



ESTUDIO MERCADO INMOBILIARIO. PREVISIÓN AÑO 2008.
LEVANTE

ESTUDIO MERCADO INMOBILIARIO EN LEVANTE

COMUNIDAD VALENCIANA

VALENCIA

La provincia de Valencia.

Dentro de la provincia de Valencia, se han ralentizado las ventas, tanto la primera como la segunda mano, al igual que las actuaciones urbanísticas encaminadas a la reclasificación de suelo, principalmente aquellas que no estuvieran aprobadas definitivamente con anterioridad a la entrada de Ley Urbanística Valenciana.

Consecuentemente con la ralentización de las ventas, provoca la ralentización de los programas encaminados a la creación de suelo. Se continúan desarrollando los suelos que estuvieran en fases finales de desarrollo, pero no en la misma vorágine que años anteriores, siendo muy pausado por no decir que casi nulos los nuevos desarrollos de suelo así como las compra-ventas de terrenos rústicos para reclasificaciones de suelo, y sobretodo desde la entrada en vigor de la nueva ley del suelo.

Nos encontramos pues, ante una situación en la cual muchas empresas tienen en propiedad suelos rústicos que se compraron a precios muy elevados, sobre los cuales no ha habido ni desarrollo de suelo ni revalorización del mismo, en todo caso hablaríamos de mayores plazos para el desarrollo de estos suelos.

En un estudio más pormenorizado de la propia provincia, la subdividiríamos la misma en tres subgrupos:

- Capital y área metropolitana: La fuerte subida de precios experimentada en la Capital, provocó que se desplace la gente hacia las poblaciones que circunvalan la propia capital, experimentando estas mismas una fuerte subida de precios.

Últimamente se ha experimentado la ralentización de las ventas en toda la capital y área metropolitana, en la primera mano, con un crecimiento de valores en el último año entre un 6% y un 10%. Mientras que la segunda mano, para poder ser competitiva ha tenido que experimentar un estancamiento de precios, llegando en algunos casos a experimentar una bajada de los precios para corregir la subida desfasada de los últimos años. Destacar que en Valencia capital y área metropolitana, siguen desarrollándose actuaciones urbanísticas, aunque estas ya se encuentran gestionadas con el desarrollo urbanístico. En las nuevas actuaciones se hace cada vez más visible la circunstancia de acometer viviendas protegidas, ya sean las actuaciones tanto en Valencia capital como en toda la provincia. Ya que de este producto si que existe una demanda residente que, de momento, no se encuentra estancada.

- Resto de la provincia: Como consecuencia de lo comentado en la Capital, se ha experimentado un éxodo de la población de la capital hacia poblaciones que se están convirtiendo en "dormitorio", ampliándose a lo que era únicamente el área metropolitana y llegando hasta los 35 o 40 kilómetros de la capital.

Como consecuencia de lo expresado anteriormente para la capital y el área metropolitana, se ha extendido todas estas circunstancias al resto de la provincia, siendo extensible tanto el hecho de la primera como de la segunda mano.

Se da la circunstancia de que en ciertas capitales comárcales o en las ciudades de más de 20.000 habitantes, están por desarrollar o en fases finales de desarrollo, grandes actuaciones urbanísticas, las cuales deberán tener en cuenta el desarrollo de viviendas protegidas para poder colocar todas las viviendas en el mercado. En menor medida y más moderada han sido, desde hace algunos años, las comarcas de interior, las cuales no se

han visto tan afectadas tanto en la oferta como en la demanda, ni en las turbulencias al alza como a la baja y por tanto han sido más constantes tanto los precios como las transacciones.

- Costa: La costa de la provincia de Valencia, ha experimentado un estancamiento de los precios, provocado por una cada vez más escasa demanda y una sobreoferta, siendo más costoso el vender las promociones nuevas y la segunda mano. Todo ello, no es nuevo, ya que esta circunstancia se detectó a finales del año 2006. Y se ha puesto de manifiesto a lo largo de todo el año 2007, por lo que pocas matizaciones se pueden resaltar de lo expresado anteriormente.

En resumen, nos encontramos ante una primera mano que se ha ralentizado, una segunda mano que ha tenido que realizar ajustes de precios para ser más competitiva, y una segunda residencia que se encuentra muy estancada, donde las nuevas actuaciones deben estar encaminadas, aunque no en exclusiva, a las viviendas protegidas, para que el mercado pueda absorberla. Con unos precios medios interanuales de entre un 6% a un 10% de forma global, para la primera mano, y entre un 4% a un 8% en la segunda mano.

En otro orden de cosas, destacar que los mercados terciarios e industriales, mantiene unas perspectivas mayores a los residenciales, ya que estos no se están viendo tan afectados como el residencial. La demanda de naves industriales, continua, siendo esta asumida, en gran parte por la oferta.

Los locales comerciales, no han sufrido un aumento excepcional de valor, salvo los ubicados en las zonas tradicionales, que pueden ser los de mayor revalorización, pero fuera de estos estaríamos en unas constantes similares a las de las viviendas, siendo esta circunstancia extrapolable al mercado de oficinas.

ALICANTE

Viviendas

Alicante es principalmente una provincia turística, debido a su buen clima y a sus hermosas playas, lo que es sabido desde hace tiempo por el público extranjero, europeo principalmente, y también el nacional de interior.

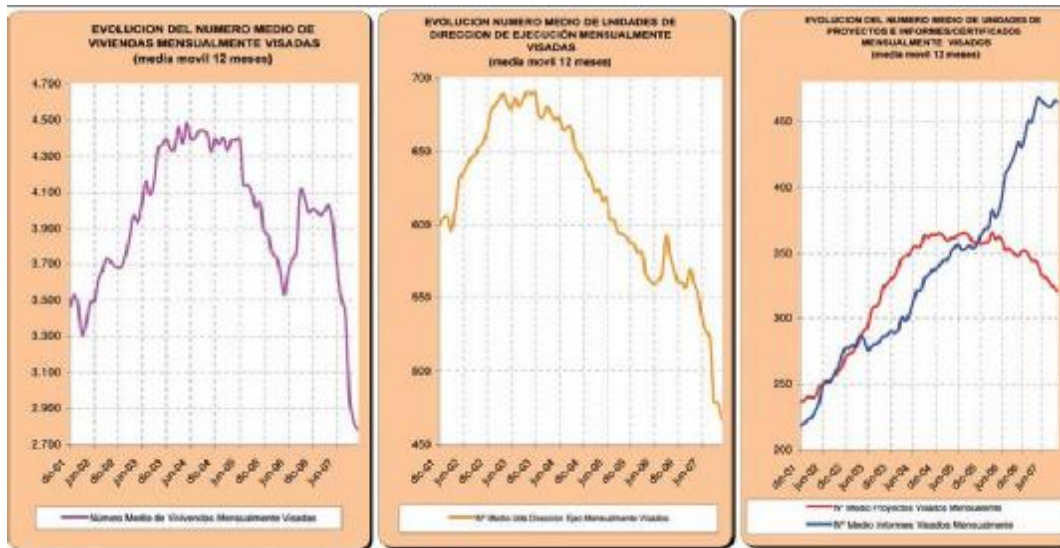
El público que nos visita siempre ha tenido una intención importante de adquirir viviendas en propiedad a lo largo de sus numerosas urbanizaciones que van desde Denia hasta Pilar de la Horadada, ya que en la provincia no ha proliferado mucho ni el alquiler por anualidades ni la multipropiedad. El alquiler temporal en hoteles, aparthoteles y apartamentos turístico también es muy importante.

Desde el último semestre del 2007 y sobre todo en las primeras semanas del año 2008 en curso, se está notando una importante desaceleración de las ventas e incluso una mayor bajada de los precios de las viviendas de 2ª residencia, que va desde un escaso 5 % en las comarcas de las Marinas (alta y baja) y l'Alicantí, hasta un 10 y 15 % en la zona de la Vega Baja (Torrevieja y playas de Orihuela)

Los pisos o apartamento que en Torrevieja hace un año o año y medio valían 200.000,00 euros, hoy día están en venta en 170.000,00 euros (15 % de reducción).

Como las ventas han bajado mucho y la mayoría de promotores tienen la necesidad de colocar su producto en el mercado, es por lo que lo bajan a costa de reducir sus beneficios, aunque no anularlos (de momento).

Sirva como ejemplo la evolución mensual del nº de intervenciones profesionales realizadas desde el 2001, publicada por el C.O.A. y A.T. de Alicante



La tónica general para todo el año 2008 es la misma, con la particularidad de que el desarrollo de suelo y planteamiento de nuevas promociones se ha reducido drásticamente, por ello todavía las ventas no se han estancado y se está vendiendo todo lo realizado en el 2007, pero puede ser todavía peor.

En las poblaciones importantes como Elche y Alicante, en sus zonas urbanas de 1ª residencia no han variado apenas, aunque tampoco han subido de precio y se espera un mantenimiento en los mismos.

Las poblaciones de interior tampoco han variado, ni se prevé que varíen de forma importante, pues sus precios tampoco se habían disparado en años pasados, sino que subieron de forma más moderada.

El público extranjero, principalmente Inglés, nos sorprende con la adquisición de viviendas unifamiliares, tanto entre medianeras en pueblos pequeños, como en suelo rústico apartadas (o muy apartadas) de los centros urbanos, a unos precios desmesurados, fruto quizás de la búsqueda de una tranquilidad y espacios rurales, que por supuesto no corresponden con el mercado general.

Este mismo público muchas veces es confundido con la adquisición de propiedades realizadas en fechas recientes, en suelos no urbanizables, por métodos poco ortodoxos e irregulares, que después les crean problemas para obtener cédulas de habitabilidad

u otros documentos de legalización. Suele ser en los municipios como Catral, Dolores, Almoradí, Hondón de las Nieves, entre otros.

Suelos

Con la nueva Ley del suelo a nivel estatal y debido a que la mayoría de promotores dependen de financiación ajena, se ha producido un enorme parón en la compra y desarrollo de suelo urbanizable. El no tener adquirido el aprovechamiento urbanístico hasta que esté totalmente urbanizado, tener que cumplir plazos cuando (a lo mejor) no es el momento, crea apatía y miedo a quedar atrapados y situarse "entre la espada y la pared".

Locales

Sobre el tema de los locales, es muy variado, en poblaciones como Alicante, Elche, Benidorm, Denia, se mantienen a unos precios elevadísimos en sus zonas más comerciales, llegando a 6.000 y 12.000 eur/m². Bajando ligeramente en las calles de extrarradio o menos importante, planteándose en muchos de ellos reconvertirlos a viviendas (si la normativa lo permite).

En las zonas de 2ª residencia proliferaron mucho los centros comerciales, generalmente a pié de carreteras principales, a unos valores muy altos (entre 3.000 y 4.000 eur/m²), si bien como el futuro es incierto, se han observado intenciones de venta de paquetes completos, eso sí, a unos valores más económicos, pero no de ganga.

Naves

Para los polígonos industriales no se ha detectado una recesión de precios, tampoco un aumento de los mismos. En la población de Alicante se pretendió enfocar algunos solares para la realización de "lofts" pero no parece que hayan cuajado, quizás por haber aprendido de las irregularidades que la misma práctica había producido en Madrid o Barcelona. Lo que si se han utilizado algunos, muy próximos a la universidad,

es para la realización de residencias de estudiantes, ya que la normativa si que lo permitía y han tenido mucha aceptación.

Los valores de naves industriales en los buenos polígonos de Alicante alcanzan valores de entre 1000 y 1500 eur/m² de media, en Elche entre 900 y 1200 eur/m², en poblaciones importantes y satélites próximas entre 600 y 1000 eur/m², y en poblaciones pequeñas o con menor desarrollo, entre 450 y 600 eur/m².

CASTELLON:

La provincia de Castellón ha experimentado un gran crecimiento en los últimos 10 años, debido tanto a la demanda interna como al efecto que ha tenido la fuerte inmigración de los últimos años, de la cual es de destacar la población rumana, una de las mas numerosas del estado español. Asimismo la zona costera de Castellón ha sufrido un importantísimo desarrollo urbanístico, pasando de unas playas prácticamente vírgenes hace una década, hasta llegar a fecha actual a un desarrollo urbanístico que afecta prácticamente a la totalidad del litoral.

Destacar que la provincia de Castellón ha apostado de una forma importante por posicionarse en un turismo de golf, con más de 15 campos de golf actualmente en proyecto tanto en la costa como el interior, con el que se pretende atraer tanto al turismo nacional, como sobre todo al internacional. Para lograr este objetivo se esta terminando de construir el aeropuerto de Castellón, el cual se espera que este operativo en este mismo año.

En cuanto a la evolución de los precios, después de 10 años de crecimientos constantes con subidas superiores al 15% anual, se espera que a partir de este año 2008 los precios se estabilicen.

En cuanto a la demanda de obra nueva de 1ª residencia, se espera que se mantenga de una forma más moderada que en el pasado, y en cuanto a la demanda de 2ª

residencia de costa dependerá de una forma importante la consecución de los proyectos de golf actualmente en espera de desarrollo.

Castellón Capital

Después del crecimiento de los últimos años la capital se ha consolidado como una ciudad dinámica en constante evolución, mejorándose notablemente las infraestructuras y servicios y con una importante actividad económica que atrae a gente de fuera para satisfacer la demanda de trabajo existente.

Actualmente las zonas donde se prevé un mayor desarrollo de obra nueva son;

Zona del PAU SENSAL, situado al sur-este de la población donde se edifican edificios plurifamiliares de alta calidad con amplias zonas verdes y elementos comunes como piscinas, zonas deportivas, jardín privado...

Zona PAU LLEDO, situado al este de la capital, en donde predominan las viviendas unifamiliares tanto adosadas como aisladas.

Zona CORTE INGLES, la presencia del Corte Ingles hace dos años a propiciado que a su alrededor se estén edificando numerosas promociones de un nivel medio-alto.

También destacar que en los próximos años se pretende desarrollar el PAU MESTRETS, situado en la zona universitaria. Esta zona se caracterizará por reservar un 50% a viviendas de protección oficial.

Zonas turísticas

La costa de Castellón ha sufrido un rapidísimo crecimiento en los últimos años, de forma que todas las poblaciones costeras han desarrollado la totalidad de su litoral para su edificación.

Pasamos ha enumerar los municipios costeros de norte a sur:

Vinaroz; se trata de la principal población del norte de la provincia, su casco urbano se encuentra situado al borde del litoral, y dispone de un importante puerto pesquero. Debido a esta situación se está edificando dentro del casco urbano edificios plurifamiliares básicamente como 1ª residencia, pero también atrae a compradores de 2ª residencia. La zona norte y sur del término municipal se destina a viviendas unifamiliares de 2ª residencia.

Benicarlo: Es muy similar a la situación de Vinaroz, con la salvedad que es la mitad tanto de población como de término municipal.

Peñíscola: Esta población es una de las más consolidadas en turismo de la provincia anterior al boom inmobiliario reciente, sigue actualmente con un desarrollo constante.

Alcossebre. Similar a Peñíscola, con un desarrollo constante.

Torreblanca: Esta población se ha desarrollado en los últimos años. Destacar que tiene el proyecto de campo de golf más avanzado, esperando que se empiece a edificar este mismo año.

Oropesa: Una población con una gran infraestructura turística. Destacar la presencia del grupo Marina Dor, con una política comercial que atrae a gente de toda España y turismo internacional, sigue creciendo de forma espectacular disponiendo de nuevos terrenos para su desarrollo. Asimismo destacar que este grupo tiene la adjudicación como agente urbanizador del más ambicioso proyecto de la provincia, se trata del PAI MUNDO ILUSION, que pretende la urbanización de 2.000.000 m² con tres campos de golf y parques temáticos, lo cual lo convertirá en la urbanización turística más grande de Europa. Actualmente se encuentra pendiente de aprobación definitiva, por lo que se trata de un proyecto a largo plazo.

Benicassim: Es la población turística más antigua y con más solera de Castellón, debido a su cercanía a la capital. Destacar que tiene muy avanzado un proyecto de campo de golf, lo que le dará un nuevo impulso urbanístico.

Burriana, Moncofa, Chilches y Almenara. Estas poblaciones situadas al sur de la provincia se caracterizan por el hecho de que hace una década se trataba de playas prácticamente vírgenes, y en las que en la actualidad se ha procedido al desarrollo urbanístico de toda su zona litoral, habiendo sufrido un espectacular crecimiento

edificatorio, disponiendo de suelo para poder seguir edificando en los próximos años, teniendo cada municipio al menos 1 campo de golf en proyecto.

MURCIA.

Dentro de la provincia de Murcia, como principal característica, cabe destacar la ralentización del mercado inmobiliario en general. No obstante, existen diferencias, según la situación, tipo de bien y precios existentes en el mercado.

Podemos distinguir las siguientes zonas:

MURCIA CAPITAL.

El incremento de construcción en los últimos años y la demanda ha sido importante, lo que ha propiciado un incremento considerable en los precios.

La zona de expansión, zona Norte, con grandes centros de ocio y comerciales, ha disparado enormemente los valores unitarios de venta. Actualmente existe mas oferta que demanda de viviendas, existiendo edificios de viviendas en construcción y otros paralizados. El precio alcanzado en viviendas supera el nivel económico del comprador, lo que ha propiciado la proyección de viviendas tipo apartamento, aunque el mercado para este tipo de viviendas es mas reducido.

Otras zonas, como Ronda Sur, y barrios más periféricos, donde el precio de venta se ajusta más a la demanda, así como el tipo de viviendas, de 2, 3 y 4 dormitorios, más demandada que la vivienda de apartamentos. En estas zonas no se ha notado tanto el estancamiento.

La segunda mano, se encuentra más estancada en la Ciudad, existiendo una gran oferta.

La oferta comercial y de oficinas, también supera actualmente a la demanda, debido a los precios elevadísimos alcanzados. Cabe destacar el centro tradicional,

donde siempre existe mas demanda que oferta, y donde el precio sigue en aumento, a pesar de los precios elevadísimos que alcanzan

PEDANIAS DE MURCIA

En esta zona es quizás donde menos se nota la desaceleración del mercado, debido a que el precio de la vivienda, aunque se ha incrementado bastante en el los últimos años, todavía es asequible para un nivel de renta medio, por lo que la demanda se ha desplazado fuera de la Ciudad. Además el tipo de vivienda, de 3 y 4 dormitorios se mantiene, siendo éste el mas demandado. Lo que se ha incrementado en estas zonas es la vivienda de segunda mano, existiendo más oferta que demanda

La oferta comercial en estas zonas se puede decir que esta en equilibrio con la demanda, siendo sus precios asequibles al mercado

ZONA INTERIOR

En las zonas de interior se mantiene más el equilibrio, aunque también se nota la desaceleración del mercado.

Las poblaciones de interior, como Archena, Cieza, Abaran, Caravaca, Totana, donde el mercado inmobiliario no ha crecido tanto, notan en menor medida la parada producida del mercado inmobiliario, aun así se ha paralizado bastante la construcción de nuevas viviendas.

En estas zonas de interior se han creado grandes asentamientos turisticos, los cuales los ya desarrollados han tenido aceptación en el mercado extranjero. Son las grandes urbanizaciones con campo de golf, donde el tipo de vivienda y el precio va destinado exclusivamente al mercado extranjero, debido a los elevadísimos precios, que no son asequibles para el mercado nacional, ni tampoco el tipo de vivienda.

Aun así, actualmente, existen grandes urbanizaciones a desarrollar, las cuales se han paralizado.

La oferta comercial en estas zonas esta aun en equilibrio con la demanda existente.

ZONA COSTA

En esta zona es donde la demanda de vivienda ha sufrido una mayor desaceleración, sobre todo la destinada a 2º residencia.

Actualmente existe en venta un importante numero de viviendas, en construcción y algunas de ellas ya terminadas. Los precios alcanzados en la costa en los últimos años han sido elevadísimos.

Existen poblaciones como San Pedro del Pinatar, Los Alcazares, donde se construye mucha vivienda destinada a 1º residencia, notándose en menor medida la parada del mercado inmobiliario sufrido en la Región.

Otras poblaciones como Mazarron y Águilas, que siempre ha estando mas estancadas en el mercado inmobiliario, donde el incremento de construcción ha sido enorme, y destinadas sobre todo a 2º residencia, disponen actualmente de mas oferta que demanda.

El mercado comercial, en zonas de costa, supera también, actualmente, a la oferta existente.