

Estudio de Mercado

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

Parametrización

Datos del proyecto

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



Datos del entorno

	dist (m)		dist (m)		dist (m)
Comercio/Farmacia	0-500	Equip Sanit/Hosp/CAP	500-1000	Colegios/Deportivo/Cultural	0-500
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 m ²)	Oferta servicios entorno	buenas	Riesgo Competencia futura	Muy bajo
Calidades acabados	Medias	Calidad entorno	adecuada	Ev. precios último año	Crecimiento moderado



Análisis cualitativo de la demanda

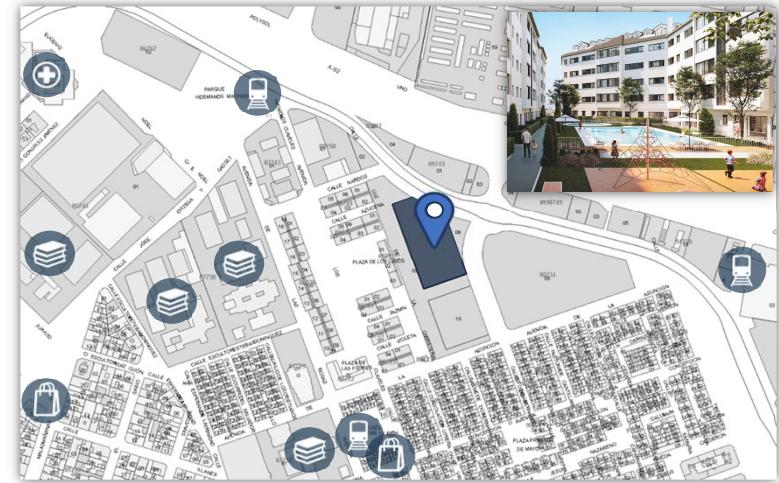
Perfil cliente objetivo	familiar	Mayor demanda	obra nueva	Demanda de locales	baja
Nivel de renta	media	Menor demanda	2ª mano	Demanda de garajes	media
Motivo compra/alquiler	1ª vivienda	Tamaño viviendas	1D	Demanda potencial	media
Zonas Comunes	conveniente	Calidades acabados	medio		
			medias-altas		

Observaciones

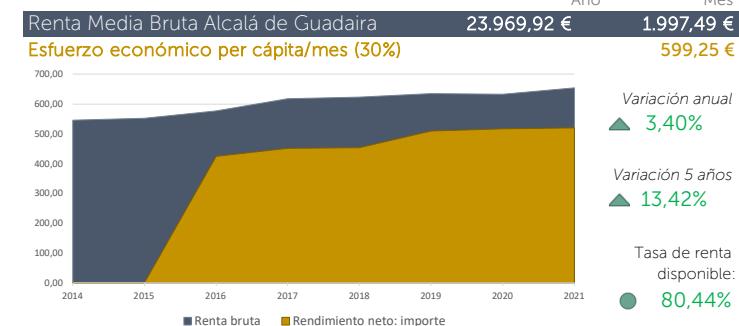
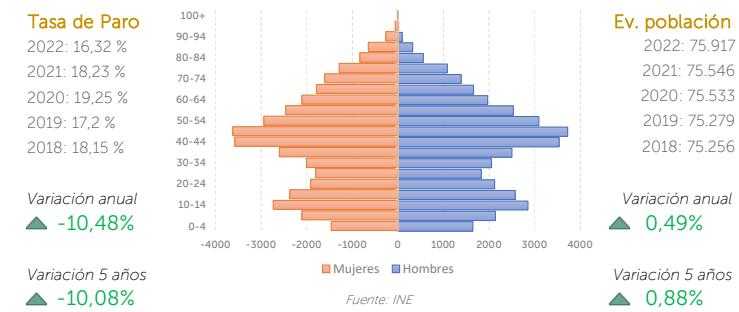
Montecarmelo disfruta de buenas conexiones con Sevilla por carretera y transporte metropolitano, y cuenta con comercios de proximidad, colegios, zonas verdes y dotaciones en desarrollo lo que lo hace atractivo para familias y compradores metropolitanos. La mejora de dotaciones municipales aprobada en 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 habitables 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



Fuente: AEAT

Estudio de Mercado

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

Municipio | Alcalá de Guadaira

Provincia | Sevilla

Análisis Macro del entorno

Otros datos de población de la sección censal



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 (reposición) 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

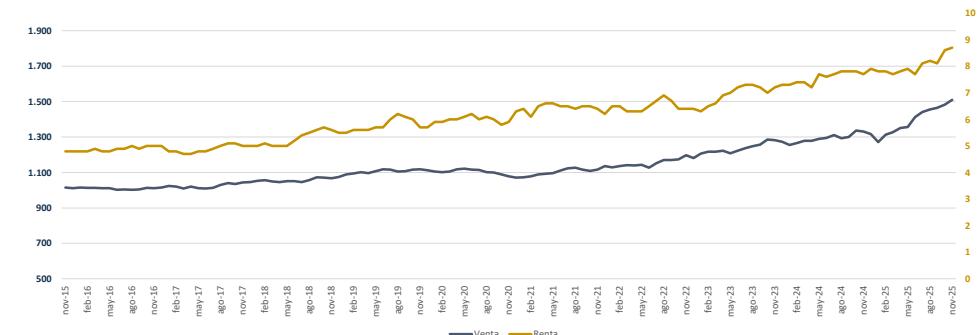
Venta (precio medio de Alcalá de Guadaira)

Precio medio	Variación mensual	Variación trimestral	Variación anual	Variación máximo
1.511 €/m ²	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 ² /mes	1,30%	5,80%	12,30%	0,00%

Fuente: idealista.com



Estudio de Mercado

Promoción

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

Municipio

Alcalá de Guadaira

Provincia | Sevilla

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 unidades 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 homogén €/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	15.700	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.

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.

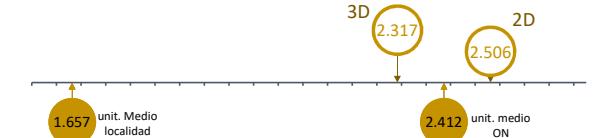
Debilidades y Amenazas

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.

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 calidad superior a las existentes en el entorno.

La promoción está ubicada en un barrio consolidado con demanda estable, donde coexisten viviendas unifamiliares de pequeña superficie y 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 1º residencia de nivel socioeconómico medio / medio alto. Segmento ideal para obra nueva, con capacidad de compra, búsqueda de mejora (reposición) 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 nueva ni en el entorno próximo ni en el propio municipio.

Con todo ello y tras el estudio de los indicadores más 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.

Testigos Estudio

Promoción

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

Muestra representativa de los testigos de estudio

	Localización	Precio (€)	Nº Dorm	Sup. (m ²) *	€/m ²	Negociación	Coef. Homog	€/m ² homog
Venta 1	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 m ² . Con zonas comunes. Enlace web: https://www.idealista.com/obra-nueva/97241461/inmueble/109089621/								
Venta 2	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 m ² . Con zonas comunes. Enlace web: https://www.idealista.com/obra-nueva/106029016/inmueble/109540190/								
Venta 3	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 m ² . Con zonas comunes. Enlace web: https://www.idealista.com/obra-nueva/108920429/inmueble/108925107/								
Venta 4	Amilcar 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 m ² . Con zonas comunes. Enlace web: https://www.idealista.com/obra-nueva/104673842/inmueble/108302588/								
Venta 5	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 m ² . Con zonas comunes. Enlace web: https://www.idealista.com/obra-nueva/108085745/inmueble/108088344/								
Venta 6	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 m ² . Con zonas comunes. Enlace web: https://www.idealista.com/obra-nueva/98672424/inmueble/109897541/								
Venta 7	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 m ² . Sin zonas comunes Enlace web: https://www.idealista.com/obra-nueva/104214660/inmueble/109951178/								
Venta 8	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 m ² . Con zonas comunes. Enlace web: https://www.idealista.com/obra-nueva/101720460/inmueble/109920684/								
Venta 9	Bailén, 2	13.100		30,72	426,4	5,00%	1,03	418,8
Descripción: Garaje en VENTA. Enlace web: https://www.idealista.com/inmueble/2406257/								
Venta 10	Plaza Arcipreste de Hita, 2	12.500		28,16	443,9	5,00%	1,03	433,7
Descripción: Garaje en VENTA. Enlace web: https://www.idealista.com/inmueble/105492691/								
Venta 11	Prueba de cañones, 1	15.000		30,72	488,3	5,00%	1,03	479,0
Descripción: Garaje en VENTA. Enlace web: https://www.idealista.com/inmueble/109981954/								
Venta 12	Cervantes, 16 - Coria del Rio	7.500		8,00	937,5	10,00%	0,92	778,4
Descripción: Trastero en VENTA. Enlace web: https://www.idealista.com/inmueble/108594608/								
Venta 13	Via Marciala, 25 - Utrera	12.500		12,00	1.041,7	5,00%	0,94	931,1
Descripción: Trastero en VENTA. Enlace web: https://www.idealista.com/inmueble/102332662/								
Venta 14	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: https://www.idealista.com/inmueble/109034008/								

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.

