SOLID INMUEBLES

SOLID investments

PRECIO MERCADO MONCOFA

PRECIOS MERCADO DE VIVIENDAS PRIMERA Y SEGUNDA LINEA EN MONCOFA, CASTELLÓN

| Solid Inmuebles | Abril 21, 2016

RESUMEN EJECUTIVO

Moncofa, Castellón (Comunidad Valenciana)

Precios: La tendencia de precios continúa siendo a la baja, hasta caídas máximas en el entorno del 10%. No se aprecia un cambio de tendencia, ya que continúa el desajuste entre oferta y demanda. El porcentaje de bajada de precios es cada vez más reducido. En Benicassim, el ajuste ha sido algo menor, al ser una zona más consolidada sin demasiada sobreoferta, donde tienen su segunda residencia vecinos de Castellón.

Oferta: El mayor volumen de stock de viviendas se concentra en Peñíscola, Oropesa de Mar (zona de Marina D'Or) y Alcossebre. El ritmo de ventas de obra nueva está en torno a una o dos viviendas al mes. Las operaciones en el mercado de segunda mano se concentran en viviendas baratas para rehabilitar en zonas consolidadas, donde no hay obra nueva. La vivienda en alquiler va ganando protagonismo. El valor de las rentas también ha descendido, aunque en menor medida que para el producto en venta.

Actividad: A diferencia de lo que ocurrió en 2010, 2011 y 2012, en el último año no se ha reactivado ninguna promoción paralizada por la crisis. Tampoco se han iniciado nuevos proyectos, salvo alguna vivienda unifamiliar en autopromoción.

Demanda: Aún es escasa y su procedencia es tanto nacional como extranjera. El comprador nacional adquiere viviendas en poblaciones menos turísticas, mientras que el extranjero se inclina por focos turísticos. La demanda nacional proviene de Aragón y País Vasco, mientras que Alemania e Inglaterra son las procedencias más habituales entre los inversores internacionales. Estos se concentran, principalmente, en las localidades de Peñíscola y Alcossebre.

El producto más demandado en zonas turísticas son las viviendas de dos habitaciones. En poblaciones no tan turísticas, dado que el precio es menor, se opta por inmuebles algo más grandes: de dos y tres habitaciones.

PRECIO MERCADO PRIMERA LINEA DE LA PLAYA

A primera línea de la playa los apartamentos con 3 dormitorios y 90m2 tienen un valor de 170.000 a 180.000, sin embargo a 300metros de la playa están las viviendas con un valor de 70.000€ y tienen 1 habitación y 60m2 pero estos tienen pista de pádel, piscina y zona de jardines comunitarios. Además los pisos sin nada comunitario que están a 300metros de la playa con 3 habitaciones y 100m2 tienen un valor de 90.000€.

El precio del metro cuadrado a primera línea de playa es de 2.000€.

El precio del metro cuadrado a 300 metros de la playa es de 1.000€.

En la playa también podemos valorar el precio por habitación ya que variando las habitaciones y zonas del edificio cuesta más o menos. A primera línea la habitación está a 60.000€ en cambio a 300 metros de la playa la habitación está a 45.000€

PRECIO MERCADO SEGUNDA LINEA DE LA PLAYA

La zona de Moncofa se ubica entre Boriana y Nules, por lo tanto las estadísticas se pueden entender mirando los datos sobre Boriana y Nules:

Tablas:

PRECIOS COSTA VALENCIANA	Valor €/m² 1trim. 2014	Valor €/m² 1trim. 2015	% Variación 1trim 2014-1trim.2015	% Variación desde máximos
Castellón (provincia)	**960**	**917**	**-4,5%**	**-48,8%**
Almazora/Almassora	907	804	-11,4%	-51,3%
Benicarló	926	931	0,5%	-52,2%
Benicasim/Benicàssim	1.597	1.573	-1,5%	-38,7%
Borriana/Burriana	899	823	-8,5%	-46,9%
Castellón de la Plana/ Castelló de la Plana	1.019	905	-11,2%	-52,0%
Oropesa del Mar/Orpesa	1.213	1.196	-1,4%	-55,1%
Peníscola/Peñíscola	1.262	1.260	-0,2%	-49,2%
Vinaròs	1.034	1.025	-0,9%	-43,3%

Fuente: Tinsa

COMPRAVENTAS COSTA VALENCIANA	TOTAL			NUEVA			USADA		
	TOTAL 2013	TOTAL 2014	Variación	NUEVA 2013	NUEVA 2014	Variación	USADA 2013	USADA 2014	Variación
Castellón (provincia)	**6.975**	**5.301**	**-24,0%**	**2.213**	**798**	**-63,4%**	**4.762**	**4.503**	**-5,4%**
Almazora/Almassora	144	237	64,6%	45	66	46,7%	99	171	72,7%
Benicarló	211	301	42,7%	34	81	138,2%	177	220	24,3%
Benicasim/Benicàssim	181	265	46,4%	8	12	50,0%	173	253	46,2%
Borriana/Burriana	253	283	11,9%	44	32	-27,3%	209	251	20,1%
Castellón de la Plana /Castelló de la Pla	859	1.116	29,9%	74	112	51,4%	785	1.004	27,9%
Nules	68	115	69,1%	13	23	76,9%	55	92	67,3%
Oropesa del Mar/Orpesa	672	627	-6,7%	57	73	28,1%	615	554	-9,9%
Peníscola/Peñíscola	394	397	0,8%	55	46	-16,4%	339	351	3,5%
Vinaròs	268	339	26,5%	41	42	2,4%	227	297	30,8%

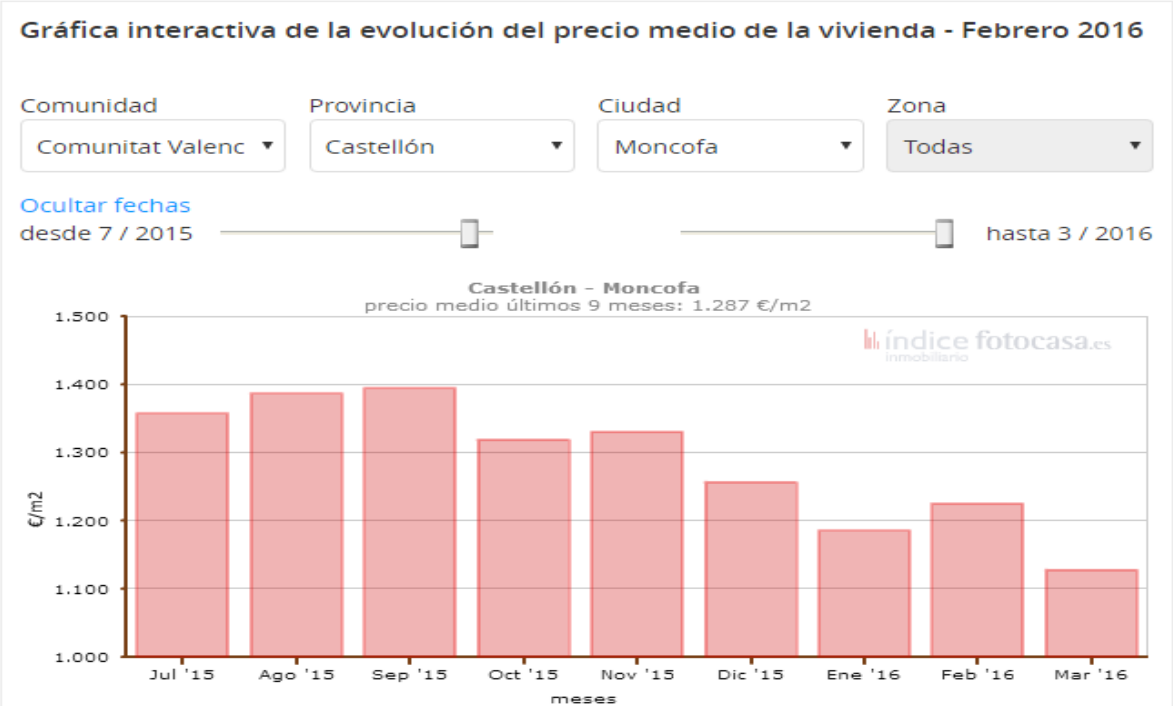
Fuente: Ministerio de Fomento

VISADOS DE OBRA NUEVA COSTA VALENCIANA	TOTAL			UNIFAMILIAR			PLURIFAMILIAR		
	TOTAL 2013	TOTAL 2014	Variación	UNIF 2013	UNIF 2014	Variación	PLURI 2013	PLURI 2014	Variación
Castellón (provincia)	**256**	**222**	**-13,3%**	**136**	**141**	**3,7%**	**120**	**81**	**-32,5%**
Almazora/Almassora	22	2	-90,9%	4	2	-50,0%	18	0	-100%
Benicarló	8	9	12,5%	2	6	200,0%	6	3	-50%
Benicasim/Benicàssim	4	9	125,0%	4	9	125,0%	0	0	-
Borriana/Burriana	9	15	66,7%	7	11	57,1%	2	4	100%
Castellón de la Plana /Castelló de la Plana	31	42	35,5%	25	16	-36,0%	6	26	3,3%
Nules	2	4	100,0%	2	4	100,0%	0	0	-
Oropesa del Mar/Orpesa	4	3	-25,0%	4	3	-25,0%	0	0	-
Vinaròs	16	4	-75,0%	4	4	0,0%	12	0	-100%

*Fuente: Subdirección General de Estadísticas del Ministerio de Fomento. * Datos disponibles para localidades de más de 10.000 habitantes.*

Según los datos disponibles se puede concluir que el precio de mercado para un piso con 3 habitaciones y alrededor de 90 m2 es 821 y 1000 euros por el metro cuadrado.

Sin embargo, el precio cambia si la vivienda dispone de algunas extras como: piscina, jardín y garaje: 1.250 euros por metros cuadrados.

El precio de venta varía según si la vivienda se vende amueblada o no. Se puede destacar que las viviendas entre 90- 100m2 con tres habitaciones tienen precio de venta de 75.000 a 98.000.

Los pisos que disponen de piscinas, trasteros, garaje, terrazas o jardines de 90-100m2 y tres habitaciones empiezan de 115.000 euros lo que los puedes comparar con los precios de las viviendas que se venden en Moncofa en primera línea de la playa que empiezan por alrededor de 190.000 euros.