ANÁLISIS DE MERCADO — CARRER DE LES ROQUISSES 46

Santanyí · Cala d'Or, Mallorca — Resumen para el promotor

RENDERS DEL PROYECTO



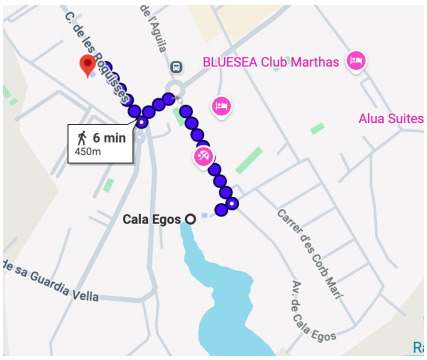






UBICACIÓN Y COMPETENCIA

Promoción de 5 viviendas en Carrer de les Roquisses 46. Ventaja clave: 6 min a pie (450 m) hasta Cala Egos, sin equivalente en la competencia.



6 min a pie a Cala Egos

Dos comparables de obra nueva en la zona

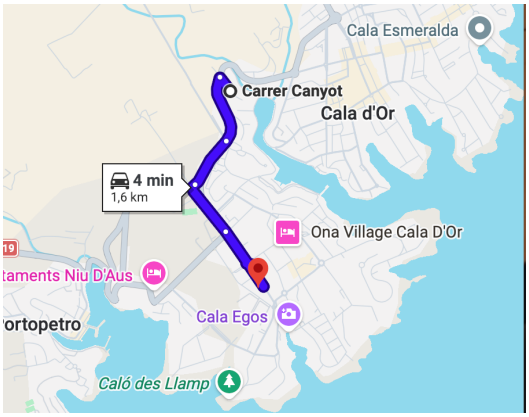
Comparable 1	Sa Terra Bona — villa de lujo en rústico, parcela 16.439 m², 2.550.000 € → 6.189 €/m². Poco comparable (parcela desproporcionada). No se considera competencia directa.
Comparable 2	Villa puerto Cala d'Or (C. Canyot) — chalet pareado, parcela ~500 m², 180 m² reales construidos (el anuncio es engañoso, indica 325 m²), con zona de aparcamiento para un coche. Precio: 1.690.000 € → 9.388 €/m². Única referencia real de la zona; tampoco es competencia directa por ubicación: a 4 min en coche, no se puede ir a la playa andando.

Ver anuncio Comparable 1: https://www.idealista.com/inmueble/110491557/

Ver anuncio Comparable 2: https://www.idealista.com/obra-nueva/110581195/



Zona Comparable 1



Zona Comparable 2

PRECIO MEDIO DE LA ZONA

Rango obra nueva (no comparables directos)	6.189 – 9.388 €/m²
Referencia de zona (obra nueva)	≈ 9.300-9.400 €/m² orientativo — basada en el Comparable 2; no hay suficientes comparables directos en la zona para calcular una media independiente

Nota: la superficie real del Comparable 2 fue verificada directamente por Puro Éxito y difiere del anuncio público (325 m² anunciados frente a ~180 m² reales). Se recomienda conservar el soporte de esa verificación (plano, visita o nota interna) para poder defenderlo ante el promotor.

> **LECTURA DEL OBJETIVO (9.800 €/M²)**
> 9.800 €/m² queda solo un 4-6% por encima del único comparable de "referencia" en la zona (9.388 €/m², Comparable 2), ofreciendo un producto de mayor calidad, mejor ubicación (playa a pie) y diseño en una sola planta. El objetivo pasa a ser un precio defendible y coherente con el mercado real de la zona.

DIFERENCIALES PROPUESTOS

1. Interiorismo y personalización bajo plano: packs de acabados cerrados, simples a nivel de ejecución en obra pero diferenciadores. Pueden ser dos opciones cerradas en cerámica o tipo de pavimentos y revestimientos, grifería, muebles de baño y color de mueble de cocina, que se dejen firmadas y cerradas en arras para evitar dolores de cabeza. Puede ser un pack más neutro y un pack que refleje el alma menorquina.

2. Diseño en una sola planta: sin escaleras, argumento de accesibilidad y comodidad frente a comparables de 2-3 plantas.

3. Ticket de entrada accesible + playa a pie: menos de 1.500.000 € por vivienda frente a 1,69M-2,55M€ de la competencia, combinado con 6 min a Cala Egos.

> **Resumen:** este proyecto es caballo ganador si además se ofrece diseño interior y detalles cuidados al más mínimo detalle, huyendo de ser la "típica promotora" al uso, con la opción de personalizar en compra bajo plano, encontrando equilibrio entre calidad, diseño, percepción de valor del cliente y funcionalidad para su aplicación a la promotora.