



**ESTUDIO MERCADO INMOBILIARIO. PREVISIÓN AÑO 2008.
ANDALUCÍA y EXTREMADURA.**

ESTUDIO MERCADO INMOBILIARIO EN ANDALUCÍA

ALMERÍA

Se hace un estudio generalizado de la situación del mercado inmobiliario en la provincia de Almería, para lo que la subdividimos en las siguientes áreas más destacables:

- **ZONA LEVANTE**

La zona Levante comprende el potencial más virgen de la provincia, tanto a nivel residencial, como al comercial asociado. Resulta difícil encabezar el estudio de la provincia considerando éste área como la más atractiva, pero está claro que la ralentización de precios y de ritmo de ventas se ha acusado en los últimos meses.

Como municipios a destacar, cabe citar Vera y Garrucha como núcleos principales y más acusado turísticamente el de Mojacar y alrededores. Las dos primeras acogen 1ª residencia en la zona centro y 2ª residencia en la costa. En el caso Mojacar, lo atípico del trazado de las calles y el propio atractivo de cada una de ellas distancia los precios, y los hace únicos para cada edificación, que en caso de nueva promoción se admiten extremos bárbaros y muy especulativos por la escasez de suelo en el casco antiguo.

A su vez existen núcleos consolidados o en desarrollo cuya oferta y demanda queda más equilibrada, aunque también está paralizada en gran medida a la demanda. Toda la oferta asociada a la 2ª residencia está sufriendo mucho el "mal momento económico".

- ZONA PONIENTE

El Poniente almeriense dista mucho del mercado de la zona de levante, ya que mientras el anterior era eminentemente turístico, éste es más estable siendo la agricultura la principal fuente económica que alterna con la turística.

Destacan dos municipios por encima del resto, que son Roquetas de Mar y El Ejido, así como las barriadas y/o pedanías de cada uno de ellos.

El núcleo de Roquetas de Mar desarrolló en los últimos tiempos grandes promociones que ofertaban multitud de viviendas, superando enormemente la actual demanda. Es por ello que existe un exceso de inmuebles desocupados y pendientes de entregar o de comercializar, principalmente en áreas de 2ª residencia como Las Colinas, Las Salinas, zona de expansión del casco urbano e incluso las urbanizaciones y Playa Serena.

Muy importante se consolida el municipio de El Ejido, si bien sus precios siempre han sido más prudentes que los del resto. Tal y como ocurre en Roquetas de Mar, El Ejido dispone de su propia urbanización turística que es Almerimar, en la que el exceso de vivienda y el receso en la 2ª vivienda ha motivado la bajada de precios en algunas de las promociones más destacadas.

- ZONA CAPITAL

El comercio más representativo de la capital se divide en la zona centro, en torno al eje principal de la ciudad que es el Paseo de Almería, como área residencial (en 1ª residencia de segunda mano), comercial y administrativo. El resto de las áreas comerciales abastecen barrios residenciales, bien barrios que perduran en el tiempo (Los Angeles, Zapillo, Los Molinos...), bien de nueva expansión (Vega de Acá, centro comercial Mediterráneo...). Cualquiera de ellos se destinan a primera residencia, con lo que la demanda no se ve tan afectada como en zonas costeras destacadas, sino que el movimiento de ventas se hace más lento pero dentro de una continuidad, sin aumento significativo de precios desde hace unos dos años.

- ZONA INTERIOR

Generalizados éstos municipios interiores, por no considerarlos relevantes en cuanto a áreas residenciales ni comerciales significativas, describir que la oferta está enfocada principalmente a residentes habituales. Asimismo se igualan los precios de 1ª y 2ª mano.

Cabe destacar que los núcleos de población o diseminados en suelo no urbanizable que proliferaron en los últimos 4 años, destinados principalmente a mercado extranjero, se han visto afectados por la nueva Ley del Suelo que limita enormemente el uso de éste tipo de terrenos, y no admite este tipo de residenciales. Aspecto que ha repercutido directamente en la demanda extranjera, que junto con la estrepitosa subida de precios, hace que éste usuario opte por otro tipo de inversiones. Dichos problemas urbanísticos, han afectado negativamente al sector del mercado británico que era el más predominante.

Como resumen general de la situación actual en toda la provincia, creemos que existe un exceso de vivienda, tanto en 1ª como en 2ª residencia, más acentuado en ésta última. Es por ello que la demanda tardará en cubrirla, máxime acuciado por el mal momento económico que se atraviesa.

CÁDIZ – CEUTA

- CÁDIZ CAPITAL

La mayoría de las viviendas existentes en la capital se vinculan al uso de primera residencia, debido a la escasez de suelo disponible para la construcción de nuevas promociones, lo que ha originado que muchas de las viviendas que se usaban tradicionalmente para la segunda residencia, gradualmente han ido siendo transmitidas para uso de primera residencia. En este momento los cercanos municipios de Chiclana de la Frontera, Rota y El Puerto de Santa María aglutinarían el grueso de las viviendas con uso de segunda residencia en la bahía de Cádiz.

El mercado residencial en Cádiz se limita a viviendas de tipología plurifamiliar, debido a la prácticamente inexistencia de viviendas unifamiliares en la capital.

La inmensa mayoría de las transacciones de viviendas que se realizan en la ciudad se corresponden con el mercado de segunda mano, siendo escasísimo el número de promociones que se desarrollan en la ciudad. Dichas actuaciones provienen en la gran mayoría de los casos de rehabilitaciones efectuadas en el casco antiguo, así como de la sustitución de inmuebles obsoletos en extramuros.

Tradicionalmente en estos últimos períodos se han venido produciendo importantes incrementos en los precios de las viviendas de la ciudad. Esta tendencia se ha visto frenada durante este último año, esperándose que esta circunstancia continúe a corto y medio plazo. Se prevé que la evolución de los precios sea ligeramente superior a la tendencia del I.P.C.

Igualmente se constata que los plazos de venta para cualquier tipo de inmuebles son claramente mayores a los que se venían dando en períodos anteriores, en los que la demanda consumía de manera voraz todas las viviendas que se encontraban en venta. En este momento es necesario mucho más tiempo para conseguir vender un inmueble, observándose en muchos casos que los propietarios deben rebajar los precios de sus viviendas entre un 5% y un 10% en la mayoría de los casos.

El mercado terciario (naves industriales y oficinas) se espera sea similar al de años anteriores, siendo la escasa oferta existente bien absorbida por la demanda.

- JEREZ DE LA FRONTERA

Nos encontramos con una situación muy similar en sus aspectos generales al resto de España y Andalucía. El mercado se encuentra bastante estabilizado en cuanto a precios, tendiendo a equipararse el mismo al I.P.C. y las ofertas de venta de inmuebles es amplia. Nos encontramos ante una prolongación de los plazos de permanencia en venta de las viviendas.

También existe una desaceleración de promociones de viviendas de nueva planta, que se prevé se acentuará a lo largo del año 2.008.

- EL PUERTO DE SANTA MARIA, ROTA, CHIPIONA Y SANLUCAR DE BARRAMEDA

Estas cuatro localidades presentan ciertas analogías desde el punto de vista del mercado inmobiliario. Las viviendas de primera residencia han experimentado un incremento en el pasado año entre 4-5% de nueva construcción o situadas en zona céntrica con apenas incremento en el cuarto trimestre, en base a esto se prevé que probablemente el año venidero se presente igualmente moderado para este tipo de viviendas. Las viviendas de segunda residencia se presentan normalmente situadas en la zona de costa formando urbanizaciones en algunos casos (la zona de Costa Oeste y Valdelagrana en El Puerto de Santa María, El Complejo Urbanístico Costa Ballena en el término municipal de Rota , la urbanización la Laguna en Chipiona, la urbanización Espiritu Santa, los Colonos en Sanlúcar de Barrameda, etc) o bien formando parte del núcleo urbano junto a la costa, donde la vivienda sigue experimentando una leve subida del 6% aproximadamente e igualmente se espera que la oferta experimente un ligero incremento aunque moderado.

Los locales comerciales el pasado año apenas han sufrido incremento, a excepción de las zonas más comerciales de estas ciudades, las céntricas, y además la zona de la Avenida del Ejército y la Avenida de La Libertad en El Puerto de Santa María que igualmente dependiendo de la situación han subido entre un 5 - 8% según situación exacta. La previsión de mercado de locales seguiría esta secuencia por lo que cabe esperar que exista una ligera subida en las zonas más comerciales y probablemente en las zonas menos comerciales los precios permanezcan estables.

- SIERRA DE CÁDIZ

La sierra de Cádiz, formada por 19 municipios, se distribuye en dos áreas: la zona de Arcos de la Frontera, que siendo cabeza del partido judicial nº 2 de la provincia de Cádiz, abarca Alcalá del Valle, Algar, Algodonales, Bornos, Espera, El Gastor, Olvera, Puerto Serrano, Setenil de las Bodegas, Torre Alháquime y Villamartín; y la zona de Ubrique, cabeza del partido judicial nº 15 de la provincia, bajo cuya jurisdicción se hallan Benaocaz, El Bosque, Grazalema, Prado del Rey, Villaluenga del Rosario y Zahara de la Sierra.

Ambas zonas (Arcos y Ubrique) han registrado descensos en sus precios y en la relación oferta-demanda. Los precios de la vivienda de usada están bajando por primera vez

desde 2000, pero el ajuste no es todavía generalizado. El mercado de viviendas de segunda mano tiene una reacción y un recorrido diferente respecto al de obra nueva, pues varía mucho según las características y ubicación del inmueble. En este contexto, hay zonas y productos inmobiliarios donde no existe ese exceso de oferta: poblaciones pequeñas donde la mayoría de las viviendas surgen a partir de la autopromoción (Puerto Serrano, Espera, Benaocaz, ...), en zonas de bajo nivel adquisitivo, especialmente aquellas donde los compradores necesitan el 90% de financiación para comprar una vivienda, la bajada de precios será más acusada.

En zonas donde está todo construido, como zonas centro de las principales localidades (Arcos, Villamartín y Ubrique), los precios bajarán en menor medida. Otros factores determinantes son las características de la vivienda (situación, calidad, etc.), en zonas céntricas se mantendrá una demanda sostenida para pisos de uno, dos y tres dormitorios. Para los de cuatro dormitorios o más, se alargará el tiempo de venta con pequeñas bajadas de precios. Si esos inmuebles están situados en pisos bajos, primera plantas, son oscuros o con mala distribución, no tienen demanda y la bajada de precios es considerable.

La construcción de nuevas viviendas quedará un poco estancada, debido a que la vivienda de segunda mano no se vende con la misma facilidad que en años anteriores, existiendo un "stock" en venta que deben poco a poco al mercado.

Sin embargo, en los últimos tiempos han surgido algunas promociones inmobiliarias que ofrecen al comprador una amplia oferta lúdica-deportiva, con la incorporación dentro del residencial de campos de golf, hoteles, balnearios y clubes deportivos, compitiendo de esta forma con la costa por atraer a compradores nacionales e internacionales (la población jubilada europea) que buscan una vivienda turística vacacional en una zona soleada, de baja densidad y tranquila. Tal es el caso del Arcos Garden Club, en Arcos de la Frontera.

También debemos analizar la situación actual de otros productos inmobiliarios, como locales o garajes. En cuanto a los primeros, los locales situados en buenas zonas comerciales continuarán con la actual subida de precios, pues no hay exceso de oferta. Respecto a los garajes, los situados en aquellas zonas donde hay restricciones de aparcamiento (zona azul, verde, etc.) se mantendrá la fuerte subida de precios que comenzó hace 4 años.

Podemos prever que si los tipos de interés se mantienen, el año 2008 puede ser el punto de inflexión de la crisis inmobiliaria, por supuesto que habrá zonas y tipologías de inmuebles que sus precios bajaran, pero la tendencia a final de año será que suba conforme a la inflación, dando una seguridad a los posibles compradores y estabilidad al mercado, aunque no crecerá como años anteriores.

En definitiva el mercado inmobiliario en la sierra de Cádiz, al igual que en resto de la provincia, registrará una desaceleración y un ajuste normales para un mercado saturado tras diez años de consecutivos de aumentos de precios. La mayor o menor intensificación de dicho ajuste dependerá del comportamiento de distintas variables económicas y sociales, fundamentalmente el empleo, los salarios, la inmigración y los tipos de interés.

- ALGECIRAS – SAN ROQUE

El ritmo de ventas de vivienda nueva ha bajado considerablemente debido a la desaceleración de la demanda, tanto en zonas céntricas (debido también a su escasez y encarecimiento por falta de suelo) como de periferia. Respecto a la vivienda de segunda mano, también se está notando el descenso en las ventas, aunque quizás en menor medida ya que suelen ser más asequibles.

- LA LÍNEA

Aunque se puede decir que sigue la misma pauta, en La Línea se mantiene algo más estable el ritmo de ventas de vivienda nueva debido a la alta concentración de población extranjera, principalmente de Gibraltar, que suele adquirir inmuebles en zonas residenciales de la periferia, como son las urbanizaciones de Sta. Margarita y La Alcaidesa.

- SOTOGRANDE

El ritmo de ventas de vivienda nueva ha sufrido también un considerable descenso, con especial significación cuando se trata de apartamentos, generalmente los destinados a 2ª residencia, y situados en las cercanías de la playa o Puerto Deportivo.

Sin embargo, en inmuebles de 2ª mano, y en especial, cuando se trata de viviendas unifamiliares exentas, el mercado se mantiene estable, principalmente soportado por extranjeros que compran 2ª residencia en la zona.

En relación a las barriadas del entorno próximo de Sotogrande, Guadiaro, Pueblo Nuevo, Torreguadiaro, etc., se está notando una paralización de las ventas de vivienda tanto nuevas como de 2ª mano.

En cuanto a locales, en la comarca del Campo de Gibraltar en general, se está notando una desaceleración general en el ritmo de ventas de locales comerciales, tanto de obra nueva como de 2ª mano, aunque los precios de venta se encuentren estables.

En Tarifa, podemos distinguir dos zonas comerciales por excelencia, el Casco Antiguo (la principal Sancho IV) y la C/ Batalla del Salado, donde se llega a un valor de venta de 6.000 €/m², bajando hasta 3.000 €/m² en el entorno próximo. En zonas de nueva creación como La Marina el precio de venta está en torno a los 2.200 €/m² y en barriadas periféricas como Virgen del Carmen, Ntra. Sra. De la Luz, Jesús Nazareno, Sto. Domingo Guzmán, alrededor de 1.200-1.500 €/m².

En Algeciras el eje comercial principal es la C/ Ancha, en torno a 6.000 €/m², y su entorno (Pza. Alta, C/ Convento, Av. Blas Infante, Av. Fuerzas Armadas, Secano,...) donde oscila según su situación entre 1.800 €/m² y 4.500 €/m². En calles cercanas al Mercado de Abastos baja hasta 1.500 €/m².

Hay otras zonas comerciales, aunque en menor medida como son el Paseo Marítimo, con valores de venta entre 1.800 €/m² en bruto y 2.200-2.500 €/m² acabado y las cercanías del Corte Inglés (C/ Fray Tomás del Valle, Millán Picazo), desde 1.800 €/m² hasta 2.400 €/m².

En las Barriadas como Saladillo, Parque Bolonia, Mariana Pineda, Doña Casilda, Villa Palma, el valor de venta baja a 1.350-1.700 €/m² en las mejor situadas y en las barriadas periféricas de nueva creación como San Bernabé, oscila entre 1.800-1.900 €/m².

En La Línea la zona más comercial es el entorno de la C/ Real y la Pza. Constitución, estando en torno a los 5.500-6.000 €/m² en C/ Real, o en calles cercanas al Mercado como Aurora, Sol, y alrededor de 2.200-3.300 €/m² en zonas próximas al centro como La Velada o Santiago. Conforme nos alejamos del centro, encontramos valores entre 1.500-2.400 €/m² (María Guerrero, Periañez,...). En la zona próxima a la Frontera, se encuentran valores desde 1.600 €/m² en bruto hasta 2.200 €/m² acabado.

En San Roque, en la zona de la Alameda se encuentran valores desde 1.800 €/m² en bruto hasta 2.200 €/m² y 3.000 €/m² a estrenar en zona céntrica.

En Sotogrande, existen varias zonas, en la zona del Puerto Deportivo, desde 4.500 €/m² a 9.000 €/m² si está en 1ª línea; en Paniagua, en torno a 4.500 €/m²; en la zona de los Apartamentos Playa, en torno a 3.200 €/m²; y en las barriadas próximas como Torreguardiario, en torno a 2.200 €/m² y 3.600-4.500 €/m² en 1ª línea de la nacional y en Pueblo Nuevo/Guardiario, en torno a 2.500-3.500 €/m² (Sotovila) y en otras zonas de Pueblo Nuevo 2.650-3.000 €/m².

- CHICLANA

Se diferencian zonas residenciales dentro de la población:

- Zona centro: Entorno de la C/ la Plaza, La Vega, Corredera, Mercado de Abastos, Alameda del Río, donde está en torno a 3.000-4.000 €/m², según superficies y situación concreta de cada uno.
- Zona Alameda Solano, El Pájaro, Santa Ana: 2.200-3.000 €/m².
- Zona urbanización Las Fresas, Caja de Ahorros, Fuente Amarga: 2.000-2.400 €/m².
- Zona de 2ª residencia: Urbanización Campito, Las Mogarizas, Cortijo Los Gallos,: 3.000-3.500 €/m².
- Zona de 2ª residencia: Urbanización la Barrosa y urbanización Novo Sancti Petri,: 3.500-5.000 €/m².
- Zona de 2ª residencia en suelo urbano no consolidado: Pinar de Los Franceses, El Marquesado, El Cofín, El Sotillo, La Boyal, Pinar del Eden, Pago del Humo,: 1.900-2.500 €/m², según superficies y situación concreta de cada uno.

La tendencia de los precios para el año 2.008 se prevé que se realice en base al I.P.C.

Respecto a locales, se diferencian zonas comerciales dentro de la población:

- Zona centro: La zona más comercial es el entorno de la C/ la Plaza, Corredera, Mercado de Abastos, Alameda del Río, donde está en torno a 4.000-7.000 €/m², según superficies y situación concreta de cada uno.
- Zona Alameda Solano, El Pájaro, Santa Ana,: 2.900-3.500 €/m².
- Zona urbanización Las Fresas, Caja de Ahorros: 2.000-2500€/m².
- Zona de la Barrosa (2ª Pista) y urbanización Novo Sancti Petri,: 4.000-5.500 €/m².

La tendencia de los precios para el año 2.008 se prevé que se realice en base al IPC.

Respecto a oficinas y naves industriales, se diferencian Oficinas dentro de la población:

-P.I. El Torno y P.I. Pelagatos.

Se trata de edificios de oficinas de nueva creación, cuyo precios varían desde los 2.800 y 3.300 €/m².

-Zona centro:

Plaza de España, Plaza de Andalucía, etc.

Se detectan oficinas cuyo precio varía entre los 3.000 y 3.800€/m².

NAVES:

Se diferencian Polígonos Industriales dentro de la población:

- P.I. El Torno: La zona de más densidad de Naves industriales de la población, está en torno a 1.000-1.200 €/m², según superficies y situación concreta de cada uno.

-P.I. Pelagatos, se trata de un polígono de nueva creación ubicado en la zona conocida como Pago del Humo: 750-1.000 €/m².

La tendencia de los precios para el año 2.008 se prevé que se realice en base al I.P.C.

- CEUTA

El precio de la vivienda para 2.008 en Ceuta se prevé un incremento muy parecido al 2.007, seguimos por encima del IPC, entre un 7 y 8% . Teniendo en cuenta que según los últimos datos, Ceuta es una de las provincias (Ciudad Autónoma) en las que más ha subido el precio de la vivienda.

Sí que se observa una bajada de las ventas y transacciones inmobiliarias: Se tarda más tiempo en vender una vivienda.

Sin embargo, hay promociones de nueva construcción cuyo ritmo de ventas de alto (promociones pequeñas, normalmente). Existe más demanda de promociones de nueva planta que las viviendas de 2ª mano.

En cuanto a locales se prevé mayor estabilidad en los precios. En todo caso una subida menor que para uso residencial.

CÓRDOBA

- USO RESIDENCIAL

El mercado inmobiliario de viviendas en la provincia de Córdoba tiene tramos de valores muy amplios en función de las zonas de la provincia donde se realice el estudio, variando desde los valores más bajos en la zona de la Sierra Norte a los valores más altos del centro de la capital cordobesa. Intentaremos a continuación en el presente informe desglosar precios medios de venta por metro cuadrado construido de viviendas según las diferentes zonas en las que podemos dividir tanto la capital como la provincia.

- CÓRDOBA CAPITAL

1.- ZONA CENTRO (AVD. GRAN CAPITAN-RONDA TEJARES-CRUZ CONDE-CONCEPCION)

Es la zona comercial propiamente dicha del centro de la capital compuesta por los ejes formados por las Avd. de Gran Capitán, Avd. Ronda de los Tejares, cl. Cruz. Conde Plaza de las Tendillas donde se observan los valores de venta más caros, llegando incluso la vivienda nueva a los 5.400-6.000 euros/m² en edificios de nueva construcción muy bien ubicados. En calles aledañas a las principales los valores de venta bajan a los 3.000-4.000 euros/m².

2.- ZONA EXPANSION ZONA CENTRO (PLAN RENFE-PROLONGACION AVD. GRAN CAPITAN)

La zona denominada del Plan RENFE compuesta por el tramo de la Avd. de la Libertad comprendido entre la Glorieta de Llanos del Pretorio y la de la Glorieta de Las tres culturas forma la zona de expansión del centro de la localidad apoyada por el Paseo del Plan RENFE y por los aparcamientos subterráneos que bajo el mismo existen. Ésta zona, comercialmente hablando, está dedicada a negocios de restauración, bares de Copas, hoteles y negocios similares. La ubicación respecto de la zona centro anteriormente comentada y su proximidad con la estación del AVE así como sus buenas comunicaciones la hacen muy atractiva para cierto sector social de nivel alto. Señalaremos dos zonas: La primera la zona de la Avd. de la Libertad que va desde la Glorieta de Llanos del Pretorio hasta la Glorieta de Valdeolleros donde los valores de mercado oscilan entre los 3.600 y los 4.200 euros/m² y la zona que va desde la Glorieta de Llanos del Pretorio hasta la estación de RENFE, donde los valores de venta de viviendas oscila entre los 3.850 y los 4.800 euros/m², cotizándose muy al alza de éstos valores los áticos con vistas tanto a la sierra cordobesa como al paseo y al casco antiguo.

3.- ALREDEDORES DE ZONA CENTRO (Pza. de Colón - Paseo de la Victoria – Avd. de América).

La zona circundante a la zona centro de la localidad presenta son zonas muy consolidadas residencialmente donde la mayoría de los inmuebles en venta no son de reciente construcción. Los valores de mercado pueden oscilar entre los 2.700 y los 3.600 euros/m² muy en función no sólo de las viviendas en sí mismas sino que dependen los valores de venta en mucha medida de los edificios donde se ubican y de la conservación y uso de los mismos.

4.- ZONA AVD. DEL AEROPUERTO - GRAN VIA PARQUE - MEDINA AZAHARA – REPUBLICA ARGENTINA

Ésta zona comprende tres arterias fundamentales de la localidad. Paralelas entre sí y separadas por la mitad de la barriada de Ciudad Jardín discurren las Avds. De el Aeropuerto y Medina Azahara. Los precios, tanto en éstas avenidas como en las dos que las unen, República Argentina y fundamentalmente Avd. De Gran vía parque son más ó menos homogéneos en todas ellas oscilando entre los 2.500 y los 3.300 euros, correspondiéndose los valores más altos a las Avd. propiamente dichas. Dentro de la Barriada de Ciudad Jardín, circundada por éstas cuatro Avenidas y

compuesta de edificios de una antigüedad media de unos 30-35 años, sin ascensor en su mayoría, nos encontramos con unos valores medios en calles secundarias de unos 1.700-2.200 euros/m² mientras que en sus dos calles principales como son la cl. Damasco ó Antonio Maura en su tramo de la Pza de Costa Sol nos encontramos con valores de mercado que oscilan los 3.000 euros/m².

5.- ZONA DE ZOCO – BARRIADA DE PONIENTE

Formada hace unos diez años, compuso en su momento la zona de expansión de Córdoba por poniente según el PGOU del año 86. Dicha expansión en ésta zona se llevó a cabo durante unos ocho años formando en la actualidad una de las zonas más consolidadas de la localidad tanto por ubicación, equipamientos y servicios, siendo una zona compuesta de calles y avenidas anchas con grandes Acerados y una actividad comercial bastante alta. Los edificios de la zona tienen una antigüedad media de unos 10-15 años y están dotados de servicios que en otras zonas de la localidad no existen. Los valores de venta oscilan entre los 2.700 y los 3.330 euros/m².

Continuando con el desarrollo de Poniente nos encontramos los Planes Parciales PP-O7 y PP-O8 actualmente en desarrollo y que completan ésta zona de la ciudad hasta su límite físico de la Ronda Oeste. Los valores de venta oscilan alrededor de los 3.200 euros/m² de media.

6. – ZONA ARROYO DEL MORO – CARREFOUR SIERRA

Éstas zonas de la localidad componen las zonas de expansión hasta la fecha presente de la localidad, siendo zonas similares a la de Zoco compuestas de grandes calles y edificaciones en manzana cerrada con mucha actividad comercial en sus plantas bajas, ubicándose en las mismas tanto comercios varios como negocios de restauración, entidades bancarias y pequeños locales dedicados a actividades profesionales varias. Los valores de mercado de la zona pueden oscilar alrededor de los 3.000-3.000 euros/m² para edificaciones con zonas comunes (piscinas, zonas ajardinadas, pistas deportivas) y alrededor de los 2.700-3.000 euros/m² para edificios que no dispongan de dichas zonas y que estén ubicados en la zona interior de Arroyo del Moro.

Circundando éstas dos zonas se encuentra actualmente en fase de desarrollo el PP-O4 compuesto de más de veinte manzanas de viviendas plurifamiliares de siete plantas de altura con bajos comerciales. En dicha zona se ha producido un parón en las ventas provocado por la simultánea y masiva salida a la venta de muchas promociones que ha motivado, junto con el momento económico actual, que las

ventas se vean ralentizadas, aunque no se ha detectado que la construcción se haya parado. Los valores de venta en ésta zona oscilan los 3.300 y los 3.600 euros/m².

Circundando el PP-O4 existen actualmente varias zonas reseñables. El PP-O5, ubicado detrás de Arroyo del Moro y de la Barriada del Parque Figueroa, donde se pretende ubicar un Centro de El Corte Inglés lo que ha provocado que las ventas en la zona no se vean alteradas, por lo menos en los edificios con fachada a dicho centro. El PP-O1 ubicado entre el PP-O4 y la zona del El Patriarca que se compondrá de edificaciones en PB+2 y viviendas pareadas similares a las existentes actualmente en la zona y destinadas a un nivel socioeconómico alto.

En la Crta. De Trassierra y continuando el desarrollo urbanístico de los anteriores planes mencionados se encuentran desarrollándose el PP-P-O4 y PP-P-O5 que tienen una fuerte carga de vivienda en régimen de protección oficial, casi un 49% del número de viviendas planteadas, lo que garantiza para el futuro, reserva de suelo para éste tipo de viviendas.

7.- ZONA AVD. CONDE DE VALLELLANO – JUDERIA – CASCO ANTIGÜO

Hay que diferenciar claramente en éste apartado la zona de Conde Vallellano y el resto. La primera se compone de edificios plurifamiliares de viviendas dedicados en sus plantas bajas a actividades comerciales varias, entidades bancarias y locales para servicios profesionales varios. Los precios de venta en éstas zonas oscilan alrededor de los 2.350 y los 2.700 euros/m². La zona de la judería y del casco antiguo son zonas muy particulares ya que se componen de edificaciones de dos plantas, generalmente con algún tipo de protección lo que limita mucho el uso y el aprovechamiento de las mismas. La tipología edificatoria de ésta zona se compone de viviendas de pequeño tamaño que provienen de edificaciones de mayores dimensiones que se han reformado y rehabilitado convirtiéndolas en edificios de apartamentos, muy cotizados, llegando en zonas muy próximas a la Mezquita Catedral, a los 3.600-4.500 euros el metro cuadrado. La otra tipología edificatoria son las vivienda unifamiliares, que según su estado, pueden rondar los 1.800 y los 2.700 euros/m², muy en función de lo anteriormente comentado, nivel de protección, patios, superficie edificada.

La zona del Capitulares, Cl. San Pablo y cl. San Fernando forman la entrada y salida del centro y del casco histórico. Los valores de mercado en éstas calles pueden oscilar entre los 2.700 y los 3.000 euros/m² subiendo algo más calles más céntricas como Alfonso XII y Claudio Marcelo, donde se alcanzan valores de hasta 3.600 euros/m² y donde existen algunas edificaciones plurifamiliares de nueva construcción ó en rehabilitación.

8.- BARRIADAS DE SANTA ROSA Y VALDEOLLEROS

Formadas ambas por edificios de más de treinta años de antigüedad en su mayoría, componen una de las zonas de más consolidación como barrios residenciales en el municipio. Destacables en ésta zona la Avd. Cruz de Juárez y la del Almogávares donde se sitúa la mayoría de la actividad comercial, oscilando los valores de venta de viviendas entre los 2.300 y los 2.700 euros/m² de media, bajando a unos valores de 1.800 y 1.900 euros/m² en las calles periféricas a éstas avenidas principales.

9.- ZONA CAMPO MADRE DE DIOS - LEVANTE – VIÑUELA- RECATADO- CARLOS III- FÁTIMA

La zona de la Viñuela y Jesús rescatado forman el segundo núcleo comercial abierto propiamente dicho de la localidad ya que en las mismas se ubican multitud de negocios comerciales de ropa, calzado, alimentación, restauración, etc. La zona la componen edificaciones consolidadas con muchas viviendas de protección oficial anteriores al año 1978, sobre todo en la zona de Levante y de Fátima. Los valores de venta, salvo en calles como Jesús rescatado, Avd. de Barcelona ó la Avd. de la Viñuela donde los precios son más altos, oscilan entre los 1.700 y los 2.100 euros/m².

10.- BARRIADA DE LA FUENSANTA Y ZONA DE EL ARENAL

La zona de la Fuensanta y el Polígono Santuario son barriadas residenciales con calles principales como son la Avd. de Ntra. Señora de la Fuensanta, Camino de la Barca ó Avd. del Ministerio de la vivienda donde los valores de mercado pueden oscilar alrededor de los 1.900 euros/m². Éstas viviendas son de protección oficial anterior al año 1978 en su mayoría.

La zona de el Arenal es la de más reciente construcción del entorno y se compone de edificios con equipamientos sociales varios que se cotizan alrededor de los 2.200 – 2.500 euros/m² para viviendas de éste tipo y alrededor de los 1.900-2.000 euros para viviendas que, aunque no son tan recientes, tienen una conservación media.

11.- BARRIADA SECTOR SUR – POLIGONO GUADALQUIVIR

Ésta zona de la capital la componen edificaciones de protección oficial con más de cuarenta años en su mayoría para la zona de Sector sur y edificaciones de protección oficial que alternan con edificios de libre venta en la zona del Polígono Guadalquivir. Los valores de mercado en éstas zonas pueden oscilar entre los 1.400 y

los 1.800 euros/m² tanto en la zona del Sector Sur que da a la Avd. de Cádiz, Avd. de Granada, Plaza de Andalucía como la zona del Polígono Guadalquivir que incide en la misma Avenida de Cádiz, antigua travesía de la N-IV. El resto de las viviendas, muy en función de su ubicación más ó menos cerca de las zonas marginales pegadas a la autovía de Andalucía pueden rondar los 1.000-1.300 euros/m².

12.- EXTRARRADIO DE CÓRDOBA

El fuerte aumento del precio de la vivienda en la localidad así como el desarrollo urbanístico del PGOU del año 2003 ha motivado que zonas del extrarradio como Alcolea, Encinarejo, Villarrubia ó Cerro Muriano hayan incrementado su oferta inmobiliaria creando un nuevo sector de venta de viviendas que, hasta hace unos cinco años no estaba explotado. En éstas zonas proliferan las promociones de viviendas adosadas y pareadas con equipamientos privados individuales ó compartidos siguiendo tipologías edificatorias similares que tienen mucha aceptación por lo compradores debido a que los precios de cualquier vivienda adosada en éstas zonas periféricas de la capital son muy inferiores a igualdad de tipología edificatoria y de superficie a los de las viviendas del núcleo principal.

Los valores de mercado en éstas zonas pueden oscilar entre los 1.800 y los 2.200 euros/m², siendo los más altos los correspondientes a viviendas de menor superficie ubicados en zonas más consolidadas como son Alcolea ó Villarrubia.

- CÓRDOBA PROVINCIA

1.- ZONA SIERRA NORTE

La Sierra Norte Cordobesa tiene dos zonas muy diferenciadas, la primera que la conforma todo el Valle de los Pedroches con Pozoblanco a la cabeza como cabecera comarcal y la segunda que la componen las zonas del Noreste de la provincia con localidades como Peñarroya, Fuenteobejuna, Belmez ó Espiel.

La primera zona, tiene valores de venta que no cupieran los 1.200-1.300 euros por m² para poblaciones menores y de 1.400-1.600 euros para poblaciones como Pozoblanco, Villanueva ó Hinojosa del Duque.

2.- ZONA CAMPIÑA SUR

Es la zona de más población y con más desarrollo de la provincia de Córdoba. La componen las localidades más importantes en cuanto a actividad comercial, desarrollo económico y población, compuesta por Montilla, Puente Genil y Lucena

como localidades más importantes y por La Rambla, Aguilar de la Frontera, Cabra y Fernán Núñez como localidades secundarias y más importantes.

En la localidad de Montilla, en la zona de la Avd. de Andalucía, zona de expansión comercial, los valores de venta oscilan entre los 2.500 y los 3.000 euros/m² bajando de éstos valores en calles secundarias y más alejadas del centro y manteniéndose los mismos en calles como Puerta de Aguilar y Corredera, muy consolidadas en la localidad.

En Puente Genil la zona de más solera residencial es el eje que va desde la Matallana a la cl. Aguilar, pasando por la cl. Susana Benitez, la Avd. de Manuel Reina y el Paseo del Romeral. En éstas calles nos encontramos valores de venta que oscilan entre los 1.950 y los 2.250 euros/m² en función de la situación y superficie de las viviendas, bajando a unos 1.600-1.800 en la zona de la Matallana y en al cl. Aguilar. Es reseñable la zona de nueva creación de la Avd. de la Estación y la antigua cooperativa de aceite en la que las viviendas alcanzan unos valores de venta de alrededor de los 1.600-1.800 euros/m².

La localidad de Lucena es con mucha diferencia, el municipio que más se ha desarrollado tanto comercial como industrialmente en los últimos diez años de la provincia, teniendo así mismo un fuerte incremento de la población. La zona residencial más cara y más consolidada de la población es el eje cl. El Peso, Maristas, Plaza Nueva, San Pedro y cl. San Francisco donde se alcanzan valores de 2.400 y 2.700 euros/m². En calles más secundarias de localidad circundantes a las anteriores podemos llegar a los 2.100 euros/m² de media y en calles menos céntricas aunque no por ello menos transitadas como la cl. Ancha, General Alaminos, Ronda de San Francisco y Avd. del Parque los valores pueden rondar en venta los 1.800-2.000 euros/m². En la zona que linde con la antigua ctra. Málaga- Córdoba se están desarrollando promociones de nueva construcción con valores de venta que oscilan los 1.500-1.600 euros/m².

La localidad de Cabra tiene unos precios medios de venta de viviendas alrededor de los 1.300 euros/m² que aumenta hasta los 1.800-2.000 en zonas próximas al Ayuntamiento y que baja hasta los 1.000-1.100 euros en zonas compuestas de edificaciones plurifamiliares antiguas de protección oficial anterior al año 78.

En municipios como Aguilar, La Rambla ó Fernan Nuñez la nueva autovía A-5 ha hecho resurgir la construcción de viviendas, destinando dicho resurgimiento a clientes potenciales que se desplacen de la capital hasta éstas localidades motivados por los altos precios de Córdoba capital y las facilidades de acceso y los precios de venta de las viviendas en éstos pueblos. Los valores más altos se reflejan en Fernan Nuñez donde oscilan para vivienda nueva alrededor de los 1.600-1.750 euros/m² y los

1.200-1.500 euros/m² que reflejan para la vivienda nueva en el resto de las poblaciones mencionadas.

3.- ZONA SIERRA SUBBÉTICA

Ésta zona la componen fundamentalmente los municipios de Iznájar, Rute y Priego de Córdoba con todas las poblaciones menores de su alrededor.

Podemos considerar a Priego de Córdoba como la población de la sierra Subbética con más importancia, provocada tanto por su ubicación como por su población. Las calles principales de la misma, cl. Ramon y Cajal, Cl. Cava, cl. Del Rio , carrera de las Monjas y Pintor Lozano Sidro que son las calles donde se ubica la mayor parte de la actividad comercial del municipio son las más caras con valores que llegan a los 1.800-2.000 euros/m² si bien no es frecuente localizar inmuebles a la venta debido a que es una zona muy consolidada con edificaciones muy antiguas unifamiliares. El resto de las zonas se caracteriza por unos valores medios que oscilan entre los 1.000 y los 1.500 euros/m².

En las localidades de Rute e Iznájar se ha notado en los últimos años un fuerte crecimiento de población extranjera promovida por el entorno de la sierra subbética, el pantano de Iznájar y la proximidad con Málaga, Granada y Córdoba. Los valores de mercado oscilan entre los 1.100-1.350 euros/m² en Rute para vivienda nueva a los 1.400-1.600 euros/m² en Iznájar. La vivienda que no es de reciente construcción tiene precios que oscilan alrededor de un 25% por debajo de la vivienda libre.

La localidad de Baena se encuentra ubicada entre la sierra subbética y la campiña. Es una localidad en la cual se diferencian dos zonas: la del casco antiguo y la de expansión. La primera la forman la cl. Alonso de los Ríos y sus transversales, en éstas ubicaciones los valores de viviendas pueden rondar los 1.300-1.500 euros/m². La segunda zona se compone de la Av. De Cervantes y Padre Villoslada, formada por edificaciones plurifamiliares de nueva ó reciente construcción con bajos comerciales en la que los valores de mercado oscilan entre los 1.400 y los 1.850 euros/m². En el resto del municipio, salvo casos puntuales, los valores de venta no superan los 1.100-1.200 euros/m².

El resto de localidades de la Sierra Subbética como Carcabuey ó Almedinilla son localidades menores muy dedicadas a la agricultura y en las que la actividad inmobiliaria es menor, localizándose valores que oscilan alrededor de los 1.000 euros/m².

4.- ZONA RIVERA GUADALQUIVIR OESTE

En ésta zona vamos a incluir las localidades de Almodóvar del Río, Posadas y Palma del Río, dedicadas las dos primeras cada vez más como segunda residencia de Córdoba capital. La proliferación de viviendas adosadas ha sido la tónica de los últimos cinco años en Almodóvar y Posadas, enfocadas, como se ha comentado anteriormente a compradores de la capital. Los valores de mercado en la misma oscilan alrededor de los 1.500-1.800 euros/m², localizándose los más altos en Almodóvar por su proximidad con la capital.

En ésta zona por proximidad podemos incluir localidades como La Carlota que en los últimos años ha sufrido un éxodo masivo de población de la capital debido fundamentalmente a las buenas comunicaciones que la localidad tiene, conectada por autovía con la capital y a muy poca distancia. La tipología de oferta de vivienda en la localidad es muy variada pasando de los pisos a los chalets en parcela individual, con mucha oferta de viviendas adosadas y pareadas. Poblaciones aledañas a La Carlota como son La Victoria ó la Aldea Quintana se han sumado también a ofertar viviendas del tipo adosado, pareado y chalet con destino a la población cordobesa. Los valores de mercado pueden oscilar entre los 1.500-1.800 para viviendas tipo piso y de 1.300-1.600 para viviendas tipo pareado-adosado. Los chalets en ésta zona se cotizan alrededor de los 1.500-1.600 dependiendo de las parcelas y los equipamientos que tengan , así como su proximidad con la autovía.

5.- ZONA RIVERA GUADALQUIVIR ESTE

Ésta zona la componen las localidades de Villafranca, El Carpio, Pedro Abad, Bujalance, Montoro y Villa del Río. Debido a la proximidad con Córdoba y sus buenas comunicaciones, accediendo a la mismas por autovía y con transportes públicos de muy buen servicio son poblaciones que cada vez con más frecuencia se dedican a zona dormitorio de personas de Córdoba que trabajan aquí de día y se desplazan a éstos pueblos por la tarde-noche. En las tres primeras poblaciones mencionadas los valores de mercado oscilan entre los 1.600-1.900 euros/m². En localidades como Bujalane ó Villa del Río, más alejadas de la capital, nos encontramos valores de venta que oscilan alrededor de los 1.100-1.300 euros/m² en la primera y en la segunda los 1.300-1.550 euros/m².

La localidad con más importante por se partido comarcal y ser localidad de más población es Montoro, si bien la morfología y distribución de calles la hacen una localidad de poca actividad inmobiliaria. La calle el Santo, Cordoneros, Santos Isasa ó Cervantes son las calles donde se aglutina mas actividad comercial y son las más

cotizadas residencialmente. En las mismas nos podemos encontrar valores de mercado muy dispares, que oscilan entre los 1.100 y los 1.900 euros/m². En zonas de expansión los valores oscilan entre 1.200-1.350 euros / m².

- USO TERCIARIO

La provincia de Córdoba, salvo en localidades como Lucena, no se ha caracterizado por una gran actividad industrial, dedicando su actividad económica a sectores muy diversos como son el agropecuario en la zona de la campiña y rivera del Guadalquivir, la joyería y el sector servicios en la capital, ó la explotación ganadera y la industria cárnica en la zona de la sierra norte.

En la capital cordobesa los polígonos industriales se conforman en su mayoría, por edificaciones menores de tipo adosado en las que se ubican multitud de actividades económicas de muy diversa índole. Éste tipo de edificaciones ha sido el más rentable económicamente hablando para los promotores que han encontrado un filón importante en éste tipo construcción en los últimos diez años. Últimamente y sobre todo en Polígonos industriales como La Torrecilla, Tecnocórdoba ó Amargacena a la vez que se han desarrollado promociones de naves adosadas se han simultaneado la construcción de edificaciones de varias plantas de altura destinadas a oficinas, aprovechando las buenas comunicaciones de que disponen éstos polígonos, la actividad comercial creciente de los mismos y los precios tan altos que las oficinas tienen en la zona centro de la capital, donde el metro cuadrado puede rondar los 3.000-3.600 euros/m². Si a lo anterior añadimos la dificultad de aparcar que en la zona centro de Córdoba existe se puede entender la construcción de éste tipo de edificaciones en éstas zonas. Los valores de venta de naves adosadas en los polígonos oscila entre los 930-1.200 euros/m² para zonas como la interior de Amargacena y Torrecilla; los 1.000-1.300 euros/m² para Las Quemadas y los 1.500-1.600 euros/m² para zonas como Tecnocórdoba. Polígonos como El Granadal están prácticamente dedicados a actividad comercial cotizándose alrededor de los 1.800 euros/m².

En el resto de la provincia la actividad industrial se puede centrar en Lucena, donde la fabricación de muebles acapara gran parte de la actividad económica, sin que los valores de mercado se asemejen siquiera a los de la capital, oscilando entre los 700-850 euros/m².

Localidades como Puente Genil han sufrido, mediante su desarrollo urbanístico, un fuerte incremento de superficie destinada a Polígono industrial si bien la misma está siendo destinada en su mayoría a la construcción de promociones de naves comerciales adosadas destinadas a pequeños negocios y comercios. Los valores que se manejan en ésta zona pueden rondar los 750-800 euros/m².

En la zona de la sierra norte, debido a la actividad ganadera y al desarrollo de la industria cárnica derivada del cerdo, cada vez proliferan más los polígonos destinados a éste tipo de industria si bien son los mismo ayuntamientos los que desarrollan éstos suelo para intentar acaparar las industrias en sus terrenos, favoreciendo mucho la compra de suelos y promoviendo los mismos en consonancia con otras administraciones, lo que hace que los precios sean muy bajos respecto del resto de la provincia.

Otro caso de expansión industrial lo ha sufrido Palma del Río que, con la industria derivada de los cítricos ha creado en los últimos cinco años mucho suelo industrial donde se han ubicado grandes firmas comerciales dedicadas a la comercialización de zumos y derivados.

GRANADA

El sector inmobiliario en la provincia de Granada, atraviesa un momento preocupante, de incertidumbre, especialmente desde el segundo semestre del 2007.

Con respecto a **vivienda nueva**, se ha producido un estancamiento importante en las ventas, de forma que aumenta el número total de viviendas pendientes de venta en manos de los promotores y por consiguiente la paralización de nuevos proyectos. Este dato podemos comprobarlo mediante la disminución considerable de Visados de proyectos en la provincia, que según información facilitada por el Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Granada, ha disminuido en 2007 un 12,76% con respecto a 2006, y solo en este mes de Enero (a día 23) un 52% con respecto al mismo día del año pasado.

En general, aunque las ventas han disminuido considerablemente, los precios siguen una tendencia estable, salvo excepciones. Esta circunstancia es mas frecuente en las

poblaciones del cinturón de Granada, así como en la capital, donde ha existido una mayor actividad, pero que es donde también sigue existiendo mas demanda, para viviendas de dimensiones medias, tanto uni como plurifamiliar.

Este incremento del tiempo de venta, entorno a un 90%, está provocando en los promotores el desarrollo de técnicas de marketing financiero para contrarrestar esta tendencia y acabar con los productos en stock mas antiguos, tales como "entradas" de menor cuantía, disminución en las cuotas o letras, etc.

En zona del litoral granadino el estancamiento es mucho mayor, al tratarse por lo general de viviendas de 2ª residencia. En esta zona los promotores comienzan a plantearse bajar ligeramente los precios de sus promociones en curso, que habían alcanzado cifras muy elevadas por la gran demanda existente.

La zona Norte de la provincia sigue una línea mas estable, aunque ha descendido también el numero de operaciones, los precios se mantienen constantes. Por esta zona abunda mas el pequeño promotor, que en el momento actual no invierte en nuevas promociones mientras no aumenten las ventas.

Según la opinión de los expertos en el sector inmobiliario creen que los precios actuales se mantendrán o subirán ligeramente, según revela el informe Tendencia de Precios de Mercado 2008, elaborado por la Cátedra Inmobiliaria del Instituto de Práctica Empresarial (IPE). No obstante, en el estudio también se destaca que un 20% de los encuestados opina que los precios bajarán, así como que hay otro 15,23% que continúa pensando que subirán por encima del IPC.

En cuanto a la **vivienda usada**, en general en toda la provincia, se detecta un ligero descenso en cuanto a los precios, al haber aumentado considerablemente el tiempo de espera en las ventas y por lo tanto la oferta de ellas.

En lo que respecta al **mercado de oficinas**, en la capital y cinturón se prevé una mayor oferta a medio plazo, con la ejecución de varios proyectos de edificios para oficinas, como por ejemplo, en la zona del Campus de Salud, zona edificio de Caja Granada, Carretera de Córdoba o Albolote. Esto implicará igualmente la estabilización de los precios en este sector.

En el resto de zonas, litoral y norte, es escaso el movimiento inmobiliario de oficinas, situándose estas en edificios de viviendas y a modo particular.

El mercado de edificaciones industriales en la capital y cinturón, sigue en la línea de los últimos años, con ligero ascenso en los precios de venta y bastante movimiento en los polígonos mas importantes, zona Juncaril y zona Mercagranada, siendo en este último donde mas promociones existen al ser de reciente desarrollo, con disponibilidad de suelo. En el resto de la provincia no existen prácticamente promociones, siendo la escasa oferta entre particulares y autopromociones.

HUELVA

Tras la desaceleración del sector inmobiliario experimentado durante el segundo semestre del año 2007, sumado al crecimiento moderado de los créditos hipotecarios comparado con años anteriores, da como resultado un año venidero lleno de incertidumbres que se materializará en un reajuste del sector inmobiliario.

Se estima que las causas que lo está produciendo son los elevados tipos de interés, sobreoferta del producto residencial y la crisis hipotecaria internacional.

Una consecuencia de este breve diagnóstico es que se producirá un descenso del número viviendas iniciadas en 2008, tendencia que se mantendrá en años sucesivos hasta alcanzarse el equilibrio entre la demanda y la oferta.

A continuación se realizará una breve descripción de la situación en la provincia de Huelva:

- CAPITAL

Gracias al auge experimentando en años anteriores, se ha detectado la consolidación de zonas en expansión de reciente construcción como son Pescadería, la prolongación de la Avda. de Andalucía y Marismas del Polvorín, y otras áreas en renovación como ha sido el Molino de la Vega, Fuentepiña y Tres Ventanas.

No obstante, en general, se ha detectado que el volumen de ventas ha bajado, lo que está produciendo una estabilización de los precios, por lo que la oferta tenderá a estar más equilibrada con la demanda.

Este exceso de oferta existente actualmente supondrá que se mantenga la tendencia actual de la construcción de viviendas de menor tamaño y número de dormitorios.

- POBLACIONES PRÓXIMAS A LA CAPITAL

En este apartado se incluye las poblaciones de San Juan del Puerto, Gibraleón y Aljaraque, perteneciendo a ésta última las zonas de Corrales, Bellavista y La Dehesa.

Estas poblaciones experimentaron un crecimiento en cuanto al número de viviendas construidas, producido por el desplazamiento de personas de la capital debido al alto precio de las mismas, buscando en estas localidades una oferta más asequible.

No obstante, y siguiendo con la tendencia actual, se ha notado un descenso generalizado, siendo muy significativo en la zona de Corrales, donde se ha concentrado una alta cantidad de viviendas terminadas cuya salida se está produciendo de manera muy lenta, debido a la escasez de demanda.

- ZONA DE COSTA

En general, sigue la misma línea que en el resto de la provincia, detectándose un exceso de oferta en zonas de Ayamonte como Costa Esury y las playas de Isla Canela y Punta del Moral, debido sobre todo al descenso de la demanda de personas no residentes en España procedentes de Unión Europea (sobre todo desde Inglaterra).

En el resto de las playas, la oferta se está equilibrando con la demanda, ya que la adquisición de viviendas de segunda residencia se había equiparado a una buena inversión, siendo hoy en día una mala opción ante la coyuntura del mercado inmobiliario.

- ZONA INTERIOR

En la mayoría de las poblaciones de interior cuya población supera los 10.000 habitantes, la oferta existente ha sido absorbida con cierta rapidez por la demanda, tendencia que se está alargando en plazos pasado el verano del 2007.

También cabe destacar aquellas localidades en la que está creciendo la demanda producida por los inmigrantes que consiguen establecer su residencia en la provincia, motivado por el alto índice de ocupación en las labores del campo, antes dinamizadores del mercado de alquiler mayoritariamente.

- ZONA SIERRA

Se ha registrado estos últimos años un gran movimiento en toda la sierra de Huelva, debido a un turismo rural más consolidado. No obstante, este incremento de la demanda de 2ª residencia está decreciendo.

Para finalizar el mercado residencial, se espera para este año un crecimiento ligeramente superior al 1%, con posibles descensos puntuales en algunas zonas de la provincia.

Sobre el mercado terciario, indicar que en la capital se concentra la demanda de oficinas en la zona centro, debido a la ubicación de la mayoría de las administraciones públicas, concentrándose la actividad industrial en la carretera que une Huelva con San Juan del Puerto con la implantación de numerosos polígonos, además de la creación reciente del parque Huelva Empresarial con una superficie bruta de 184 ha.

En la provincia, la mayoría de las poblaciones disponen de al menos un polígono industrial, con un grado de consolidación bastante alto.

JAÉN

Tal y como se auguró en meses pasados el ritmo de las ventas de inmuebles de tipo residencial tanto de nueva construcción como de segunda mano se ha ralentizado desde el segundo semestre del año pasado (2007).

Aunque tanto Jaén capital como la provincia han sufrido un incremento en los niveles de construcción importantes en los últimos años, comparado con otras provincias de la comunidad andaluza, no ha sido tan exagerado. Es por ello que la desaceleración o "parón" de la construcción se ha producido paulatinamente.

Esta situación de "parón" es más notable en **Jaén capital**, en la que se ha construido gran cantidad de viviendas en los últimos 5-7 años, que ha satisfecho la demanda existente de primera vivienda y la de inversores cuya finalidad era la de obtener beneficio con la reventa.

Mientras que en años pasados la venta se producía rápidamente hoy día son numerosas las promociones que ya no sólo no se venden en un alto porcentaje durante su construcción, si no que transcurridos 6 ó 7 meses después de su finalización siguen existiendo bastantes viviendas en venta.

Actualmente la oferta de vivienda nueva es alta y la demanda también, pero las ventas han bajado debido fundamentalmente a la subida de los tipos de interés y los precios desorbitados que siguen teniendo las viviendas de nueva planta.

Con respecto a la vivienda de segunda mano, ha ocurrido lo mismo, la oferta es elevada, pero el tiempo de venta se ha elevado llegando a alcanzar los 10-12 meses y en la mayoría de los casos produciéndose una bajada importante en los precios de salida (10-15%).

En general, los posibles compradores están a la expectativa de que los precios bajen al igual que el tipo de interés, factor éste último que condiciona a la mayoría de las familias interesadas en adquirir su primera vivienda o mejorar su situación actual.

Con respecto a la **provincia**, en general se siguen construyendo pequeñas y medianas promociones, que de momento se van vendiendo a un ritmo normal.

No obstante, según consultas realizadas a promotores de la provincia, éstos son más prudentes a la hora de promover, no comienzan obras nuevas si no tienen vendidas promociones anteriores y expectativas de vender.

Las previsiones para el año 2008 son que los precios de vivienda nueva se mantengan y en caso de crecer no superen el 5%. En cuanto a la vivienda de segunda mano, las expectativas son que los precios se mantengan e incluso que bajen moderadamente dependiendo de las circunstancias.

MÁLAGA

Para el análisis del mercado residencial en la provincia de Málaga diferenciaremos las siguientes áreas, zonas o ámbitos, en función de su similitud y características.

- 1.- Málaga capital
- 2.- Litoral Oeste
- 3.- Litoral Este
- 4.- Núcleos del interior

1.- MÁLAGA CAPITAL

Distinguiremos la zona centro histórico de las zonas residencial, margen litoral y de expansión.

1.1.-Zona centro histórico:

Está constituida por la calle Marqués de Larios y la calles situadas en sus alrededores, como calle Nueva, Plaza de La Constitución, calle Granada, calle La Bolsa, calle Strachan, zona entorno al Mercado Central, Alameda principal y Muelle de Heredia. Es una zona absolutamente consolidada, con una limitada y escasa renovación de la edificación existente, persistiendo la mayoría de edificios decimonónicos. Es zona protegida donde las actuaciones en su inmensa mayoría se limitan a la rehabilitación de la edificación existente.

Los valores mas altos corresponden a la Calle Marqués de Larios, disminuyendo paulatinamente conforme nos distanciamos de ella.

El uso en esta zona que había devenido a terciario, recientemente se está reconvirtiendo a residencial, generalmente de minipisos tipo estudio o lofts. La tipología es de bloques plurifamiliares entre medianeras o manzana cerrada.

Los valores en el epicentro pueden alcanzar 6.000 euros/m², bajando hasta 3.700 euros/m² en calles de segundo orden y descendiendo progresivamente en el ensanche antiguo.

En las zonas de ensanche antiguo, se sitúan los precios de venta entre 1.400 y 2.250 euros/m².

1.2.-Zonas de expansión:

1.2.1.-Paseo marítimo de Poniente, franja litoral este:

Zona de nueva y reciente construcción. Tipología plurifamiliar. Valores comprendidos entre 2.300 y 5.000 euros/m².

1.2.2.-Prolongación de la Alameda, zona Teatinos:

Ensanche moderno en desarrollo entorno a la Universidad. Amplias posibilidades de crecimiento. Valores comprendidos entre 2.100 y 2.800 euros/m².

1.3.- Paseo marítimo de Levante franja, litoral Oeste:

Es una zona consolidada, comprendiendo una franja litoral entre la línea de costa y las estribaciones montañosas. Valores comprendidos entre 2.300 y 5.000 euros /m²

1.4.- Zonas residenciales:

Comprende áreas ubicadas en la zona Oeste de Málaga, en las laderas de las estribaciones montañosas con vistas sobre la bahía, generalmente viviendas de baja densidad. Zonas del Limonar, Parque Clavero, Cerrado de Calderón, etc. Valores comprendidos entre 2.600 y 5.000

1.5.-Resto municipio

En el resto del municipio y zonas de la capital los valores se sitúan generalmente entre 1.400 y 2.400 euros/m².

2.-LITORAL ESTE

2.1.- Rincón De La Victoria

Fundamentalmente ciudad dormitorio respecto a Málaga capital, gracias a las buenas comunicaciones con la misma. Constituida por un núcleo y urbanizaciones de baja densidad, que se extienden entre la costa y la autovía de circunvalación.

Los valores mayores se sitúan en primera línea de costa. Valores comprendidos entre 1.800 y 2.900 euros /m²

2.2.- Torre Del Mar

Pedanía de Vélez-Málaga ubicada en parte de la franja costera del municipio.

Fundamentalmente 2ª residencia. Los valores mayores se sitúan en primera línea de costa. Valores comprendidos entre 1.700 y 2.700 euros /m²

2.3.- Vélez Malaga

Núcleo poblacional capital de la zona de la Axarquía. Población generalmente autóctona. Los valores mas altos se encuentran en el centro urbano. Valores comprendidos entre 1.400 y 2.300 euros /m²

2.4.-Torrox-Costa

Comprende la franja litoral del municipio, generalmente entre la línea de costa y la C.N. 340. Zona de 2ª residencia con población generalmente foránea estacional, fundamentalmente extranjera y del interior de Andalucía. Los valores mayores se sitúan en primera línea de costa. Valores comprendidos entre 1.600 y 3.000 euros/m².

2.5.-Nerja

Comprende la zona urbana de casco y las urbanizaciones de su entorno, considerando asimismo la cercana población de Frigiliana. Población autóctona en zona de casco y foránea extranjera en urbanizaciones aledañas y Frigiliana.

Valores comprendidos entre 2.100 y 2.900 euros /m²

3.- LITORAL OESTE

3.1.- Torremolinos

Municipio fundamentalmente turístico, con una gran población estacional, aunque últimamente y gracias a su buena comunicación con Málaga capital, ejerce también como ciudad dormitorio de la misma. Se puede diferenciar la zona de casco urbano y urbanizaciones del entorno respecto de la zona ubicada en en primera línea de costa,

(Playamar, Costa Lago, Paseo marítimo del Bajoncillo, Carihuela, etc.) donde los valores experimentan un considerable incremento. Zona de casco: Valores comprendidos entre 1.700 y 2.600 euros /m² Zona litoral: Valores comprendidos entre 2.500 y 3.500 euros /m²

3.2.- Benalmádena

Municipio turístico con población autóctona y foránea residente y estacional En Benalmádena podemos distinguir varias zonas bien diferenciadas, además de las urbanizaciones periféricas.

3.2.1.- Benalmádena Pueblo.

Zona de pueblo consolidada, con viviendas entre medianeras de baja altura y densidad.

Valores comprendidos entre 1.700 y 2.700 euros /m²

3.2.2.- Arroyo de la Miel.

Zona de casco y entorno de bloques plurifamiliares en ordenación abierta. Diverso tipo de población, mezclándose la de 1ª y 2ª residencia, con la foránea tanto nacional como extranjera. Valores comprendidos entre 1.700 y 2.400 euros/m².

3.2.3.- Benalmádena Costa.

Zona en el entorno de la C.N. 340 y urbanizaciones limítrofes. La tipología en primera línea es generalmente de bloque exentos, mientras que en las urbanizaciones predominan la viviendas unifamiliares. Población generalmente foránea. Valores comprendidos entre 2.100 y 3.500 euros/m².

3.3.- Fuengirola

Municipio turístico

Está constituido por el casco urbano con tipología de bloques y alguna urbanización aledaña con tipología unifamiliar o poblado mediterráneo. Los valores mas altos suelen darse en el paseo marítimo, descendiendo progresivamente hacia el interior de la población. Valores comprendidos entre 2.100 y 3.500 euros/m².

3.4.- Poblacion De Mijas

Población fundamentalmente turística.

En Mijas se han de distinguir varias zonas bien diferenciadas, la zona del pueblo, las Lagunas y la zona de costa con las urbanizaciones dispersas por todo el ámbito municipal.

3.4.1.- Mijas Pueblo.

Con un crecimiento contenido y actividad fundamentalmente comercial.

3.4.2.- Barrio de Las Lagunas y de Las Cañadas.

Zona contigua a la población de Fuengirola, funcionando como ensanche de dicha población. Tipología de manzana cerrada y unifamiliar.

Los valores se sitúan entre los 1.800 y los 2.300 euros/ m².

3.4.3.-Mijas-costa y Urbanizaciones dispersas.

Zona costera, con la Cala de Mijas y urbanizaciones, Riviera del Sol, Miraflores, Calahonda, etc. Población generalmente foránea extranjera, Tipología de bloques en primera línea de costa y unifamiliares (aislado y adosados) y poblado mediterráneo hacia el interior. Valores comprendidos entre 2.100 y 3.500 euros/m².

3.5.-Manilva: (Sabinillas)

Sabinillas se sitúa en la línea de costa donde se concentra prácticamente todo el desarrollo urbanístico del municipio de Manilva, no siendo el mercado de éste último significativo. Tipología constructiva de bloques plurifamiliares en Manilva y de unifamiliares y poblado mediterráneo en el resto del término municipal. Población generalmente foránea extranjera Valores comprendidos entre 1.700 y 2.500 euros/m².

3.6.-Estepona:

Podemos distinguir dos zonas, la zona de casco urbano y la zona de urbanizaciones ubicadas a lo largo y ancho de la línea costera.

3.6.1.- Zona de casco:

Tipología de manzana cerrada y bloques exentos con población autóctona. Valores comprendidos entre 1.700 y 2.500 euros/m².

3.6.2.- Urbanizaciones:

Tipología de viviendas unifamiliares tanto aisladas como adosadas y poblado mediterráneo. Población foránea extranjera. Valores comprendidos entre 1.800 y 3.350 euros/m².

3.3.-Marbella:

En la localidad de Marbella podemos diferenciar varias zonas, la Barriada de San Pedro de Alcántara, la urbanización de Nueva Andalucía, zona de Puerto Banus y Urbanizaciones.

3.3.1.-San Pedro de Alcántara.

Tipología de manzana cerrada y bloques exentos. Población autóctona. Valores comprendidos entre 1.700 y 2.500 euros/m². En la zona de costa puede llegar a 3.200 euros/m²

3.3.2.-Nueva Andalucía.

Gran dispersión de valores, dependiendo de su ubicación en el interior de la urbanización dada su gran extensión. Valores comprendidos entre 1.600 y 5.000 euros/m².

3.3.3.-Puerto Banús y milla de oro.

Generalmente bloques exentos o poblado mediterráneo y en menor medida unifamiliares exentas. Población foránea. Valores comprendidos entre 3.000 y 9.000 euros/m².

3.3.4.-Marbella Ciudad.

Tipología de manzana cerrada en centro población y unifamiliares o poblado mediterráneo en entorno próximo. Población autóctona. Valores comprendidos entre 1.800 y 3.200 euros/m².

3.3.4.3.-Resto del núcleo urbano de Marbella, urbanizaciones residenciales. Tipología predominante de unifamiliares y poblado mediterráneo. Dispersión de valores según ubicación y zona. Población eminentemente foránea. Valores comprendidos entre 2.200 y 9.000 euros/m².

3.4.- Benahavís

Urbanizaciones residenciales de viviendas unifamiliares de alto standing. Valores comprendidos entre 3.000 y 5.000 euros/m².

4.- NÚCLEOS DEL INTERIOR

4.1.- Antequera

Población del interior de la provincia con un gran potencial de desarrollo en función de su ubicación, comunicaciones existentes y futuras en proyecto, así como su centralidad en el contexto de la comunidad autónoma. Valores comprendidos entre 1.300 y 2.500 euros/m².

4.2.- Alhaurín de la Torre, Cártama, Pizarra. Coín, Alhaurín el Grande. Concentraciones poblacionales en el valle del Guadalhorce que han experimentado recientemente un

gran desarrollo, en función de las óptimas mejoras de sus canales de comunicación con la capital.

Poblaciones generalmente autóctonas, con incremento poblacional como ciudades dormitorio ofreciendo alternativas de viviendas unifamiliares escasas en la capital. Valores comprendidos entre 1.700 y 2.300 euros/m².

NOTA 1.- Los valores reseñados se refieren a valores actuales de oferta, resultando en general inferiores a los detectados en períodos inmediatos anteriores. Se detecta en general una clara tendencia a la baja con una fuerte ralentización y disminución de la demanda, lo que se traduce en una escasa realización de operaciones. Estimamos que a corto-medio plazo se mantendrá esa tendencia.

NOTA 2.- Los inmuebles en el municipio de Marbella, en una gran mayoría se encuentran afectados por incumplimiento urbanístico respecto la legalidad urbanística vigente, que podría resolverse en algunos casos con la aprobación definitiva de la Revisión del PGOU de Marbella.

SEVILLA

El año 2007 se ha caracterizado por un descenso importante en el volumen de ventas de todo tipo de inmuebles y en especial en el segmento residencial, lo que ha motivado que la "oferta actual" sea muy superior a la demanda, acentuándose ésta circunstancia a finales de año. La consecuencia de todo ello ha sido la estabilidad de precios durante todo el año 2007 e incluso en casos puntuales hemos llegado a conocer algunas ventas por debajo de mercado por diversas circunstancias, siendo el caso más común el del cliente al que le entregan su nueva vivienda comprada sobre plano a principios de 2006 y que no la ha podido vender en ese período de tiempo la que tenía en propiedad, encontrándose obligado a vender con urgencia a precios por debajo de mercado.

Otro fenómeno novedoso, ante el descenso de ventas de vivienda nueva, es que algunos promotores e inmobiliarias, regalan viajes, coches, sorteos de hipotecas gratis entre los compradores de la promoción, descuentos sustanciosos e incluso mejoran calidades con respecto a las fases entregadas con anterioridad.

El segmento terciario (oficinas y naves industriales) no ha permanecido ajeno a todo ello, ya que el año 2007 también se ha caracterizado por una estabilidad en los precios de venta de este tipo de inmueble tanto en Sevilla capital como en toda su provincia como consecuencia de la elevada oferta generada en los 4-5 últimos años con el desarrollado de multitud de polígonos y parque industriales en toda Sevilla y provincia. Como caso significativo exponemos el de "Torneo Parque Empresarial" en Sevilla Capital, en la que los compradores de la primera fase una vez entregada a mediados de 2006 y principios del año 2007 estaban vendiendo por debajo de los precios de la promotora en las fases que estaban en ejecución.

Para el año en curso prevemos que se mantenga la tendencia actual en cuanto a la estabilidad de precios e incluso que se produzca un descenso entre un 5-10% a finales de año si se agrava la situación socioeconómica por la que estamos atravesando.

Para analizar el comportamiento del mercado inmobiliario de Sevilla y provincia, diferenciaremos entre los distintos barrios o zonas en Sevilla Capital (Centro Histórico y barrios de Nervión-Buhaira, Triana, Los Remedios, Macarena, Sevilla Este y Bermejales), municipios del área metropolitana (Mairena del Aljarafe, Bormujos, Camas, Tomares y Castilleja de la Cuesta principalmente) y otros municipios de relevancia distantes de la capital sevillana tales como Dos Hermanas, Alcalá de Guadaíra, Carmona, San José de la Rinconada, Utrera y Écija.

- SEVILLA CAPITAL

ZONA CENTRO HISTORICO y BARRIO DE NERVION-BUHAIRA: En esta zona los precios en vivienda nueva oscilan entre 3.600,00 y 6.000,00 euros/m², correspondiendo los valores más altos a calles de especial atractivo y mejor situación. En vivienda usada los precios oscilan entre los 2.700 y 4.500 euros/m².

En el segmento de oficinas los precios oscilan entre los 3.000 y 6.000 euros/m².

BARRIO DE TRIANA y LOS REMEDIOS: En esta zona los precios en vivienda nueva oscilan entre 3.600,00 y 5.000,00 euros/m². En vivienda usada los precios oscilan entre los 2.700,00 y 4.200,00 euros/m² aproximadamente.

En el segmento de oficinas los precios oscilan entre los 3.000 y 4.500 euros/m².

BARRIO DE LA MACARENA: En esta zona los precios en vivienda nueva oscilan entre 3.300,00 y 4.500,00 euros/m². En vivienda usada los precios oscilan entre los 2.400,00 y 3.600,00 euros/m² aproximadamente.

BARRIOS DE LOS BERMEJALES Y SEVILLA ESTE: Se trata de los dos barrios de menos antigüedad de toda Sevilla cuyo denominador común es su alto índice de población joven debido a que su desarrollo en origen se apoyo principalmente en la realización de promociones protección oficial.

En esta zona los precios en vivienda nueva oscilan entre 2.200,00 y 3.000,00 euros/m². En vivienda usada los precios oscilan entre los 1.800,00 y 2.000,00 euros/m² aproximadamente.

En el segmento de oficinas los precios oscilan entre los 1.800 y 2.700 euros/m².

- SEGMENTO INDUSTRIAL SEVILLA CAPITAL

En el segmento industrial los valores de naves industriales oscilan entre los 1.000 y 1.500 euros/m², alcanzando valores entre 2.000 y 2.400 euros/m² en naves de tipo comercial de escasa superficie construida.

- AREA METROPOLITANA

MAIRENA DEL ALJARAFE, BORMUJOS, CAMAS, TOMARES, GINES, CASTILLEJA DE LA CUESTA Y OTROS: Se trata de municipios que han experimentado un gran desarrollo en los últimos años, sobre todo a raíz del año 1992, como consecuencia de la mejoras de las infraestructuras realizadas para la Exposición Universal de la Expo-92. Los valores en vivienda nueva rondan entre los 1.900 y 2.400 euros. En vivienda usada los precios oscilan entre los 1.500,00 y 1.900,00 euros/m² aproximadamente.

En el segmento de oficinas los precios oscilan entre los 1.800 y 2.500 euros/m².

En el segmento industrial los valores de naves industriales oscilan entre los 900 y 1.200 euros/m²,

- MUNICIPIOS RELEVANTES

DOS HERMANAS, ALCALA DE GUADAIRA, CARMONA Y SAN JOSE DE LA RINCONADA

Son municipios que cuentan con una población que supera los 25.000 habitantes, todos ellos en crecimiento y que su proximidad a Sevilla implica la extensión a sus términos de las redes de infraestructuras de la capital.

En éstas localidades, los precios en vivienda nueva oscilan entre 1.800,00 y 3.000,00 euros/m². En vivienda usada los precios oscilan entre los 1.200,00 y 1.800,00 euros/m² aproximadamente.

En el segmento de oficinas los precios oscilan entre los 1.800 y 2.400 euros/m².

En el segmento industrial los valores de naves industriales oscilan entre los 900 y 1.200 euros/m² aproximadamente.

ESTUDIO MERCADO INMOBILIARIO EN EXTREMADURA

Analizamos el mercado inmobiliario de viviendas y mercado terciario. Dentro de la comunidad Autónoma de Extremadura, como principal característica, cabe destacar la ralentización del mercado inmobiliaria tanto de obra nueva como de segunda mano, en la actualidad se observa una amplia oferta de de vivienda de obra nueva.

Podemos distinguir las siguientes zonas en:

Badajoz ciudad: El centro histórico de la ciudad se caracteriza por que en los últimos años ha experimentado una rehabilitación integral de muchos de sus edificios, destacando calles como San Juan, Muñoz Torrero, Zurbaran, Arco agüero... etc. En ellas se observa una rehabilitación de edificios emblemáticos de Badajoz y casas entre medianeras las cuales han sido derribadas para dar paso a bloque de viviendas plurifamiliares, los valores de viviendas nuevas rondan entre los 1800 y 2.200 euros / m² Dependiendo de la cercanía a la plaza de España donde se ubica el Ayuntamiento y la Catedral estos valores se van incrementando hasta llegar en la misma plaza a 2.500 euros / m².

Cerca de la zona centro hay que destacar barriadas totalmente consolidadas como Pardaleras, Santa Marina y Avda. de Colón, en estas zonas la mayoría viviendas de segunda mano, con grandes dimensiones en estas zonas el valor aumentará o disminuirá en función de la cercanía al Corte Ingles centro neurálgico de las tres barriadas. En las zonas más alejadas del Corte Inglés nos encontramos con un unitario medio de 1.800 euros / m² mientras que en las zonas mas cercanas al Corte Inglés como Avda. de Huelva, Avda. de Villanueva, Avda. de Europa y Fernando Calzadilla nos encontramos con valores medios entre los 2.500 y 2.800 Euros / m².

Las principales zonas que comprenden el primer anillo de expansión, son zonas muy consolidadas dentro de la ciudad entre ellas destacar:

- Ciudad Jardín, en ella se encuentra el "Hospital Materno Infantil", se caracteriza por viviendas adosadas cuyos valores oscilan entre 2.200 y 2.400 euros / m² y viviendas plurifamiliares con valores entre los 1900 y 2.100 euros /m².

- M^a Auxiliadora, la zona mas consolidadas en ella se encuentran colegios de gran importancia de la ciudad como Maristas y Salesianos, el valor de las viviendas dependerá de la cercanía a estos colegios y a la Avda. M^a Auxiliadora, encontrándonos con valores entre los 1.500 y 1.700.
- Polígono de la Paz, caracterizada por viviendas plurifamiliares en bloque de protección oficial, dada a la antigüedad y que en la mayoría los bloque no tienen ascensor los valores oscilan entre los 1.400 y los 1.500 euros /m2.
- Valdepasilla, de la zona de expansión, es la zona más consolidada en ella se observan viviendas de obra nueva con valores entre los 1.700 y 1.900 euros/ m2 y viviendas de segunda mano con valores entre los 1.600 y 1.800 euros /m2. En ella destacar las principales vías como José M^a Alcaraz y Alenda y Avda. Sinforiano Madroño
Dentro de dicha zona cabe destacar la zona del Cerro del Viento, en donde nos encontramos con viviendas de nuevas o seminuevas de nueva creación, con calidades tanto constructivas y de acabados altos en ellas los valores oscilan entre los 2.500 y 2.600 euros / m2

Saliéndonos de este anillo de expansión hay que destacar zonas de nueva creación como Barriada de Llera situada en la carretera de Olivenza, la cual en los últimos años ha experimentado una amplia demanda y oferta de vivienda tanto unifamiliar oscilando entre los 1.600 y 1700 Euros / m2, como plurifamiliares oscilando entre los 1750 Y 1900 euros / m2

También fuera de este anillo se encuentra Huerta Rosales una zona de nueva creación donde la mayoría de las viviendas son de obra nueva oscilando entre los 2.500 y 2.600 euros / m2.

Debido al paso del Río Guadiana existen barriadas al otro lado del río, unidas al centro de la localidad por los diferentes puente Real, Puente de la Universidad, y Puente Nuevo, en ellas nos encontramos con zonas consolidadas como barriada de San Fernando con valores entre los 1.300 y1.900 euros / m2. Y urbanización Guadiana caracterizado por viviendas adosadas con valores entre los 1600 y 1.800 euros / m2 Y plurifamiliares con valores entre los 1700 y 2.200 euros

Destacar también la barriada de San Roque, con viviendas plurifamiliares oscilando los valores entre los 1.500 y 1.900 euros /m². Y una zona de ampliación, Ronda Norte con viviendas plurifamiliares de obra nueva con valores entre los 1900 y 2.000 euros.

Como zona de lujo nos encontramos con las Vaguadas y el Golf Guadiana situada a dos kilómetros de la ciudad caracterizado por viviendas de unifamiliares individuales en su mayoría que alcanzan valores unitarios entre los 2.500 a los 3.000 Euros.

Como zona de segundas residencia hay que decir que la gran mayoría se encuentran a varios kilómetros de la ciudad destacando zonas como La Dehesilla de Calamón en la carretera de Valverde de Leganés, Tres Arroyo en la carretera de Sevilla, Corazón de Jesús en la carretera de Olivenza, urbanización los Montitos en la carretera de Sevilla, Urbanización Río Caya en la frontera de Portugal, los lebratos en la carretera de Valverde de Leganes. Todas estas zonas se caracterizan por ser viviendas de segunda residencia todas ellas con parcelas que oscilan entre los 1.500 y los 5.000 m² de parcela con valores entre los 1.300 y 1.500 euros.

En el mercado de oficina hay que destacar la zona centro C/ Santo Domingo, Avda. Juan Carlos I, zonas especialmente comerciales donde el valor de las oficinas pueden oscilar entre los 1.500 a 1.800 euros / m². También hay que destacar el Edificio Eurodom destinado a oficinas exclusivamente situado en Valdepasilla con un valor medio de 2.200 euros / m².

En cuanto al mercado de naves industriales ha y que destacar en la localidad de Badajoz el Polígono el Nevero, situado estratégicamente en la frontera con Portugal y con acceso a la autovía A-5, los valores oscilan entre los 600 y los 850 euros / m².

En cuanto a las poblaciones de más de 50.000 habitantes, destacar poblaciones como Don Benito-Villanueva de la Serena en la zona este, Mérida capital de la provincia y situada en el centro de provincia de Badajoz y Almendralejo- Zafra en la zona Sur.

Don Benito y Villanueva, localidades situada el la parte este de la provincia de Badajoz son localidades que en la actualidad están experimentando una gran expansión, en ellas se observa que la demanda es menor a la oferta provocando, un descenso en los precios de las vivienda de segunda mano, debido a la demasía de oferta de viviendas de obra nueva.

Vamos a destacar la zona centro como la Plaza de España y la Avda. de la Constitución en donde los unitarios ronda entre los 1.500 a 1.800 euros / m² y en otras zonas como urbanización los pinos entre los 1.000 a 1.200 euros / m².

Mérida situada en el centro de la provincia de Badajoz, además de ser la capital de la comunidad autónoma. Hay que destacar la zona centro o centro histórico con valores entre los 900 euros si se trata de vivienda antigua y de 1.500 euros / m² viviendas de obra nueva. Otras zonas a destacar como Las Abadías, principalmente formada por viviendas de obra nueva con valores que oscilan entre los 1.200 y los 1.400 euros / m²

La corchera y lo Bodegones los valores de viviendas plurifamiliares oscilan entre los 1.300 y los 1.500 euros / m². Como zona de vivienda adosadas destacar Los Salesianos en donde nos encontramos con valores entre los 1300 y los 1.500 euros / m². Como zona de segunda residencia destacar Proserpina y carretera de don Álvaro, se caracteriza por ser aglomeraciones de viviendas la mayoría de ellas sin declarar con valores que oscilan entre los 1.000 a los 1.400 euros / m².

Como zona de oficina, no hay nada en la ciudad donde haya una aglomeración de las mismas, a excepción de la zona centro como la C/ Almendralejo y la Calle Santa Eulalia en donde el valor oscila entre los 1.000 a los 1.300 euros / m².

En la ciudad de Mérida tan solo existe un polígono Industria llamado Polígono del Prado, con acceso desde la misma a A-5. los valores oscilan entre los 450 a 550 euros / m².

Cáceres ciudad, se diferencian varias zonas principales como son la zona centro caracterizada por vivienda plurifamiliares antiguas con unos valores que oscilan entre los 1.800 y 2.000 euros /m².

Otras zonas consolidadas como Colon, Santa Isabel en las cuales los valores oscilan entre los 1.200 Y 1.500 euros / m². Como zonas de expansión tenemos el Nuevo Cáceres en donde nos encontramos con vivienda plurifamiliares con valores que oscilan entre los 2.000 y 2.200 euros /m².

Los Fratres también zona de expansión donde existen viviendas de obra nueva tanto unifamiliares adosadas las cuales oscilan entre los 2.000 y 2.200 euros /m² y viviendas plurifamiliares con valores entre los 1.900 Y 2.000 euros / m²

La zona de oficinas se centra sobre todo en el centro como en el Paseo de Canovas y la Avda. Gil Cordero. En ellas los valores oscilan entre los 1.800 a los 2.000 euros / m² a medida que nos alejamos de estas vías principales el unitario medio va disminuyendo progresivamente.

La actividad Industrial se centra principalmente en el único polígono Industrial de la ciudad situado en la N-630 convertida ahora en la A-66 o ruta de la Plata en ella los valores oscilan entre los 550 a 900 euros / m²

En otras localidades superiores a los 50.000 habitantes como Plasencia en la provincia de Cáceres, se observa unos valores medios entre los 1.200 a los 1.500 euros / m².