

# ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO

## INFORME 2012 SAN JAVIER



## ÍNDICE

<b>1. MUNICIPIO</b>	<b>002</b>
1.1- Características básicas	002
1.2- Comunicaciones	002
1.3- Población y tendencia	004
1.4- Economía, actividad dominante y empleo	006
1.5- Equipamientos	009
1.6- Zonas, barrios, urbanizaciones, pedanías	010
1.6.1- Barrios	010
1.6.2- Urbanizaciones	010
1.6.3- Pedanías	016
<b>2. ANÁLISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO</b>	<b>018</b>
2.1- Uso residencial. Análisis general	018
2.1.1- Análisis por zonas de valor actuales	018
2.1.2.-Propuestas de modificaciones/nuevas zonas de valor	042
2.1.3. Información de mercado	042
2.2- Uso industrial. Análisis general	042
2.2.1- Análisis por zonas de valor actuales	042
2.2.2.-Propuestas de modificaciones/nuevas zonas de valor	046
2.2.3. Información de mercado	046
2.3- Uso oficinas	047
2.3.1- Análisis por zonas de valor actuales	047
2.3.2.-Propuestas de modificaciones/nuevas zonas de valor	047
2.3.3. Información de mercado	047
2.4- Uso comercial	047
2.4.1- Análisis por zonas de valor actuales	047
2.4.2.-Propuestas de modificaciones/nuevas zonas de valor	059
2.4.3. Información de mercado	059
<b>3. INFORMACION DE PLANEAMIENTO Y GESTION URBANISTICA</b>	<b>060</b>
3.1- Planeamiento	060
3.2- Gestión	060
<b>4. FUENTES DE INFORMACIÓN</b>	<b>064</b>
<b>5. CALLEJERO/ESTADÍSTICA</b>	<b>065</b>
<b>6. CALLEJERO I.A.E. (Clasificación calles/zonas en categorías)</b>	<b>065</b>
<b>7. VALORES DE USO RESIDENCIAL, INDUSTRIAL, OFICINAS Y COMERCIAL</b>	<b>065</b>

## 1. MUNICIPIO

### 1.1. Características básicas

San Javier tiene una extensión de 75,1 km<sup>2</sup>. Posee 23 km de costa al Mar Menor y 16 km al Mar Mediterráneo, y su altitud media es de 17 metros. La zona de costa está dividida en dos pedanías muy importantes, una es Santiago de la Ribera y la otra es parte de La Manga. La parte de La Manga que no pertenece a San Javier, pertenece a Cartagena. El resto de pedanías se encuentra en zona interior y las podemos resumir en las siguientes: El Mirador, La Grajuela, Roda, Los Sáez de Tarquinales, Pozo Aledo, Los Pinos y Lo Llerena. Por lo que dispone de diez pedanías o aldeas diseminadas por el territorio municipal, además del principal núcleo de población en el centro ciudad. En el Término Municipal de San Javier se encuentra la Academia General del Aire, centro de enseñanza de los pilotos del Ejército del Aire Español y sede de la Patrulla Acrobática Águila y el aeropuerto de San Javier, que comparte las instalaciones de la Academia. Esto ha hecho que el municipio haya sido más conocido y gran parte de terreno de Santiago de La Ribera pertenece al Ejército. El aeropuerto de Murcia-San Javier comparte las instalaciones de la Academia, por lo que somos el puerto de entrada aérea de toda la Región



### 1.2- Comunicaciones

Por carretera: En un radio de menos de 50 Km. se pueden encontrar tres núcleos urbanos de más de cien mil habitantes: Torre Vieja, Cartagena y Murcia. El municipio enlaza con estas ciudades mediante la autopista del Mediterráneo AP-7, que lo une con Torre Vieja y Cartagena y mediante la autovía C-3319 se queda enlazado con Murcia, a la cual también se puede llegar por la nacional MU-301. Comunica con el resto del país a través de una amplia red de carreteras.

## ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO INFORME SAN JAVIER 2012

Así por ejemplo enlazamos San Javier con Madrid a través de la autovía Madrid-Valencia A-3, desviándose hacia Albacete a la altura de Honrubia, N-301, autovía de reciente construcción que nos lleva directamente a Murcia. Continuamos por dicha autovía hasta Cartagena, o bien nos desviamos a la bajada del Puerto de la Cadena hacia San Javier por la Autovía del Mar Menor C-3319. Desde Barcelona a través de la autopista del Mediterráneo A-7, por la costa del Mediterráneo. Una vez pasado Elche, tomamos la salida de la A-7 hasta San Pedro del Pinatar y Cartagena. Desde las zonas centro y norte de la península hay que dirigirse a Madrid, y posteriormente seguir el trayecto antes citado. Otra alternativa es desde Zaragoza por la N-330 a Teruel, tomar la N-234 a Valencia, y desde aquí la A-7 hasta el Mar Menor. Desde Andalucía, por la A-92 hasta enlazar con la N-301 dirección Cartagena. Al finalizar el Puerto de la Cadena tomar dirección San Javier por la Autovía del Mar Menor C-3319.

Por avión: En la pedanía de Santiago de la Ribera se encuentra el aeropuerto Murcia-San Javier. Gestionado por AENA, y con vuelos de las principales compañías (incluidas las de bajo coste), ofrece vuelos directos diarios desde las principales capitales europeas.



Por ferrocarril: La estación Balsicas-Mar Menor, situada tan solo a 10 km., ofrece la posibilidad de llegar a San Javier en tren. Con salidas diarias desde Madrid, Barcelona, Valencia o Montpellier.

Por barco: La comunicación con la Manga se consigue además de por carretera, por barco, existiendo transporte público de ferry uniendo Stgo. De la Ribera con la Manga.

### 1.3. Población y tendencia

Su población censada en el año 2011 es de 32.366 habitantes, aunque se multiplica notablemente en la época estival. Se encuentra concentrada prácticamente en el centro y barrios de San Javier, aunque estos últimos años se ha incrementado también en las pedanías. En el término de La Manga la población aumenta un 70% en época estival. La evolución de la población del municipio en los últimos años ha sido la siguiente:

	POBLACIÓN					
	2006	2007	2008	2009	2010	2011
<b>SAN JAVIER</b>	27.622	29.167	30.653	31.432	31.820	32.366

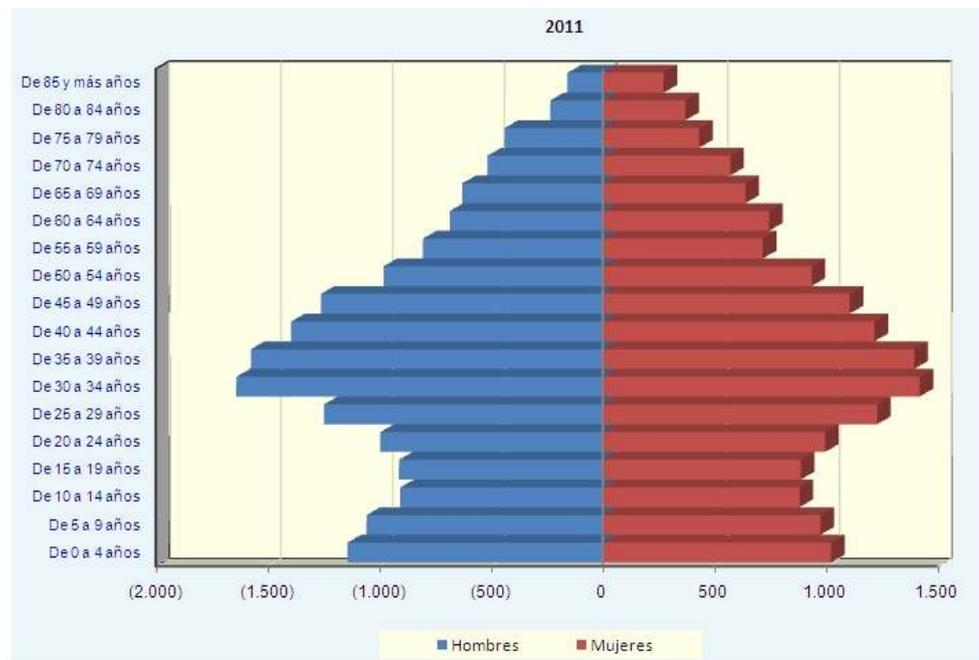
*\*Datos del Centro Regional de Estadística de Murcia.*

La evolución de la población extranjera en los seis últimos años ha sido la siguiente:

	POBLACIÓN EXTRANJERA					
	2006	2007	2008	2009	2010	2011
<b>SAN JAVIER</b>	7.052	8.052	8.989	9.403	9.558	9.740

*\*Datos del Centro Regional de Estadística de Murcia.*

#### Pirámide de población



ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO  
**INFORME SAN JAVIER 2012**

El desglose:

<b>ASENTAMIENTOS DE POBLACIÓN DE DERECHO</b>			
<b>Unidad Poblacional</b>	<b>Habitantes</b>	<b>Hombres</b>	<b>Mujeres</b>
CALAVERA (LA)	141	75	66
MOLINO TIO ANDRES	87	47	40
DISEMINADO	54	28	26
COLONIA JULIO RUIZ DE ALDA	831	412	419
LA GRAJUELA	386	212	174
DISEMINADO	386	212	174
MANGA DEL MAR MENOR (LA)	2.891	1.531	1.360
MIRADOR (EL)	1.985	1.090	895
PINOS (LOS)	51	30	28
DISEMINADO	545	360	185
POZO ALEDO	535	308	227
DISEMINADO	224	140	84
RODA	1046	553	493
LUGARICO (EL)	67	39	28
RODA	935	484	451
DISEMINADO	44	30	14
SAN JAVIER	15.933	8.111	7.822
DISEMINADO	106	60	46
SANTIAGO DE LA RIBERA	8.164	3.992	4.172
BASE AEREA	41	35	6
DISEMINADO	13	8	5
TARQUINALES	454	280	174
LLENERA (LO)	118	65	53
SAEZ (LOS)	57	34	23
DISEMINADO	279	181	98
<b>TOTAL</b>	<b>32.366</b>	<b>16.564</b>	<b>15.802</b>

#### **1.4. Economía, actividad dominante y empleo**

La economía del municipio depende de la pedanía que estudiemos. Se divide en tres grandes zonas. La primera de ellas es el centro de San Javier y sus barrios donde predomina una economía de industria y durante estos últimos años basada prácticamente en el sector inmobiliario. Las pedanías de interior basan su economía principalmente en la agricultura. De hecho existen varias cooperativas y almacenes de envasado de fruta y verdura dentro de este municipio. En la zona de Santiago de La Ribera y sobre todo la Manga, es decir, en las zonas de costa, la economía se basa en el sector servicios. Se enfoca prácticamente todo al turismo.

Como he adelantado en el punto anterior, la economía del municipio ha cambiado de una manera radical. Antes se dedicaba prácticamente toda la población al sector de pesca y agricultura. Por el contrario ahora se dedica casi toda la población al sector inmobiliario. Gran parte del crecimiento de población se debe a la inmigración instalada en este municipio por la creación de nuevos empleos dedicados al sector inmobiliario. A la misma vez el incremento de viviendas y de población genera la necesidad de nuevos servicios y por consiguiente nuevos empleos de otros sectores. Actualmente, en un período de unos tres meses la situación de empleo ha cambiado mucho. Se ha podido comprobar muchos locales cerrados y sobretodo empresas relacionadas con la construcción que han ido desapareciendo.

Los últimos datos disponibles están referidos al ejercicio 2008; los sectores que generan empleo de forma representativa en este municipio, así como la cuantía del mismo y su participación en el cómputo total de ocupados son:

ACTIVIDADES PRINCIPALES	EMPLEOS	%
<b>A. Agricultura, ganadería, caza y silvicultura</b>	109	1,04
<b>B. Pesca</b>	7	0,07
<b>C. Industrias extractivas</b>	13	0,12
<b>D. Industria manufacturera</b>	531	5,08
<b>E. Producción y distribución de energía eléctrica, gas y agua</b>	10	0,10
<b>F. Construcción</b>	1555	14,89
<b>G. Comercio, reparación de veh. Motor, motocicletas y ciclomotores y art. Personales</b>	3345	32,02
<b>H. Hostelería</b>	1507	14,43
<b>I. Transporte, almacenamiento y comunicaciones</b>	739	7,07
<b>J. Intermediación financiera</b>	213	2,04
<b>K. Actividades inmobiliarias y de alquiler, servicios empresariales.</b>	1474	14,11
<b>M. Educación</b>	72	0,69
<b>N. Actividades sanitarias y veterinarias, servicios sociales</b>	346	3,31
<b>O. Otras actividades sociales y de servicios prestados a la comunidad; servicios personales</b>	525	5,03
<b>TOTAL</b>	<b>10.446</b>	<b>100,00</b>

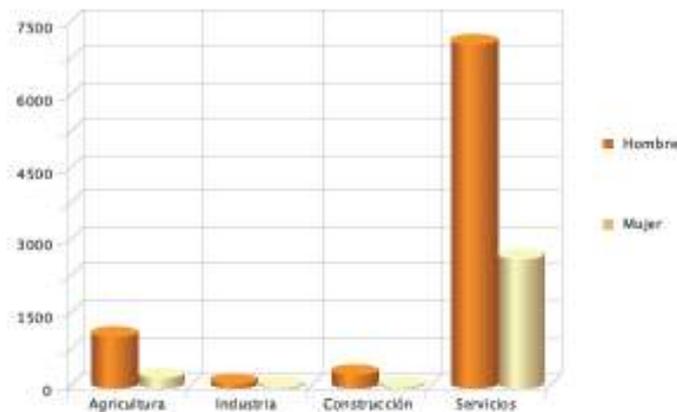
## ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO INFORME SAN JAVIER 2012

Los datos del paro y la distribución de contratos según el sector económico durante el primer semestre de 2012 en el municipio de San Javier quedan reflejados en los siguientes gráficos:

**Distribución de contratos por sector económico**

Sector	Contratos	% s/total	Hombre		Mujer	
			Contratos	% s/total	Contratos	% s/total
Agricultura	1.286	11,21	1.052	12,37	234	7,90
Industria	105	0,92	79	0,93	26	0,88
Construcción	318	2,77	297	3,49	21	0,71
Servicios	9.758	85,10	7.077	83,21	2.681	90,51
<b>Total</b>	<b>11.467</b>	<b>100,00</b>	<b>8.505</b>	<b>100,00</b>	<b>2.962</b>	<b>100,00</b>

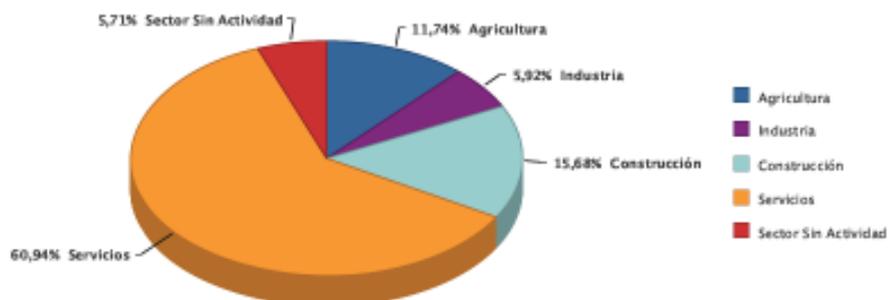
**Contratos por sector económico de destino**



**Paro por sector económico de origen y sexo**

Sector	Parados	% s/total	Hombre		Mujer	
			Parados	% s/total	Parados	% s/total
Agricultura	337	11,74	217	14,98	120	8,44
Industria	170	5,92	127	8,76	43	3,03
Construcción	450	15,68	373	25,74	77	5,42
Servicios	1.749	60,94	687	47,41	1.062	74,74
Sector Sin Actividad	164	5,71	45	3,11	119	8,37
<b>Total</b>	<b>2.870</b>	<b>100,00</b>	<b>1.449</b>	<b>100,00</b>	<b>1.421</b>	<b>100,00</b>

**Paro por sector económico de origen**



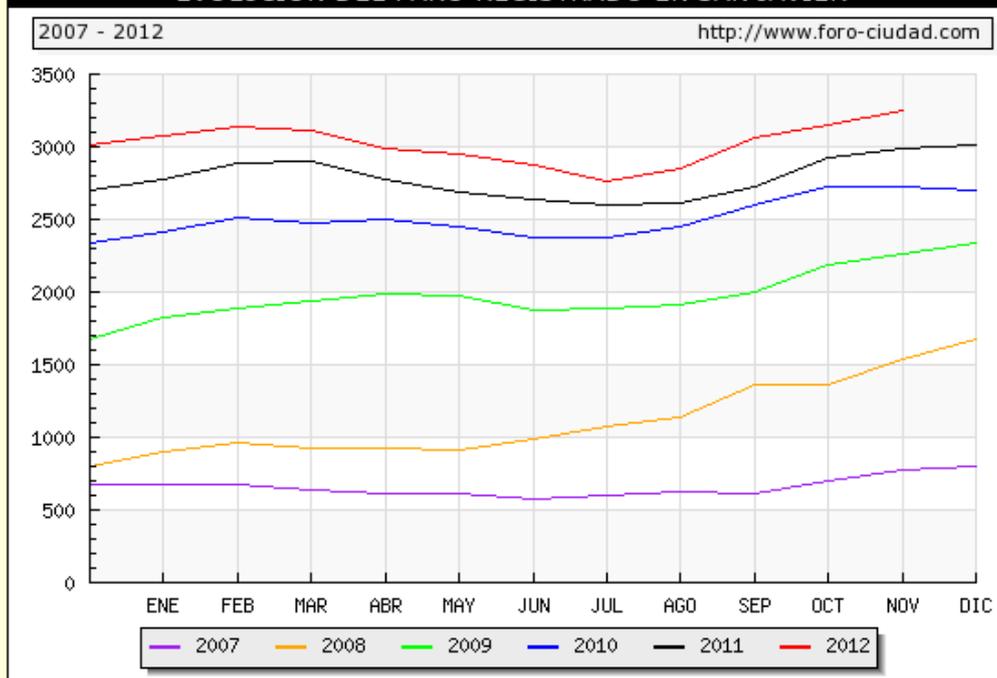
\*Datos del Portal de empleo y formación de la Región de Murcia.

**Datos de OCTUBRE 2012 para el Municipio de SAN JAVIER**

**Datos de NOVIEMBRE del 2012 para el Municipio de SAN JAVIER.**

Noviembre 2012	Total Parados	Variacion			
		Mensual		Anual	
		Absoluta	Relativa	Absoluta	Relativa
<b>Total</b>	<b>3244</b>	<b>+91</b>	<b>2.89 %</b>	<b>+252</b>	<b>8.42 %</b>
HOMBRES	1626	+38	2.39 %	+164	11.22 %
MUJERES	1618	+53	3.39 %	+88	5.75 %
<b>MENORES DE 25 AÑOS:</b>	<b>361</b>	<b>+28</b>	<b>8.41 %</b>	<b>+27</b>	<b>8.08 %</b>
HOMBRES	190	+23	13.77 %	+30	18.75 %
MUJERES	171	+5	3.01 %	-3	-1.72 %
<b>ENTRE 25 Y 44 AÑOS</b>	<b>1823</b>	<b>+19</b>	<b>1.05 %</b>	<b>+31</b>	<b>1.73 %</b>
HOMBRES	910	0	0 %	+23	2.59 %
MUJERES	913	+19	2.13 %	+8	0.88 %
<b>MAYORES DE 45 AÑOS</b>	<b>1060</b>	<b>+44</b>	<b>4.33 %</b>	<b>+194</b>	<b>22.40 %</b>
HOMBRES	526	+15	2.94 %	+111	26.75 %
MUJERES	534	+29	5.74 %	+83	18.40 %
<b>SECTOR:</b>					
AGRICULTURA	408	+14	3.55 %	+82	25.15 %
INDUSTRIA	199	+8	4.19 %	+28	16.37 %
CONSTRUCCIÓN	411	-6	-1.44 %	-50	-10.85 %
SERVICIOS	2035	+72	3.67 %	+137	7.22 %
SIN EMPLEO ANTERIOR	191	+3	1.60 %	+55	40.44 %

**EVOLUCION DEL PARO REGISTRADO EN SAN JAVIER**



### 1.5 Equipamientos

Se detalla a continuación los equipamientos más relevantes del municipio de San Javier:

<b>EQUIPAMIENTOS</b>	<b>Nº</b>
<b>DOCENTES</b>	
COLEGIOS DE EDUCACIÓN INFANTIL/PRIMARIA PUBLICOS	<b>10</b>
COLEGIOS DE EDUCACIÓN INFANTIL/PRIMARIA CONCERTADOS	<b>2</b>
INSTITUTOS DE SECUNDARIA	<b>2</b>
GUARDERÍAS PÚBLICAS	<b>3</b>
GUARDERIAS PRIVADAS	<b>6</b>
ESCUELA OFICIAL DE IDIOMAS	<b>1</b>
CONSERVATORIO PROFESIONAL DE MÚSICA	<b>1</b>
FACULTAD DE CIENCIAS DEL DEPORTE DE MURCIA	<b>1</b>
<b>SANITARIOS</b>	
HOSPITALES	<b>1</b>
CENTROS DE SALUD	<b>4</b>
CONSULTORIOS	<b>1</b>
CLÍNICAS	<b>2</b>
FARMACIAS	<b>12</b>
<b>CULTURALES</b>	
MUSEOS	<b>4</b>
AUDITORIO	<b>1</b>
CENTROS CULTURALES	<b>4</b>
BIBLIOTECAS	<b>3</b>
<b>DEPORTIVOS</b>	
PISCINAS CUBIERTAS	<b>1</b>
PABELLÓN POLIDEPORTIVO CUBIERTO	<b>2</b>
CAMPOS DE FUTBOL	<b>4</b>
POLIDEPORTIVO MUNICIPAL	<b>1</b>
ESCUELA DE PIRAGÜA	<b>2</b>
ESCUELA DE VELA	<b>1</b>
<b>RELIGIOSOS</b>	
IGLESIAS	<b>5</b>
ERMITAS	<b>4</b>
<b>TURÍSTICOS</b>	
HOTELES	<b>8</b>
APARTAMENTOS TURÍSTICOS	<b>3</b>
PENSIONES	<b>4</b>
CAMPINGS	<b>1</b>
OFICINA DE INFORMACIÓN TURÍSTICA	<b>1</b>
<b>COMERCIALES</b>	
CENTROS COMERCIALES CERRADOS	<b>1</b>
CENTROS COMERCIALES EN ABIERTO	<b>4</b>
<b>OTROS</b>	
JUZGADOS	<b>1</b>
COMISARIA DE POLICIA	<b>1</b>
CASA CUARTEL DE LA GUARDIA CIVIL	<b>1</b>
NOTARIAS	<b>6</b>
REGISTRO DE LA PROPIEDAD	<b>2</b>
CEMENTERIOS	<b>3</b>
CINES DE VERANO	<b>2</b>
TANATORIOS	<b>2</b>

## ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO INFORME SAN JAVIER 2012

Se trata por tanto de un municipio bien equipado y comunicado.

### 1.6 Zonas, barrios, urbanizaciones, pedanías

#### 1.6.1.- Barrios

En la actualidad el municipio de San Javier se encuentra dividido por zonas o barrios, siendo los más significativos los que señalamos en el siguiente callejero.

BARRIOS	
CASCO	EL RECUERDO
B° EXTRAMUROS	B° DEL POLIDEPORTIVO
B° CASTEJON	B° DE LOS RIOS
LOS MIGALOS	B° DE LOS CABOS
ALTO DEL VILLAR	B° SAN FRANCISCO



## CASCO



- o Edificaciones de 20-30 años de antigüedad media de 3 a 4 plantas de altura.
- o Tipología constructiva dominante: edificaciones plurifamiliares entre medianeras en manzana cerrada.
- o Trazado de calles irregular y estrechas
- o Densidad de población alta. Zona de 1ª residencia. Atractivo comercial medio-alto.
- o Grado de consolidación: alto. Grado de renovación: medio. Desarrollo: completado.

## Bº EXTRAMUROS



- o Edificaciones de 5-30 años de antigüedad media de planta baja a 3 plantas de altura.
- o Tipología constructiva dominante: edificaciones plurifamiliares entre medianeras en manzana cerrada adosadas a viviendas de planta baja antiguas.
- o Trazado de calles regular y amplias.
- o Densidad de población alta. Zona de 1ª residencia. Atractivo comercial medio.
- o Grado de consolidación: alto. Grado de renovación: medio. Desarrollo: medio.

## Bº CASTEJON



- o Edificaciones de 20-30 años de antigüedad media de planta baja.
- o Tipología constructiva dominante: edificaciones unifamiliares entre medianeras en manzana cerrada.
- o Trazado de calles regular y amplias.
- o Densidad de población alta. Zona de 1ª residencia. Atractivo comercial bajo.
- o Grado de consolidación: alto. Grado de renovación: medio. Desarrollo: completado.

## Bº LOS MIGALOS



- o Edificaciones de 20-30 años de antigüedad media de planta baja y 3 plantas de altura.
- o Tipología constructiva dominante: edificaciones unifamiliares entre medianeras en manzana cerrada, combinadas con plurifamiliares en manzana cerrada.
- o Trazado de calles regular y amplias.
- o Densidad de población alta. Zona de 1ª residencia. Atractivo comercial medio.
- o Grado de consolidación: alto. Grado de renovación: medio. Desarrollo: completado.

## ALTO DEL VILLAR



- o Edificaciones de 5-12 años de antigüedad media de planta baja.
- o Tipología constructiva dominante: edificaciones unifamiliares entre medianeras en manzana cerrada.
- o Trazado de calles regular y amplias.
- o Densidad de población alta. Zona de 1ª residencia. Atractivo comercial medio.
- o Grado de consolidación: alto. Grado de renovación: medio. Desarrollo: incompleto.

## EL RECUERDO



- o Edificaciones de 5-15 años de antigüedad media de planta baja.
- o Tipología constructiva dominante: edificaciones unifamiliares entre medianeras en manzana cerrada.
- o Trazado de calles regular y amplias.
- o Densidad de población alta. Zona de 1ª residencia. Atractivo comercial medio.
- o Grado de consolidación: alto. Grado de renovación: medio. Desarrollo: incompleto.

## Bº DEL POLIDEPORTIVO



- Edificaciones de 5-15 años de antigüedad media de planta baja.
- Tipología constructiva dominante: edificaciones unifamiliares entre medianeras en manzana cerrada.
- Trazado de calles regular y amplias.
- Densidad de población alta. Zona de 1ª residencia. Atractivo comercial bajo.
- Grado de consolidación: alto. Grado de renovación: medio. Desarrollo: incompleto.

## Bº DE LOS RIOS



- Edificaciones de 20-30 años de antigüedad media de planta baja.
- Tipología constructiva dominante: edificaciones unifamiliares entre medianeras en manzana cerrada.
- Trazado de calles regular y amplias.
- Densidad de población alta. Zona de 1ª residencia. Atractivo comercial bajo.
- Grado de consolidación: alto. Grado de renovación: medio. Desarrollo: completado.

Bº DE LOS CABOS



- o Edificaciones de 10-20 años de antigüedad media de planta baja.
- o Tipología constructiva dominante: edificaciones unifamiliares entre medianeras en manzana cerrada.
- o Trazado de calles regular y amplias.
- o Densidad de población alta. Zona de 1ª residencia. Atractivo comercial bajo.
- o Grado de consolidación: alto. Grado de renovación: medio. Desarrollo: incompleto.

Bº SAN FRANCISCO



- o Edificaciones de 20-30 años de antigüedad media de 3 a 4 plantas de altura.
- o Tipología constructiva dominante: edificaciones plurifamiliares entre medianeras en manzana cerrada.
- o Trazado de calles regular y amplias.
- o Densidad de población alta. Zona de 1ª residencia. Atractivo comercial bajo.
- o Grado de consolidación: alto. Grado de renovación: medio. Desarrollo: completado.

**1.6.2.- Pedanías**

En la actualidad el municipio de San Javier cuenta con las siguientes pedanías: San Javier, Santiago de la Ribera, La Manga del Mar Menor, El Mirador, La Grajuela, Roda, Los Sáez de Tarquinales, Pozo Aledo y La Calavera.

PEDANÍAS	
SANTIAGO DE LA RIBERA	RODA
LA MANGA DEL MAR MENOR	LOS SAEZ DE TARQUINALES
EL MIRADOR	POZO ALEDO
LA GRAJUELA	LA CALAVERA



**Santiago de la Ribera** es una localidad costera dependiente administrativamente del municipio de San Javier, Cuenta con 4 km de playa que constituyen un gran reclamo para turistas de distinta procedencia.

Al norte del municipio se encuentra la pequeña población de **El Mirador**, un área geográfica cuyo paisaje y naturaleza quedan insertos dentro de la extensión árida del Campo de Cartagena.



## ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO INFORME SAN JAVIER 2012



La **Hacienda de Roda**, caseío del municipio de San Javier próximo al Mar Menor, estaría vinculada a uno de los primeros pobladores de esta zona, dedicada desde antiguo a la agricultura, cuya casa de labranza daría lugar a este núcleo de población.

A unos dos kilómetros del pueblo principal, se encuentra la pedanía de **Pozo Aledo**, una pequeña población a la que se accede desde la misma autovía A-30 en su desvío hacia el aeropuerto. Una localidad inmersa en el tradicional paisaje árido de la amplia geografía del Campo de Cartagena pero vinculada también al Mar Menor.



**La Manga del Mar Menor** está ubicada a 20 km al este de la población de San Javier y a 75 al sureste de la ciudad de Murcia.

La Manga es un cordón litoral que cierra la laguna del Mar Menor y la separa del Mar Mediterráneo, comunicando ambas masas de agua a través de golgas o

canales.

El territorio mangueño dependiente del Ayuntamiento de San Javier se extiende desde la Hacienda Dos Mares hasta Veneziaola. Comenzó a urbanizarse cuando Tomás Maestre acometió un ambicioso proyecto urbanístico, que convirtió a esta restinga de arenas blancas en un referente turístico internacional.

## 2.-ANALISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO

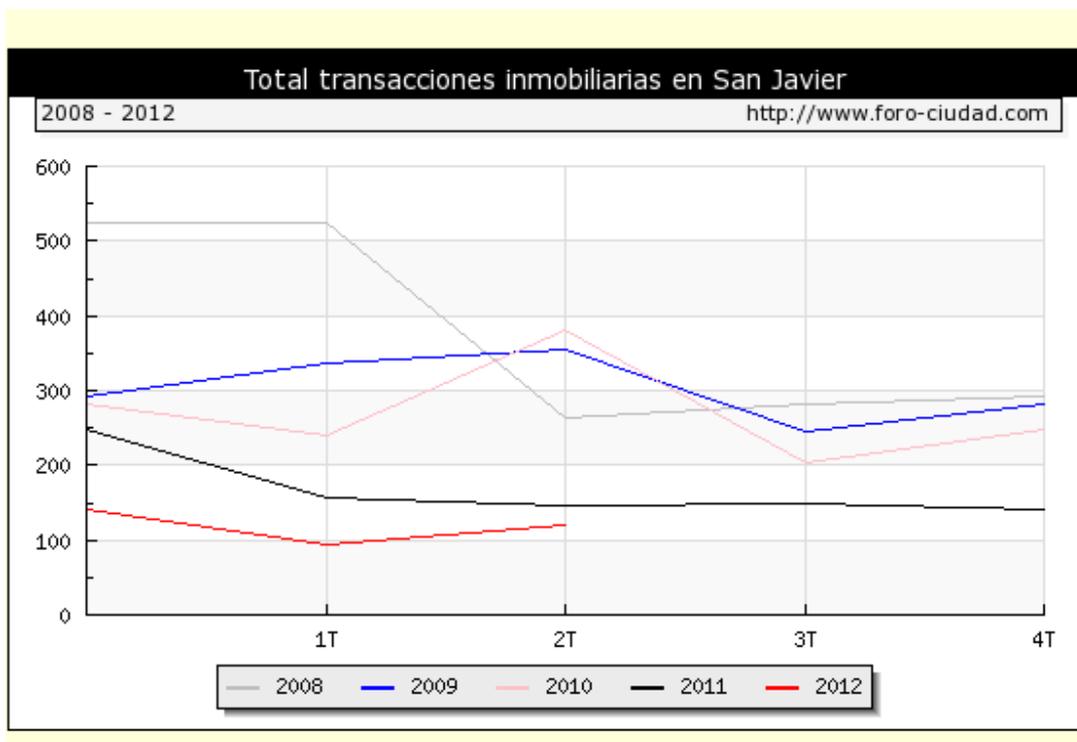
### 2.1- USO RESIDENCIAL. ANALISIS GENERAL

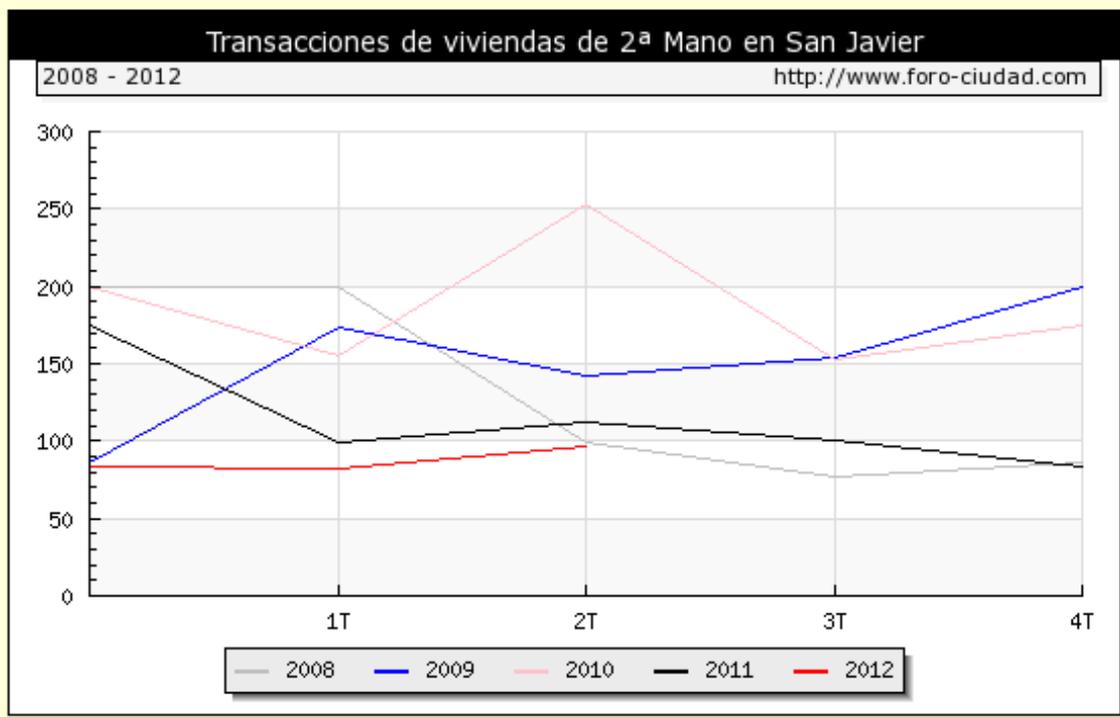
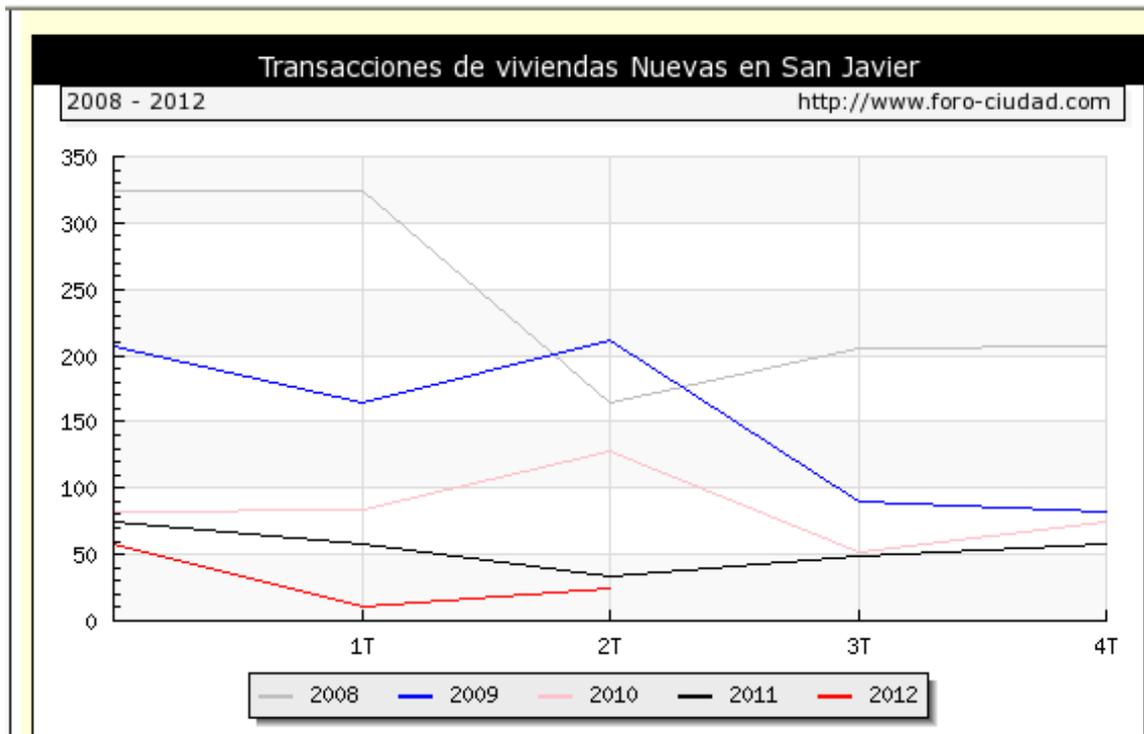
#### Transacciones Inmobiliarias en el Municipio de San Javier - 2-T-2012:

Según los datos del 2º Trimestre del 2012 publicados por el Ministerio de Vivienda, el nº de transacciones inmobiliarias en el municipio de San Javier asciende a un total de 106 de las cuales 23 son transacciones de viviendas nuevas y 83 de segunda mano.

En todo el año 2012 el nº de transacciones en el municipio de San Javier ha sido de 199 un -34,32 % menos que en el mismo periodo del año anterior hasta el 2º trimestre (303 Transacciones).

En toda la provincia el nº de transacciones en todo el año ha sido de 4.737 un -13,29% menos que en el mismo periodo del año anterior hasta el 2º trimestre (5.463 Transacciones). A continuación se muestra la evolución de los últimos años de forma grafica:



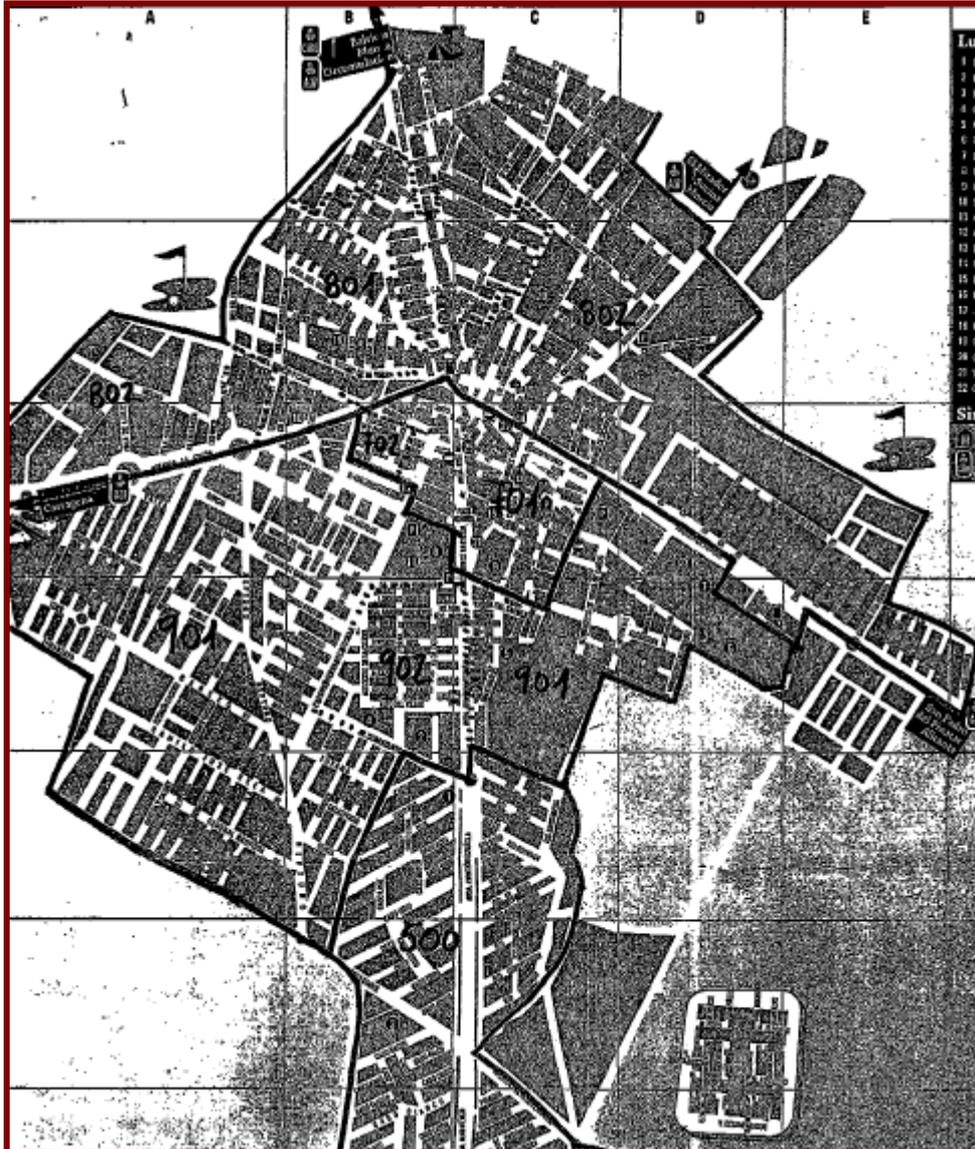


**ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO  
INFORME SAN JAVIER 2012**

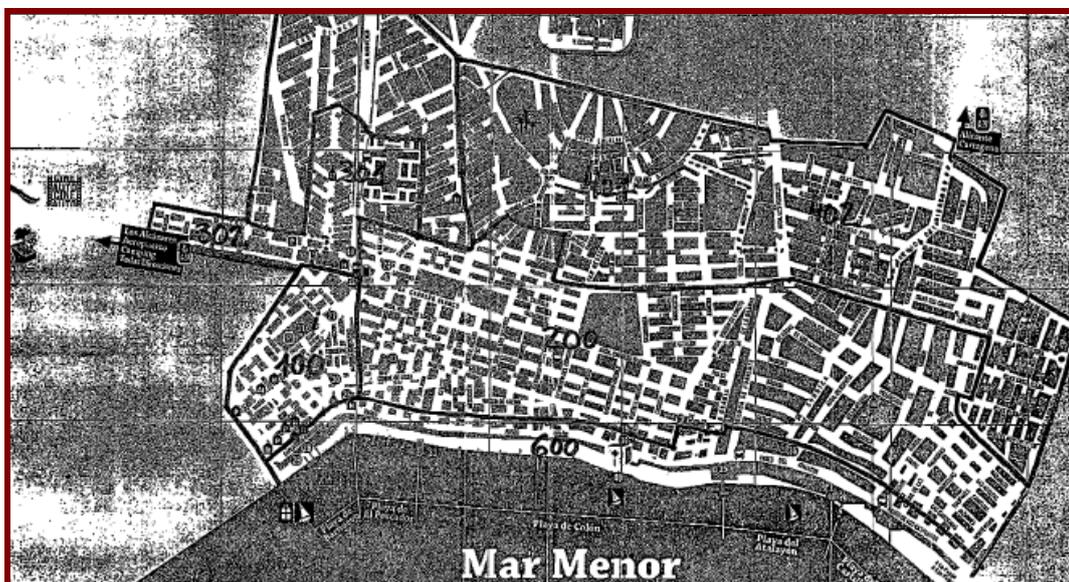
Para poder hacer un estudio ordenado de todo lo que ha ocurrido estos últimos meses, mantenemos la división de zonas que hicimos en el informe anterior. Esta división se puede ver reflejada en el cuadro siguiente. Es muy complicado reflejar precios medios por zonas, pero propondremos algunos testigos reales que reflejan la clara bajada de precios en el mercado inmobiliario. A continuación haremos un análisis de mercado dividido por zonas.

<b>ZONA</b>	<b>CATEGORIA</b>	<b>DIRECCIONES</b>	<b>OBSERVACIONES</b>
100	100	Consolidado Santiago de la Ribera	
200	200	Ensanche 1 Santiago de la Ribera	
300	301	Ensanche 2 Santiago de la Ribera	
	302	Ensanche 2 Santiago de la Ribera 2ª Categoría	
400	401	Ensanche 3 Santiago de la Ribera 1ª Categoría	
	402	Residencial 1 Stgo. de la Ribera 2ª Categoría	
500	500	Residencial 2 Stgo. De la Ribera 3ª Categoría	Bº de los Ríos Bº de los Cabos
600	600	1ª línea de playa	
700	701	Casco San Javier, 1ª Categoría	Casco
	702	Casco San Javier, 2ª Categoría	
800	801	Ensanche San Javier, 1ª Categoría	Bº Castejón Extramuros
	802	Ensanche San Javier, 2ª Categoría	Alto del Villar
900	901	Residencial San Javier, 1ª Categoría	El Recuerdo Los Migalos Bº del Polideportivo
	902	Residencial San Javier, 2ª Categoría	Bº San Francisco
PEDANÍAS	110	Roda, Casco urbano	
	120	Roda, urbanizaciones	
	130	La Manga del Mar Menor	
	140	El Mirador	
	150	Lo Llerena	
	160	Pozo Aledo	
170	170	Resto de Municipio	

Zonificación San Javier



Zonificación Stgo. De la Ribera



<b>ZONA 100</b>	
<b>SIGNIFICACIÓN</b>	<u>Consolidado Santiago de la Ribera</u> : Calles principales: se corresponde con el casco antiguo de la pedanía y se caracteriza por un tejido urbano irregular.
<b>NIVEL DE RENTA</b>	El nivel de renta es medio-alto.
<b>DESARROLLO Y CONSOLIDACIÓN</b>	Su desarrollo y crecimiento se ve impedido por las características orográficas, y su nivel de consolidación alto.
<b>ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN</b>	Las edificaciones que predominan son viviendas plurifamiliares (planta baja más dos plantas) encontrándonos con edificaciones entre 50 y tres años de antigüedad. Su renovación es alta, debido a que nos encontramos de viviendas de reciente construcción.
<b>ACCESIBILIDAD, TRAFICO Y APARCAMIENTO</b>	Las calles que conforman esta zona son estrechas, de un solo sentido al tráfico rodado y con escasez de aparcamiento.
<b>EQUIPAMIENTOS</b>	Hoteles, Apartamentos de Alquiler, Iglesia, Club Socio-Cultural, Oficina Turismo, Oficina Consumo, Farmacia, Iglesia Santiago Apostol, Parada Autobús, Parada de taxi, Embarcadero de excursiones marítimas, Escuela de Piragüismo, Correos y Telégrafos.



<b>ZONA 200</b>	
<b>SIGNIFICACIÓN</b>	Ensanche 1- Santiago de la Ribera: Calles principales: se corresponde con parte del casco antiguo de la pedanía y zonas nuevas. Se caracteriza por un tejido urbano irregular en una parte y calles paralelas y más regulares en otras.
<b>NIVEL DE RENTA</b>	El nivel de renta es medio- alto.
<b>DESARROLLO Y CONSOLIDACIÓN</b>	Su desarrollo y crecimiento se ve impedido por las características orográficas, y su nivel de consolidación alto.
<b>ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN</b>	Las edificaciones que predominan son viviendas plurifamiliares (planta baja más dos plantas) encontrándonos con edificaciones entre 50 y tres años de antigüedad. Su renovación es alta, debido a que nos encontramos de viviendas de reciente construcción.
<b>ACCESIBILIDAD, TRAFICO Y APARCAMIENTO</b>	Las calles que conforman esta zona son estrechas, de un solo sentido al tráfico rodado y con escasez de aparcamiento.
<b>EQUIPAMIENTOS</b>	Club Náutico, Hospital Los Arcos, Club Fernández Tudela, Club Ruiz de Alda, Colegio Ntra. Sra. Del Loreto, Iglesia Ntra. Sra. Del Loreto. Ambulatorio S.S., Colegio Fulgencio Ruiz.



<b>ZONA 301</b>	
<b>SIGNIFICACIÓN</b>	<u>Ensanche 2-Santiago de la Ribera 1ª Categoría- Calles principales</u> : se corresponde con el casco antiguo y se caracteriza por un tejido urbano irregular.
<b>NIVEL DE RENTA</b>	El nivel de renta es medio.
<b>DESARROLLO Y CONSOLIDACIÓN</b>	Su desarrollo y crecimiento se ve impedido por las características orográficas, y su nivel de consolidación alto.
<b>ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN</b>	Las edificaciones que nos encontramos son viviendas tradicionales con una antigüedad elevada, pero la mayoría de ellas aparecen restauradas teniendo un nivel de conservación alto. Su renovación es alta, debido a que nos encontramos de viviendas de reciente construcción.
<b>ACCESIBILIDAD, TRAFICO Y APARCAMIENTO</b>	Las calles que conforman esta zona son estrechas y adoquinadas con escasez de aparcamiento y una accesibilidad baja, siendo el tráfico existente bajo.
<b>EQUIPAMIENTOS</b>	Escuela de actividades Náuticas, Ermita Virgen del Carmen, Cuartel Guardia Civil, Gasolinera, Farmacia, Hotel.



<b>ZONA 302</b>	
<b>SIGNIFICACIÓN</b>	Ensanche 2- Santiago de la Ribera- 2ª Categoría: Calles principales: se corresponde con una zona industrial donde existen muy pocas viviendas.
<b>NIVEL DE RENTA</b>	El nivel de renta es medio.
<b>DESARROLLO Y CONSOLIDACIÓN</b>	Su desarrollo y crecimiento se ve impedido por las características orográficas, y su nivel de consolidación bajo.
<b>ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN</b>	Las edificaciones que nos encontramos son mayoritariamente almacenes y naves industriales y aunque no se considera polígono industrial si que tiene como calificación uso terciario, permitiendo la construcción de una zona residencial.
<b>ACCESIBILIDAD, TRAFICO Y APARCAMIENTO</b>	Los accesos y comunicaciones vienen marcados por la carretera de Los Alcázares. El tráfico es abundante al igual que el aparcamiento.
<b>EQUIPAMIENTOS</b>	Coches de alquiler. Restaurantes, tiendas, lavadero coches.



<b>ZONA 401</b>	
<b>SIGNIFICACIÓN</b>	Ensanche 3- Santiago de la Ribera- 1ª Categoría: Calles principales: se corresponde con una zona nueva con viviendas unifamiliares aisladas y adosadas de antigüedad inferior a diez años.
<b>NIVEL DE RENTA</b>	El nivel de renta es medio-alto.
<b>DESARROLLO Y CONSOLIDACIÓN</b>	Su desarrollo y crecimiento está en continuo movimiento y no está completado. Dentro nos encontramos con el Plan Parcial de San Blas que se corresponde con parte de la antigua Calavera.
<b>ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN</b>	Las edificaciones que nos encontramos son viviendas unifamiliares de antigüedad menor de 10 años, encontrándonos con solares todavía sin construir.
<b>ACCESIBILIDAD, TRAFICO Y APARCAMIENTO</b>	Las calles que conforman esta zona son amplias y con bajo tráfico. No existe problema de aparcamiento.
<b>EQUIPAMIENTOS</b>	Ermita de San Blas, parques y jardines. Guardería municipal, Universidad del Deporte, cafeterías, restaurantes.



<b>ZONA 402</b>	
<b>SIGNIFICACIÓN</b>	Residencial 1 Santiago de la Ribera- 2ª Categoría: <u>Calles principales</u> : se corresponde con una zona de antiguas viviendas sociales con nivel de renta bajo muy depreciadas.
<b>NIVEL DE RENTA</b>	El nivel de renta es bajo.
<b>DESARROLLO Y CONSOLIDACIÓN</b>	Su desarrollo y crecimiento se ve impedido por estar limitado con planes parciales de nuevo desarrollo.
<b>ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN</b>	Las edificaciones que nos encontramos son viviendas tradicionales con una antigüedad elevada, con renovación bajo, ya que es una zona depreciada, donde las viviendas se están abandonando.
<b>ACCESIBILIDAD, TRAFICO Y APARCAMIENTO</b>	Las calles que conforman esta zona son estrechas con suficiente aparcamiento y una accesibilidad baja, siendo el tráfico existente bajo.
<b>EQUIPAMIENTOS</b>	Nulos.



<b>ZONA 500</b>	
<b>SIGNIFICACIÓN</b>	<u>Residencial 2- Santiago de la Ribera 3ª Categoría: Calles principales:</u> se corresponde con una zona nueva con viviendas unifamiliares aisladas y adosadas de antigüedad entre 10 y 20 años.
<b>NIVEL DE RENTA</b>	El nivel de renta es medio-alto.
<b>DESARROLLO Y CONSOLIDACIÓN</b>	Su desarrollo y crecimiento se está en continuo movimiento y la consolidación es bastante alta.
<b>ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN</b>	Las edificaciones que nos encontramos son viviendas unifamiliares de buena calidad y antigüedad baja, desde viviendas de nueva construcción a viviendas de 20 años. Existen solares todavía sin construir, enfocados a viviendas de alta renta.
<b>ACCESIBILIDAD, TRAFICO Y APARCAMIENTO</b>	Las calles que conforman esta zona son amplias y con tráfico medio. El aparcamiento es suficiente.
<b>EQUIPAMIENTOS</b>	Policía Local, protección Civil, Centro de Salud, Instituto de secundaria Mar Menor, Instituto de Secundaria Ruiz de Alda, Colegio Público La Paz farmacia, supermercados, bancos, peluquería.



<b>ZONA 600</b>	
<b>SIGNIFICACIÓN</b>	Primera línea de playa: Calles principales: se corresponde con las viviendas de primera línea de mar, combinadas con locales comerciales destinados al turismo.
<b>NIVEL DE RENTA</b>	El nivel de renta es alto.
<b>DESARROLLO Y CONSOLIDACIÓN</b>	Su desarrollo y crecimiento se ve impedido por las características orográficas, y su nivel de consolidación alto.
<b>ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN</b>	Las edificaciones que nos encontramos son viviendas de planta baja antiguas con nivel de renta elevada. Podemos encontrar también algunas torres antiguas de diecisiete plantas de altura en esta primera línea. La renovación es baja, aunque se puede encontrar durante estos últimos cinco años que se han derribado algunas viviendas para la construcción de nuevas viviendas unifamiliares.
<b>ACCESIBILIDAD, TRAFICO Y APARCAMIENTO</b>	Esta primera línea se encuentra formada por un ancho paseo peatonal, al que no se puede tener acceso rodado.
<b>EQUIPAMIENTOS</b>	Hospital Los Arcos Farmacia, Hoteles, Apartahoteles, Club de piragua, club de actividades náuticas, Club Fdez. Tudela, Club Ruiz de Alda, Servicio de autobuses.



<b>ZONA 701</b>	
<b>SIGNIFICACIÓN</b>	Casco San Javier- 1ª categoría: Calles principales: se corresponde con el casco antiguo y se caracteriza por un tejido urbano irregular.
<b>NIVEL DE RENTA</b>	El nivel de renta es medio-alto.
<b>DESARROLLO Y CONSOLIDACIÓN</b>	Su desarrollo y crecimiento se ve impedido por las características orográficas, y su nivel de consolidación alto.
<b>ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN</b>	Las edificaciones que nos encontramos son viviendas tradicionales con una antigüedad elevada, pero la mayoría de ellas aparecen restauradas teniendo un nivel de conservación alto. Su renovación es alta, debido a que nos encontramos de viviendas de reciente construcción. Predominan las viviendas plurifamiliares de hasta cuatro plantas de altura.
<b>ACCESIBILIDAD, TRAFICO Y APARCAMIENTO</b>	Las calles que conforman esta zona son estrechas y adoquinadas con escasez de aparcamiento y una accesibilidad baja, siendo el tráfico existente bajo.
<b>EQUIPAMIENTOS</b>	Ayuntamiento, Iglesia, Farmacia, Recaudación municipal, Colegio Sagrado Corazón, Tesorería Territorial S.S. Pensiones, Parada autobús, parada taxis.

<b>PLANO Y VISTAS DE LA ZONA</b>	
	

<b>ZONA 702</b>	
<b>SIGNIFICACIÓN</b>	Casco San Javier, 2ª Categoría: Calles principales: se corresponde con viviendas muy antiguas de planta baja, que han sido ocupadas por población de renta baja.
<b>NIVEL DE RENTA</b>	El nivel de renta es bajo.
<b>DESARROLLO Y CONSOLIDACIÓN</b>	Su desarrollo y crecimiento se ve impedido por las características orográficas, y su nivel de consolidación alto.
<b>ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN</b>	Las edificaciones que nos encontramos son viviendas tradicionales con una antigüedad elevada, algunas de ellas las están derribando para construir viviendas plurifamiliares nuevas. Su renovación es alta, debido a que nos encontramos de viviendas de reciente construcción.
<b>ACCESIBILIDAD, TRAFICO Y APARCAMIENTO</b>	Las calles que conforman esta zona son estrechas con escasez de aparcamiento y una accesibilidad baja, siendo el tráfico existente bajo.
<b>EQUIPAMIENTOS</b>	Hogar del pensionista, farmacia.



<b>ZONA 801</b>	
<b>SIGNIFICACIÓN</b>	Ensanche San Javier , 1ª Categoría: Calles principales: se corresponde con una zona de viviendas de planta baja de unos 20 años de antigüedad. Se le conoce como barrio Castejón.
<b>NIVEL DE RENTA</b>	El nivel de renta es medio.
<b>DESARROLLO Y CONSOLIDACIÓN</b>	Su desarrollo y crecimiento se está en continuo movimiento y la consolidación es bastante alta.
<b>ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN</b>	Las edificaciones que nos encontramos son viviendas unifamiliares de planta baja de calidad media y antigüedad media. Existe una zona de edificios que han sido ocupados por inmigrantes y se han depreciado. La zona de viviendas de planta baja está en continua renovación con viviendas de nueva construcción y restauración de las ya construidas.
<b>ACCESIBILIDAD, TRAFICO Y APARCAMIENTO</b>	Las calles que conforman esta zona son amplias y con tráfico medio. El aparcamiento es suficiente.
<b>EQUIPAMIENTOS</b>	Gasolinera, servicio autobuses, supermercado, peluquería, Colegio Público Fulgencio Ruiz, Farmacia.



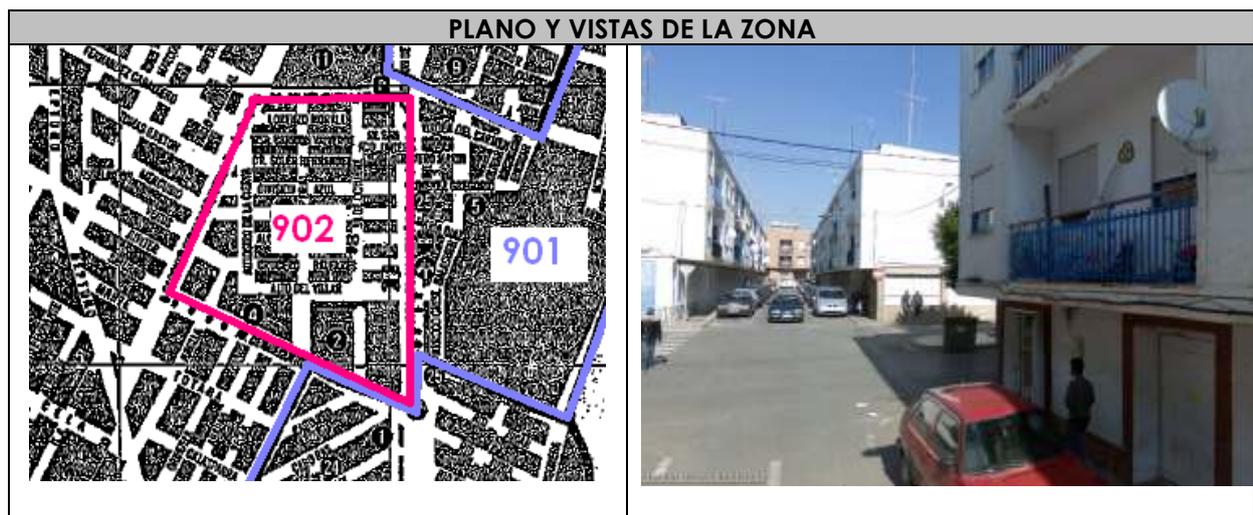
<b>ZONA 802</b>	
<b>SIGNIFICACIÓN</b>	Ensanche San Javier, 2ª Categoría. Calles principales: se corresponde con varias zonas que deberíamos diferenciar, ya que está zona influye el Polígono Industrial "Los Urreas", viviendas unifamiliares y plurifamiliares y una última zona por la izquierda, de locales comerciales y centro comercial en abierto "El Molino".
<b>NIVEL DE RENTA</b>	El nivel de renta es medio.
<b>DESARROLLO Y CONSOLIDACIÓN</b>	Su desarrollo y crecimiento es continuo y el nivel de consolidación medio. Se debe destacar que se está desarrollando una zona nueva residencial (la unidad de Actuación nº 1)
<b>ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN</b>	Las edificaciones que nos encontramos son viviendas de todo tipo, desde edificios plurifamiliares, a viviendas antiguas adosadas de planta baja, a viviendas de nueva construcción aisladas.
<b>ACCESIBILIDAD, TRAFICO Y APARCAMIENTO</b>	Las calles que conforman esta zona son estrechas y , con tráfico medio y aparcamiento suficiente.
<b>EQUIPAMIENTOS</b>	Ayuntamiento, la Casa de Cultural, el Museo Medina Colegio Público Carrión Valverde, Cementerio, Museo de San Javier, Tanatorio, Gasolinera.



<b>ZONA 901</b>	
<b>SIGNIFICACIÓN</b>	Residencial San Javier, 1ª Categoría, Calles principales: se corresponde con una zona de viviendas de planta baja adosadas de nueva construcción y está considerada como una de las mejores del municipio.
<b>NIVEL DE RENTA</b>	El nivel de renta es medio-alto.
<b>DESARROLLO Y CONSOLIDACIÓN</b>	Su desarrollo y crecimiento es continuo, ya que es una de las zonas por donde va creciendo el municipio. Se distinguen dos zonas, parte izquierda y parte derecha. La parte de la derecha tiene una consolidación de un 70%, quedando algunas zonas sin construir, pero la otra parte se encuentra consolidada en un 90%.
<b>ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN</b>	Las edificaciones que nos encontramos son viviendas nuevas o seminuevas de planta baja tipo dúplex .
<b>ACCESIBILIDAD, TRAFICO Y APARCAMIENTO</b>	Las calles que conforman esta zona son anchas y con suficiente tráfico y aparcamiento.
<b>EQUIPAMIENTOS</b>	Guardería, Polideportivo, Pabellón municipal, Piscina, Casa de la Juventud, C. Cívico Parque Almansa, Auditorio, Colegio Público, Biblioteca municipal.



<b>ZONA 902</b>	
<b>SIGNIFICACIÓN</b>	Residencial San Javier, 2ª Categoría: Calles principales: es una zona muy parecida a la 702, donde existen unos viviendas plurifamiliares antiguas ocupadas por población inmigrante de renta baja.
<b>NIVEL DE RENTA</b>	El nivel de renta es bajo.
<b>DESARROLLO Y CONSOLIDACIÓN</b>	Su desarrollo y crecimiento está paralizado, ya que aunque se encuentre en una zona muy céntrica, la población del municipio no busca vivienda aquí, debido a la población existente.
<b>ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN</b>	Las edificaciones que nos encontramos son viviendas plurifamiliares de unos 30 años de antigüedad, de calidad muy baja y renovación prácticamente nula.
<b>ACCESIBILIDAD, TRAFICO Y APARCAMIENTO</b>	Las calles que conforman esta zona son estrechas y adoquinadas con escasez de aparcamiento y una accesibilidad baja, siendo el tráfico existente bajo.
<b>EQUIPAMIENTOS</b>	Escuela Oficial de Idiomas, Conservatorio de música.



<b>ZONA 110</b>	
<b>SIGNIFICACIÓN</b>	RODA CASCO URBANO. Calles principales: se corresponde con el casco antiguo y se caracteriza por un tejido urbano irregular.
<b>NIVEL DE RENTA</b>	El nivel de renta es medio.
<b>DESARROLLO Y CONSOLIDACIÓN</b>	Su desarrollo y crecimiento se encuentra parado, aunque estos cinco últimos años se han sustituido muchas viviendas antiguas de planta baja por edificios plurifamiliares.
<b>ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN</b>	Las edificaciones que nos encontramos son viviendas tradicionales con una antigüedad elevada, combinadas con edificios de viviendas plurifamiliares de nueva construcción.
<b>ACCESIBILIDAD, TRAFICO Y APARCAMIENTO</b>	Las calles que conforman esta zona son estrechas y , pero con suficiente aparcamiento ya que la densidad de población no es muy alta. La accesibilidad es baja, siendo el tráfico existente bajo.
<b>EQUIPAMIENTOS</b>	Ermita de Roda, Centro Cívico, Servicio médico.



<b>ZONA 120</b>	
<b>SIGNIFICACIÓN</b>	RODA URBANIZACIONES. Calles principales: se corresponde con la urbanización de Roda Golf, la cual se compone de viviendas enfocadas a una población extranjera de renta alta. Es una urbanización privada.
<b>NIVEL DE RENTA</b>	El nivel de renta es alto.
<b>DESARROLLO Y CONSOLIDACIÓN</b>	Su desarrollo y crecimiento está en continuo movimiento aunque en los últimos meses se encuentra todo paralizado debido a que el principal constructor de la urbanización lo ha considerado así.
<b>ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN</b>	Se trata de una urbanización nueva que no se ha terminado de construir por lo que existen muchos solares aún urbanizados pero sin viviendas.
<b>ACCESIBILIDAD, TRAFICO Y APARCAMIENTO</b>	Las calles que conforman esta zona son anchas, pero con tráfico bajo, ya que es una urbanización privada, a la que solo acceden los residentes. Aparcamiento suficiente.
<b>EQUIPAMIENTOS</b>	Servicios médicos, Supermercados, bares.



<b>ZONA 130</b>	
<b>SIGNIFICACIÓN</b>	LA MANGA DEL MAR MENOR. Calles principales: se corresponde con una zona muy característica desarrollada sobre una lengua de tierra en medio de dos mares. Las viviendas se consideran prácticamente todas de primera línea de mar.
<b>NIVEL DE RENTA</b>	El nivel de renta es medio-alto.
<b>DESARROLLO Y CONSOLIDACIÓN</b>	Su desarrollo y crecimiento se ve impedido por las características orográficas, y su nivel de consolidación alto.
<b>ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN</b>	Las edificaciones que nos encontramos son viviendas plurifamiliares de hasta 9 alturas nueva construcción y de hasta 30 años de antigüedad, pero todas ellas enfocadas a una población estival.
<b>ACCESIBILIDAD, TRAFICO Y APARCAMIENTO</b>	Por la forma geográfica de la zona la accesibilidad es muy mala, ya que se desarrolla en una larga vía la cual tiene solo un acceso. Aunque en invierno el tráfico es bajo y el aparcamiento suficiente, en verano el tráfico es muy intenso y el aparcamiento insuficiente.
<b>EQUIPAMIENTOS</b>	Colegio, Guardería, Protección Civil, Servicio médico, Biblioteca.



<b>ZONA 140</b>	
<b>SIGNIFICACIÓN</b>	EL MIRADOR. Calles principales: se corresponde con una pedanía de calles estrechas e irregulares, la cual ha crecido en torno a un núcleo antiguo.
<b>NIVEL DE RENTA</b>	El nivel de renta es medio.
<b>DESARROLLO Y CONSOLIDACIÓN</b>	Su desarrollo y crecimiento se realiza en torno a un núcleo formado por un casco antiguo. La consolidación se considera de un 70%.
<b>ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN</b>	Las edificaciones que nos encontramos son viviendas tradicionales con una antigüedad elevada, y viviendas de planta baja nuevas alrededor del núcleo. Existen algunos edificios plurifamiliares.
<b>ACCESIBILIDAD, TRAFICO Y APARCAMIENTO</b>	Las calles que conforman esta zona son estrechas e irregulares, con tráfico medio y aparcamiento suficiente.
<b>EQUIPAMIENTOS</b>	Colegio, Polideportivo, Consultorio Medico, Guardería, Centro Cívico, Iglesia.



<b>ZONA 150</b>	
<b>SIGNIFICACIÓN</b>	LO LLERENA. Calles principales: se corresponde con una zona nueva en desarrollo de viviendas enfocadas a población extranjera de renta alta.
<b>NIVEL DE RENTA</b>	El nivel de renta es medio-alto.
<b>DESARROLLO Y CONSOLIDACIÓN</b>	Su desarrollo y crecimiento se encuentra parado por la crisis que estamos viviendo. La consolidación la podemos considerar de un 60%.
<b>ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN</b>	Las edificaciones que nos encontramos son viviendas nuevas de todo tipo, tanto duplex, como de planta baja adosadas y en edificios plurifamiliares. Son viviendas de nueva construcción las cuales están prácticamente sin ocupar.
<b>ACCESIBILIDAD, TRAFICO Y APARCAMIENTO</b>	Las calles que conforman esta zona son amplias y de fácil acceso y suficiente aparcamiento, ya que se trata de una urbanización nueva la cual han desarrollado con un buen trazado.
<b>EQUIPAMIENTOS</b>	Servicio médico, Farmacia, Supermercado.



<b>ZONA 160</b>	
<b>SIGNIFICACIÓN</b>	<b>POZO ALEDO.</b> Calles principales: se corresponde con una pequeña pedanía de calles estrechas e irregulares, la cual ha crecido en torno a un núcleo antiguo.
<b>NIVEL DE RENTA</b>	El nivel de renta es medio.
<b>DESARROLLO Y CONSOLIDACIÓN</b>	Su desarrollo y crecimiento se realiza en torno a un núcleo formado por un casco antiguo. La consolidación se considera de un 60%. Hay que destacar que el nuevo Hospital Los Arcos se encuentra lindando con esta pedanía, y por ello es una zona en auge, la cual se está desarrollando ahora.
<b>ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN</b>	Las edificaciones que nos encontramos son viviendas tradicionales con una antigüedad elevada, y viviendas de planta baja nuevas alrededor del núcleo. Existen algunos edificios plurifamiliares.
<b>ACCESIBILIDAD, TRAFICO Y APARCAMIENTO</b>	Las calles que conforman esta zona son estrechas e irregulares, con tráfico medio y aparcamiento suficiente.
<b>EQUIPAMIENTOS</b>	Guardería, Centro Cívico, Iglesia. Hospital Los Arcos.



**2.2- USO INDUSTRIAL. ANALISIS GENERAL.**



La denominación de las citadas siete zonas es:

- 1.- Polígono El Pino
- 2.- El Pino II-uso terciario comercial
- 3.- Los Urreas II
- 4.- Polígono Los Urreas
- 5.- U.A.9- Uso terciario comercial
- 6.- P.P. Sector 2.2.
- 7.- U.A.1.- Uso terciario comercial

ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO  
**INFORME SAN JAVIER 2012**

En el ejercicio 2.011, a nivel de precios medios de mercado, el término municipal de San Javier estaba distribuido para el uso industrial en cuatro zonas, como indica el siguiente cuadro, pero en realidad existen unas siete zonas diferentes destinadas al sector industrial, que se han incluido en el Ejercicio 2.012. Con respecto a normativa podemos decir que solamente el Polígono Industrial “Los Urreas” y “Venta del Pino” están considerados polígono industriales, ya que el resto de zonas se consideran suelo urbano con uso terciario, permitiendo a la vez comercio e industria.

Ejercicio 2.011:

<b>ZONAS</b>	<b>DENOMINACIÓN</b>
<b>353</b>	Industrial Los Urreas
<b>350</b>	Industrial Venta del Pino
<b>351</b>	En suelo urbano/vial comunicación
<b>352</b>	Resto de municipio

En el Ejercicio 2.012, las zonas de valoración quedan así:

<b>ZONAS</b>	<b>DENOMINACIÓN</b>
<b>354</b>	PL. EL PINO II. USO TERCIARIO COMERCIAL
<b>353</b>	PL. INDUSTRIAL LOS URREAS
<b>350</b>	PL INDUSTRIAL VENTA DEL PINO
<b>355</b>	PL. LOS URREAS II. USO TERCIARIO COMERCIAL
<b>358</b>	PL. SECTOR II-2 ALTO DEL VILLAR
<b>357</b>	PL. UA1. USO TERCIARIO COMERCIAL
<b>356</b>	PL. UA9. USO TERCIARIO COMERCIAL
<b>351</b>	EN SUELO URBANO/ VIAL COMUNICACIÓN
<b>352</b>	RESTO MUNICIPIO

**2.2.1 - Análisis por Zonas de Valor**

<b>ZONA PMM-2007</b>	<b>350 - POLÍGONO INDUSTRIAL LOS URREAS</b>			<b>Nivel de ocupación</b>
<b>Situación:</b>	<b>Se encuentra situado entre la carretera MU-301 (hacia Sucina) y la C-3319 (hacia Murcia)</b>			90%
Antigüedad media	Consolidación	Renovación	Desarrollo	
30 años	100%	Baja	Terminado	
Comunicaciones/accesibilidad				
Se encuentra situado entre la carretera MU-301 (hacia Sucina) y la C-3319 (hacia Murcia) y se encuentra muy cercano a la salida de la autopista AP-7 Autopista del Mediterráneo. Se accede por la salida "San Javier-Norte" de AP-7.				
Aparcamiento	Alto	Tráfico	Medio	
Equipamientos:	Parques, centro ecológico			
Tamaño:	Medio			
Caracterización:	Naves de almacenamiento			
Tipo de actividad:				
Servicios: taller, neumáticos, cristalería, cerrajería, bar etc...				
Observaciones: Por necesidades de ampliación se ha creado colindante el polígono "Los Urreas II" con unos 10 años de antigüedad y con la misma tipología edificatoria que los Urreas.				



ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO  
**INFORME SAN JAVIER 2012**

<b>ZONA PMM-2007</b>	<b>350 - POLÍGONO INDUSTRIAL VENTA DEL PINO</b>			<b>Nivel de ocupación</b>
<b>Situación:</b>	<b>Se encuentra situado en la carretera Avda. del Pinatar, la cual enlaza el centro de San Javier con San Pedro del Pinatar</b>			95%
Antigüedad media	Consolidación	Renovación	Desarrollo	
20años	100%	Baja	Terminado	
Comunicaciones/accesibilidad				
Se encuentra situado en la carretera Avda. del Pinatar, la cual enlaza el centro de San Javier con San Pedro del Pinatar, y está muy bien comunicado ya que se está expandiendo hacia el centro del pueblo quedando prácticamente enlazado con el núcleo.				
Aparcamiento	Medio	Tráfico	Alto	
Equipamientos:	Parques			
Tamaño:	Pequeño			
Caracterización:	Naves de almacenamiento y tiendas			
Tipo de actividad:				
Servicios: tiendas muebles, talleres mecánicos, tiendas deportes, bares, tiendas automóviles, ...				
Observaciones: Se ha creado el sector "Venta del Pino II", ya que este polígono se ha edificado en su totalidad y la zona ha necesitado expandirse.				

**PLANO Y VISTAS DE LA ZONA**



➤ - Zona 351, En suelo urbano/vial de comunicación

Este ámbito espacial está definido por el resto de suelo clasificado por el planeamiento en vigor de San Javier como urbano, de uso industrial, o terciario comercial, que a su vez no se encuentre recogido en los polígonos anteriormente mencionados y por todas aquellas fincas que aún no estando recogidas en estos ámbitos, sobre las mismas existan edificaciones cuya tipología constructiva se corresponda con la del uso que nos ocupa y den fachada a carretera nacional, comarcal o local (FRAVI). Las tipologías constructivas que podemos encontrar son diversas, al igual que la antigüedad, accesibilidad, comunicación, consolidación, tráfico y aparcamiento. Podría destacarse como zonas más significativas las señaladas en el plano de situación, aunque dentro del término municipal también podemos mencionar zonas situadas en pedanías como El Mirador, con industrias conserveras. Dentro de todas estas zonas existen de diferente antigüedad y aunque se han expandido mucho estos últimos años, debemos señalar que actualmente están completamente sin desarrollo. De hecho hay zonas como el Sector 2.2. "Alto del Villar" que se encuentra prácticamente sin edificar. La tipología de naves que podemos encontrar es muy diversa, Todas las zonas se integran muy cerca del núcleo urbano por lo que tienen fácil accesibilidad, buenas comunicaciones, tráfico motorizado alto, tráfico peatonal bajo, aparcamiento en superficie suficiente. Las naves no presentan un uso específico, siendo muy variable su actividad.



➤ - Zona 352, Resto Municipio.

Esta zona recoge el ámbito espacial no cubierto por las anteriormente detalladas en las que existan edificaciones destinadas a este uso. Las tipologías constructivas que se manifiestan en esta zona son diversas.

### 2.2.2 – Propuestas de modificaciones/nuevas zonas de valor

No se proponen modificaciones.

### 2.2.3 - Información de mercado

POLIGONO INDUSTRIAL SAN JAVIER		
Nave industrial	199 m2 + 100 m2 patio	136.900 €
Nave industrial	300 m2	160.500 €
Nave industrial	312 m2	162.275 €
Nave industrial	350 m2	138.000 €
Nave industrial	400 m2 + 200 m2 patio	159.000 €
Nave industrial	480 m2	150.000 €

### 2.3- USO OFICINAS. ANALISIS GENERAL

En este municipio, no existe una ubicación predominante para desarrollar este uso, tampoco valores específicos que los desvinculen de los del uso principal de la parte del inmueble en el que se ubica, ya que las actividades que por su naturaleza se desarrollan en las oficinas, habitualmente se materializan edificios destinados predominantemente al uso residencial, mediante la adecuación del inmueble, por lo que en estos casos su zonificación y valoración son coincidentes con la del uso residencial, e incluso cuando estas actividades se desarrollan en las plantas bajas de los edificios, su zonificación y por tanto valoración son coincidentes con las del uso comercial, ya que de hecho son valorados como tales.

### 2.4- USO COMERCIAL. ANALISIS GENERAL.

En la actualidad, el término municipal de San Javier esta distribuido para el uso comercial tal y como se detalla en el cuadro adjunto, con determinadas calles, incluso algunas de ellas tramificadas por números de policía. Se identifican según **PMM del 2012** las siguientes vías comerciales:

A continuación adjunto un cuadro con todas estas calles comerciales y su correspondiente zona residencial para poder ubicarlas dentro del plano callejero.

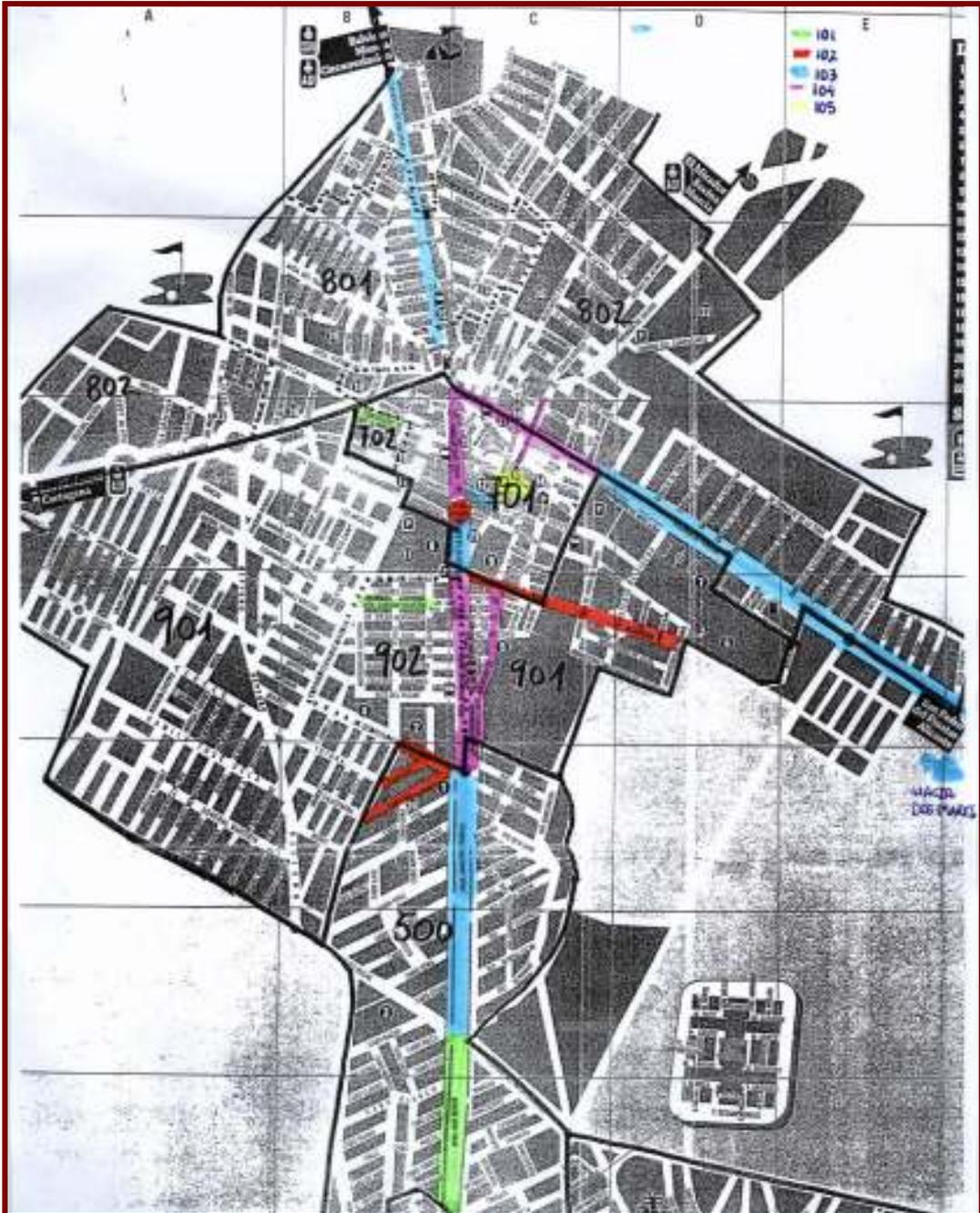
**ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO  
INFORME SAN JAVIER 2012**

Desglose comercial

ZONA RESIDENCIAL	ZONA	TIPO VIA	NOMBRE CALLE	FACTOR LOCALIZ. 2012	IDENTIF.
Zona 701	102	CL	Alcántara	2	
Zona 901	102	CL	Alcántara	2	
Zona 701	102	PZ	Almansa	2	
Zona 901	102	AV	Aviación Española	2	
Zona 802	101	CR	Balsicas	1	
Zona 801	103	CR	Balsicas	3	
Zona 600	103	EX	Barnuevo	3	
Zona 500	102	CL	Cabo Ras	2	
Zona 500	102	CL	Cabo Veo	2	
Zona 701	103	CL	Calderón de la Barca	3	
Zona 600 (117-FIN) y (2-FIN)	103	CL	Canovas del Castillo	3	
Zona 200 (1-115)	102	CL	Canovas del Castillo	2	
Zona 702	102	CL	Cartagena	2	
Zona 600	104	PS	Colon	4	
Zona 100	102	CL	Conde Lisea	2	
Zona 200	102	CL	Conde Lisea	2	
	103	CC	Dos Mares	3	
Zona 701	104	AV	Generalísimo	4	
Zona 701	104	AV	José Antonio	4	
Zona 200	102	CL	Juan Ramón Jiménez	2	
Zona 701	105	PZ	Maestre	5	
Zona 301 (1-85) y (16-30)	102	AV	Mar Menor	2	
Zona 200 (2-14)	104	AV	Mar Menor	4	
Zona 500 (87-FIN) y (32-FIN)	101	AV	Mar Menor	1	
Zona 701	103	CL	Martínez Tornell	3	
Zona 902	101	CL	Monseñor Carrión Valverde	1	
Zona 100	102	CL	Muñoz	2	
	103	CR	N-332	3	
Zona 200	102	CL	O-Shea	2	
Zona 901 (1-7) y (2-14)	104	AV	Parroco C. Balaguer	4	
Zona 701 (2-34)	104	AV	Pinatar	4	
Zona 901 (36-40)	103	AV	Pinatar	3	
Zona 802 (1-FIN) y (42-FIN)	104	AV	Pinatar	4	
Zona 500	102	CL	Recuerdo, El	2	
Zona 100	105	AV	Sandoval	5	
Zona 200	105	AV	Sandoval	5	
Zona 130	302		La Manga (Castillo del Mar)	2	
Zona 130	302		La Manga (CC La Alcazaba, Zoco)	2	
Zona 130	302		La Manga (CC La Darsena Cero)	2	
Zona 130	302		La Manga (Puerto Tomás Maestre)	2	
Zona 130	302		La Manga (Gran Vía de la Manga)	2	
Zona 130	301		La Manga (Hawai)	1	
Zona 901	101		Resto de calles de casco urbano S.Javier	1	
Zona 401	301		Resto calles casco urbano Stgo. Ribera	1	
Zona 130	301		Resto calles La Manga	1	
Zona 120	313		Urb. Euro-Roda	3	
Zona	324		Urb. Roda Golf	4	
Zona 170	201		Resto Municipio	1	

ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO  
INFORME SAN JAVIER 2012

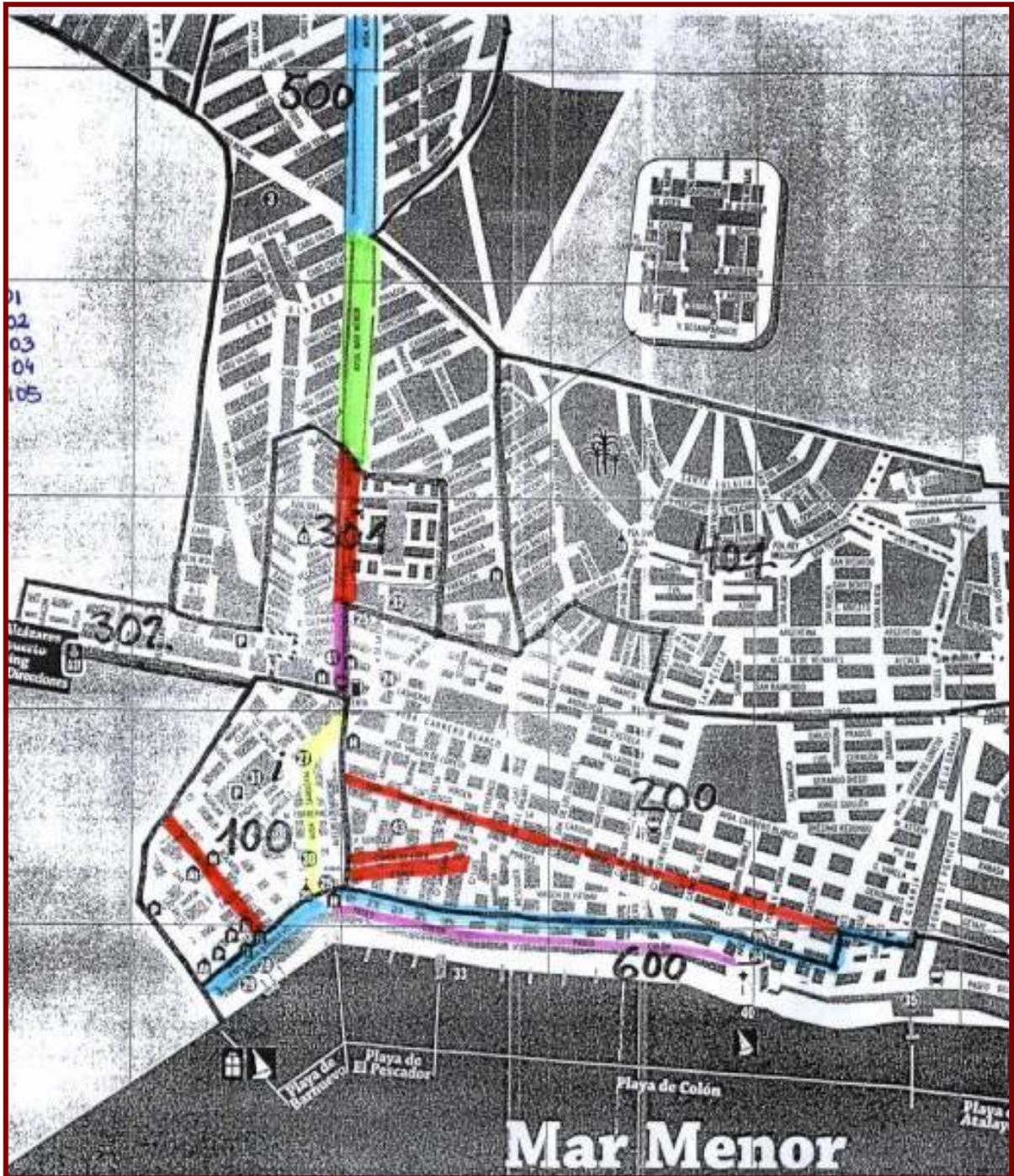
SAN JAVIER



LEYENDA	
	Categoría 101
	Categoría 102
	Categoría 103
	Categoría 104
	Categoría 105

ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO  
INFORME SAN JAVIER 2012

SANTIAGO DE LA RIBERA



LEYENDA	
	Categoría 101
	Categoría 102
	Categoría 103
	Categoría 104
	Categoría 105

**ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO  
INFORME SAN JAVIER 2012**

	<b>Cl. Alcántara</b>	<b>nº1 a 45 y 2 a 10</b>	<b>Zona 102</b>
	<b>SIGNIFICACIÓN</b>	Actividades comerciales diversas (Óptica, Bodega, tienda telas)	
	<b>ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN</b>	Antigüedad media 15-20 años. Grado de renovación medio.	
	<b>ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO</b>	Tráfico rodado alto. Peatonal escaso. Aparcamiento escaso.	

	<b>Pz Almansa</b>		<b>Zona 102</b>
	<b>SIGNIFICACIÓN</b>	Actividades comerciales diversas	
	<b>ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN</b>	Antigüedad media 15-20 años. Grado de renovación bajo.	
	<b>ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO</b>	Tráfico rodado alto. Peatonal medio. Aparcamiento escaso.	

	<b>Av. Aviación Española</b>		<b>Zona 102</b>
	<b>SIGNIFICACIÓN</b>	Actividades comerciales diversas (Fotógrafo, pescadería, electrodomésticos)	
	<b>ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN</b>	Antigüedad media 15-20 años. Grado de renovación medio.	
	<b>ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO</b>	Tráfico rodado alto. Tráfico peatonal. Aparcamiento escaso.	

	<b>Crta. Balsicas</b>		<b>Zona 101</b>
	<b>SIGNIFICACIÓN</b>	Actividades comerciales diversas (Bar, Tienda lunas, Autorecambios)	
	<b>ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN</b>	Antigüedad media 10-15 años. Grado de renovación medio.	
	<b>ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO</b>	Tráfico rodado alto. Tráfico peatonal. Aparcamiento suficiente.	

**ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO  
INFORME SAN JAVIER 2012**

	<b>Exp. Barnuevo</b>	<b>Zona 103</b>
	<b>SIGNIFICACIÓN</b>	Actividades comerciales diversas (Bares, bancos, souvenirs)
	<b>ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN</b>	Antigüedad media 20-25 años. Grado de renovación medio.
	<b>ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO</b>	Tráfico rodado alto. Tráfico peatonal alto. Aparcamiento escaso.

	<b>Cl. Cabo Ras</b>	<b>Zona 102</b>
	<b>SIGNIFICACIÓN</b>	Actividades comerciales diversas (Bar, Bancos, Supermercados)
	<b>ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN</b>	Antigüedad media 10-15 años. Grado de renovación medio.
	<b>ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO</b>	Tráfico rodado alto. Tráfico peatonal medio. Aparcamiento suficiente.

	<b>Cl. Cabo Veo</b>	<b>Zona 102</b>
	<b>SIGNIFICACIÓN</b>	Actividades comerciales diversas (Guardería, Peluquería))
	<b>ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN</b>	Antigüedad media 10-15 años. Grado de renovación medio.
	<b>ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO</b>	Tráfico rodado alto. Tráfico peatonal medio. Aparcamiento suficiente.

	<b>Cl. Calderón de la Barca</b>	<b>Zona 103</b>
	<b>SIGNIFICACIÓN</b>	Actividades comerciales diversas (Inmobiliaria, Telefonía móvil)
	<b>ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN</b>	Antigüedad media 20-25 años. Grado de renovación medio.
	<b>ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO</b>	Tráfico rodado alto. Tráfico peatonal medio. Aparcamiento escaso.

**ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO  
INFORME SAN JAVIER 2012**

	<b>Cl. Cánovas del Castillo</b>	<b>Zona 103</b>
	<b>SIGNIFICACIÓN</b>	Actividades comerciales diversas (Bares, Cafeterías)
	<b>ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN</b>	Antigüedad media 20-25 años. Grado de renovación medio.
	<b>ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO</b>	Tráfico rodado medio. Tráfico peatonal medio. Aparcamiento escaso.

	<b>Cl. Cánovas del Castillo</b>	<b>Zona 102</b>
	<b>SIGNIFICACIÓN</b>	Actividades comerciales diversas (Bares, Cafeterías)
	<b>ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN</b>	Antigüedad media 20-25 años. Grado de renovación medio.
	<b>ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO</b>	Tráfico rodado medio. Tráfico peatonal medio. Aparcamiento escaso.

	<b>Cl. Cartagena</b>	<b>Zona 102</b>
	<b>SIGNIFICACIÓN</b>	Actividades comerciales diversas (Tienda muebles, Bazar, banco)
	<b>ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN</b>	Antigüedad media 15-20 años. Grado de renovación medio.
	<b>ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO</b>	Tráfico rodado alto. Tráfico peatonal medio. Aparcamiento escaso.

	<b>Ps. Colón</b>	<b>Zona 104</b>
	<b>SIGNIFICACIÓN</b>	Actividades comerciales diversas (Heladería, Bares, Pescadería)
	<b>ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN</b>	Antigüedad media 20-25 años. Grado de renovación medio.
	<b>ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO</b>	Tráfico rodado nulo. Tráfico peatonal alto. Aparcamiento nulo.

**ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO  
INFORME SAN JAVIER 2012**

	<b>CI Conde Lisea</b>		<b>Zona 102</b>
	<b>SIGNIFICACIÓN</b>	Actividades comerciales diversas (Óptica, Bodega)	
	<b>ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN</b>	Antigüedad media 15-20 años. Grado de renovación medio.	
	<b>ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO</b>	Tráfico alto. Aparcamiento escaso.	

	<b>Centro Com. Dos Mares</b>		<b>Zona 103</b>
	<b>SIGNIFICACIÓN</b>	Actividades comerciales diversas (Supermercado, Óptica, Tiendas ropa, etc)	
	<b>ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN</b>	Antigüedad media 7 años. Grado de renovación medio.	
	<b>ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO</b>	Tráfico rodado alto. Tráfico peatonal nulo. Aparcamiento abundante.	

	<b>Av. Generalísimo</b>		<b>Zona 104</b>
	<b>SIGNIFICACIÓN</b>	Actividades comerciales diversas (Bancos, bares, tiendas ropa, joyerías)	
	<b>ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN</b>	Antigüedad media 20-25 años. Grado de renovación medio.	
	<b>ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO</b>	Tráfico rodado alto. Tráfico peatonal alto. Aparcamiento escaso.	

	<b>Avda. Jose Antonio</b>		<b>Zona 104</b>
	<b>SIGNIFICACIÓN</b>	Actividades comerciales diversas (Óptica, Ferretería)	
	<b>ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN</b>	Antigüedad media 15-20 años. Grado de renovación medio.	
	<b>ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO</b>	Tráfico rodado alto. Tráfico peatonal medio. Aparcamiento escaso.	

**ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO  
INFORME SAN JAVIER 2012**

	<b>Cl. Juan Ramón Jiménez</b>		<b>Zona 102</b>
	<b>SIGNIFICACIÓN</b>	Actividades comerciales diversas (Bares, Zapaterías)	
	<b>ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN</b>	Antigüedad media 15-20 años. Grado de renovación medio.	
	<b>ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO</b>	Tráfico rodado alto. Tráfico peatonal medio. Aparcamiento escaso.	

	<b>Pz. Maestre</b>		<b>Zona 105</b>
	<b>SIGNIFICACIÓN</b>	Actividades comerciales diversas (Bancos, Joyerías, Zapaterías)	
	<b>ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN</b>	Antigüedad media 15-20 años. Grado de renovación medio.	
	<b>ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO</b>	Tráfico rodado nulo. Tráfico peatonal muy alto. Aparcamiento escaso.	

	<b>Avda. Mar Menor</b>	<b>1-85 y 16-30</b>	<b>Zona 102</b>
	<b>SIGNIFICACIÓN</b>	Actividades comerciales diversas (Bares, supermercado, cafetería)	
	<b>ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN</b>	Antigüedad media 20-25 años. Grado de renovación medio.	
	<b>ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO</b>	Tráfico rodado alto. Tráfico peatonal escaso. Aparcamiento escaso.	

	<b>Cl. Monseñor Carrión Valverde</b>		<b>Zona 101</b>
	<b>SIGNIFICACIÓN</b>	Actividades comerciales diversas (Copistería, Zapatería, Peluquería)	
	<b>ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN</b>	Antigüedad media 25-30 años. Grado de renovación medio.	
	<b>ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO</b>	Tráfico rodado nulo. Tráfico peatonal medio. Aparcamiento suficiente.	

**ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO  
INFORME SAN JAVIER 2012**

	<b>Cl. Muñoz</b>	<b>Zona 102</b>
	<b>SIGNIFICACIÓN</b>	Actividades comerciales diversas (Bares, tienda ropa, panadería)
	<b>ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN</b>	Antigüedad media 15-20 años. Grado de renovación medio.
	<b>ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO</b>	Tráfico alto. Aparcamiento escaso.

	<b>Cl. O'Shea</b>	<b>Zona 102</b>
	<b>SIGNIFICACIÓN</b>	Actividades comerciales diversas (Pescadería, tienda bisutería, óptica)
	<b>ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN</b>	Antigüedad media 15-20 años. Grado de renovación medio.
	<b>ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO</b>	Tráfico alto. Aparcamiento escaso.

	<b>Avda. Parroco Balaguer</b>	<b>Zona 104</b>
	<b>SIGNIFICACIÓN</b>	Actividades comerciales diversas (Pescadería, tienda informática)
	<b>ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN</b>	Antigüedad media 15-20 años. Grado de renovación medio.
	<b>ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO</b>	Tráfico alto. Aparcamiento escaso.

	<b>Avda. Pinatar</b>	<b>Zona 104</b>
	<b>SIGNIFICACIÓN</b>	Actividades comerciales diversas (Notaría, tienda muebles, tienda 24 horas)
	<b>ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN</b>	Antigüedad media 15-20 años. Grado de renovación medio.
	<b>ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO</b>	Tráfico alto. Aparcamiento escaso.

**ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO  
INFORME SAN JAVIER 2012**

	<b>Avda. Pinatar</b>	<b>n 36-40</b>	<b>Zona 103</b>
	<b>SIGNIFICACIÓN</b>	Actividades comerciales diversas (Óptica, Bodega, tienda telas)	
	<b>ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN</b>	Antigüedad media 15-20 años. Grado de renovación medio.	
	<b>ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO</b>	Tráfico alto. Aparcamiento escaso.	

	<b>Avda. El Recuerdo</b>		<b>Zona 102</b>
	<b>SIGNIFICACIÓN</b>	Actividades comerciales diversas (Tienda ropa, bares)	
	<b>ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN</b>	Antigüedad media 5-10 años. Grado de renovación medio.	
	<b>ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO</b>	Tráfico alto. Aparcamiento suficiente.	

	<b>Avda. Sandoval</b>		<b>Zona 105</b>
	<b>SIGNIFICACIÓN</b>	Actividades comerciales diversas (Óptica, Correos, estanco, souvenirs)	
	<b>ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN</b>	Antigüedad media 15-20 años. Grado de renovación medio.	
	<b>ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO</b>	Tráfico alto. Aparcamiento escaso.	

	<b>La Manga (La Alcazaba, Zoco)</b>		<b>Zona 302</b>
	<b>SIGNIFICACIÓN</b>	Actividades comerciales diversas (Souvenirs, zapaterías, bares)	
	<b>ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN</b>	Antigüedad media 15-20 años. Grado de renovación medio.	
	<b>ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO</b>	Tráfico alto. Aparcamiento escaso.	

**ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO  
INFORME SAN JAVIER 2012**

	<b>La Manga (C.C. La Darsena Cero)</b>		<b>Zona 302</b>
	<b>SIGNIFICACIÓN</b>	Actividades comerciales diversas (Supermercado, bares)	
	<b>ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN</b>	Antigüedad media 5-10 años. Grado de renovación medio.	
	<b>ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO</b>	Tráfico alto. Aparcamiento suficiente.	

	<b>La Manga (Puerto Tomas Maestre)</b>		<b>Zona 302</b>
	<b>SIGNIFICACIÓN</b>	Actividades comerciales diversas (Bares inmobiliarias)	
	<b>ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN</b>	Antigüedad media 5-15 años. Grado de renovación medio.	
	<b>ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO</b>	Tráfico bajo. Aparcamiento suficiente.	

	<b>La Manga (Gran Via)</b>		<b>Zona 302</b>
	<b>SIGNIFICACIÓN</b>	Actividades comerciales diversas (bares, inmobiliarias, souvenirs)	
	<b>ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN</b>	Antigüedad media 15-25 años. Grado de renovación medio.	
	<b>ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO</b>	Tráfico alto. Aparcamiento suficiente.	

	<b>Urb. Euro-Roda</b>		<b>Zona 313</b>
	<b>SIGNIFICACIÓN</b>	Actividades comerciales diversas (Restaurantes, inmobiliarias)	
	<b>ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN</b>	Antigüedad media 5-10 años. Grado de renovación medio.	
	<b>ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO</b>	Tráfico alto. Aparcamiento suficiente.	

**ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO  
INFORME SAN JAVIER 2012**

	<b>Urb. Roda Golf</b>	<b>Zona 324</b>
	<b>SIGNIFICACIÓN</b>	Actividades comerciales diversas (tiendas, supermercados, bares)
	<b>ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN</b>	Antigüedad media 5 años. Grado de renovación medio.
	<b>ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO</b>	Tráfico bajo. Aparcamiento suficiente.

**2.4.2 – Propuestas de modificaciones/nuevas zonas de valor**

En el presente ejercicio se han incluido la siguiente calle/zona comercial:

- CL N-332, ZONA 103

**2.4.3 - Información de mercado**

<b>TIPO</b>	<b>DIRECCIÓN</b>	<b>ZONA</b>	<b>M2</b>	<b>PRECIO</b>
Local comercial	C/Cartagena nº 9	101	182 m2	390.700 €
Local comercial	C/Cartagena nº 7	101	125 m2	480.900 €
Local comercial	C/Viena nº 75	101	322 m2	550.000 €
Local comercial	C/Calderon de la Barca	103	330 m2	600.000 €
Local comercial	Ctra La Union	101	220 m2	180.000 €
Local comercial	Gran Vía de La Manga	302	137 m2	190.000 €
Local comercial	Castillo de Mar (Manga)	302	145 m2	463.000 €
Local comercial	Aldeas de Taray (Manga)	302	43.43 m2	47.300 €

### 3.-INFORMACIÓN DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA

#### 3.1- Planeamiento

El **PLANEAMIENTO GENERAL** vigente actualmente en nuestro municipio lo constituye las **NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO T.M. SAN JAVIER** (NN.SS.). El contenido normativo íntegro del **TEXTO REFUNDIDO de las NN.SS. de PLANEAMIENTO** está publicado en el BORM nº-180- de 5 de Agosto de 2004. Para acceder al mismo debe dirigirse a la siguiente dirección URL <http://www.carm.es/borm/documento?obj=anu&id=31874>

Para completar la información urbanística respecto a la normativa vigente contenida en el Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del t.m. de San Javier (T.R. NN.SS.) se debe tener en cuenta la **MODIFICACIÓN nº-65- de las NN.SS.** , aprobada definitivamente el 20 de Enero de 2009 y que afecta a la casi totalidad de las normativas de edificación contenidas en el T.R. NN.SS. de Planeamiento. Esta modificación nº-65- de las NN.SS. está publicada en el BORM nº-54- de 6 de Marzo de 2009. Puede acceder a ella clickeando sobre el siguiente vínculo: <http://www.carm.es/borm/documento?obj=anu&id=363675>

Para acceder a la Información Urbanística de contenido gráfico así como datos alfanuméricos del PLANEAMIENTO GENERAL vigente en nuestro término municipal (NN.SS. PLANEAMIENTO) puede conectar con el **Sistema Territorial de Referencia de la Región de Murcia** , clickeando sobre el siguiente vínculo: [http://massotti.carm.es/website/str/redirec?mun=san\\_javier&capas=planeamiento&pestanya=2](http://massotti.carm.es/website/str/redirec?mun=san_javier&capas=planeamiento&pestanya=2)

Para acceder a la **Información Cartográfica Oficial de la C.A.R.M.** debe dirigirse a la siguiente dirección URL <http://www.cartomur.com/>

El **PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA**, aprobado con carácter INICIAL el 26 de Enero de 2007, así como el Documento de Inicio de su **EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA** pueden ser consultados íntegramente en la siguiente dirección URL <http://www.pgmo.sanjavier.es>

#### 3.2- Gestión

ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO  
INFORME SAN JAVIER 2012

EXTRACTOS BORM 2009- SAN JAVIER

SAN JAVIER	BORM Nº 10	14/01/2009
------------	------------	------------

➤ 17702 Aprobación inicial de Estudio de Detalle.

Por Decreto de Alcaldía número 2287, de 12 de noviembre 2008, se aprobó inicialmente el Estudio de Detalle en una parcela situada en la confluencia de la Explanada Barnuevo y calle Muñoz, de Santiago de la Ribera, consistiendo dicha modificación en la reordenación del volumen máximo edificable.

SAN JAVIER	BORM Nº 54	06/03/2009
------------	------------	------------

➤ 2767 Aprobada modificación de normas subsidiarias municipales.

El Pleno de la Corporación, en sesión celebrada con carácter ordinario el día 20 de enero de 2009, acordó Aprobar definitivamente la modificación de las Normas Subsidiarias Municipales de San Javier, número 65, consistente en variar los parámetros de alturas en metros y criterios de cómputo urbanístico de las edificaciones realizadas al amparo de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de San Javier.

SAN JAVIER	BORM Nº 105	09/05/2009
------------	-------------	------------

➤ 7382 Modificación de Estudio de Detalle.

Por Decreto de Alcaldía número 1113 de 27 de abril de 2009 se aprobó inicialmente la modificación del Estudio de Detalle para la reordenación de volúmenes en las parcelas V-1 y V-7, del Polígono V, de La Manga del Mar Menor, consistiendo dicha modificación en la subsanación de las deficiencias observadas por la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo, mediante escrito de fecha de entrada en este Ayuntamiento el día 8 de marzo de 2006.

SAN JAVIER	BORM Nº 118	25/05/2009
------------	-------------	------------

➤ 8548 Plan Parcial "Roda Golf & Beach Resort.

Por Decreto de Alcaldía 1.151/09, dictado el 30 de abril de 2009, se aprobó inicialmente la constitución y el proyecto de estatutos de la entidad de conservación de la urbanización del Plan Parcial "Roda Golf & Beach Resort",

➤ 8553 Aprobación definitiva de modificación de Estudio de Detalle.

Por el Ayuntamiento en Pleno, reunido en sesión ordinaria el día 10 de marzo de 2009, se acordó aprobar definitivamente la modificación del Estudio de Detalle aprobado para la ordenación volumétrica y establecimiento de alineaciones y rasantes en una parcela situada en la confluencia de la Explanada Barnuevo y calle Muñoz de Santiago de la Ribera.

ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO  
INFORME SAN JAVIER 2012

SAN JAVIER	BORM N° 145	26/06/2009
------------	-------------	------------

➤ 9889 Programa de actuación correspondiente a la Unidad de Ejecución B del Plan Parcial Venta El Pino de San Javier.

SAN JAVIER	BORM N° 191	20/08/2009
------------	-------------	------------

➤ 13558 Aprobación definitiva del proyecto de reparcelación de la Unidad de Actuación número 1.

SAN JAVIER	BORM N° 194	24/08/2009
------------	-------------	------------

➤ 13457 Aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización correspondiente a la Unidad de Actuación 3 de Roda, de San Javier.

SAN JAVIER	BORM N° 258	07/11/2009
------------	-------------	------------

➤ 16949 Aprobación inicial de la modificación número Uno del Plan Parcial denominado modificación número 1 del Plan Parcial denominado "Mirador Sur".

SAN JAVIER	BORM N° 292	19/12/2009
------------	-------------	------------

➤ 19828 Modificación del Estudio de Detalle afectante a las parcelas V-1 y V-7 del polígono V de La Manga del Mar Menor.  
Aprobar definitivamente.

SAN JAVIER	BORM N° 298	28/12/2009
------------	-------------	------------

➤ 20358 Aprobación inicial del Proyecto de Urbanización de la Unidad de Actuación n.º 1 de San Javier.

---

EXTRACTOS BORM 2010- SAN JAVIER

SAN JAVIER	BORM N° 61	15/03/2010
------------	------------	------------

➤ 4647 Aprobar el Proyecto de Urbanización de la Unidad de Actuación n.º 1 de San Javier.  
El día 5 de marzo de 2010, por la Señora Alcaldesa, se ha dictado el siguiente DECRETO:  
"Por Decreto de esta Alcaldía número 3223, de 9 de diciembre 2009, se aprobó inicialmente el Proyecto de Urbanización de la Unidad de Actuación n.º 1 de San Javier, presentado por don Pedro Antolinos Sáez, en representación de la Junta de Compensación de la Unidad de Actuación número 1 de San Javier.

SAN JAVIER	BORM N° 72	29/03/2010
------------	------------	------------

➤ 5599 Aprobación definitiva del P.A. de la U.E.- B del Plan Parcial Venta del Pino.

---

ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO  
**INFORME SAN JAVIER 2012**

EXTRACTOS BORM 2010- SAN JAVIER

SAN JAVIER	BORM N° 61	15/03/2010
------------	------------	------------

➤ **4647 Aprobar el Proyecto de Urbanización de la Unidad de Actuación n.º 1 de San Javier.**

El día 5 de marzo de 2010, por la Señora Alcaldesa, se ha dictado el siguiente DECRETO:

"Por Decreto de esta Alcaldía número 3223, de 9 de diciembre 2009, se aprobó inicialmente el Proyecto de Urbanización de la Unidad de Actuación n.º 1 de San Javier, presentado por don Pedro Antolinos Sáez, en representación de la Junta de Compensación de la Unidad de Actuación número 1 de San Javier.

SAN JAVIER	BORM N° 72	29/03/2010
------------	------------	------------

➤ **5599 Aprobación definitiva del P.A. de la U.E.- B del Plan Parcial Venta del Pino.**

Según información extraída de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de la C.A.R.M., portal URBMURCIA, a continuación se expone el listado de expedientes de información pública del Planeamiento Urbanístico para el 2011 y hasta la elaboración de este informe:

Expedientes de Planeamiento Urbanístico 2012					
Expte. CARM	Municipio	Instrumento	Título	Acuerdo	
<a href="#">15/2011</a>	<a href="#">SAN JAVIER</a>	<a href="#">ESTUDIO DE DETALLE</a>	<a href="#">parcela A-86, A-87 del polígono A de Veneziola, parcelas 86 y 87</a>	<a href="#">14/12/2010</a>	<a href="#">Acuerdo Aprobación Definitiva</a>
<a href="#">73/2011</a>	<a href="#">SAN JAVIER</a>	<a href="#">MODIFICACION DE PLAN PARCIAL</a>	<a href="#">Modificación del Plan Parcial "Torre Mínguez"</a>	<a href="#">02/08/2011</a>	<a href="#">Acuerdo Aprobación Definitiva</a>
<a href="#">77/2011</a>	<a href="#">SAN JAVIER</a>	<a href="#">ESTUDIO DE DETALLE</a>	<a href="#">Parcelas P-1 y P-2 del Plan Parcial "Rotonda de El Mirador"</a>	<a href="#">12/04/2011</a>	<a href="#">Acuerdo Municipal-D</a>
<a href="#">115/2011</a>	<a href="#">SAN JAVIER</a>	<a href="#">MODIFICACION DE NORMAS SUBSIDIARIAS</a>	<a href="#">nº 70, adaptación cartográfica en la UA-1-SR e intercambio de zonificación parcelas SEL e IN-1</a>	<a href="#">02/08/2012</a>	<a href="#">Acuerdo Municipal-P</a>
<a href="#">138/2011</a>	<a href="#">SAN JAVIER</a>	<a href="#">MODIFICACION DE NORMAS SUBSIDIARIAS</a>	<a href="#">nº 71, colonia militar de aviación "Julio Ruiz de Alda"</a>	<a href="#">09/02/2012</a>	<a href="#">Acuerdo Aprobación Inicial</a>

ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO  
**INFORME SAN JAVIER 2012**

<a href="#">11/2012</a>	<a href="#">SAN JAVIER</a>	<a href="#">MODIFICACION DE NORMAS SUBSIDIARIAS</a>	<a href="#">nº 72, cuadro de usos normas particulares -Uso Hotelero-, parcela mínima edificable SU, Frente Marít</a>	<a href="#">19/04/2012</a>	<a href="#">Acuerdo Aprobación Inicial</a>
<a href="#">47/2012</a>	<a href="#">SAN JAVIER</a>	<a href="#">PLAN PARCIAL</a>	<a href="#">La Aceña I</a>	<a href="#">03/05/2012</a>	<a href="#">Acuerdo Aprobación Inicial</a>
<a href="#">58/2012</a>	<a href="#">SAN JAVIER</a>	<a href="#">MODIFICACION DE PLAN PARCIAL</a>	<a href="#">Modificación de la UE-II del Plan Parcial de "Usos Terciarios", Centro Comercial Dos Mares</a>	<a href="#">12/06/2012</a>	<a href="#">Acuerdo Aprobación Inicial</a>

#### 4.-FUENTES DE INFORMACION

Inspección ocular durante la visita del municipio.

Ayuntamiento de San Javier (Urbanismo y Secretaría)

Información facilitada por las Inmobiliarias Idealista, Fotocasa, Comprarcasa, Habitamos, Ya encontré, Pisos, Venta de Pisos, Casa en Murcia:  
[www.idealista.com](http://www.idealista.com); [www.fotocasa.es](http://www.fotocasa.es); [www.comprarcasa.com](http://www.comprarcasa.com),  
[www.habitamos.com](http://www.habitamos.com), [www.yaencontre.com](http://www.yaencontre.com), [www.pisos.com](http://www.pisos.com);  
[www.ventadepisos.com](http://www.ventadepisos.com), [www.casaenmurcia.com](http://www.casaenmurcia.com).

Enciclopedia libre digital: [www.wikipedia.org](http://www.wikipedia.org)

Página web de la Comunidad Autónoma de Murcia. Estadística:  
<http://www.carm.es/chac/dgep/econet/>

## **5.-CALLEJERO ESTADÍSTICA**

El Callejero de Estadística se encuentra en archivo independiente.

## **6.-CALLEJERO I.A.E. (Clasificación calles/zonas en categorías)**

Según conversación con personal del Ayuntamiento se comprueba que solo existe una zona para callejero de I.A.E.

## **7.-VALORES DE USO RESIDENCIAL, INDUSTRIAL, OFICINAS Y COMERCIAL**

Ver Orden 22 de Diciembre de 2011 de la Consejería de Economía y Hacienda en el B.O.R.M. nº 300 (30 de Diciembre de 2011).