

# Estudio de Mercado

Promoción | **Residencial Jardines del Ayra - 183 viviendas de VPO con plaza de garaje y trastero**  
Ubicación | **C/ Aux Far Enrique Martin, 1-B (41500 Alcalá de Guadaira, Sevilla)**

Municipio | **Alcalá de Guadaira** Provincia | **Sevilla**

## Parametrización

Datos del proyecto										
Ref. Catastral	8973307TG4487S0001ML		Nº viviendas	183 - 240		Tipo  Unidades  Sup media zzcc (m2)	2D	3D	G	T
Tipo edificio	Bloque viv. Colectivas VPO		Nº garajes/trasteros	sd* / sd*			sd*	sd*	sd*	sd*
Promoción	Residencial Jardines del Ayra		Calidades	medias			87	101	32	7
Urbaniz. Int.	Piscina infantil y de adultos, zona de juegos infantiles, local social, sala fitness, sala kids									

Datos del entorno									
Comercio/Farmacia		dist (m)	0-500	Equip Sanit/Hosp/CAP		dist (m)	500-1000	Colegios/Deportivo/Cultural	
Transporte público		0-500		Ayuntamiento/Admón		>2000		Dist. A Capital Provincia	
								15 Km	

## Análisis Macro del entorno

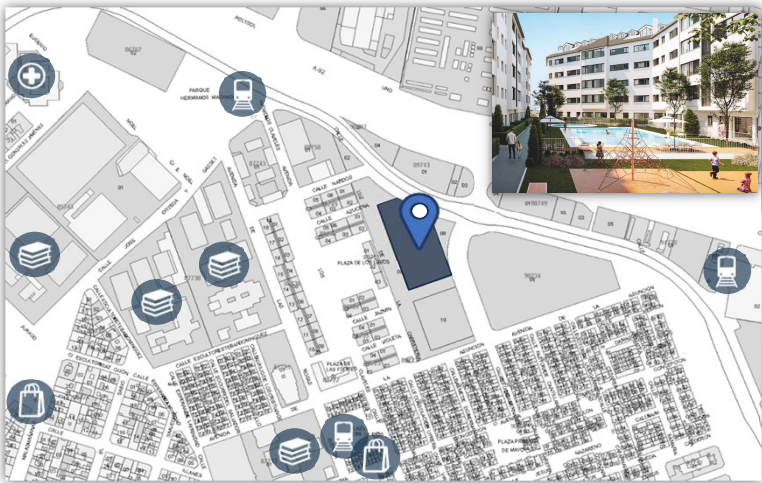
Análisis de cualitativo de oferta									
Más oferta	Venta Segunda mano (92%)	Oferta con zonas comunes		85,7%	Stock existente venta ON		Muy bajo		
Menos oferta	Alquiler ON (0%)	Consolidación entorno		90-100%	Stock existente alquiler		Muy bajo		
Tamaño viviendas	3 dormitorios (80-95 m²)	Oferta servicios entorno		buena	Riesgo Competencia futura		Muy bajo		
Calidades acabados	Medias	Calidad entorno		adecuada	Ev. precios último año		Crecimiento moderado		

Análisis cualitativo de la demanda									
Perfil cliente objetivo	familiar	Mayor demanda		obra nueva	2D-3D	Demanda de locales		baja	
Nivel de renta	media	Menor demanda		2ª mano	1D	Demanda de garajes		media	
Motivo compra/alquiler	1ª vivienda	Tamaño viviendas		medio		Demanda potencial		media	
Zonas Comunes	conveniente	Calidades acabados		medias-altas					

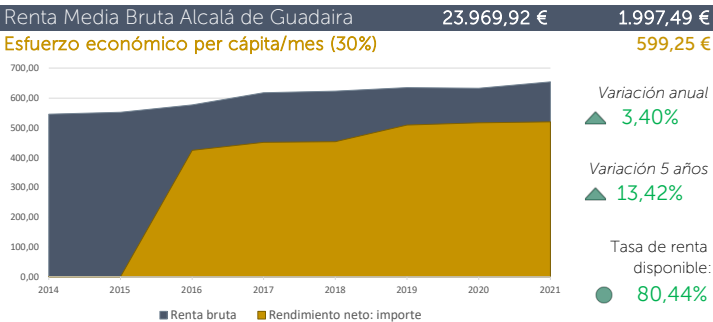
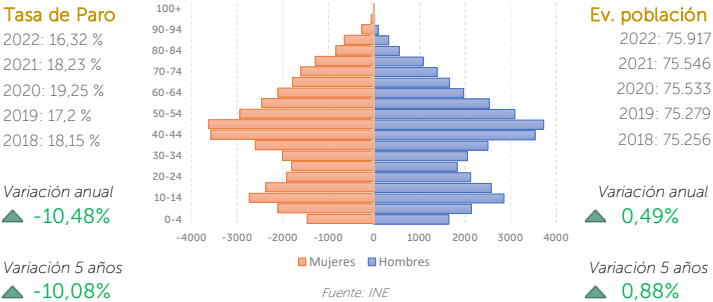
### Observaciones

Montecarmelo disfruta de buenas conexiones con Sevilla por carretera y transporte metropolitano, y cuenta con comercios de proximidad, colegios, zonas verdes y dotaciones en desarrollo lo que lo hace atractivo para familias y compradores metropolitanos. La mejora de dotaciones municipales aprobada en 2024 apunta a reforzar la calidad de barrio y su atractivo residencial. Es un barrio consolidado con demanda estable, precios más asequibles que la capital y buena conectividad. Las limitadas promociones nuevas y las mejoras municipales previstas refuerzan su atractivo a medio plazo, aunque el poder adquisitivo y la tasa de paro municipal condicionan la velocidad de revalorización.

La oferta combina pisos plurifamiliares recientes y promociones de VPO junto a una entrada limitada de obra nueva privada; el stock visible en portales muestra más producto de venta que de alquiler, con tamaños habituales de 2-4 dormitorios, calidades medias y urbanizaciones con zonas comunes básicas (garaje, trastero y áreas verdes). Proyectos municipales recientes apuntan a intercambiador, viviendas protegidas y zona comercial que ampliarán la oferta y servicios. Predomina la demanda de vivienda plurifamiliar tipo piso (bloques de planta baja + varias plantas) orientada a familias jóvenes y parejas, aunque hay interés por viviendas unifamiliares adosadas en las franjas más nuevas. La preferencia por plurifamiliar viene marcada por la accesibilidad de producto, costes más ajustados por m² y la presencia de servicios y transporte; la tipología unifamiliar interesa sobre todo a compradores que buscan mayor espacio y zona exterior, pero su oferta es menor y suele comportar precios relativos superiores.



### Evolución de tasa de Paro y Población Alcalá de Guadaira



# Estudio de Mercado

Promoción | Residencial Jardines del Ayra - 183 viviendas de VPO con plaza de garaje y trastero

Municipio | Alcalá de Guadaira

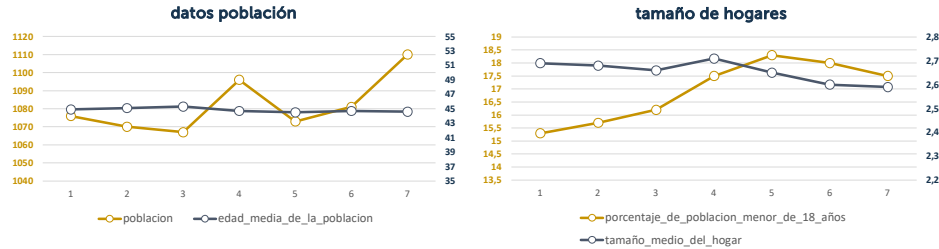
Provincia | Sevilla

**ST**  
Consultores  
Grupo Sociedad de Tasación  
Emisión Informe | 16-nov.-25

## Análisis Macro del entorno

### Otros datos de población de la sección censal

Fuente: Ministerio de Fomento



### Observaciones

Edad Media de 44,83 años: Hogares consolidados, poder adquisitivo medio-alto. Segmento ideal para obra nueva, con capacidad de compra, búsqueda de mejora (reposiciones) y preferencia por viviendas amplias y de calidad. Mayor predisposición a hipotecas y estabilidad residencial. Tamaño medio de hogar 2,6 y % de menores medio de 17,93%; Hogares en etapa madura, con hijos adolescentes o ya emancipados. Interés por vivienda de reposición o mejora, con espacio y calidad. Mercado estable. Menor rotación pero mayor poder adquisitivo.

### Evolución del Mercado en el distrito

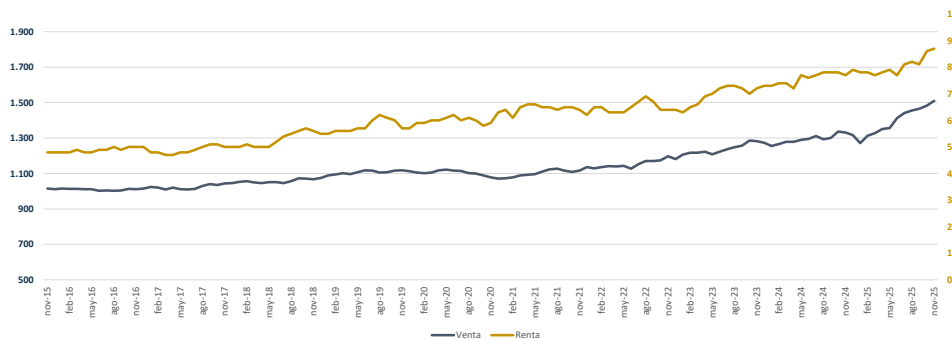
#### Venta (precio medio de Alcalá de Guadaira)

Precio medio	Variación mensual	Variación trimestral	Variación anual	Variación máximo
1.511 €/m <sup>2</sup>	1,80%	3,90%	13,50%	-10,30%

#### Alquiler (precio medio de Alcalá de Guadaira)

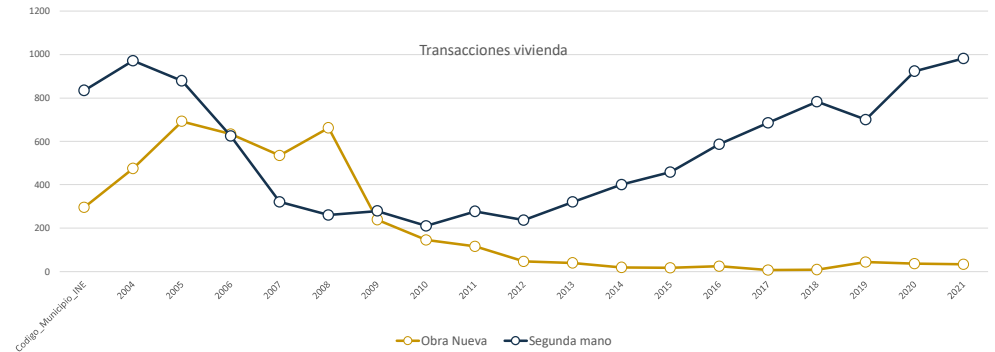
Precio medio	Variación mensual	Variación trimestral	Variación anual	Variación máximo
8,7 €/m <sup>2</sup> /mes	1,30%	5,80%	12,30%	0,00%

Fuente: idealista.com



Fuente: idealista.com

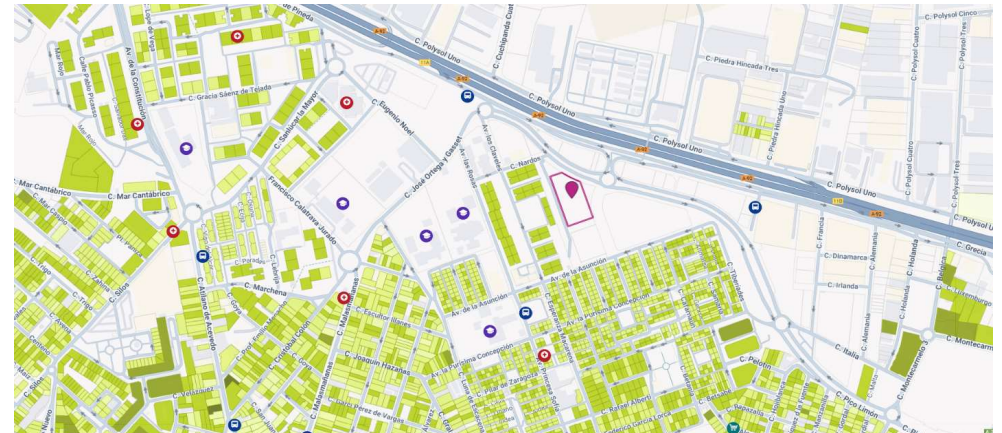
### Evolución Ventas Alcalá de Guadaira



Fuente: Ministerio de Fomento

### Mapa de Calor de precios de venta

1.657 €/m<sup>2</sup> < > 2.888 €/m<sup>2</sup>



### Observaciones

Se localizan 3 promociones plurifamiliares de obra nueva o en construcción en el mismo municipio, y sólo una de ellas en el mismo barrio (vivienda protegida básica). El resto de promociones localizadas son del entorno próximo. La tipología más ofertada son viviendas en promociones de grandes dimensiones en bloques colectivos con amplias zonas comunitarias (incluyendo piscina) de calidades medias y medio/altas. Las viviendas generalmente disponen de terrazas y se ofertan con garaje y trastero. Las viviendas se ofertan, en su mayoría, con tipologías de 2 y 3 dormitorios y de venta libre.

Precios de oferta del mercado existente

Precios de oferta de mercado

Observaciones

Para los testigos analizados, y con el fin de homogeneizar los valores comparables, se han considerado aspectos como la existencia de zonas comunes con piscina, las calidades constructivas, la superficie, la planta y el entorno, así como la necesidad de añadir o descontar el valor de los anejos cuando proceda, con el objetivo de obtener un valor unitario ajustado. Los unitarios incluyen 1 plaza de garaje y 1 trastero. Existe un stock muy limitado de vivienda libre de obra nueva, por este motivo, se ha ampliado el radio de búsqueda a barrios con características similares, de manera que sea posible obtener un valor homogeneizado y representativo del mercado de la zona. No existe mercado representativo en alquiler.

Tipología	2D*	3D*	G	T
Sup. media m2ccc	88,98	107,31	37,31	7,13
Precio medio mercado €/m2	2.568,72	2.327,48	427,97	1.404,40
Precio medio homogen €/m2	2.505,10	2.316,78	420,89	1.200,72
Precio medio cierre €/m2	2.506	2.317	421	1.201
Precio medio global	222.989	248.635	15.709	8.557
Tipología	VPO RG**	VPO RE***	VPO RPL****	
Sup. m2 útil	90	90	90	
Precio viv €/m2 Su	2.280,62	2.012,31	2.683,08	
Precio anejos €/m2 Su	1.368,37	1.207,39	1.609,85	
Precio viv+G+T €	250.412	220.952	294.602	
Precio viv+G+T €/m2 Scc	2.226	1.964	2.619	

Para VPO se adoptan como máximo: sup. útil computable de 25 m² para garajes y 8 m² trasteros.

\*El precio unitario incluye una plaza de garaje y un trastero

\*\*Régimen General

\*\*\*Régimen Especial

\*\*\*\*Régimen Precio Limitado

ANÁLISIS DAFO

Fortalezas y Oportunidades

Presenta un valor inmobiliario sostenido por su proximidad a Sevilla capital, con buena conexión por la A-92 y transporte metropolitano, lo que la hace atractiva para primera residencia. Se sitúa en un entorno urbano consolidado, con acceso cercano a comercios, centros educativos, servicios sanitarios y zonas verdes, factores que aportan estabilidad al precio. Alcalá mantiene una demanda constante por parte de familias y compradores que buscan precios más competitivos que en Sevilla ciudad. Existen oportunidades de revalorización ligadas a la renovación del parque residencial, a mejoras municipales en infraestructuras y a la creciente presión de demanda en el área metropolitana sevillana.

Debilidades y Amenazas

El valor inmobiliario de la zona puede verse limitado por la antigüedad media de algunos edificios, lo que reduce el atractivo frente a promociones más modernas. La percepción de ser un mercado secundario respecto a Sevilla capital puede frenar incrementos de precio rápidos. En determinadas calles, la densidad edificatoria y la disponibilidad de aparcamiento pueden afectar negativamente a la demanda. Entre las amenazas destaca la sensibilidad del mercado local a ciclos económicos, ya que una subida de tipos o menor acceso a financiación impacta directamente en compradores de perfil medio. Asimismo, la competencia de otras zonas metropolitanas con nuevas promociones puede desviar parte de la demanda y presionar los precios a la baja.

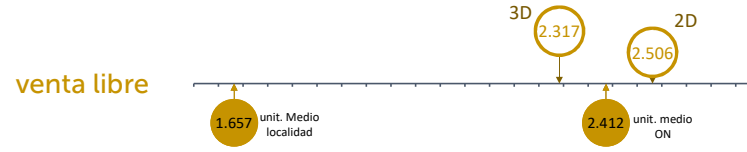
Nota:

\*El presente estudio de mercado se ha realizado para uso exclusivo del cliente de acuerdo con su finalidad; el mismo no puede ser considerado como una recomendación de actuación alguna, no asumiendo ST CONSULTORES responsabilidad por el uso que el cliente, o terceros, pudieran hacer del mismo.  
\* Los valores propuestos son los que se consideran más probables a fecha del presente informe para las características más relevantes de la promoción a desarrollar con base en la documentación analizada.  
\* Propuesta de valores obtenidos a partir del mercado de oferta existente en el entorno comparable al activo objeto de estudio. No obstante, dada la naturaleza cambiante del mercado, ST CONSULTORES no puede asegurar que los valores estimados en el presente documento permanezcan inalterados a lo largo del tiempo.  
\* Se ha estimado una horquilla de valor de mercado que absorbe e integra las diferencias en cuanto a tipologías, nº de dormitorios, superficie, altura, orientación u otros factores similares.  
\* Los informes se han realizado con la documentación aportada por el cliente, que ha ayudado a complementar o matizar la información del proyecto y del entorno y sin visita al activo. Las mencionadas documentación e información suministradas por el cliente se consideran fidedignas y completas, no verificándose la certeza de las mismas. Por lo tanto, ST CONSULTORES no asume responsabilidad sobre su veracidad, exactitud, o su falta de actualización o rectificación, y las consecuencias que la falta de éstas pudieran tener sobre los valores propuestos en el presente documento. ST CONSULTORES no tiene constancia de la existencia de ningún otro documento o circunstancias de hecho en relación con las materias objeto que pudiera modificar o contradecir la información/documentación facilitada.

CONCLUSIONES

Propuesta de valores de mercado (€/m2)

Una vez analizados los datos macro del entorno y los precios de la oferta del mercado existente, se propone una horquilla de valor posible para el mercado de compra venta y mercado de alquiler, cuyos valores máximos y mínimos están condicionados y definidos por la ubicación, altura de planta, tipología y el comportamiento del mercado inmobiliario en la zona objeto de estudio.



Los precios unitarios de ON adoptados incluyen 1 plaza de garaje y 1 trastero.

valor máximo legal

RG	2.226	€/m2 Scc	(Régimen General)
RE	1.964	€/m2 Scc	(Régimen Especial)
RPL	2.619	€/m2 Scc	(Régimen Precio Limitado)

Para VPO se adoptan como máximo: sup. útil computable de 25 m² para garajes y 8 m² trasteros. Y se adoptará un 60% del valor unitario de la vivienda.

Conclusiones

Se trata de una promoción de calidades superiores a las existentes u ofertadas en el entorno.

La promoción está ubicada en un barrio consolidado con demanda estable, donde coexisten las viviendas unifamiliares de pequeña superficie y las viviendas plurifamiliares en pequeños bloques sin ascensor y sin zonas comunitarias, prevaleciendo los inmuebles de 2 y 3 dormitorios y con una antigüedad de más de 30 años.

La ubicación disfruta de buenas conexiones con Sevilla por carretera y transporte metropolitano, y cuenta con comercios de proximidad, colegios, zonas verdes y dotaciones en desarrollo.

El perfil de comprador es familiar para 1ª residencia de nivel socioeconómico medio / medio alto. Segmento ideal para obra nueva, con capacidad de compra, búsqueda de mejora (reposiciones) y preferencia por viviendas amplias y de calidad. La media de edad de la población del municipio demuestra un interés por viviendas de reposición o mejora, con espacio y calidad. Se considera un mercado estable, con menor rotación pero con mayor poder adquisitivo.

La comercialización de estos inmuebles se prevé a corto/medio plazo dado que apenas existe obra nuevo ni en el entorno próximo ni en el propio municipio.

Con todo ello y tras el estudio de los indicadores mas relevantes analizados, relativos a oferta y demanda, datos de población, esfuerzo en las rentas brutas, consideramos que la tipología propuesta encaja con la demanda del entorno.

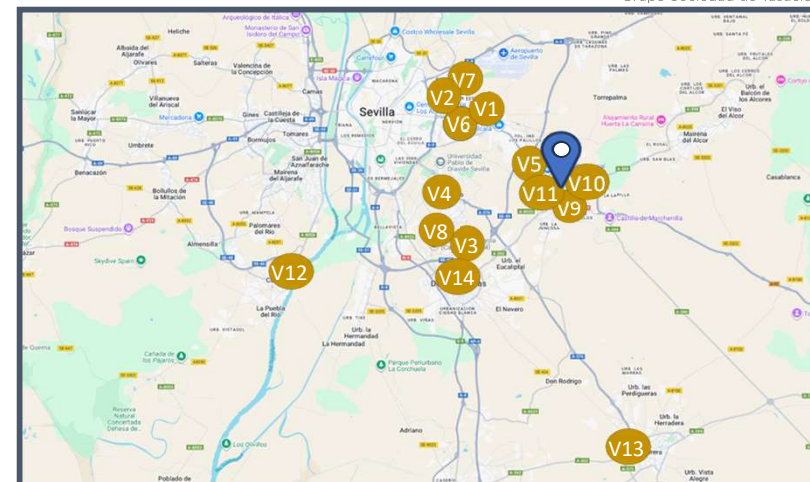


## Muestra representativa de los testigos de estudio

	Localización	Precio (€)	Nº Dorm	Sup. (m2) *	€/m2	Negociación	Coef. Homog	€/m2 homog
<b>Venta 1</b>	Federico de Castro Bravo s/n - Sevilla	242.000	2	85,28	2.837,7	0,00%	0,82	2.434,7
	Descripción: Piso en VENTA. Obra Nueva. Planta 5. Terraza 59,13 m². Con zonas comunes. Enlace web: <a href="https://www.idealista.com/obra-nueva/97241461/inmueble/109089621/">https://www.idealista.com/obra-nueva/97241461/inmueble/109089621/</a>							
<b>Venta 2</b>	Japón s/n - Sevilla	270.000	2	88,34	3.056,5	0,00%	0,83	2.676,8
	Descripción: Piso en VENTA. Obra Nueva. Planta 6. Terraza 10,1 m². Con zonas comunes. Enlace web: <a href="https://www.idealista.com/obra-nueva/106029016/inmueble/109540190/">https://www.idealista.com/obra-nueva/106029016/inmueble/109540190/</a>							
<b>Venta 3</b>	Maria Antonio Naharro s/n - Dos Hermanas	215.100	2	91,31	2.355,7	0,00%	0,99	2.327,0
	Descripción: Piso en VENTA. Obra Nueva. Planta 3. Terraza 8,17 m². Con zonas comunes. Enlace web: <a href="https://www.idealista.com/obra-nueva/108920429/inmueble/108925107/">https://www.idealista.com/obra-nueva/108920429/inmueble/108925107/</a>							
<b>Venta 4</b>	Amílcar Barca s/n - Dos Hermanas	255.500	2	84,98	3.006,6	0,00%	0,96	2.887,9
	Descripción: Piso en VENTA. Obra Nueva. Planta 3. Terraza 5,24 m². Con zonas comunes. Enlace web: <a href="https://www.idealista.com/obra-nueva/104673842/inmueble/108302588/">https://www.idealista.com/obra-nueva/104673842/inmueble/108302588/</a>							
<b>Venta 5</b>	Mar Mediterraneo, 4 - Alcalá de Guadaira	232.000	3	128,90	1.799,9	0,00%	0,99	1.789,1
	Descripción: Piso en VENTA. Obra Nueva. Planta 4. Terraza 26,84 m². Con zonas comunes. Enlace web: <a href="https://www.idealista.com/obra-nueva/108085745/inmueble/108088344/">https://www.idealista.com/obra-nueva/108085745/inmueble/108088344/</a>							
<b>Venta 6</b>	Columbretes s/n - Sevilla	328.000	3	121,85	2.691,9	0,00%	0,88	2.486,7
	Descripción: Bajo con jardín en VENTA. Obra Nueva. Planta Baja. Terraza 108,85 m². Con zonas comunes. Enlace web: <a href="https://www.idealista.com/obra-nueva/98672424/inmueble/109897541/">https://www.idealista.com/obra-nueva/98672424/inmueble/109897541/</a>							
<b>Venta 7</b>	Nueva Delhi, 6 - Sevilla	228.000	3	89,25	2.554,6	0,00%	1,00	2.700,5
	Descripción: Piso en VENTA. Obra Nueva. Planta 1. Terraza 3,7 m². Sin zonas comunes Enlace web: <a href="https://www.idealista.com/obra-nueva/104214660/inmueble/109951178/">https://www.idealista.com/obra-nueva/104214660/inmueble/109951178/</a>							
<b>Venta 8</b>	Avenida Felipe González Márquez, 14 - Dos Hermanas	269.000	3	101,93	2.639,0	0,00%	0,88	2.321,8
	Descripción: Piso en VENTA. Obra Nueva. Planta 7. Terraza 15,44 m². Con zonas comunes. Enlace web: <a href="https://www.idealista.com/obra-nueva/101720460/inmueble/109920684/">https://www.idealista.com/obra-nueva/101720460/inmueble/109920684/</a>							
<b>Venta 9</b>	Bailen, 2	13.100		30,72	426,4	5,00%	1,03	418,8
	Descripción: Garaje en VENTA. Enlace web: <a href="https://www.idealista.com/inmueble/2406257/">https://www.idealista.com/inmueble/2406257/</a>							
<b>Venta 10</b>	Plaza Arcipreste de Hita, 2	12.500		28,16	443,9	5,00%	1,03	433,7
	Descripción: Garaje en VENTA. Enlace web: <a href="https://www.idealista.com/inmueble/105492691/">https://www.idealista.com/inmueble/105492691/</a>							
<b>Venta 11</b>	Prueba de cañones, 1	15.000		30,72	488,3	5,00%	1,03	479,0
	Descripción: Garaje en VENTA. Enlace web: <a href="https://www.idealista.com/inmueble/109981954/">https://www.idealista.com/inmueble/109981954/</a>							
<b>Venta 12</b>	Cervantes, 16 - Coria del Río	7.500		8,00	937,5	10,00%	0,92	778,4
	Descripción: Trastero en VENTA. Enlace web: <a href="https://www.idealista.com/inmueble/108594608/">https://www.idealista.com/inmueble/108594608/</a>							
<b>Venta 13</b>	Vía Marciala, 25 - Utrera	12.500		12,00	1.041,7	5,00%	0,94	931,1
	Descripción: Trastero en VENTA. Enlace web: <a href="https://www.idealista.com/inmueble/102332662/">https://www.idealista.com/inmueble/102332662/</a>							
<b>Venta 14</b>	Cabezas de San Juan, 3 - Dos Hermanas	6.800		4,00	1.700,0	5,00%	0,90	1.460,3
	Descripción: Trastero en VENTA. Enlace web: <a href="https://www.idealista.com/inmueble/109034008/">https://www.idealista.com/inmueble/109034008/</a>							

Los testigos incluidos en la tabla son los ejemplos más representativos del total de la muestra analizada, la cual refleja el mercado actual existente en la zona objeto de estudio.

(\*) La superficie construida incluye la parte proporcional de zonas comunes. Los precios propuestos incluyen garaje y trastero.



### LEYENDA

- Testigos residencial
- Testigos anejos
- Ubicación de la promoción

