

III Prospecció de mercat, càlcul de valors immobiliaris

El maig i juny de 2017 es va fer una prospecció de mercat exhaustiva on, comparada amb alguna anterior feta durant 2016, es posava de manifest un estancament de preus durant molt de temps. El resum d'aquesta prospecció s'explica a continuació i es la mateixa que es lliurà a aquest Ajuntament en el document presentat el Juliol de 2017.

Amb data Maig de 2018 s'ha procedit a un nou procediment de consulta ara ja mes circumscriu a l'entorn proper a la localització de Pla de millora urbana de Can Carner Sud. També s'ha comprovat l'estabilitat de preus de la poca obra nova existent a Castellar, en concret s'ha comprovat que la promoció d'obra nova de la Plaça Major numero 7 manté un mínim repunt de preus respecte ara fa un any. Per aquest cas es fa també evident que la localització de la plaça Major respecte del PMU que ens ocupa es millor i per tant el preu comparatiu caldria ponderar-lo a la baixa com ja es va plantejar el juliol de 2017.

Del mostreig de l'entorn proper s'observa igualment un cert repunt del preu, en aquest cas d'habitatges de segona mà pel que també s'haurà de ponderar el seu preu en aquest cas a l'alça pel fet de ser obra nova.

El resum comparat es que a data maig 2018 el preu de referència del valor immobiliari en l'entorn del PMU de Can Carner Sud es de 2172 €/m2 per l'habitatge lliure mantenint els valors dels habitatges de protecció oficial.

PISOS I CASES ADOSADES A CASTELLAR DEL VALLÈS . Prospecció de Maig-Juny de2017

FONT: Finques Clave7

	pis	pis	pis	casa
Preu	159.028,00	288.960,00	334.950,00	248.960,00
Habitacions	2	3	5	3
Superfície (m2)	83	140	150	128
Altres	Esp Tolra	Can Carner	Eixample	can font
Repecusió	1.916,00	2.064,00	2.233,00	1.945,00
Repec.S/aparc	1.916,00	2.064,00	2.233,00	1.828,30

	filera	casa	pis	pis
Preu	300.105,00	329.000,00	192.000,00	198.000,00
Habitacions	3	3	2	5
Superfície (m2)	142,5	190	100	85
Altres	Can Carner exist 03- 2017	Eixample aparc	centre	espai tolra
Repecusió	2.106,00	1.731,58	1.920,00	2.329,41
Repec.S/aparc	1.979,64	1.645,00	1.920,00	2.189,65

FONT: Idealista

	filera	filera	pisó	pisó	pisó
Preu	178.000,00	275.000,00	199.000,00	219.000,00	210.000,00
Habitacions	3	4	4	3	3
Superfície (m2)	90	142	112	87	95
Altres	can carner exist 03-2017	j.Vinyoli aparc	tarragona	Esp Tolra aparc	Esp. Tolra aparc
Repecusió	1.977,78	1.936,62	1.776,79	2.517,24	2.210,53
Repec.S/aparc	1.859,11	1.820,42	1.776,79	2.366,21	2.077,89

	filera	filera	filera	filera	filera
Preu	204.000,00	315.000,00	282.000,00	192.000,00	210.000,00
Habitacions	3	3	4	3	4
Superfície (m2)	96	250	132	105	96
Altres	GaliciaEsp.Tolra aparc	Tarrag. Esp Tolra	Esp Tolra	Tarrag Esp Tolra	Can Carner
Repecusió	2.125,00	1.260,00	2.136,36	1.828,57	2.187,50
Repec.S/aparc	1.997,50	1.184,40	2.008,18	1.718,86	2.056,25

FONT: SBD Immobles

	Pis	Pis	Pis
Preu	132.000,00	185.000,00	172000
Habitacions	1	2	3
Superfície (m2)	55	75	95
Altres	P.Plaça Major aparc	P.Plaça Major aparc	P Plaça Major 1996
Repecusió	2.400,00	2.466,67	1810,53
Repec.S/aparc	2.400,00	2.466,67	1.701,89

FONT: fotocasa – Promoció nova C/Tramuntana

	pisó	pisó	pisó	pisó
Preu	213.000,00	198.000,00	217.000,00	220.000,00
Habitacions	3	3	3	3
Superfície (m2)	82	77	90	79
Altres	c. Tramuntana			
Repecusió	2.597,56	2.571,43	2.411,11	2.784,81
Repec.S/aparc				

	pisó	pisó	pisó	pisó
Preu	210.000,00	179.000,00	224.000,00	219.000,00
Habitacions	3	2	3	3
Superfície (m2)	77	71	91	80
Altres				
Repecusió	2.727,27	2.521,13	2.461,54	2.737,50
Repec.S/aparc				

Resum dels mes propers segons plànol:

	filera	filera	filera	Filera	filera	filera
Preu	279000	340000	288000	262000	299000	298000
Habitacions	4	5	4	3	5	4
Superfície (m2)	155	220	160	199	142	140
Altres	VicençFoix con parking	Joan Oliver con parking	Guerau Liost con parking	Ponent con parking	Montsia con parking	Montsia con parking
Repecusió	1.800,00	1.545,45	1.800,00	1.316,58	2.105,63	2.128,57
Repec.S/aparc	1.692,00	1.452,73	1.692,00	1.237,59	1.979,30	2.000,86

PROMIG

Promig descartant el més car i el més barat i tipologies diferents com cases aïllades, adosades grans,...

<u>Font</u>	<u>Promig</u>	<u>Correcions</u>	<u>%</u>	<u>Promig càlcul</u>
Clave7	1.982,93	antiguitat	+10	2.181,22
Idealista	1.942,31	antiguitat	+10	2.136,54
SBD Immobles	2.433,33	millor zona	-10	2.190,00
Fotocasa	2.601,54	millor zona no venda	-10 -8	2.133,27
Resum	1.763,37	antiguitat	+10	1.939,71
TOTAL				2.116,15 €

PISOS I CASES ADOSADES A CASTELLAR DEL VALLÈS . Prospecció de Maig de 2018**FONTS: Idealista, Fotocasa i Habitaclicia**

Localització	Tarragona, 32	JS Papasseit	C/J Vinyoli	Trav C/ Urgell
Preu	195.000€	292.000€	299.000€	297.000€
Habitacions	4	4	4	4
Superfície (m2)	110	157	121	138
Altres		A tocar	Superior	
Repercussió €/m2	1.772,73 €	1.859,87 €	2.471,17 €	2.152,17 €

Localització	Trav.C/ Urgell	Crta. Sabadell	Can Carner	C/A. Bartra	C/Italia
Preu	309.000€	385.000€	335.000	299.000€	385.900€
Habitacions	4	4	5	5	5
Superfície (m2)	180	273	120	120	283
Altres	Mes antic	Mes antic	Superior		
Repercussió €/m2	1.716,67 €	1.410,26 €	2.791,67€	2.491,67 €	1.363,60

PROMIG

Mitjana descartant el més car i el més barat i tipologies diferents com cases aïllades, adosades grans,...

<u>Font</u>	<u>Promig</u>	<u>Correcions</u>	<u>%</u>	<u>Promig càlcul</u>
Zona Can Carner	1.982,06	antiguitat	+10	2.180,27
TOTAL				2.180,27 €