

ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO
INFORME 2012
VILLANUEVA DEL RÍO SEGURA



ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO
INFORME VILLANUEVA DEL RÍO SEGURA 2012

ÍNDICE

1. MUNICIPIO	03
1.1- Características básicas	03
1.2- Comunicaciones	03
1.3- Población y tendencia	04
1.4- Economía, actividad dominante y empleo	06
1.5- Equipamientos	10
1.6- Zonas, barrios, urbanizaciones, pedanías	10
1.6.1- Barrios y Pedanías	10
2. ANÁLISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO	13
2.1- Uso residencial. Análisis general	13
2.1.1- Análisis por zonas de valor actuales	15
2.1.2- Información de mercado	25
2.2- Uso industrial. Análisis general	25
2.2.1- Análisis por zonas de valor actuales	25
2.2.2- Información de mercado	26
2.3- Uso oficinas	26
2.3.1- Análisis por zonas de valor actuales	26
2.4- Uso comercial	26
2.4.1- Análisis por zonas de valor actuales	26
2.4.2- Información de mercado	26
3. INFORMACION DE PLANEAMIENTO Y GESTION URBANISTICA	27
3.1- Planeamiento	27
3.2- Gestión	27
4. FUENTES DE INFORMACIÓN	28
5. CALLEJERO/ESTADÍSTICA	29
6. CALLEJERO I.A.E. (Clasificación calles/zonas en categorías)	29
7. VALORES DE USO RESIDENCIAL, INDUSTRIAL, OFICINAS Y COMERCIAL	29
8. ANEXOS	30

1. MUNICIPIO

1.1. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS

El término municipal de Villanueva del Río Segura se encuentra situado al Centro-Este de la Región de Murcia, y limita al Norte con el municipio de Ulea, al Este con los de Archena, Ceutí y Alguazas, al Sur con el término municipal de Campos de Río, y al Oeste con el de Ojos. Es un municipio interior sin salida al mar.

Forma parte de la Comarca de la Vega Alta del Segura.

Posee una extensión de 13,30 Km²., que suponen el 0,12% de la superficie total regional, ocupando por este concepto el lugar antepenúltimo (43) en el conjunto de los cuarenta y cinco municipios que la integran.



Vista general de Villanueva del Río Segura desde el barrio de san Roque

País	 España
• Com. autónoma	 Región de Murcia
• Provincia	 Murcia
• Comarca	Valle de Ricote
• Partido judicial	Cieza
Ubicación	
• Altitud	135 msnm
• Distancia	26 km a Murcia
Superficie	13,0 km ²
Fundación	entre el 825 y el 831
Población	2.354 hab. (2010)
• Densidad	181,08 hab./km ²
Gentilicio	Villanovense o Villanovero
Código postal	30613

1.2. COMUNICACIONES

Por carretera: La distancia a la capital regional desde la villa de Villanueva del Río Segura es de 26 Km. El municipio está relativamente próximo a la Autovía de la N-301 (por Archena, a través de la MU-522, y por Ulea, a través de la B-12), importante vía de comunicación entre Murcia y Madrid.

Por tren: no tiene infraestructuras ferroviarias.

Por autobús: El municipio no cuenta con línea de autobús directa desde Murcia.

Por avión: Si se pretende viajar por avión, los aeropuertos más cercanos a Villanueva del Río Segura son: el de Murcia-San Javier, a 78,70 Km y el de Alicante - El Altet, a 90,80 km.

ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO INFORME VILLANUEVA DEL RÍO SEGURA 2012



1.3. POBLACIÓN Y TENDENCIA

Villanueva cuenta con una población de 2.396 habitantes, (INE:1/1/2011) experimentando en la actualidad un proceso de crecimiento. El porcentaje de población se distribuye entre un 49,79% de población masculina y un 50,21% de población femenina. El término municipal ocupa una superficie de 13,30 km², con lo que la densidad se sitúa en 180'15 hab./km², siendo una densidad superior a la media provincial, que se estima en 98 hab/Km².

ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO
INFORME VILLANUEVA DEL RÍO SEGURA 2012

La evolución en los últimos años ha sido la siguiente:

	POBLACIÓN					
	2006	2007	2008	2009	2010	2011
VILLANUEVA DEL RIO SEGURA	1.853	2.042	2.186	2.270	2.354	2.396

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

	POBLACIÓN EXTRANJERA					
	2006	2007	2008	2009	2010	2011
VILLANUEVA DEL RIO SEGURA	68	90	124	120	125	132

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

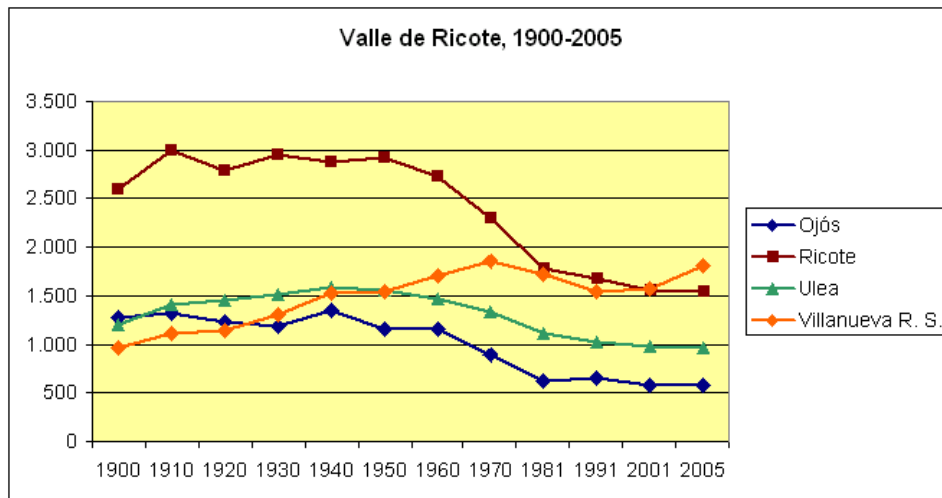
La población se distribuye de forma desigual a lo largo de su término municipal, concentrándose en su mayor parte en el núcleo de Villanueva y en los núcleos de Barrio del Carmen, Barrio de la Asunción y Barrio de San Roque. El resto de población se reparte en las entidades de Agua Amarga y Fuente Morra, que registran la totalidad de su población en diseminado, encontrándose próximo al despoblamiento dado el reducido número de habitantes que poseen. En otras entidades como La Cañada de Cartín se ha producido un abandono total de sus viviendas.

El desglose:

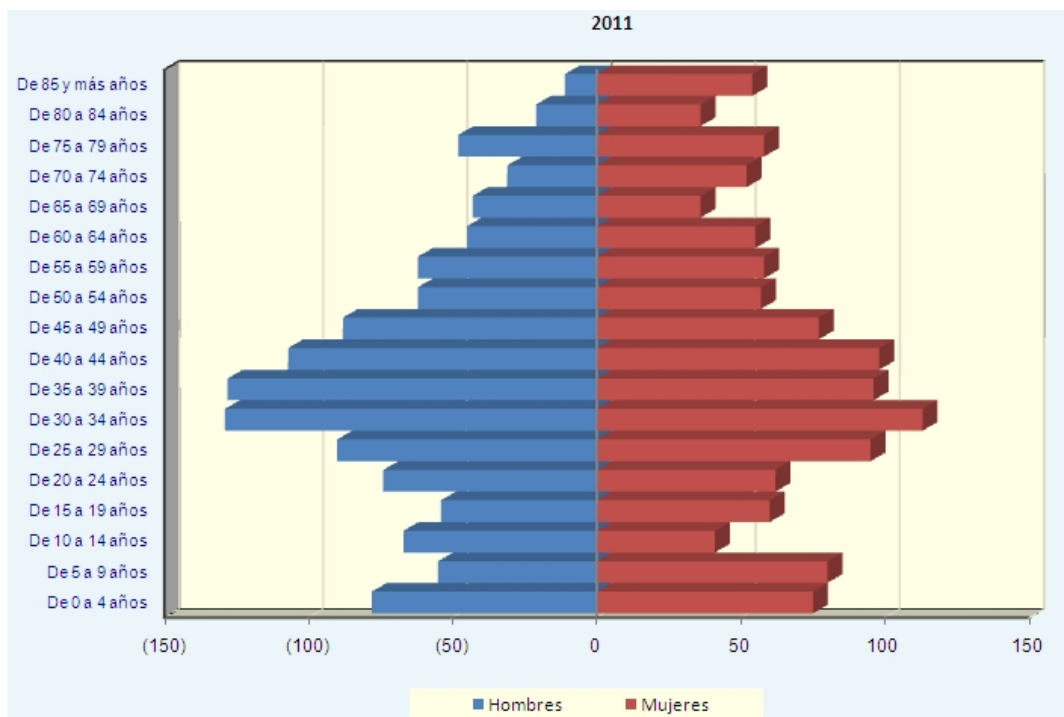
ASENTAMIENTOS DE POBLACIÓN DE DERECHO			
Unidad Poblacional	Habitantes	Hombres	Mujeres
AGUA AMARGA	8	5	3
BARRIO DE SAN ROQUE	383	172	211
CAÑADA DE CARTIN	9	5	4
FUENTE MORRA	16	7	9
NUESTRA SEÑORA ASUNCION	241	126	115
VILLANUEVA DEL RIO SEGURA	950	467	483
VIRGEN DEL CARMEN	789	411	378
TOTAL	2.396	1.193	1.203

ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO INFORME VILLANUEVA DEL RÍO SEGURA 2012

Evolución de la población



Pirámide de población



1.4. ECONOMÍA, ACTIVIDAD DOMINANTE Y EMPLEO

El sector de actividad económica predominante en el municipio es el agrícola, seguido muy de cerca por el sector servicios. La construcción constituye un sector importante en el municipio, la industria, la energía, gas y agua están representados en menor medida.

ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO
INFORME VILLANUEVA DEL RÍO SEGURA 2012

AGRICULTURA: El sector agrario ha sido el sector que tradicionalmente ha poseído mayor número de activos en el municipio. La ganadería no tiene una gran importancia en Villanueva del Río Segura, destacando la cría de aves.

El mayor porcentaje de superficie en la distribución de las tierras municipales lo ostentan las tierras cultivadas, que representan el 79,70% de la superficie. 1.092 hectáreas se dedican a tierras de cultivo. Los cultivos predominantes son los frutales no cítricos (704 Has.) y los cítricos (380 Has.) (Datos de 2005. Consejería de Agricultura y Agua).

INDUSTRIA: La inversión industrial prima en el sector de la construcción, seguido de la Industria de Transportes, Metales y Maquinaria. Eso sin olvidar los cultivos de frutales y cítricos y envasado de productos agrícolas. (Fuente: Consejería de Industria y Medio Ambiente. Dirección General de Industria, Energía y Minas. Año 2002)

TURISMO: Villanueva del Río Segura cuenta con un total de 9 casas rurales entre las que suman 50 plazas.

El Empleo según actividad principal del establecimiento para 2008 se desglosa de la siguiente forma:

ACTIVIDADES PRINCIPALES	EMPLEOS	%
D. Industria manufacturera	13	5,33
E. Producción y distribución de energía eléctrica, gas y agua	2	0,82
F. Construcción	73	29,92
G. Comercio; reparación de veh. motor, motocicletas y ciclomotores y art. Personales	72	29,51
H. Hostelería	19	7,79
I. Transporte, almacenamiento y comunicaciones	23	9,43
J. Intermediación financiera	14	5,74
K. Actividades inmobiliarias y de alquiler, servicios empresariales	14	5,74
M. Educación	5	2,05
N. Actividades sanitarias y veterinarias, servicios sociales	3	1,23
O. Otras actividades sociales y de servicios prestados a la comunidad; servicios personales	6	2,46
Total	244	100,00

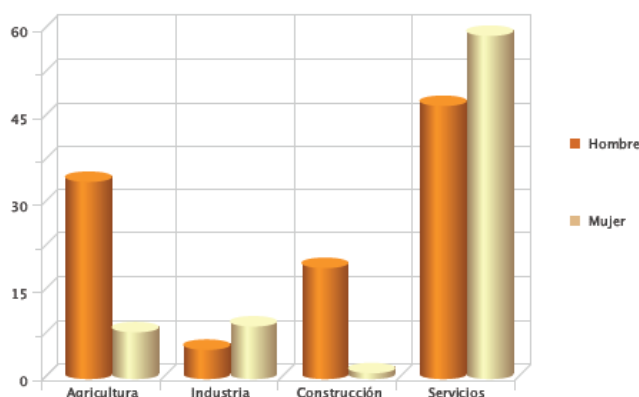
ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO INFORME VILLANUEVA DEL RÍO SEGURA 2012

Los datos del paro y la distribución de contratos según el sector económico durante el primer semestre de 2012 en el municipio de Villanueva del Río Segura quedan reflejados en el siguiente gráfico:

Distribución de contratos por sector económico

Sector	Contratos	% s/total	Hombre		Mujer	
			Contratos	% s/total	Contratos	% s/total
Agricultura	42	23,08	34	32,38	8	10,39
Industria	14	7,69	5	4,76	9	11,69
Construcción	20	10,99	19	18,10	1	1,30
Servicios	106	58,24	47	44,76	59	76,62
Total	182	100,00	105	100,00	77	100,00

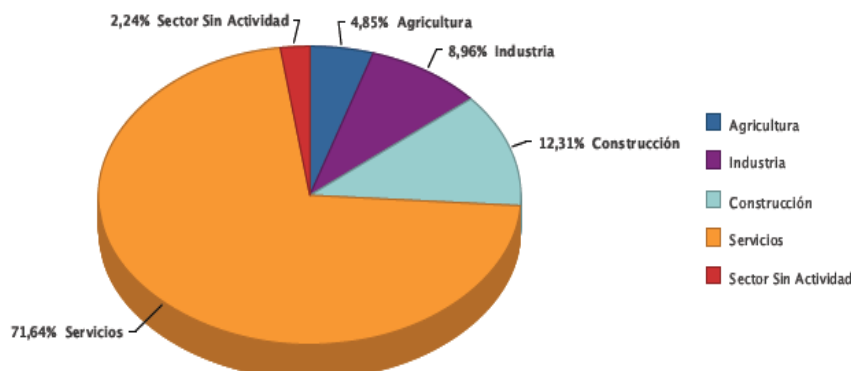
Contratos por sector económico de destino



Paro por sector económico de origen y sexo

Sector	Parados	% s/total	Hombre		Mujer	
			Parados	% s/total	Parados	% s/total
Agricultura	13	4,85	6	4,51	7	5,19
Industria	24	8,96	14	10,53	10	7,41
Construcción	33	12,31	29	21,80	4	2,96
Servicios	192	71,64	82	61,65	110	81,48
Sector Sin Actividad	6	2,24	2	1,50	4	2,96
Total	268	100,00	133	100,00	135	100,00

Paro por sector económico de origen

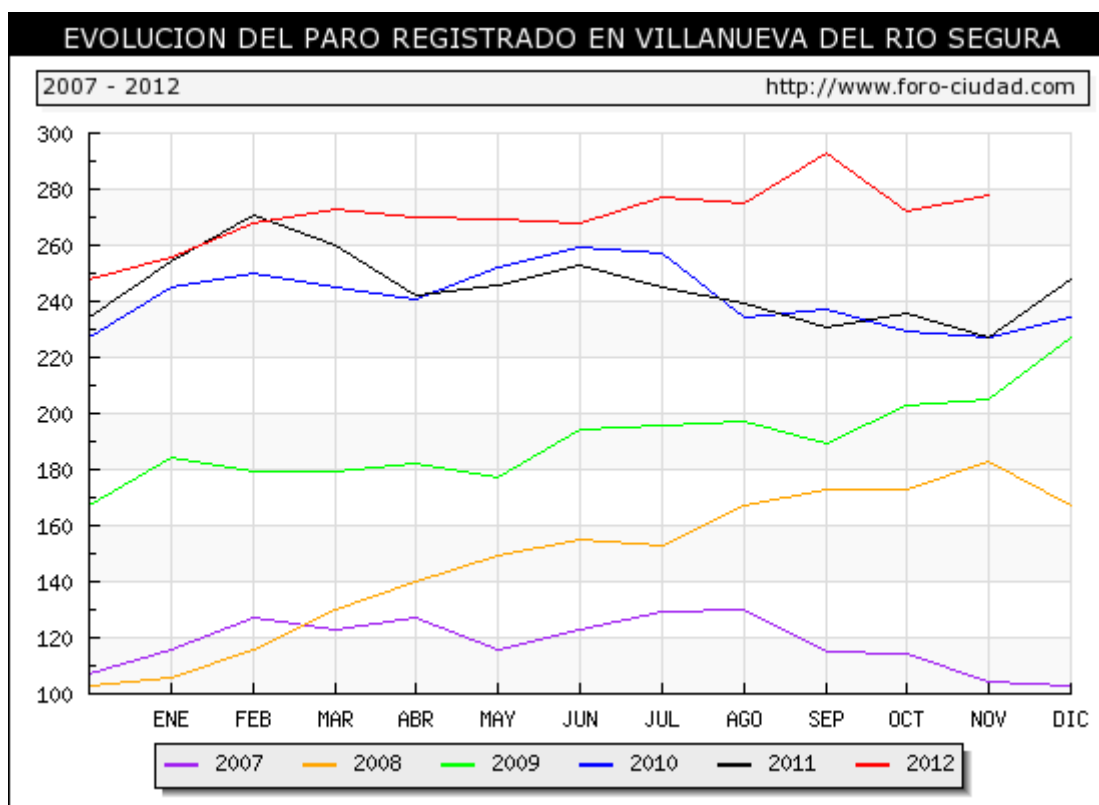


* Datos del Portal de empleo y formación de la Región de Murcia.

ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO
INFORME VILLANUEVA DEL RÍO SEGURA 2012

Datos de NOVIEMBRE 2012 para el Municipio de VILLANUEVA DEL RIO SEGURA

Noviembre 2012	Total Parados	Variacion			
		Mensual		Anual	
		Absoluta	Relativa	Absoluta	Relativa
Total	278	+6	2.21 %	+51	22.47 %
HOMBRES	129	+8	6.61 %	+20	18.35 %
MUJERES	149	-2	-1.32 %	+31	26.27 %
MENORES DE 25 AÑOS:	14	-1	-6.67 %	-7	-33.33 %
HOMBRES	11	-1	-8.33 %	0	0 %
MUJERES	3	0	0 %	-7	-70.00 %
ENTRE 25 Y 44 AÑOS	181	0	0 %	+45	33.09 %
HOMBRES	75	+5	7.14 %	+17	29.31 %
MUJERES	106	-5	-4.50 %	+28	35.90 %
MAYORES DE 45 AÑOS	83	+7	9.21 %	+13	18.57 %
HOMBRES	43	+4	10.26 %	+3	7.50 %
MUJERES	40	+3	8.11 %	+10	33.33 %
SECTOR:					
AGRICULTURA	21	-1	-4.55 %	+3	16.67 %
INDUSTRIA	25	+4	19.05 %	+3	13.64 %
CONSTRUCCIÓN	38	+6	18.75 %	+6	18.75 %
SERVICIOS	188	-4	-2.08 %	+45	31.47 %
SIN EMPLEO ANTERIOR	6	+1	20.00 %	-6	-50.00 %



ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO
INFORME VILLANUEVA DEL RÍO SEGURA 2012

1.5. EQUIPAMIENTOS

Se detalla a continuación los equipamientos más relevantes del municipio de Villanueva del Río segura:

EQUIPAMIENTOS		Nº
<i>DOCENTES</i>		
COLEGIOS DE EDUCACIÓN INFANTIL/PRIMARIA		1
<i>SANITARIOS</i>		
AMBULATORIO		1
FARMACIAS		1
<i>CULTURALES</i>		
CASA MUNICIPAL DE CULTURA		1
HOGAR DE LA 3ª EDAD		1
CASA DE LA JUVENTUD		1
BIBLIOTECAS		1
<i>DEPORTIVOS</i>		
PISTAS POLIDEPORTIVAS		3
POLIDEPORTIVOS		1
CAMPOS DE FUTBOL		1
PISTAS DE TENIS		1
PISTAS DE BALONMANO		1
PISTAS DE BALONCESTO		1
<i>OTROS</i>		
JUZGADO DE PAZ		1
RESIDENCIA DE ANCIANOS		1
IGLESIAS		3

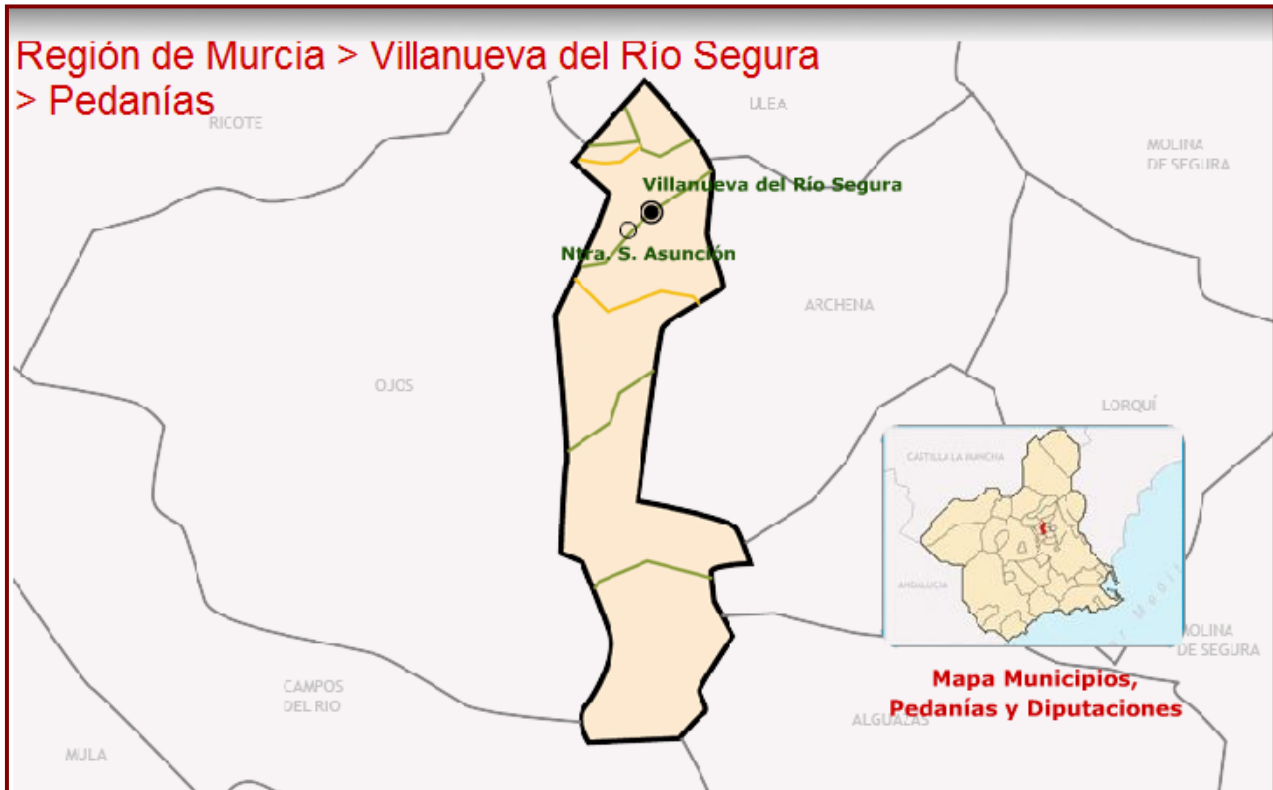
1.6. ZONAS: BARRIOS, URBANIZACIONES, PEDANÍAS

1.6.1- Barrios y pedanías:

Se señalan en el plano correspondiente los siguientes barrios:

BARRIOS Y PEDANIAS	
BARRIO DE SAN ROQUE	NUESTRA SEÑORA ASUNCION
VIRGEN DEL CARMEN	BARRIO DEL COBI

ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO
INFORME VILLANUEVA DEL RÍO SEGURA 2012



Bº DE SAN ROQUE



- Edificaciones de más de 40 años de antigüedad media de 1 a 2 plantas de altura.
- Tipología constructiva dominante: edificaciones tradicionales.
- Trazado de calles irregular y estrechas.
- Densidad de población media. Zona de 1ª residencia. Atractivo comercial bajo.
- Grado de consolidación: medio. Grado de renovación: medio. Desarrollo: completado.

NTRA. SRA. ASUNCIÓN



- Edificaciones de 30-40 años de antigüedad media de 2 plantas de altura.
- Tipología constructiva dominante: viviendas unifamiliares en hilera y edificaciones tradicionales.
- Trazado de calles regular y amplias.
- Densidad de población media. Zona de 1ª residencia. Atractivo comercial bajo.
- Grado de consolidación: medio. Grado de renovación: medio. Desarrollo: completado.

VIRGEN DEL CARMEN



- Edificaciones de 10-20 años de antigüedad media de 4 a 6 plantas de altura.
- Tipología constructiva dominante: viviendas unifamiliares en hilera
- Trazado de calles regular y amplias.
- Densidad de población media. Zona de 1ª residencia. Atractivo comercial bajo.
- Grado de consolidación: medio. Grado de renovación: medio. Desarrollo: completado.



- Edificaciones de más de 40 años de antigüedad media de 2 plantas de altura.
- Tipología constructiva dominante: edificaciones tradicionales
- Trazado de calles irregular y reducido.
- Densidad de población media. Zona de 1ª residencia. Atractivo comercial bajo.
- Grado de consolidación: bajo. Grado de renovación: medio. Desarrollo: completado.

2. ANÁLISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO

2.1 - USO RESIDENCIAL. ANÁLISIS GENERAL

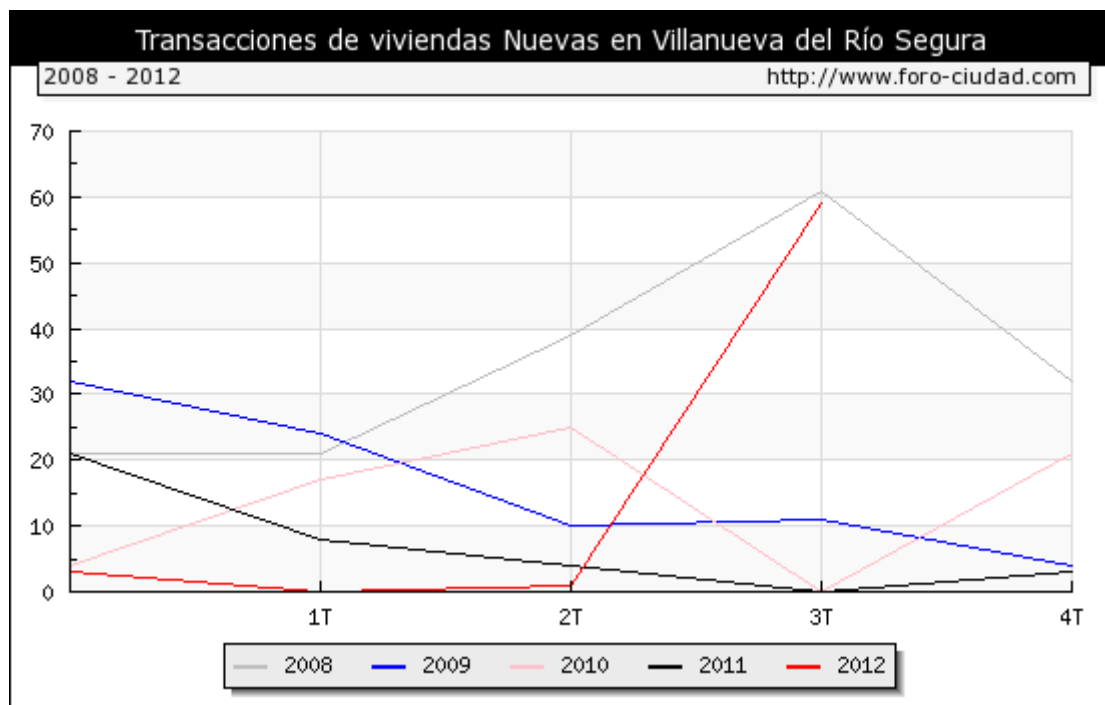
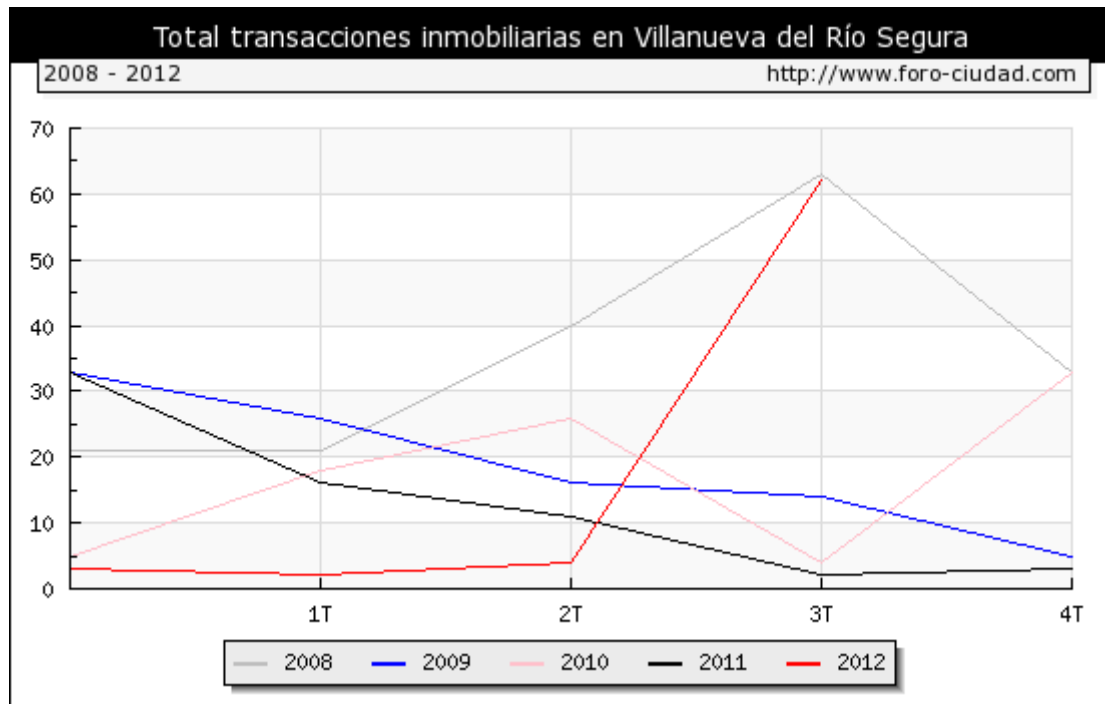
Transacciones Inmobiliarias en el Municipio de Villanueva del Río Segura – 3-T 2012

Según los datos del 3º Trimestre del 2012 publicados por el Ministerio de Vivienda, el nº de transacciones inmobiliarias en el municipio de Villanueva del Río Segura asciende a un total de 62 de las cuales 59 son transacciones de viviendas nuevas y 3 de segunda mano.

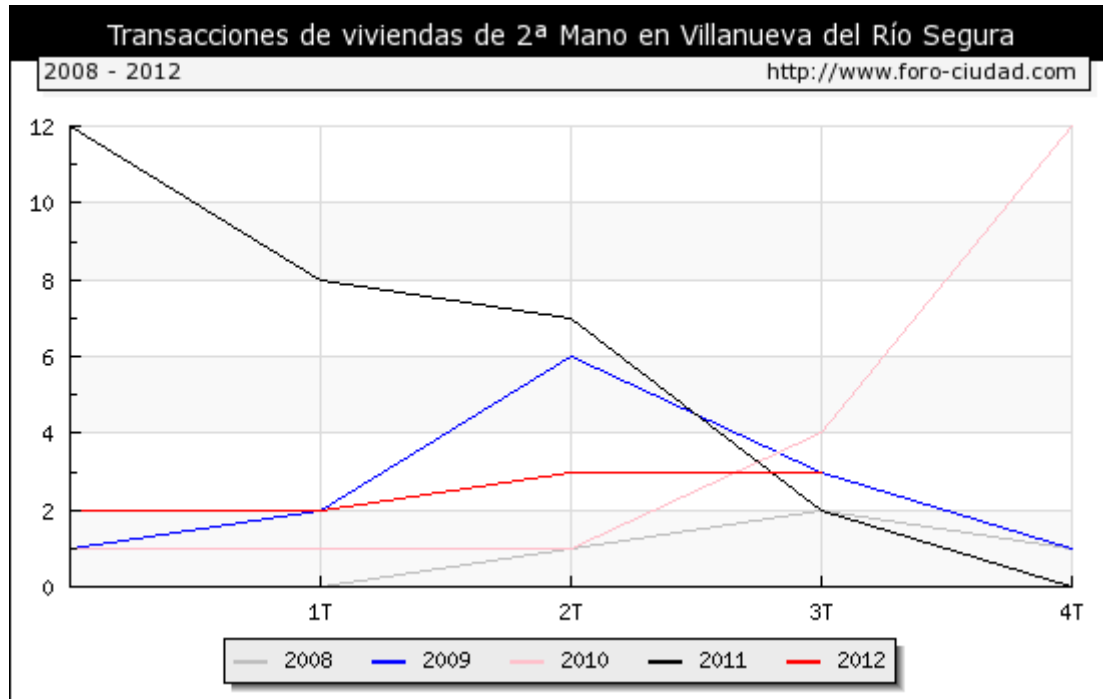
En todo el año 2012 el nº de transacciones en el municipio de Villanueva del Río Segura ha sido de 68 un 134,48% más que en el mismo periodo del año anterior hasta el 3º trimestre (29 Transacciones).

A continuación se muestra la evolución de los últimos años de forma grafica:

ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO
INFORME VILLANUEVA DEL RÍO SEGURA 2012



ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO
INFORME VILLANUEVA DEL RÍO SEGURA 2012

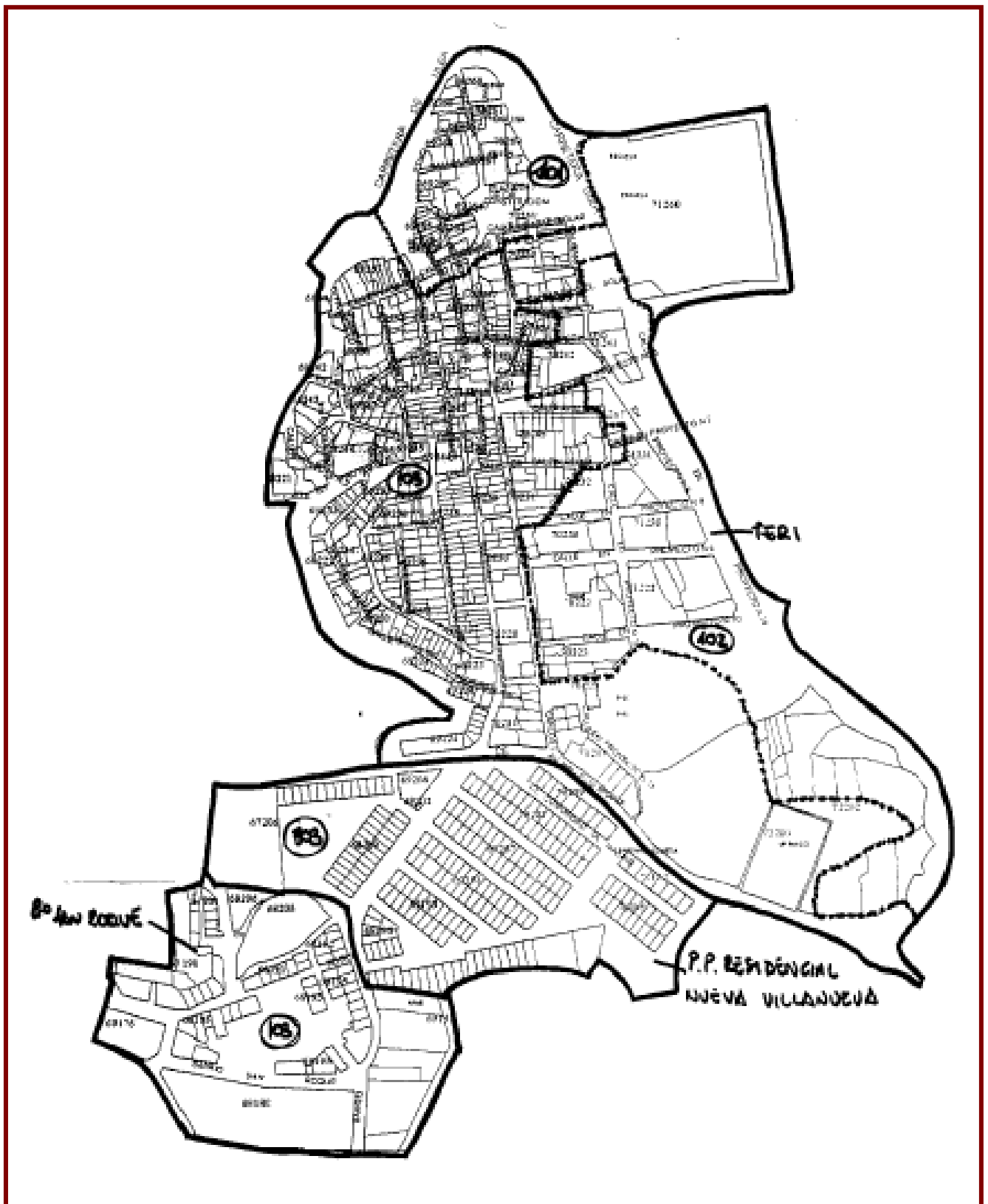


2.1.1- Análisis por Zonas de Valor actuales

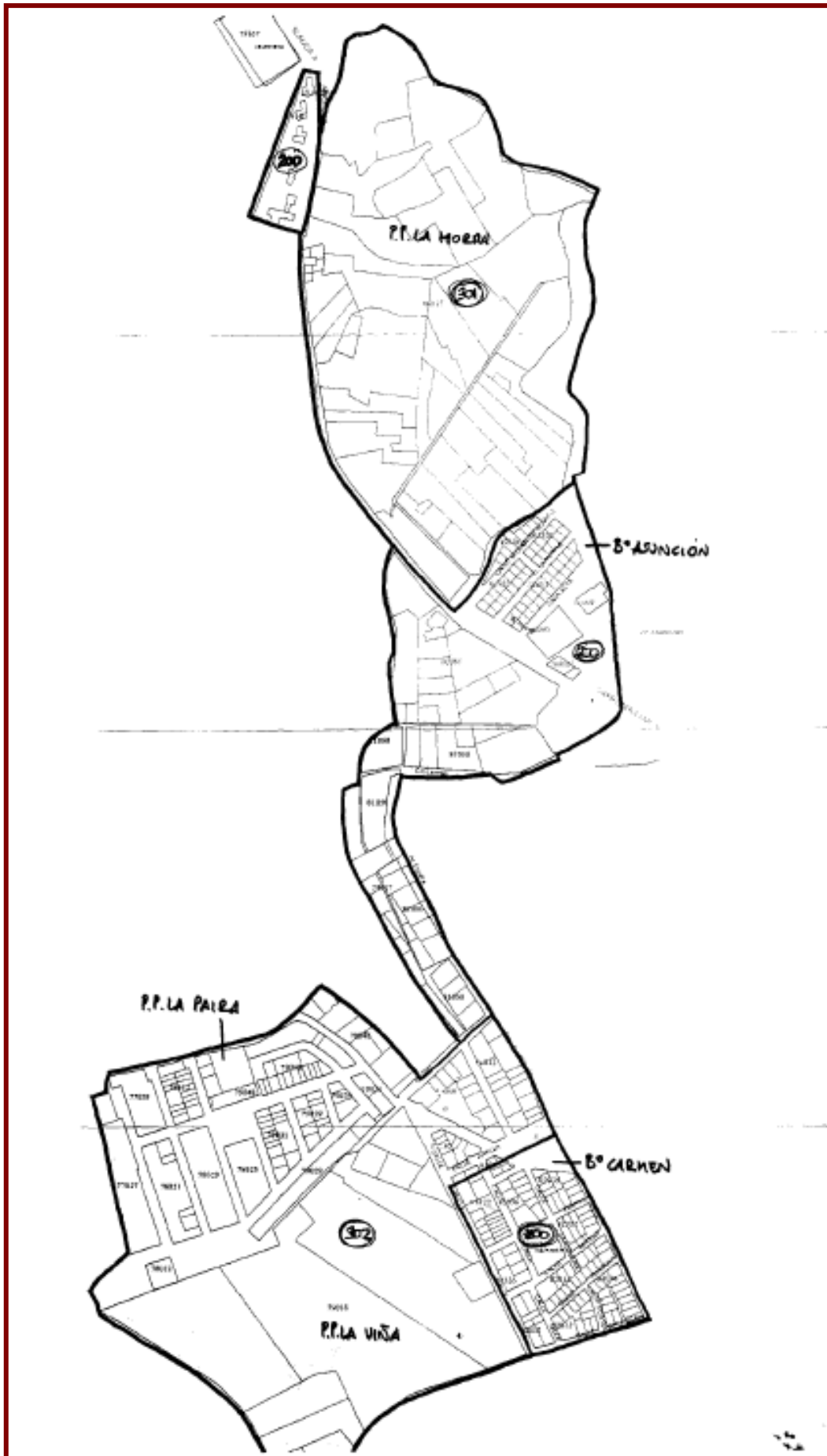
ZONIFICACIÓN

ZONA	DIRECCIONES
101	Zona ayuntamiento
102	Periferia
103	Resto de calles y Bº San Roque
200	Villanueva 2ª categoría
301	Urb. La Morra
302	Urb. La Paira y la Viña
303	Urb. Nueva Villanueva

ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO
INFORME VILLANUEVA DEL RÍO SEGURA 2012



ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO
INFORME VILLANUEVA DEL RÍO SEGURA 2012



ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO
INFORME VILLANUEVA DEL RÍO SEGURA 2012

ZONA 101	
SIGNIFICACIÓN	<u>Zona Ayuntamiento</u> : se corresponde con el casco antiguo y se caracteriza por un tejido urbano irregular.
NIVEL DE RENTA	El nivel de renta es medio.
DESARROLLO Y CONSOLIDACIÓN	Su desarrollo y crecimiento se ve impedido por las características orográficas, y su nivel de consolidación alto.
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	Las edificaciones que nos encontramos son viviendas tradicionales con una antigüedad elevada, pero la mayoría de ellas aparecen restauradas un nivel de conservación alto y un nivel de consolidación alto. Su renovación es alta, debido a que nos encontramos de viviendas de reciente construcción.
ACCESIBILIDAD, TRAFICO Y APARCAMIENTO	Las calles que conforman esta zona son estrechas y con escasez de aparcamiento y una accesibilidad buena hasta la plaza de la Constitución, siendo para el resto más dificultosa y el tráfico existente medio.
EQUIPAMIENTOS	Los equipamientos que nos encontramos en esta zona son: el Ayuntamiento, la Iglesia, el Juzgado de Paz, el Centro Cultural "Infanta Cristina" y la Biblioteca municipal.



ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO
INFORME VILLANUEVA DEL RÍO SEGURA 2012

ZONA102	
SIGNIFICACIÓN	<u>Periferia</u> : se corresponde con el Plan Especial de Reforma Interior "La Fabrica I"
NIVEL DE RENTA	
DESARROLLO Y CONSOLIDACIÓN ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	Este Plan Especial de Reforma no se ha desarrollado todavía en la localidad de Villanueva del Rio Segura.
ACCESIBILIDAD, TRAFICO Y APARCAMIENTO	
EQUIPAMIENTOS	



ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO
INFORME VILLANUEVA DEL RÍO SEGURA 2012

ZONA 103	
SIGNIFICACIÓN	<u>Resto de calles y Bº San Roque</u> : se corresponde con el casco urbano consolidado del municipio y el Barrio de San Roque.
NIVEL DE RENTA	Su nivel de renta es medio.
DESARROLLO Y CONSOLIDACIÓN ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	En esta zona nos encontramos edificios de viviendas unifamiliares con una antigüedad alta y media en algunas calles de la zona. Existe un cierto nivel de renovación de estas viviendas con mayor antigüedad, ya que nos encontramos de forma puntual nuevas promociones de viviendas plurifamiliares y solares tras del derribo de dichas viviendas con carteles de futuras promociones, hoy paralizadas. La consolidación en la zona es alta y su accesibilidad
ACCESIBILIDAD, TRAFICO Y APARCAMIENTO	La accesibilidad a la zona es media y dificultosa en algunas calles debido a la estrechez de las mismas. Su tráfico es medio y el aparcamiento inexistente en la mayoría de las calles.
EQUIPAMIENTOS	Los equipamientos que nos encontramos son el Colegio "El Azud de Villanueva", el Centro de Salud, el Hogar de la 3ªEdad, la Casa de la Juventud, el Polideportivo y las pistas deportivas.



ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO
INFORME VILLANUEVA DEL RÍO SEGURA 2012

ZONA 200	
SIGNIFICACIÓN	<u>Villanueva 2ª categoría</u> : se corresponde con el Barrio Virgen de la Asunción, con el Barrio Virgen del Carmen y con el Barrio el Cobi.
NIVEL DE RENTA	El nivel de renta es medio.
DESARROLLO Y CONSOLIDACIÓN ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	Siendo estos núcleos rurales con una antigüedad elevada, presentan un grado de conservación alto y en el caso del barrio Virgen del Carmen un nivel de renovación muy elevado. Por lo tanto nos encontramos con viviendas tradicionales de dos plantas junto con viviendas unifamiliares tipo dúplex de reciente construcción. Siendo la consolidación alta en la zona.
ACCESIBILIDAD, TRAFICO Y APARCAMIENTO	La accesibilidad a la zona es buena excepto en el Barrio del Cobi, donde la carretera se encuentra en mal estado, un tramo es de un único sentido y con un considerable nivel de pendiente. El tráfico es medio-bajo y el aparcamiento bueno.
EQUIPAMIENTOS	El equipamiento que nos encontramos es una zona deportiva en el Barrio Virgen de la Asunción.



ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO
INFORME VILLANUEVA DEL RÍO SEGURA 2012

ZONA 301	
SIGNIFICACIÓN	<u>Urb. La Morra</u> : Se corresponde con el plan parcial denominado "La Morra"
NIVEL DE RENTA	El nivel de renta es alto.
DESARROLLO Y CONSOLIDACIÓN ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	Es una urbanización de nueva construcción en el que predominan edificios en manzana abierta, tanto viviendas plurifamiliares presentando zonas comunes de alta categoría, como viviendas unifamiliares adosadas o en hilera. Su nivel de consolidación es medio, se observan solares sin promoción, así como promociones realizándose. Muchas de las viviendas ya construidas se encuentran en venta, nos encontramos toda una promoción terminada en el año 2009 donde la mayoría de viviendas unifamiliares no se han vendido todavía.
ACCESIBILIDAD, TRAFICO Y APARCAMIENTO	Su accesibilidad muy buena, al encontrarse en la carretera que une Archena con Villanueva. El tráfico dentro de la urbanización es bajo y el aparcamiento muy bueno.
EQUIPAMIENTOS	El equipamiento que nos encontramos es una zona deportiva.



ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO
INFORME VILLANUEVA DEL RÍO SEGURA 2012

ZONA 302	
SIGNIFICACIÓN	<u>Urb. La Paira y la Viña</u> : Se corresponde con los P.P. "La Paira" y "La Viña".
NIVEL DE RENTA	El nivel de renta es medio-alto.
DESARROLLO Y CONSOLIDACIÓN ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	Son urbanizaciones de nueva construcción en los que predominan las viviendas unifamiliares. "La Paira" se encuentra casi en su totalidad edificada con viviendas unifamiliares de reciente construcción con muy poco mercado de venta, por el contrario "La Viña" se encuentra en desarrollo con obras de viviendas unifamiliares en promoción por lo tanto existiendo un mercado mayor. Encontrándose "La Paira" colmatada en un 80% y "La Viña" en un 10%.
ACCESIBILIDAD, TRAFICO Y APARCAMIENTO	La accesibilidad es media. El trafico bajo. El aparcamiento bueno.
EQUIPAMIENTOS	El equipamiento que nos encontramos es una zona deportiva en el P.P: "La Paira".



ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO
INFORME VILLANUEVA DEL RÍO SEGURA 2012

ZONA 303	
SIGNIFICACIÓN	<u>Urb. Nueva Villanueva</u> : Se corresponde con la zona nueva del casco urbano de Villanueva, "Residencial Villanueva".
NIVEL DE RENTA	El nivel de renta es medio.
DESARROLLO Y CONSOLIDACIÓN ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	En esta zona nos encontramos viviendas unifamiliares de reciente construcción con muy poco mercado. Encontramos todavía solares sin movimiento de promoción, pero a pesar de esto la zona se encuentra colmatada en un 85% por viviendas habitadas.
ACCESIBILIDAD, TRAFICO Y APARCAMIENTO	Su accesibilidad es buena. Su tráfico medio. El aparcamiento bueno.
EQUIPAMIENTOS	El equipamiento que nos encontramos es una Residencia de ancianos.



ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO
INFORME VILLANUEVA DEL RÍO SEGURA 2012

2.1.2- Información de mercado

TIPO	DIRECCIÓN	ZONA: VILLANUEVA DEL RÍO SEGURA	ZONA	M2	Nº HAB.	Nº BAÑOS	PLANTA	AÑO CONSTRUC.	PRECIO
Chalet adosado	c/Conde de Floridablanca	Resto de calles y Bº San Roque	103	115	4	1		Anterior a 2002	69.000,00
Chalet adosado	c/Conde de Floridablanca	Resto de calles y Bº San Roque	103	236	3	2		Anterior a 1992	115.000,00
Chalet adosado	c/Gambines	Resto de calles y Bº San Roque	103	88	5	1		Anterior a 1982	90.000,00
Piso	c/Juan Carlos I	Resto de calles y Bº San Roque	103	275	5	3	1	Posterior a 2002	199.999,00
Dúplex	c/Juan Carlos I	Resto de calles y Bº San Roque	103	240	7	4		Anterior a 1982	198.000,00
Dúplex	Bº San Roque	Resto de calles y Bº San Roque	103	275	4	3		2006	141.000,00
Chalet adosado	c/Juan Carlos I	Resto de calles y Bº San Roque	103	93	4			Anterior a 1982	75.000,00
Piso	Avda. de la Huerta	Urb. La Morra	301	45	1	1	1	Posterior a 2002	75.000,00
Piso	c/Hinojo	Urb. La Morra	301	75	2	2		Posterior a 2002	135.000,00
Piso	c/Hinojo	Urb. La Morra	301	74	2	2		Posterior a 2002	90.000,00
Piso	c/Hinojo	Urb. La Morra	301	58	1	1	1	Posterior a 2002	98.000,00
Piso		Urb. La Morra	301	55	1	1	1	Posterior a 2002	114.150,00
Piso	c/Sierra Verdeelena	Urb. La Morra	301	70	2	2	2	Posterior a 2002	95.000,00
Dúplex	Ur. La Paira	Urb. La Paira y la Viña	302	217	3	3		Posterior a 2007	155.000,00
Chalet adosado	c/Barcelona	Urb. La Paira y la Viña	302	240	4	3		Posterior a 2007	210.354,00
Dúplex		Urb. La Paira y la Viña	302	183	3	2		Posterior a 2007	149.266,00
Dúplex	c/Zamora	Urb. La Paira y la Viña	302	90	2	1		Posterior a 2007	100.000,00
Dúplex	Avda. Región de Murcia	Urb. Nueva Villanueva	303	236	4	2		Posterior a 2007	135.000,00
Dúplex		Urb. Nueva Villanueva	303	114	4	2		Posterior a 2002	69.000,00
Piso	c/Generalitat de Cataluña	Urb. Nueva Villanueva	303	90	2	2	1	Posterior a 2007	120.000,00

2.2 - USO INDUSTRIAL. ANÁLISIS GENERAL

2.2.1- Análisis por zonas de valor actuales

Villanueva del Río Segura no cuenta con ningún polígono destinado a uso industrial. La actividad industrial es prácticamente inexistente y sin perspectivas, salvo en lo referente al derivado de la puesta en regadío de nuevos sectores agrícolas, que pudieran demandar pequeñas industrias agrícolas vinculadas al uso de la tierra.

En la actualidad, el término municipal de Villanueva del Río Segura está distribuido para el uso industrial en dos zonas:

ZONAS	DENOMINACIÓN
350	En Suelo Urbano / Vial de Comunicación
351	Resto de Municipio

El suelo de uso industrial se localiza a la entrada Sureste de la población de Villanueva del Río Segura, desde el acceso por Archena y es una pequeña superficie ya consolidada donde se ubican únicamente dos industrias de manipuleo de verduras.

2.2.2 - Información de mercado

SUELO INDUSTRIAL DE VILLANUEVA DEL RIO SEGURA
No se han encontrado testigos de uso industrial

2.3- USO OFICINAS

2.3.1 - Análisis por Zonas de Valor actuales

En cuanto al uso de oficinas, se podría destacar que la mayoría de los negocios en Villanueva del Río Segura se encuentran en planta baja, para lo cual nos remitimos a la zona comercial. En cualquier caso, a efectos de zonificación este uso sería comparable con el residencial.

2.4- USO COMERCIAL

2.4.1 - Análisis por Zonas de Valor actuales

Según los últimos datos más significativos extraídos del centro regional de estadística de 2007, en 2004 había 27 establecimientos comerciales, en 2005 una farmacia, y en 2006 había dos oficinas bancarias y ningún establecimiento hotelero.

La zona comercial del municipio se distribuye en dos, la correspondiente a la Avenida Juan Carlos I y la zona 201 a todo el municipio. El comercio minorista tiene en la zona de ámbito municipal un total de 21 establecimientos.

NOMBRE DE LA CALLE	ZONA
AV JUAN CARLOS I	103
TODOS EL MUNICIPIO	201

2.4.2 - Información de mercado

TIPO	DIRECCIÓN	ZONA	M2	PRECIO
Local comercial	Avda. Juan Carlos I	201	180 m2	165.000 €

3. INFORMACIÓN DE PLANEAMIENTO Y GESTION URBANISTICA

3.1- PLANEAMIENTO

El municipio de Villanueva del Rio Segura tiene a efectos urbanísticos un Plan General Municipal: aprobación definitiva parcial por orden resolutoria de 25-04-2008. Publicación en borm: 26-05-2008. Hay ámbitos suspendidos y otros pendientes de exposición pública. Subsanación de deficiencias por el ayuntamiento en exposición pública: borm 20-08-08.

PGMO (Plan General Municipal de Ordenación)

Título **Plan General Municipal de Ordenación de Villanueva del Rio Segura**
Municipio **Villanueva del Rio Segura**
Situación **26/05/2008 Aprobación Definitiva parcial**

3.2- GESTIÓN

EXTRACTOS BORM 2009- VILLANUEVA DEL RIO SEGURA

VILLANUEVA DEL SEGURA	BORM Nº 182	08/08/2009
--------------------------	-------------	------------

_ 13029 Aprobación inicial del Plan Parcial del Sector S.U.E.S. La Loma del P.G.M.O.

VILLANUEVA DEL SEGURA	BORM Nº 187	14/08/2009
--------------------------	-------------	------------

_ 13299 Exposición pública de los avances de planeamiento de los planes parciales VR3 y VR7.

La Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Villanueva del Río Segura, en sesión celebrada el 31.07.09, ha acordado exponer al público, por plazo de un mes, a contar desde el día siguiente al de publicación del presente anuncio en el Boletín Oficial de la Región de Murcia, el contenido de los Avances de Planeamiento de los Planes Parciales de los Sectores VR3 y VR7 del Suelo Urbanizable No Sectorizado La Paira del PGMO, según trabajos redactados por el equipo técnico "Griñán Montealegre Arquitectos, S.L.P."

ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO
INFORME VILLANUEVA DEL RÍO SEGURA 2012

RECIENTES APROBACIONES – VILLANUEVA DEL RÍO SEGRUA

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 los años 2010 y hasta la elaboración de este informe.

Expedientes de Planeamiento Urbanístico 2010-2012					
Expte. CARM	Municipio	Instrumento	Título	Acuerdo	
68/2010	VILLANUEVA	PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR	PERI La Asunción	18/03/2010	Acuerdo Aprobación Inicial
69/2010	VILLANUEVA	PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR	PERI La Fábrica I	30/03/2010	Acuerdo Aprobación Inicial
2/2011	VILLANUEVA	OTROS	Solicitud de informe sobre parcela 120, pol. 2, de Villanueva, El Pinico		
59/2011	VILLANUEVA	PLAN ESPECIAL	Plan Especial de Infraestructuras del PGMO, fase 1, "La Paira"	04/03/2011	Acuerdo Aprobación Inicial
172/2011	VILLANUEVA	PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR	PERI "Las Cañadas"	24/11/2011	Acuerdo Aprobación Inicial

4. FUENTES DE INFORMACIÓN

Inspección visual del municipio.

Profesionales del sector inmobiliario.

Consultas realizadas a particulares.

Diferentes páginas web:

<http://www.sefcarm.es>

<http://www.carm.es/econet>

<http://www.ine.es>

<http://www.aytovillanueva.net>

<http://www.sueloindustrial-murcia.com>

<http://www.cartomur.com/>
<http://www.regmurcia.com/>
<http://es.wikipedia.org>
<http://www.habitat24.com>
<http://www.pisos.com>
<http://www.idealista.com>
<http://www.milanuncios.com>
<http://www.masprofesional.com>
<http://www.comprarcasa.com>
<http://www.fotocasa.com>

5. CALLEJEROS/ESTADISTICA

El Callejero de Estadística se encuentra en archivo independiente.

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

El municipio de Villanueva del Río Segura posee una única categoría en relación al Impuesto de Actividades Económicas.

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).

ANEXOS

ANEXO I FOTOGRAFIAS

FOTOGRAFIAS ZONA 101



FOTOGRAFIAS ZONA 102

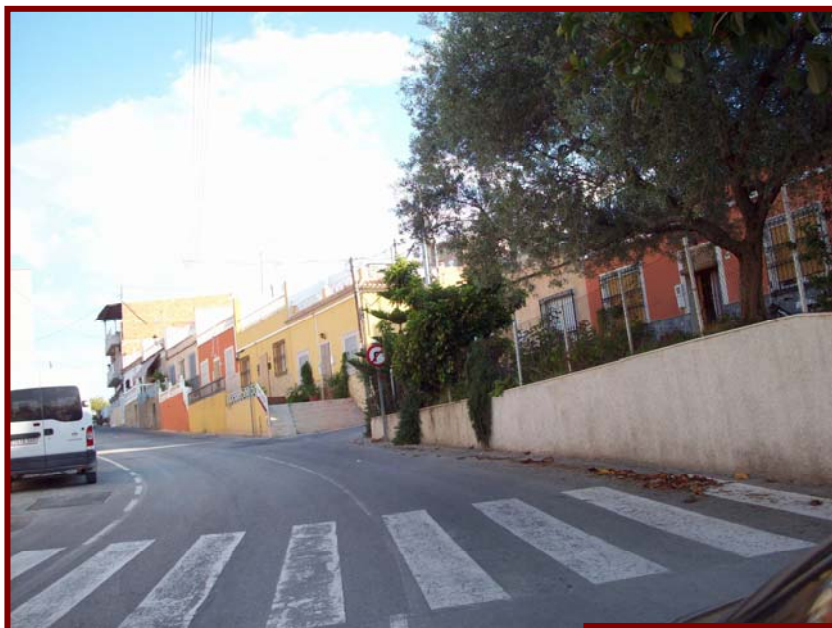


ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO
INFORME VILLANUEVA DEL RÍO SEGURA 2012

FOTOGRAFIAS ZONA 103



BARRIO DE SAN ROQUE



FOTOGRAFIAS ZONA 200

BARRIO VIRGEN DE LA ASUNCIÓN



BARRIO VIRGEN DEL CARMEN



ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO
INFORME VILLANUEVA DEL RÍO SEGURA 2012

BARRIO DEL COBI

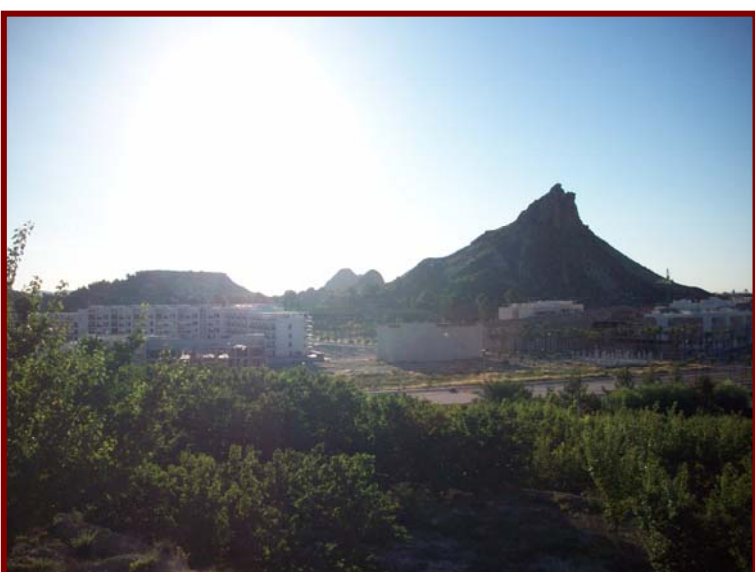


ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO
INFORME VILLANUEVA DEL RÍO SEGURA 2012

FOTOGRAFIAS ZONA 301



ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO
INFORME VILLANUEVA DEL RÍO SEGURA 2012



ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO
INFORME VILLANUEVA DEL RÍO SEGURA 2012

FOTOGRAFIAS ZONA 302

P.P. LA PAIRA



ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO
INFORME VILLANUEVA DEL RÍO SEGURA 2012

P.P. LA VIÑA



ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO
INFORME VILLANUEVA DEL RÍO SEGURA 2012

FOTOGRAFIAS ZONA 303

