

INFORME DEL MERCADO INMOBILIARIO EN SOTOGRANDE. Villas en Sotogrande Alto y La Reserva

TESEO ESTATES

Centro Comercial Mar y Sol, 28,
Sotogrande

956.796.626

www.teseoestate.com

09/12/2007

Guía

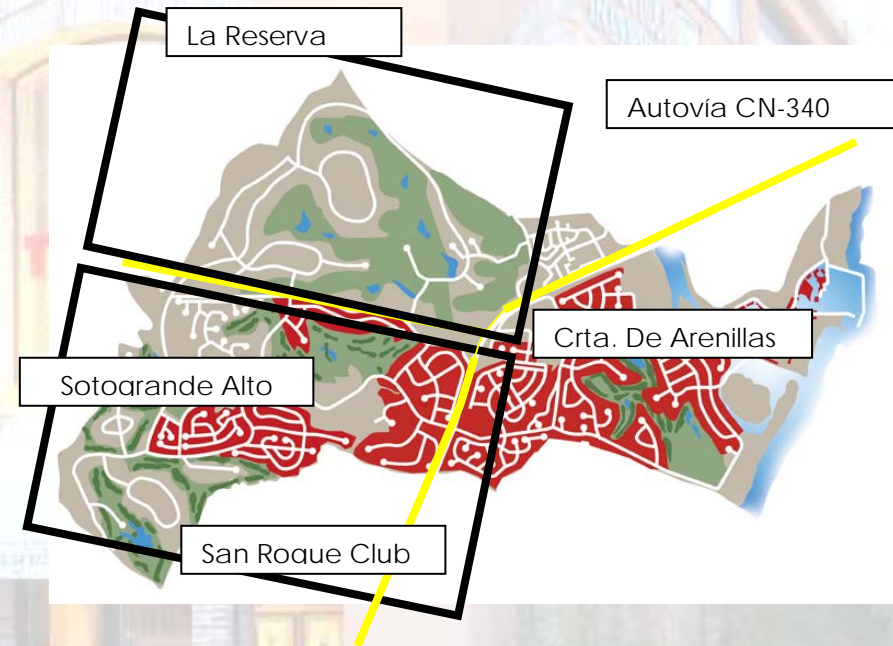
al comprador de villas en Sotogrande Alto y La Reserva. El presente documento pretende de manera breve introducir al comprador algunos aspectos del mercado de villas en Sotogrande Costa y que le sirva como referencia. En este documento encontrará aspectos tan útiles como la sectorización de Sotogrande Costa según criterios inmobiliarios y los factores influyentes en los precios

SOTOGRANDE ALTO.

Contiene el espacio comprendido por el Este por Sotogrande Costa y la autovía CN-340 por el Oeste con la Sierra de Almenara por el Sur con San Roque Club y por el Norte con la carretera de Arenillas y con La Reserva de Sotogrande.

Su urbanización fue posterior a la de Sotogrande Costa (desde principio de los ochenta has los noventa). Se caracteriza por albergar dos hoteles (NH Sotogrande y NH Almenara) y dos campos de golf (Almenara y Valderrama). Cuenta con menos cantidad de espacios verdes y una menor calidad en infraestructura. Sin embargo su variada topografía le permite disfrutar de casi cualquier punto de muy buenas vistas.

Al igual que en Sotogrande Costa existen tres grandes avenida que conectan Sotogrande Alto de Este a Oeste (Avda. de Los Cortijos) y dos que cruzán de Norte a Sur (Avda. del Carmen y Avda. de Almenara).



LA RESERVA.

Contiene el espacio comprendido por el sur con Sotogrande Alto y la carretera de Arenillas, por el oeste por La Sierra de Almenara, por norte con Guadiaro y el Club de Golf La Cañada y por el este con Sotogrande Costa y la autovía CN-340.

Urbanización llevada a cabo a finales de los 90, esta se encuentra aun en una fase muy inmadura y muy poca construcción. Las parcelas, generosas en extensión tienen en su mayoría vistas hacia Sotogrande Costa y el mar. Destaca el Club de Golf La Reserva, diseño muy cuidado y de gran belleza.



Sectorización de Sotogrande Alto y La Reserva

En el mercado inmobiliario distinguimos los siguientes sectores:

- Zona C
- Zona D
- Zona E
- Zona F
- Zona G
- Soto Alto
- La Reserva



- **Zona D**

Zona situada al Sur de la Avenida de los Cortijos. Linda tanto con la autovía CN-340 por el Este como por el Sur con la finca Guadalquitón.

Esta zona junto con la C se podría considerar que es buscada por el mismo tipo de potencial comprador que busca villa en la zona B. Se trata de zonas muy similares en cuanto a parcelas y vegetación. La zona D aunque en Sotogrande Alto se encuentra muy similar a Sotogrande Costa. Los precios son similares a la zona B: 3.450 €/ metro cuadrado cerrado (en adelante mcc)

Destacan dos zonas diferenciadas. Los números impares de la calle Dulcinea, debido a la mayor intensidad de tráfico en la autovía CN-340 sufre ruidos que han devaluado el precio de la propiedad. En cambio los últimos números de la calle Daimiel y Doñana (especialmente los impares) gozan de muy buenas vistas al campo de golf San Roque Club aumentando su valor, aunque su orientación es Noroeste.

- **Zona C**

Zona situada al norte de la Avenida de Los Cortijos y que linda con la carretera de Arenillas, Autovía CN-340 y con el Club de Golf Valderrama. Se trata de una zona muy valorada al igual que su homologa D por la gran vegetación que tiene (alcornoques y acebuches).

Existe una parte de la calle Castilla (números impares) castigada por el ruido de la circulación en la autovía CN-340.

Es sin duda alguna, junto a Soto Alto, una de las zona mas cara por mcc (4.600 €).

- **Zona E**

Se trata de un área residencial creada alrededor del antiguo campo de golf Las Aves (hoy Valderrama). Existen grandes parcelas construidas en primera línea de golf (Números pares de la calle Esmeralda e impares de Ebro). Sin embargo cuando Las Aves se transformó en Valderrama, se plantaron numerosos árboles de gran altura alrededor del recorrido impidiendo las vistas al campo desde de las parcelas alrededor. Los numero altos e impares de la calle Esmeralda tienen excelentes vistas la mar y al campo de golf de la

Reserva aunque eso si sufren bastante ruido de la crta. De Arenillas hacia Castellar. El precio del mcc ronda los 3.600 €

Se realizó una reparcelación generosa encontrando parcelas desde los 2.000 m2 hasta los 5.000 m2, estando la media entorno a los 3.000 m2.

- **Zona F**

Esta zona ha gozado de un gran dinamismo durante los últimos 10 años y gracias en parte a Sotogrande S.A que inició la promoción de una serie de villas de pequeño tamaño. Gran parte de las parcelas (85% aproximadamente) están construidas. La parcelación varía entre los 1.000 m2 y los 2.000 m2 estando la parcela media entorno a los 1.400 m2.

Se trata de un área donde la población es en su mayoría extranjera, sin hijos de corta edad (muchos de ellos retirados) y residentes todo el año. El clima (mas seco que en Sotogrande Costa) y las vistas son los dos factores que atraen a este tipo de clientes.

Dentro de la zona F encontramos dos subsectores: Zona 66 y Zona 65. El precio por mcc ronda los 4.000 € en villas. Es después de la zona C y Sotoalto, la mas cara en Sotogrande Alto.



- **Zona G**

Se trata de la zona más alta de Sotogrande Alto, con impresionantes vistas sobre todo Sotogrande. La parcelación se ha realizado con parcelas comprendidas entre 2.000 m2 y 3.000 m2. Aun existen numerosas parcelas sin construir (40% de la totalidad)

Durante los últimos años se han promovido numerosas villas de grandes dimensiones en esta zona. Igualmente algunos

particulares que construyeron villas para disfrutarlas las han puesto a la venta, lo que ha producido una sobreoferta en el mercado.

La gran dimensión de las villas existentes en esta zona ha producido que el precio medio de 3.800 €/mcc sea menor que en zonas adyacentes.



- **Soto Alto**

Enclave cerrada con entrada controlada y situada junto al club de golf Valderrama. La urbanización se realizó con un alto nivel de acabado dispone de parcelas de gran dimensión. Únicamente el 50% de las parcelas están construidas. Las villas construidas son todas de grandes dimensiones y de calidades de lujo, en consonancia con el precio por mcc.

- **La Reserva**

Ultima zona en urbanizar de Sotogrande situada al norte de la carretera de Arenillas y al este de la Sierra de Almenara.

Aun en una fase muy temprana de consolidación (apenas un 3% de las parcelas están construidas). Su altura (domina todo Sotogrande Costa), la orografía (ladera sur-este) y el tamaño medio de parcelas hicieron que a inicio del 2000 se vendieran un gran número de parcelas. Sin embargo gran parte de estas se hicieron a promotores y especuladores sin intención de construir viviendas. Por lo que se espera que esta zona no llegue a su maduración antes de quince o veinte años.

Existe un campo de golf de dieciocho hoyos de grande calidad. Otros dieciocho hoyos están proyectados aunque no ejecutados. Igualmente existen algunas reservas de suelo plurifamiliares (pueblo mediterráneo) que serán ejecutadas a lo largo de los próximos diez años.

Precios y factores que influyen

Se calcula que a finales del 2007 existían entre 60 y 65 villas en venta en Sotogrande Alto. El nivel de construcción es más bajo que en Sotogrande Costa ya que esta fue urbanizada con posterioridad.

1. **Consolidación:** Esto es precisamente uno de los factores que influyen en los precios. Sotogrande Alto tienen un nivel de maduración menor que Sotogrande Costa por lo que los precios medios aun no han alcanzado los niveles de las zonas más populares de la Costa.
2. **Situación:** Otro factor a tener en cuenta para explicar los precios es la lejanía de la parte Alta de los servicios generales (supermercados, restaurantes, tiendas, etc). En ciertos puntos de Sotogrande Alto se tarda una

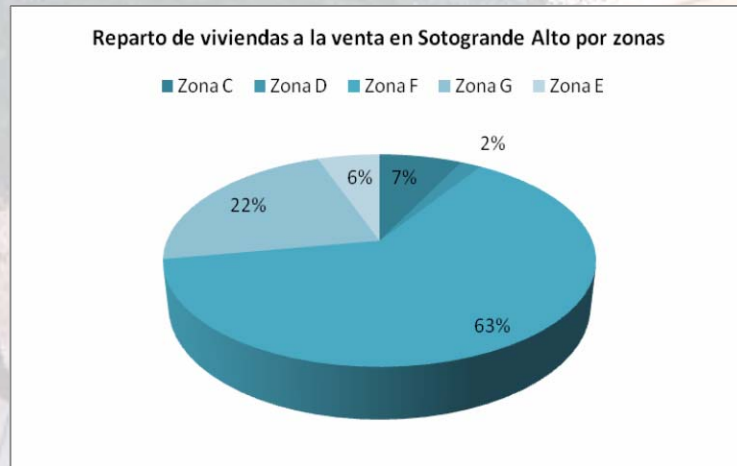
media de 15 minutos de coche para llegar hasta los servicios más cercanos.

3. **Vistas:** Este es un factor muy demandado por cierto tipo de público que antepone las vistas a la distancia a los servicios generales.
4. **Clima:** El Clima es mas seco que en Sotogrande Costa (mas alejado del mar) aunque el viento es mas molesto.

Con independencia de estos factores cada uno de las zonas en Sotogrande Alto tiene su idiosincrasia.

Más del 60% de las viviendas en venta en Sotogrande Alto pertenecen a la **zona F**. Esto se explica puesto por:

1. Existen muy pocas parcelas sin construir
2. Se trata de la zona más económica, con precios medios ligeramente por encima de 1.600.000 €.



La **zona G** tiene una elevada oferta en vivienda. Si tenemos en cuenta que el 35% de las parcelas están construidas y que existen aproximadamente 200 parcelas en esta zona concluimos en que existen unas 60 viviendas construidas. Aproximadamente una de cada tres viviendas está a la venta en esta zona, un porcentaje muy alto en comparación con otras áreas más consolidadas como la C o la D. Esta zona aunque sobresaturada de oferta tiene los precios medios mas altos e Sotogrande Alto. Esto es debido a dos factores:

1. Las parcelas son de muy alta calidad:
 - a. Buenas vistas
 - b. Superficies medias de parcelas superiores a los 2.000 m²
 - c. La mayoría es ladera sur (buena orientación)
2. El nivel de construcción es muy alto.



Por otro lado destaca la poca oferta existente en **C, D y E**. La ultima debido a que el número de viviendas es relativamente bajo. Abundan en la zona E viviendas con más de 20 años, lo que hace que tengas los precios medios absolutos más bajos de Sotogrande Alto (1.700.000 €)

En cuanto a C, D lo único claro es que es una zona con mucha demanda pero con una oferta muy baja. Consecuencia directa de esto son los precios medios de las viviendas. En la zona C (2.000.000 €) algo mayor que en la zona D (1.800.000 €).

