



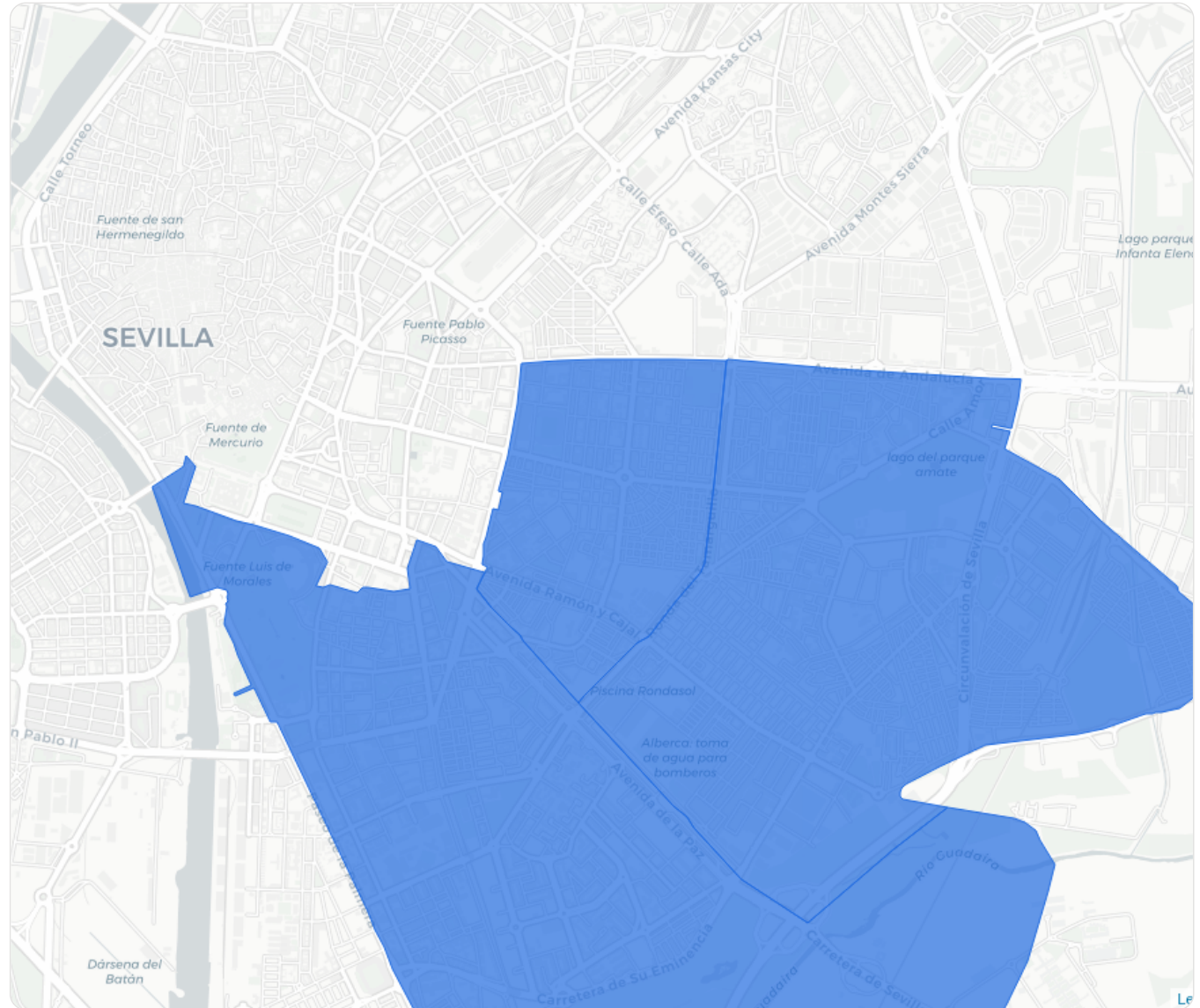
vivenzia[®]
consulting

Análisis de mercado inmobiliario

Junio 2025

Índice

1. KPIs de mercado
2. Distribución de los precios
3. Precio según tamaño
4. Distribución geográfica
5. Tendencias
6. Glosario



Zona seleccionada: **41005, 41006, 41013**

Mercado

Ámbito de la búsqueda

Operación:

Venta

Tipo de propiedad:

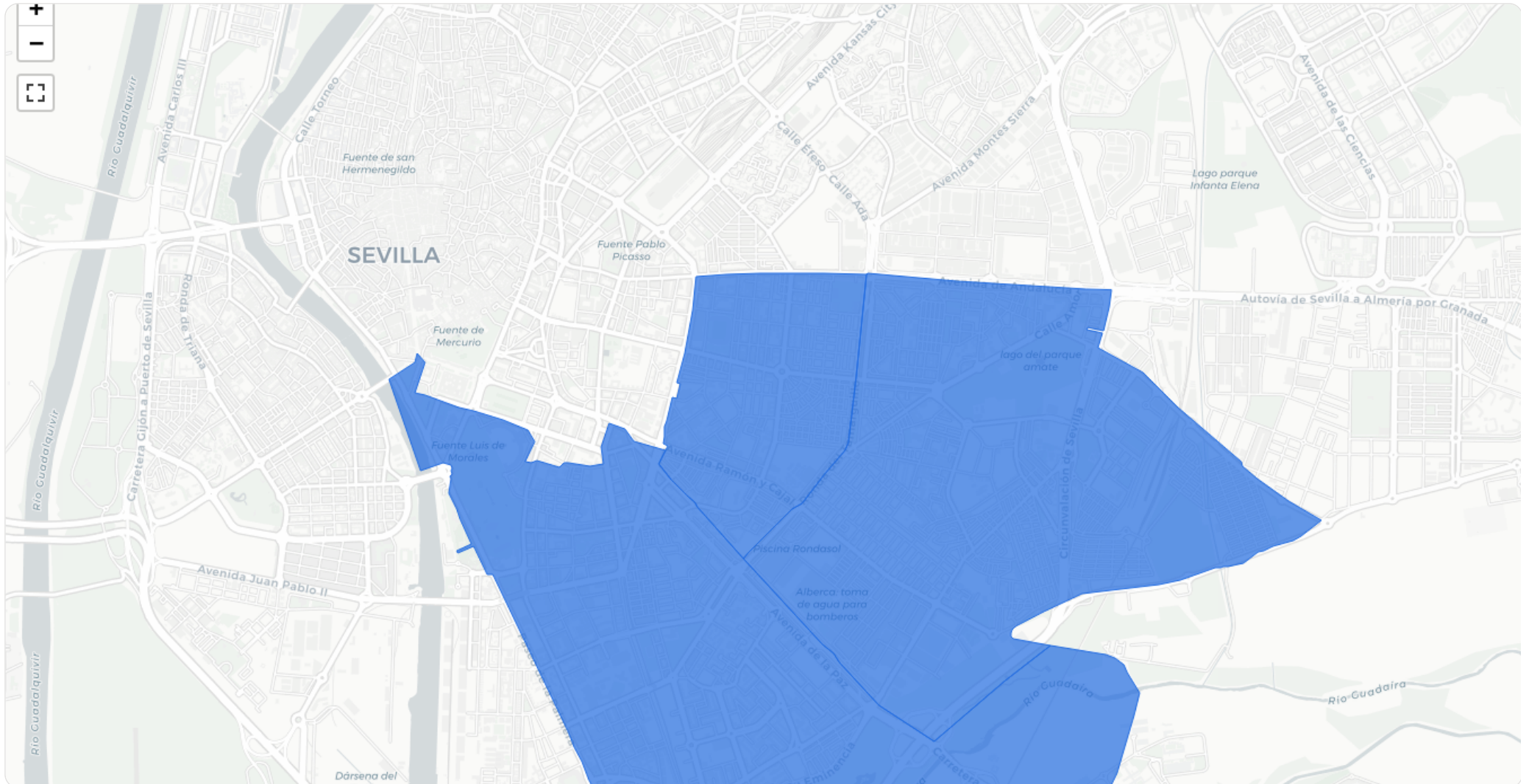
Piso, Casa

Tipo de obra:

Nueva, Segunda mano

Nº Habitaciones:

0, 1, 2, 3, 4+



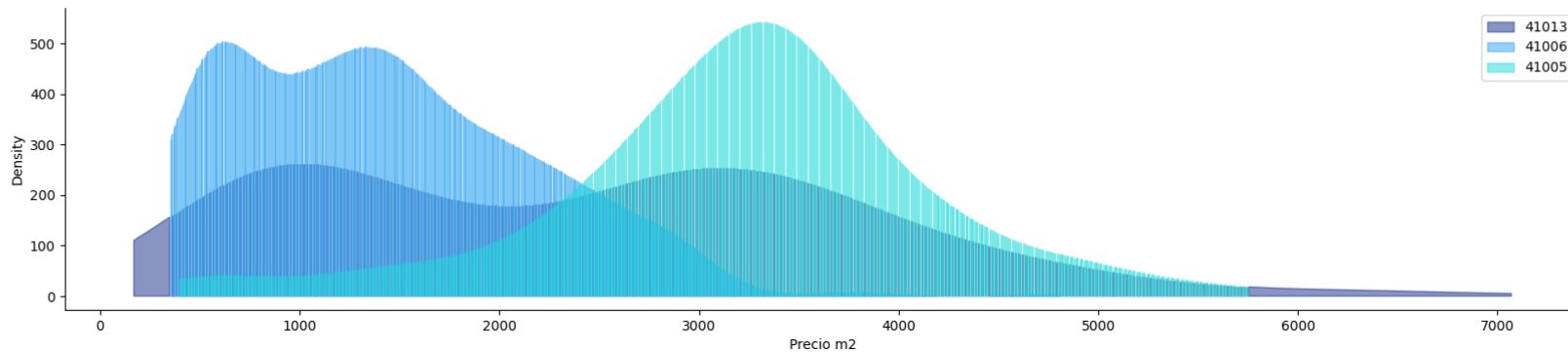
KPIs de mercado

Métricas	Valores	Comparación con la provincia
Precio promedio	238,387 €	-12.0%
Precio promedio m2	2,176 €	22.0%
Oferta actual viviendas	1063	-92.0%
Ratio de stock	0.15%	-21.05%
Años para pagar compraventa	8	-18.0%
Margen de negociación	8.13%	27.83%
Absorción en venta 3 meses	16.42%	32.38%
Absorción en venta 6 meses	18.91%	47.07%
Tiempo medio de venta	27	-44.0%

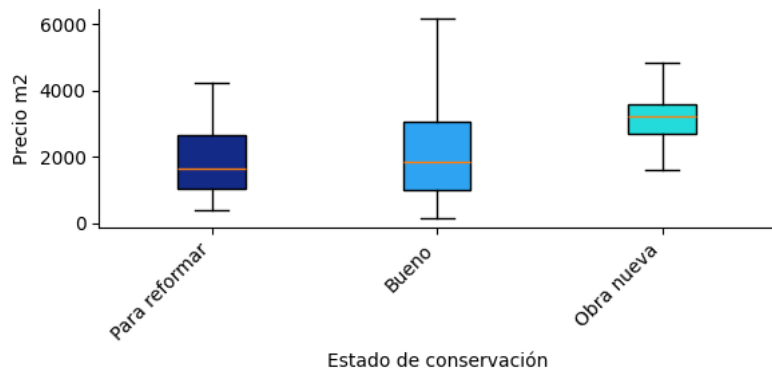
La zona seleccionada es de precios medios, gran cantidad de oferta y alta liquidez, lo que provoca una rotación de stock baja. La tasa de esfuerzo de la población es baja y los volúmenes de oferta y demanda parecen estar ligeramente desequilibrados (exceso de demanda).

Distribución de los precios

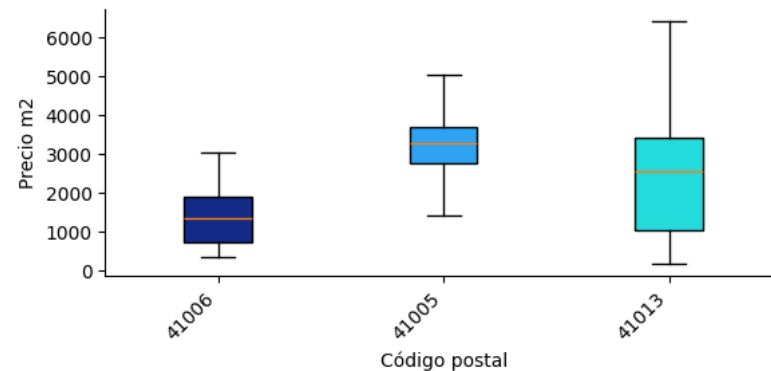
Distribución de los precios



Precio vs conservación



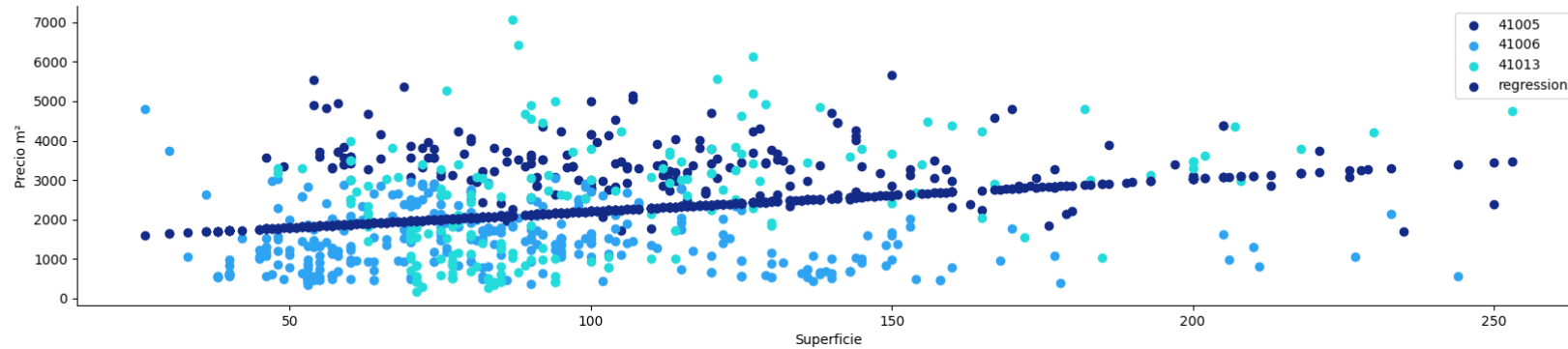
Distribución de los precios



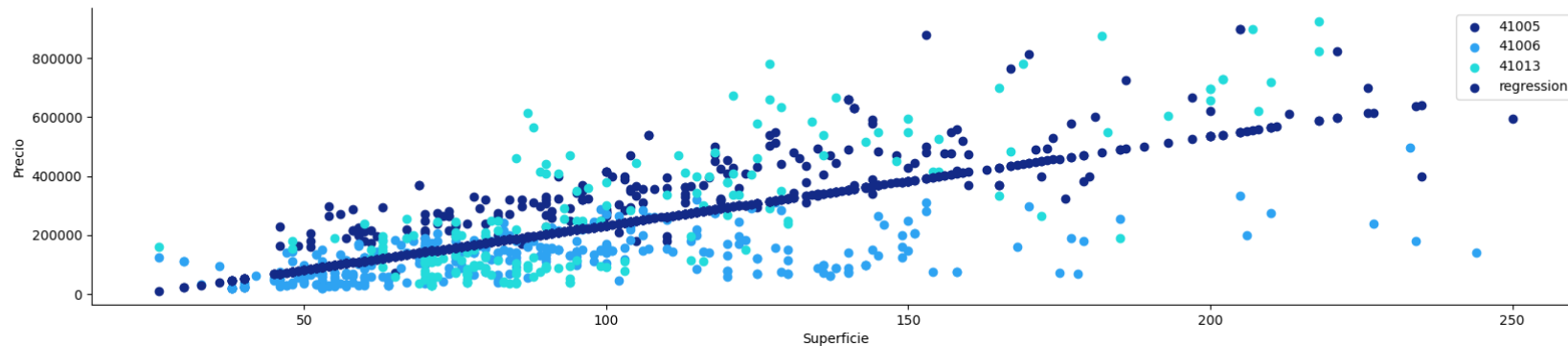
El estado de conservación sí juega un papel importante en la zona, ya que sí hay grandes diferencias según el estado de los inmuebles. La diferencia media al mejorar un paso el estado de conservación es del 44% de precio.

Distribución de los precios

Superficie vs precio m2



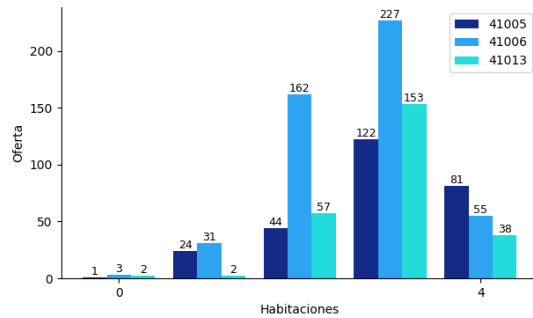
Superficie vs precio total



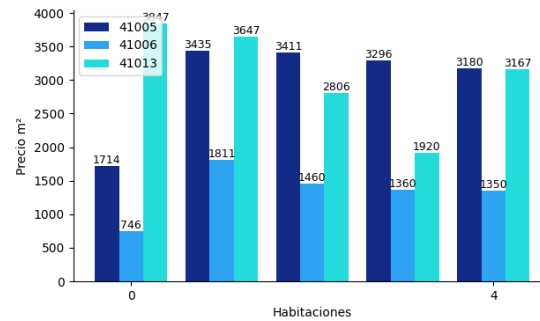
La zona presenta características de zona gentrificada, al ser más caro el precio por metro cuadrado de compraventa de las viviendas grandes que el de las viviendas pequeñas en compraventa.

Distribución de los precios

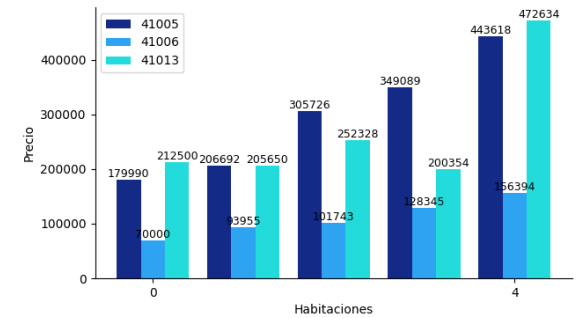
Nº de activos por nº de habitaciones



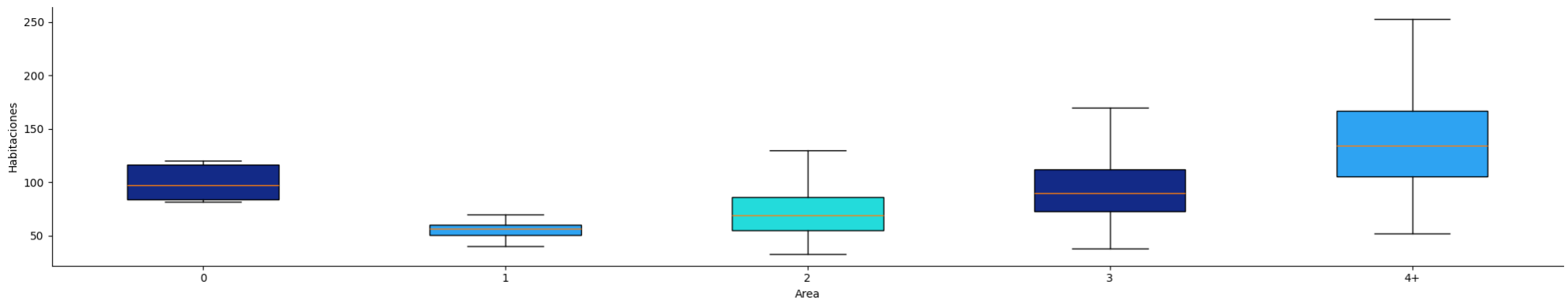
€/m2 promedio por nº de habitaciones



Precio promedio por nº de habitaciones



Habitaciones vs superficie

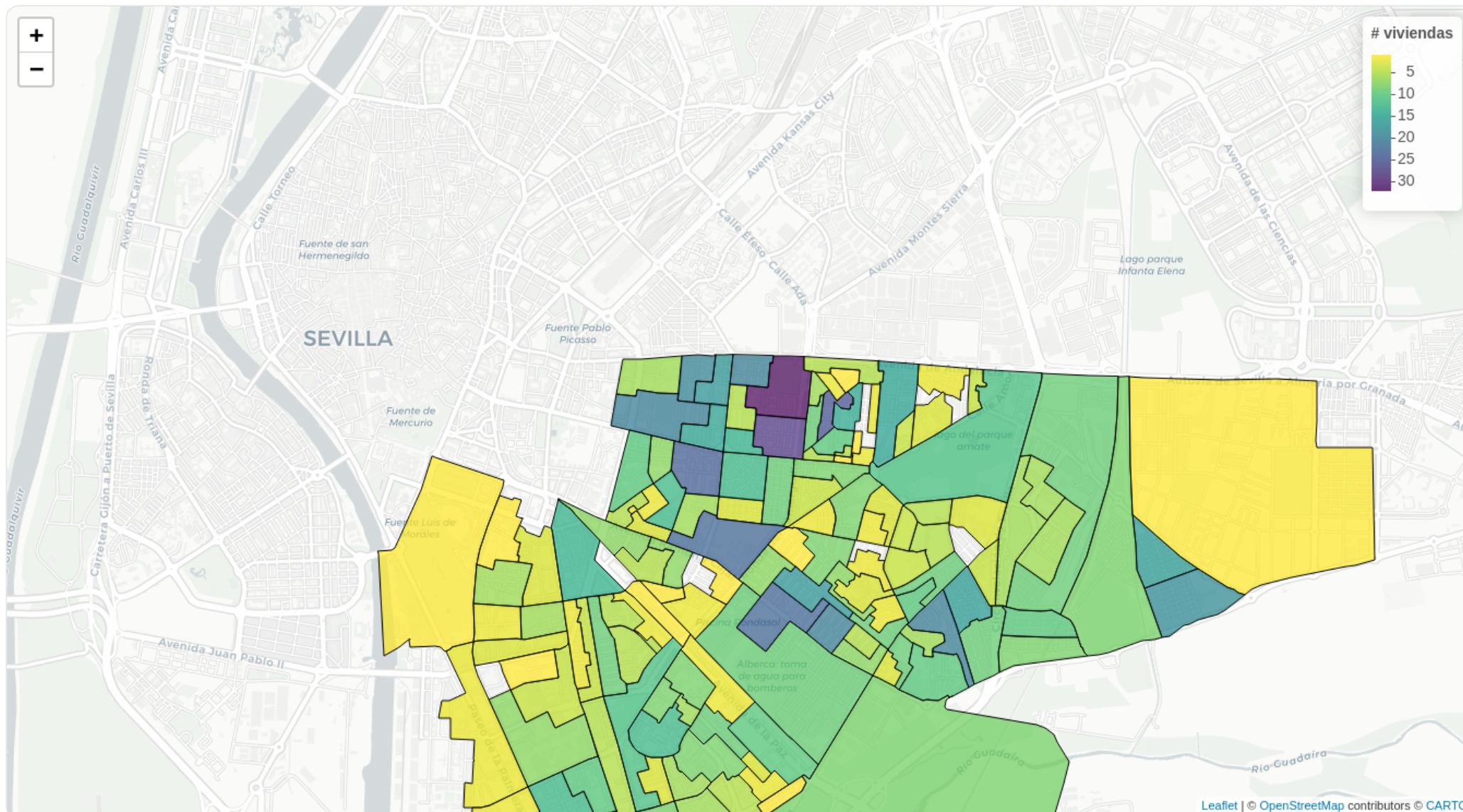


La tipología más ofertada es la de tres dormitorios, seguida de la de cuatro dormitorios. La oferta es alta.

Mercado

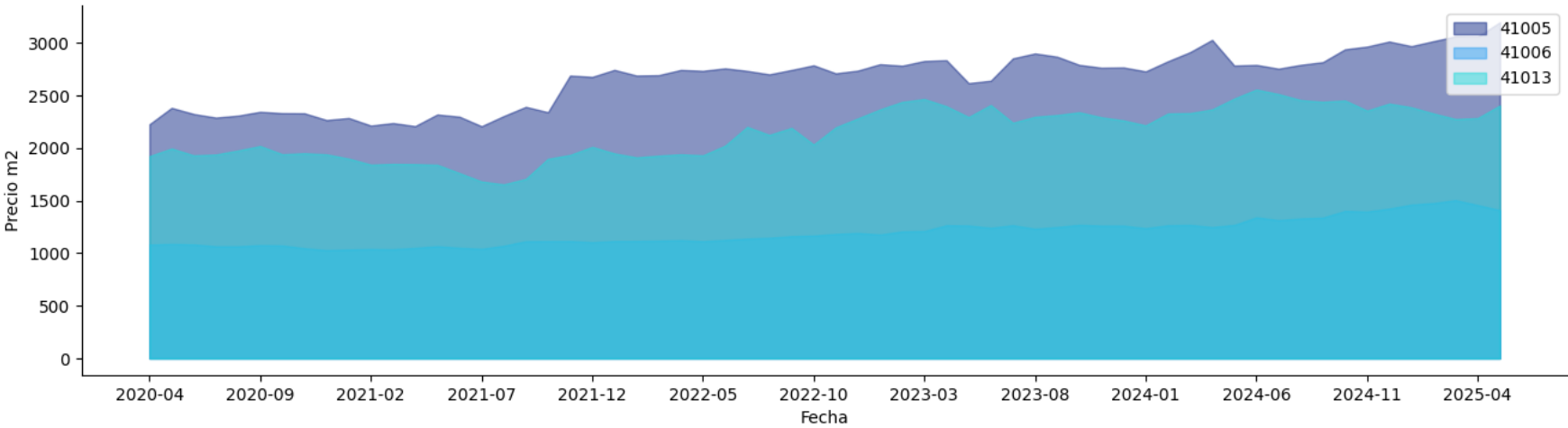
Distribución geográfica

Oferta actual

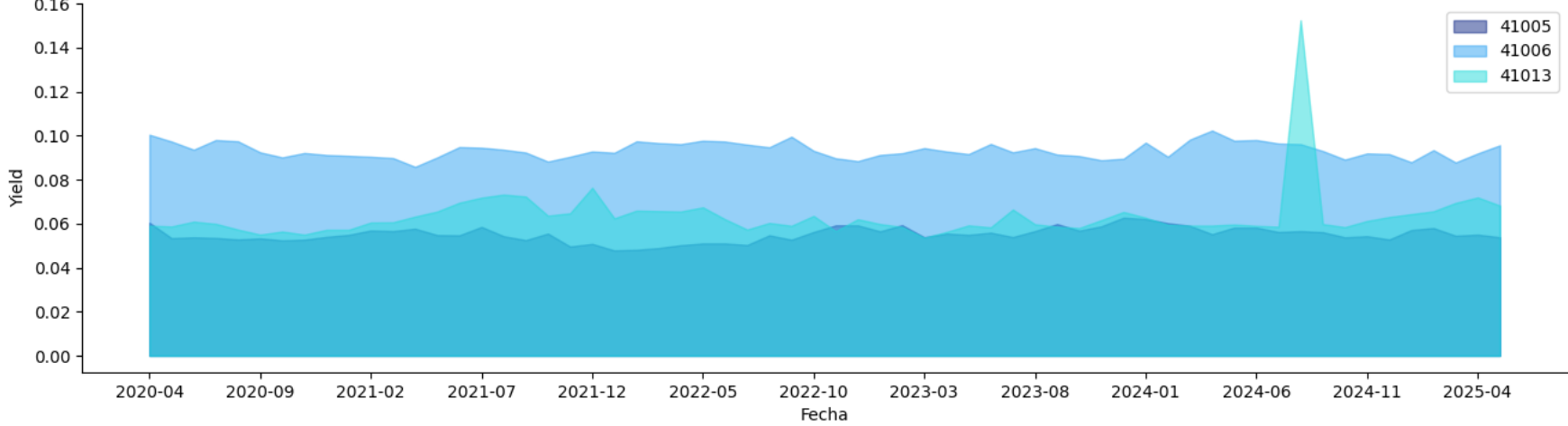


Tendencias

Precio m2 Promedio

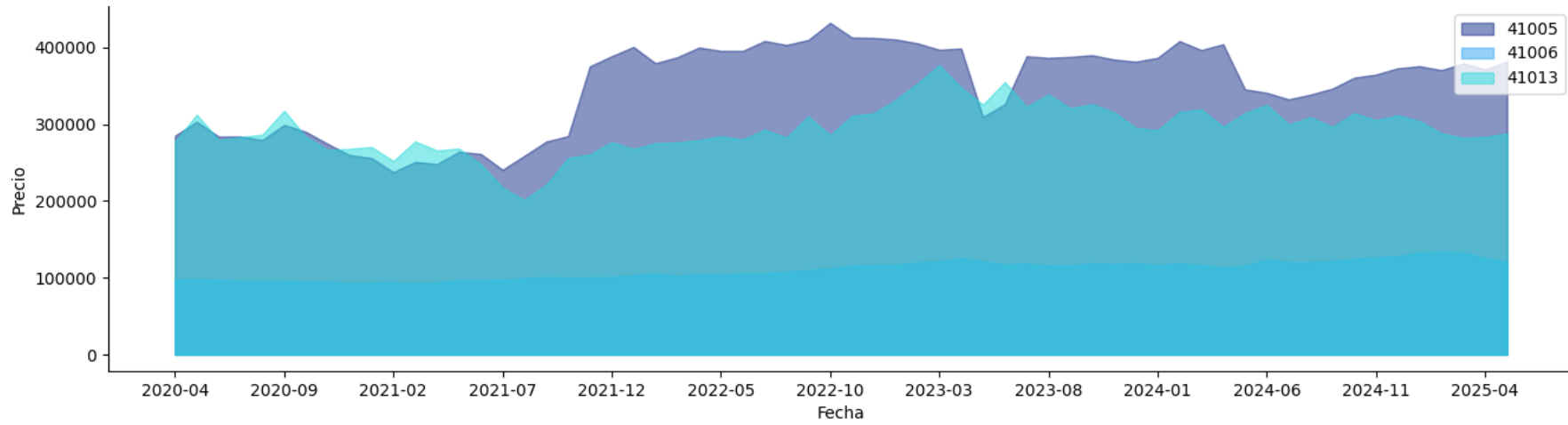


Yield Promedio

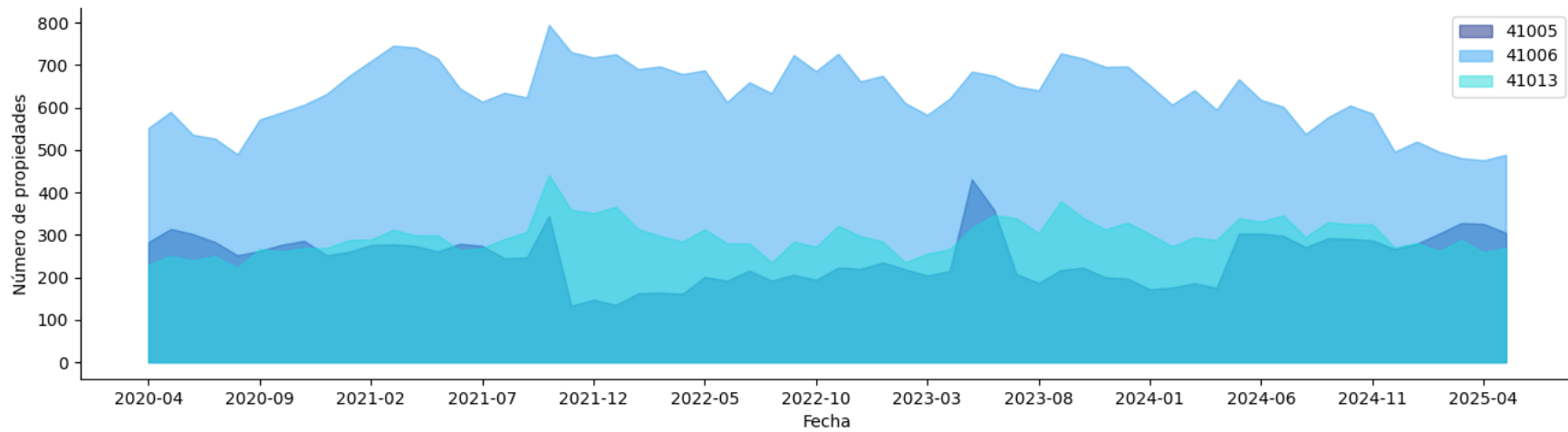


Tendencias

Precio Promedio

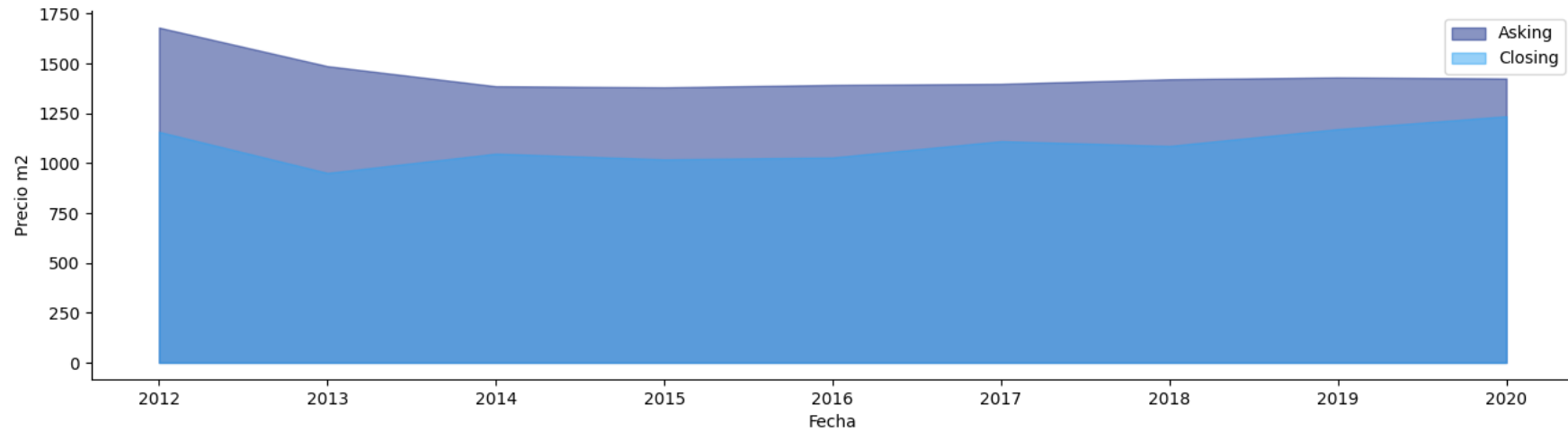


Oferta Promedio

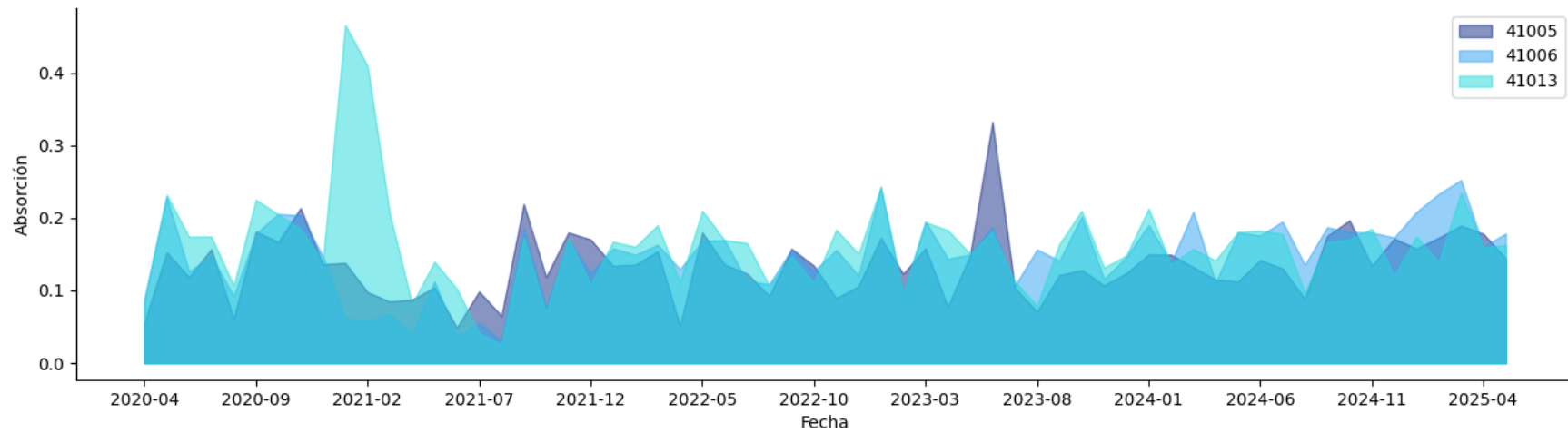


Tendencias

Evolución de asking y closing

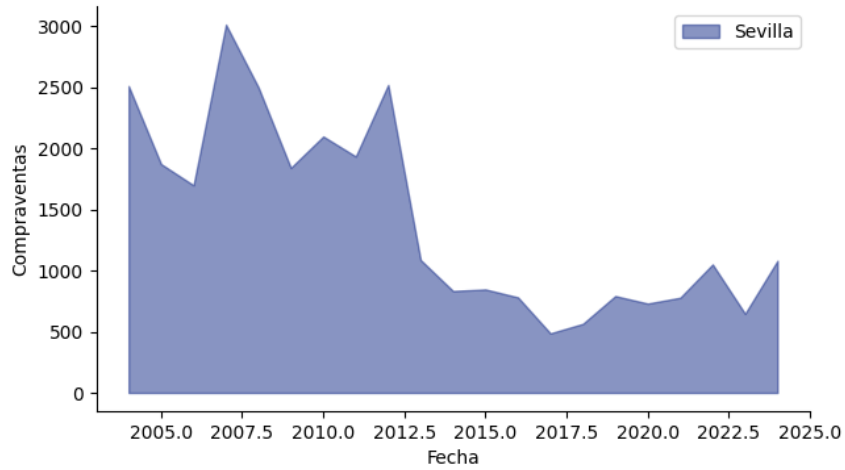


Absorción Promedio

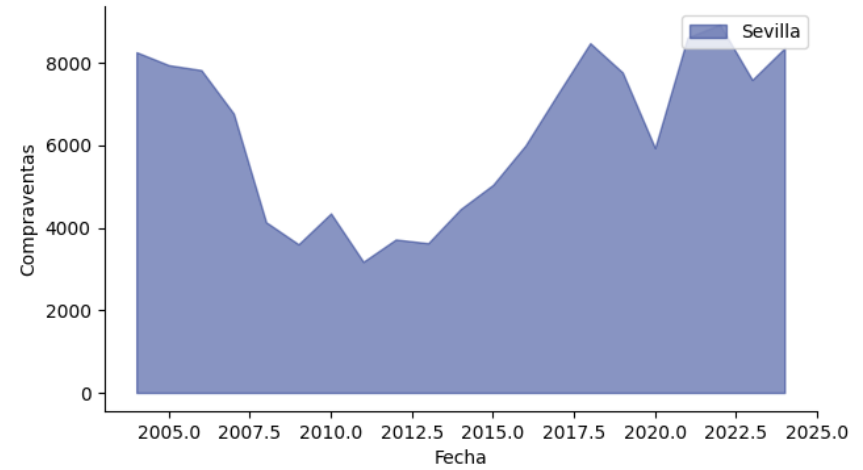


Tendencias

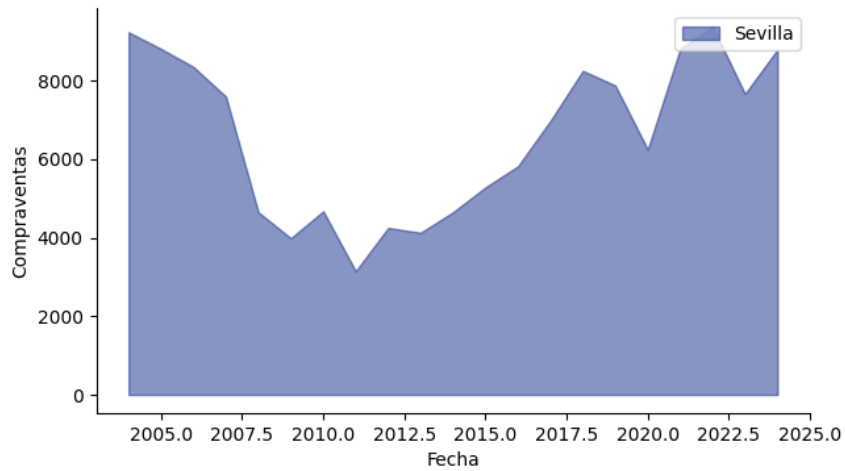
Compraventas de obra nueva



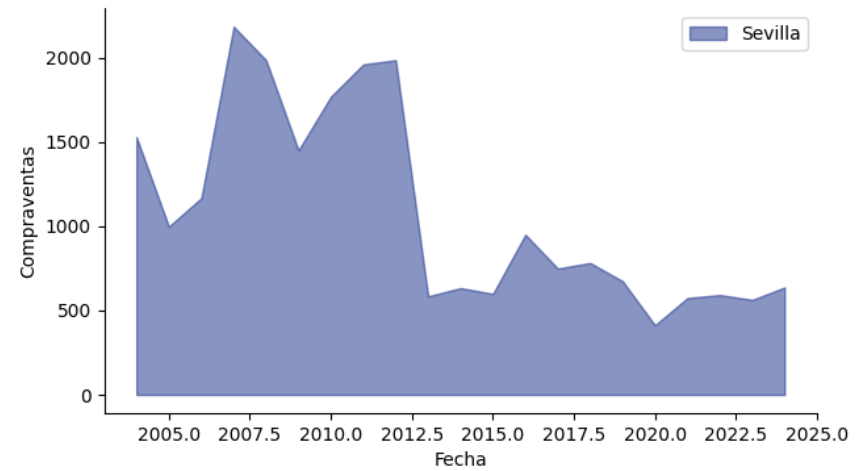
Compraventas de segunda mano



Compraventas de vivienda libre



Compraventas de vivienda protegida



Glosario

KPIs de mercado

Este apartado muestra los valores medianos de la zona, en un radio, y los compara con la provincia. Así, se muestra información de los precios medianos totales y por metro cuadrado, el time to rent o sell (tiempo medio que tarda en alquilarse o venderse una vivienda en días), el ratio de stock (oferta de viviendas actual con respecto al total de viviendas construidas en la zona), años para pagar la compraventa (es una medida de la tasa de esfuerzo, en la que se supone cuánto tardaría el hogar mediano en pagar la vivienda mediana en la zona si dedicase todos sus ingresos netos a pagar la vivienda) y la variación de oferta en la zona.

Precio según tamaño

Estos gráficos representan la oferta de la zona: en abscisas su superficie construida y en ordenadas su precio. Con esto, se hace una regresión lineal para ver cómo afecta globalmente el tamaño a los precios y también una regresión local, para poder evaluar las influencias locales.

Si se hace el análisis a nivel de código postal, cada punto es un piso/casa, mientras que si se agrega por municipio o provincia, los puntos representan las medias de las agregaciones de códigos postales o municipios.

Si se han seleccionado varias zonas, cada una aparecerá con un color. Más abajo aparecen los gráficos de barras, que presentan los precios totales o por metro cuadrado en función de las habitaciones. Aquí se vuelven a incluir compraventa y alquiler para poder comparar.

Distribución de los precios

El gráfico de distribución de precios muestra la densidad de la oferta en la zona en función del precio por metro cuadrado. Un mayor valor de densidad significa que hay más oferta en ese intervalo de precios en la zona.

Si se ha seleccionado venta en la valoración, mostrará precios de venta, o de alquiler si se ha seleccionado alquiler.

El gráfico de velas inferior muestra la misma distribución de oferta, separando por cuatiles y mostrando los atípicos.

Los siguientes gráficos de velas muestran los precios de la oferta en función del estado de conservación de las viviendas.

Tendencias

Las tendencias muestran la evolución de varios KPIs a lo largo del tiempo en función del producto. Absorción, compraventas en el municipio, precios. Asking vs closing muestra la diferencia a lo largo del tiempo entre los precios medios mostrados en las ofertas de las plataformas y los precios de cierre, según el Ministerio de Fomento.

Fuentes

1	Precios y oferta de inmueble	Mensual	Idealista, Fotocasa, Habitaclic
2	Margen de negociación, compra	Trimestral	Mitma
3	Tasa de esfuerzo	Mensual	INE, Idealista, Fotocasa, Habitaclic
4	Ratio de stock	Mensual	INE, Idealista, Fotocasa, Habitaclic
5	Métricas calculadas	Mensual	Cálculos propios a partir de todas las fuentes disponibles
6	Comparables	Mensual	Idealista, Fotocasa, Habitaclic
7	Análisis de demanda	Mensual	Cálculos propios a partir de todas las fuentes disponibles
8	Suelos y propiedades verticales	Trimestral	Catastro
9	Datos demográficos	Según INE	INE
10	Seguimiento de promociones	Mensual	Páginas web de cada promotor
11	Newsroom	Diario	Prensa especialista y generalista



Calle Puerto del Escudo, 2, local 7.
Sevilla 41006 (Sevilla)

955 54 24 44

info@vivenziaconsulting.com
www.vivenziaconsulting.com

