	376.200 €	5139,3 €/m2	396.200 €	5412,6 €/m2	416.200 €	5685,8 €/m2
A	Tercera	4	2	2	55,9 m²	64,3 m²	16,0 m²		73,5 m²	377.506 €	5139,6 €/m2	397.506 €	5411,9 €/m2	417.506 €	5684,2 €/m2
A	Tercera	5	3	2	69,0 m²	79,4 m²	20,0 m²		90,9 m²	447.000 €	4917,5 €/m2	467.000 €	5137,5 €/m2	487.000 €	5357,5 €/m2
A	Cuarta	1	2	1	46,9 m²	54,0 m²	6,0 m²		57,4 m²	328.886 €	5729,7 €/m2	348.886 €	6078,2 €/m2	368.886 €	6426,6 €/m2
A	Cuarta	2	3	2	67,7 m²	77,8 m²	20,0 m²		89,3 m²	445.585 €	4989,8 €/m2	465.585 €	5213,7 €/m2	485.585 €	5437,7 €/m2
A	Cuarta	3	2	2	55,7 m²	64,0 m²	16,0 m²		73,2 m²	381.600 €	5213,1 €/m2	401.600 €	5486,3 €/m2	421.600 €	5759,6 €/m2
A	Cuarta	4	2	2	55,9 m²	64,3 m²	16,0 m²		73,5 m²	382.925 €	5213,4 €/m2	402.925 €	5485,7 €/m2	422.925 €	5758,0 €/m2
A	Cuarta	5	3	2	69,0 m²	79,4 m²	20,0 m²		90,9 m²	458.175 €	5040,4 €/m2	478.175 €	5260,5 €/m2	498.175 €	5480,5 €/m2
A	Quinta	1	2	1	46,9 m²	54,0 m²	6,0 m²		57,4 m²	336.005 €	5853,7 €/m2	356.005 €	6202,2 €/m2	376.005 €	6550,6 €/m2
A	Quinta	2	3	2	75,5 m²	86,8 m²	20,0 m²		98,3 m²	537.240 €	5465,3 €/m2	557.240 €	5668,8 €/m2	577.240 €	5872,2 €/m2
A	Quinta	3	4	2	96,5 m²	111,0 m²	23,0 m²		122,8 m²	661.500 €	5384,8 €/m2	681.500 €	5547,6 €/m2	701.500 €	5710,4 €/m2
A	Quinta	4	3	2	75,2 m²	86,5 m²	20,0 m²		98,0 m²	535.575 €	5465,1 €/m2	555.575 €	5669,1 €/m2	575.575 €	5873,2 €/m2
Total 27 pisos					**1.735,1 m²**	**1.995,4 m²**	**381,0 m²**	**60,0 m²**	**2.247,6 m²**	**11.248.168 €**	**5069,6 €/m2**	**11.788.168 €**	**5244,8 €/m2**	**12.328.168 €**	**5485,0 €/m2**

*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.

TR

GRUPO INMOBILIARIO

DESDE 1971