

# Análisis EDA: La zona más rentable para una empresa de viviendas prefabricadas

Por Paula Jiménez Suaza



# Nuestro cliente

- **Andrés Guijarro**, trabajador del sector inmobiliario que ha decidido invertir por cuenta propia en el negocio de viviendas prefabricadas.
- **Necesidades:** No sabe en qué zona ubicar su empresa.





# Características del Producto

1

## Diseño

Casas cuadradas o rectangulares con cubierta plana.

2

## Materiales

Acero y hormigón como base.

3

## Tamaño

Entre 40-60 m<sup>2</sup> a 120 m<sup>2</sup>.

4

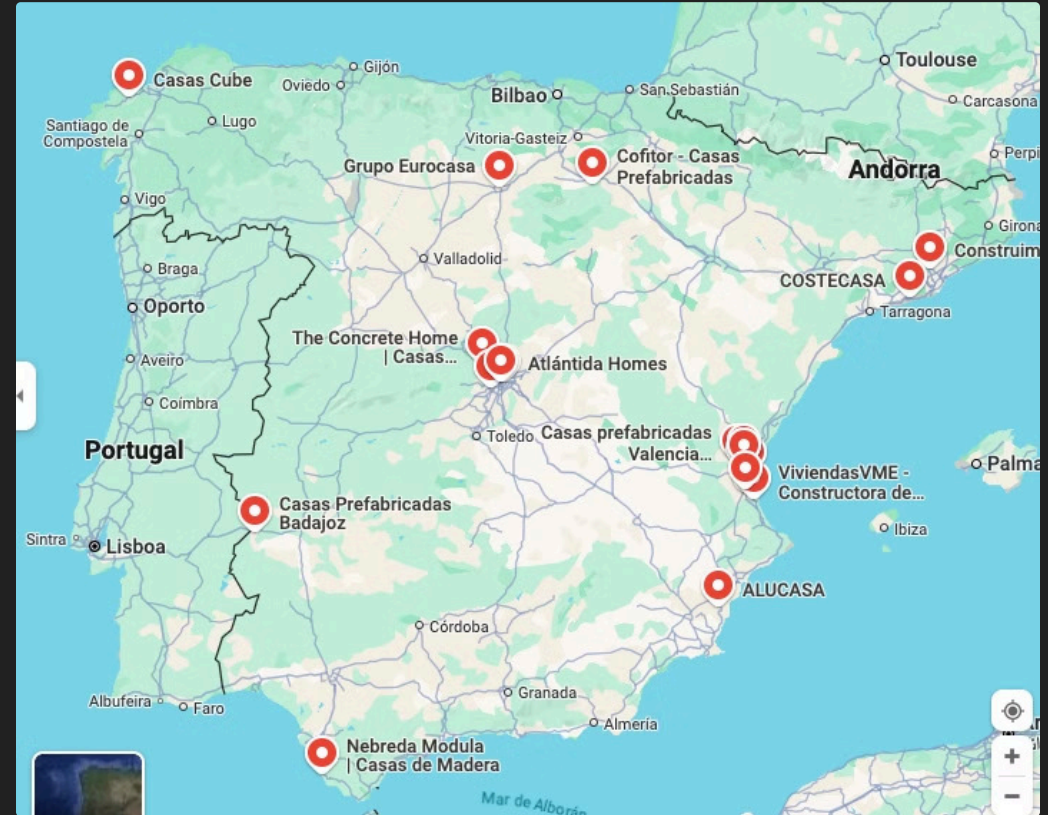
## Precio

Desde 30.000€ (60 m<sup>2</sup>) hasta 85.000€ (120 m<sup>2</sup>).

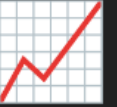


# Análisis de la competencia 🖊️

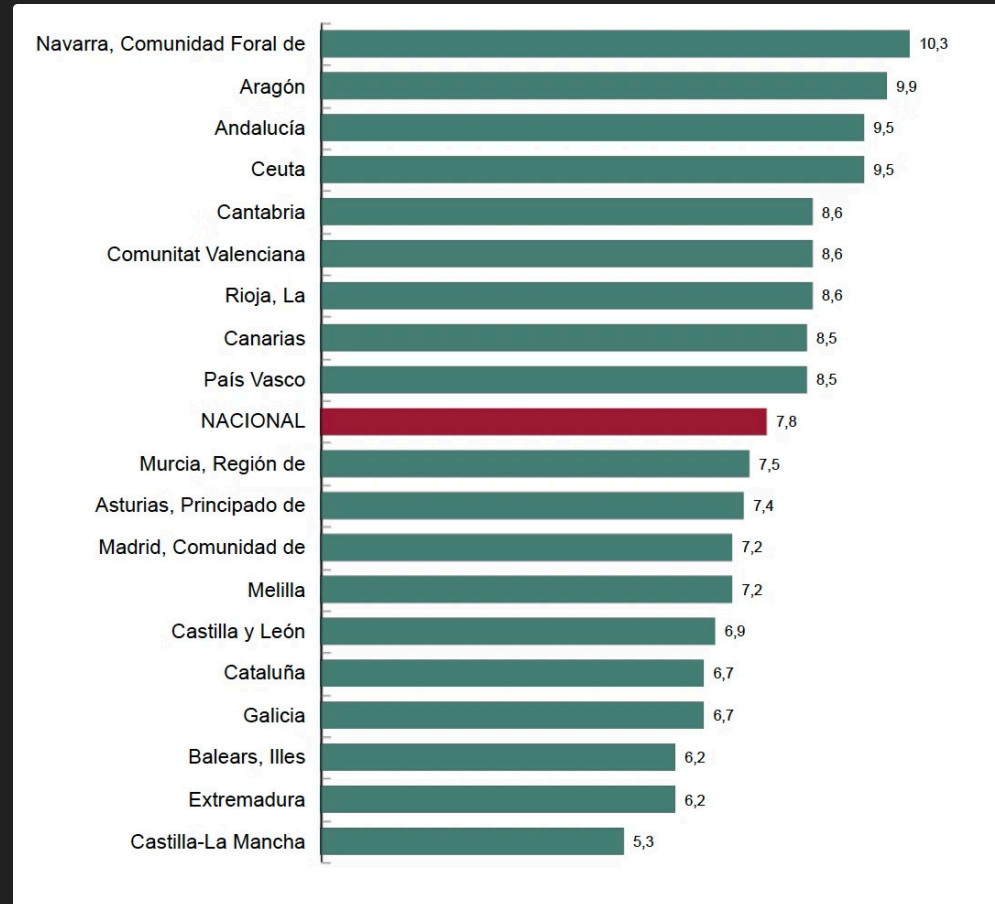
- Mayor concentración en La Comunidad Valencia y La Comunidad de Madrid.
- Tendencia **minimalista**.
- Ubicación en **periferias de grandes ciudades**.
- Material: **hormigón**.
- **60 m<sup>2</sup>** entre los 10000 - 50000 euros y los **120m<sup>2</sup>** desde 110000 - 200000 euros.



# Incremento del Precio de la Vivienda



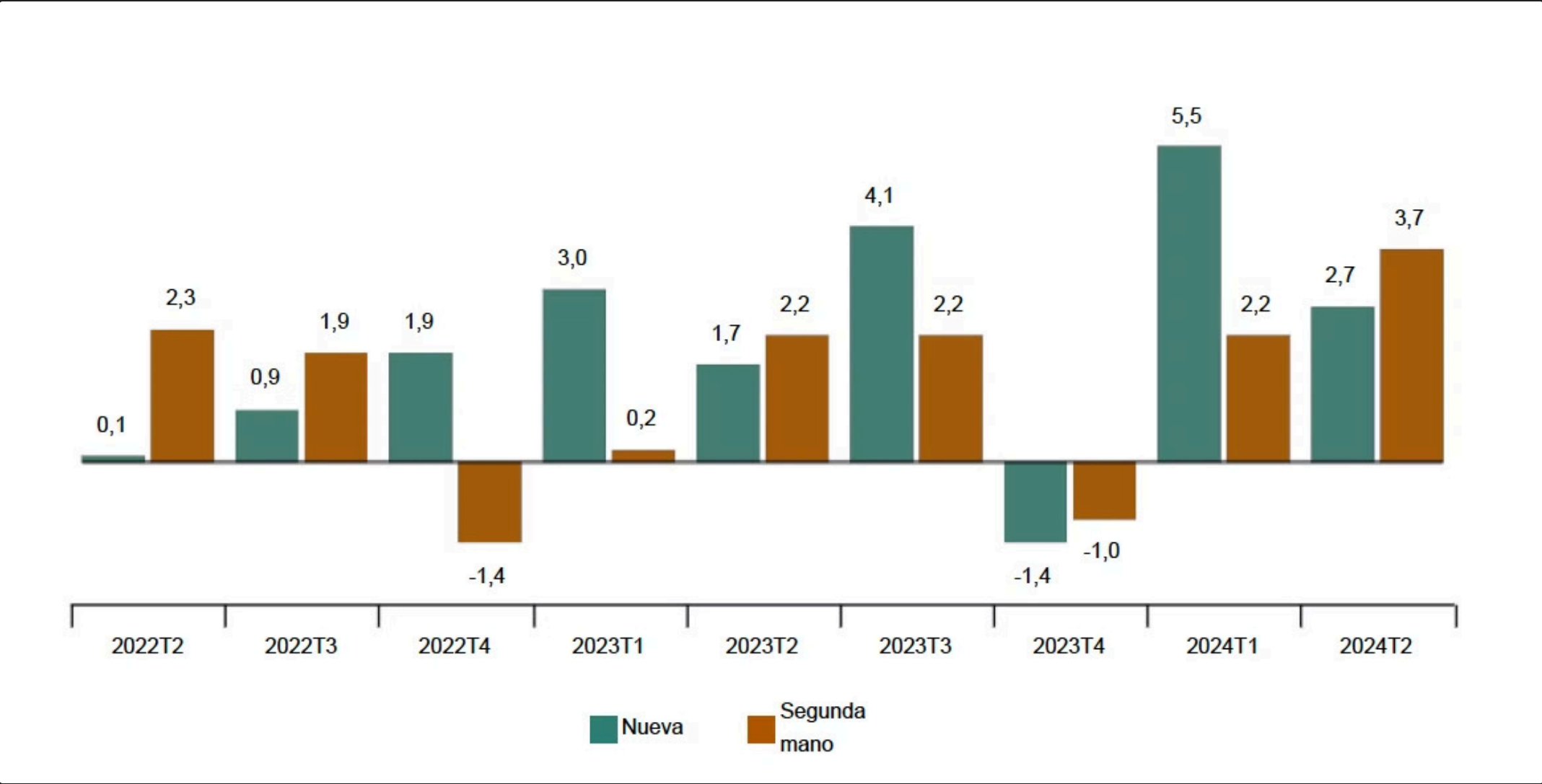
Tasas anuales del IPV por comunidades y ciudades autónomas. 2T/2024



Fuente: INE

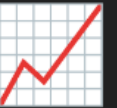
# Incremento del Precio de la Vivienda

Tasa trimestral del IPV por tipo de vivienda. Nueva y de segunda mano en porcentaje.



Fuente: INE

# Incremento del Precio de la Vivienda



---

## IPV 2T/2024

Tasa de variación anual: 7,8%.

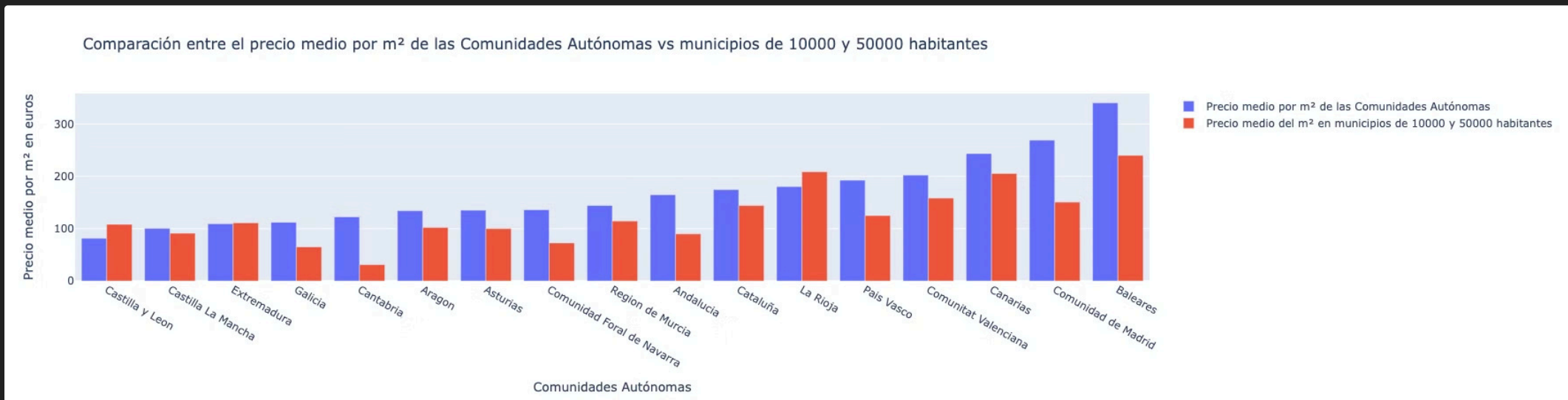
Vivienda nueva: 11,2%. Segunda mano: 7,3%.

---

## Comunidades más afectadas

Navarra (10,3%), Aragón (9,9%), Andalucía (9,5%).

# Precio por Metro Cuadrado del Suelo Urbano





# Precio por Metro Cuadrado del Suelo Urbano

## Ciudades vs Periferias

Precio significativamente mas alto en ciudades que en áreas periféricas.

## Principales Comunidades Autónomas

**Cantabria:** 122,3€/m<sup>2</sup> en ciudades, 31,2€/m<sup>2</sup> en periferia.

Galicia: 112,2€/m<sup>2</sup> vs 65,3€/m<sup>2</sup>.

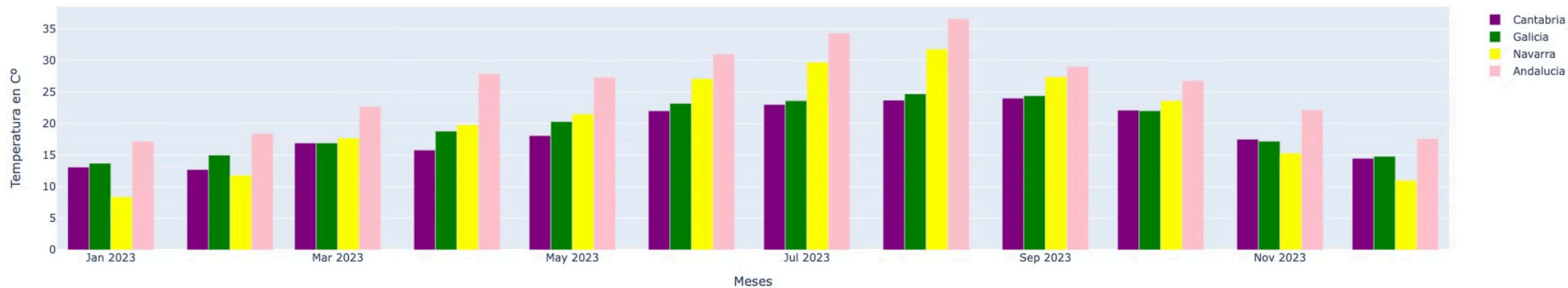
Navarra: 136€/m<sup>2</sup> vs 72,8€/m<sup>2</sup>.

**Andalucía:** 164,8€/m<sup>2</sup> vs 90€/m<sup>2</sup>.

# Climatología



Media de temperaturas máximas por Comunidad



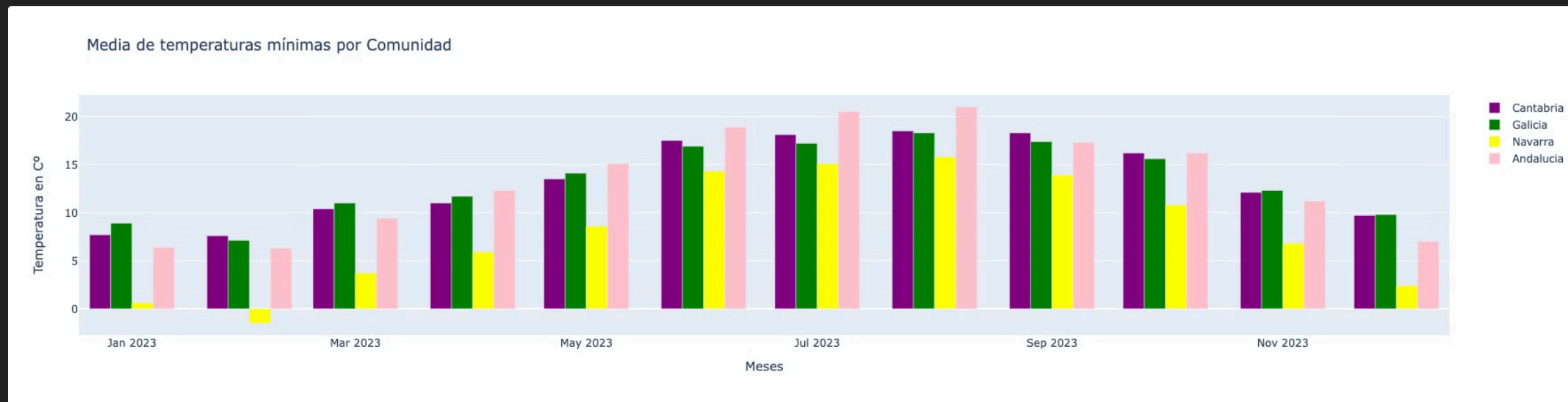
Cantabria (2023): 18,61°

Galicia (2023): 19,55°

Navarra (2023): 20,45°

Andalucía (2023): 27,83°

# Climatología



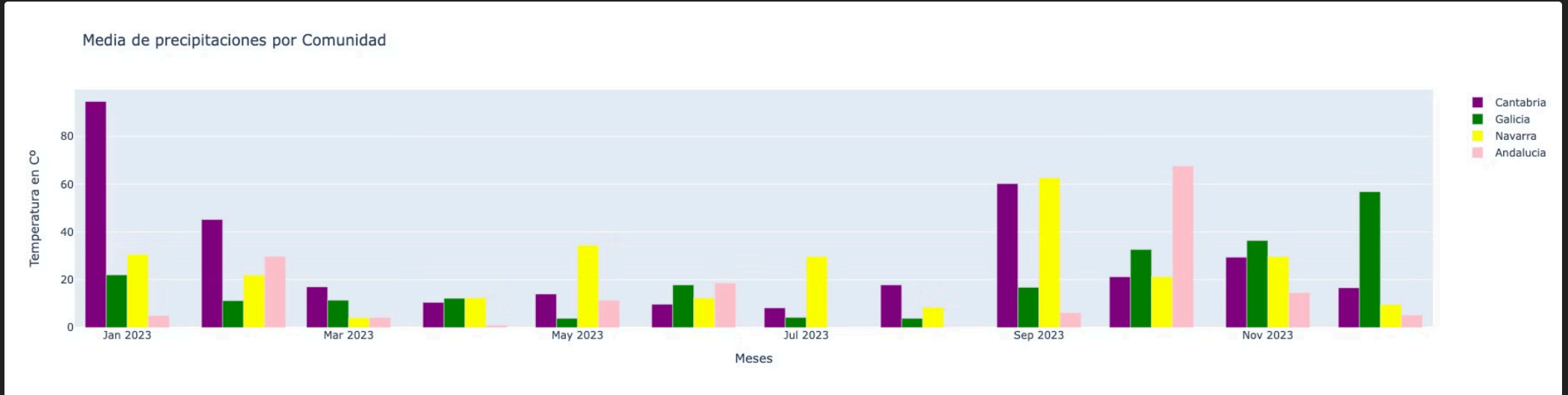
Cantabria (2023): 13,38°

Galicia (2023): 13,36°

Navarra (2023): 8,77°

Andalucía (2023): 13,87°

# Climatología



Cantabria (2023): 344,4 mm

Galicia (2023): 229 mm

Navarra (2023): 276,9 mm

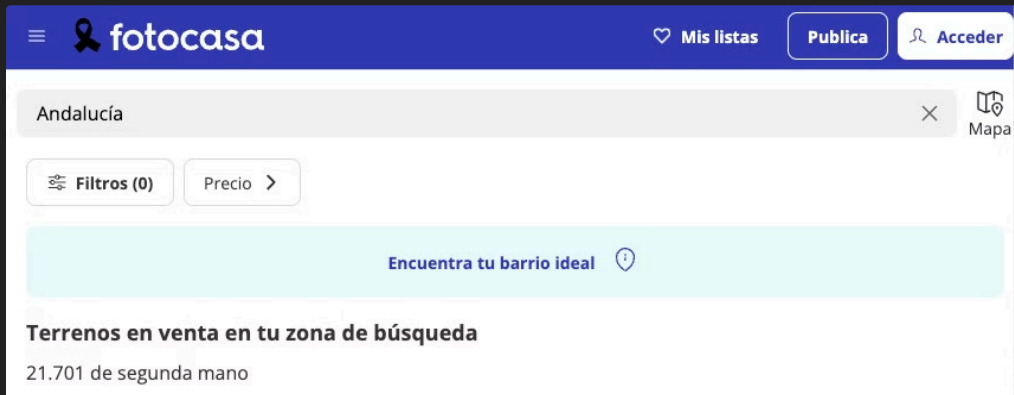
Andalucía (2023): 163,59 mm

# Disponibilidad de Suelo Urbano

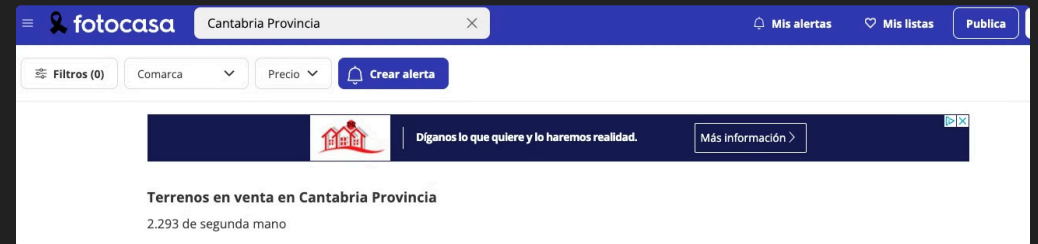
Región	Precio Medio	Media de Metros Cuadrados
Andalucía	217.746€	16.782 m²
Cantabria	3.407.443€	7.902 m²



# Disponibilidad de Suelo Urbano



The screenshot shows the fotocasa website interface. The top navigation bar is blue with the fotocasa logo, a heart icon for 'Mis listas', a 'Publica' button, and a user icon for 'Acceder'. Below the navigation bar, there is a search bar containing 'Andalucía'. To the right of the search bar is a 'Mapa' icon. Below the search bar, there are two buttons: 'Filtros (0)' and 'Precio >'. A light blue banner with the text 'Encuentra tu barrio ideal' and an information icon is displayed. Below the banner, the text 'Terrenos en venta en tu zona de búsqueda' is shown, followed by '21.701 de segunda mano'.



The screenshot shows the fotocasa website interface. The top navigation bar is blue with the fotocasa logo, a search bar containing 'Cantabria Provincia', a heart icon for 'Mis alertas', a heart icon for 'Mis listas', and a 'Publica' button. Below the navigation bar, there are several filters: 'Filtros (0)', 'Comarca', 'Precio', and a 'Crear alerta' button. A dark blue banner with a house icon and the text 'Díganos lo que quiere y lo haremos realidad.' is displayed, followed by a 'Más información >' button. Below the banner, the text 'Terrenos en venta en Cantabria Provincia' is shown, followed by '2.293 de segunda mano'.



Fuente: Arreal, <https://www.areall.es/nueva-ley-suelo-andalucia-impulso-desarrollo-urbano/>

# Andalucía se queda sin Suelo Urbanizable

[Inicio](#) / [Artículos publicados](#) / [Noticias](#) / Andalucía se queda sin Suelo Urbanizable

Publicado el 15 abril, 2024 | En [Artículos publicados](#), [Noticias](#)

# Ley 7/2021 de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA)

- La LISTA simplifica la clasificación del suelo, dividiéndolo solo en urbano y rústico.
- Andalucía es la primera región en implementar este nuevo sistema de clasificación.
- La LISTA tiene como objetivo agilizar los procesos de aprobación de los planes de ordenación territorial.
- Otorga a los municipios la responsabilidad de gestionar y aprobar los planes de ordenación.

# Conclusión: Andalucía como Ubicación Ideal 🙌

## Clima

Mediterráneo, ideal para el tipo de producto.

## Suelo

Gran disponibilidad y precios competitivos.

## Normativa

Ley LISTA favorece la obtención de terrenos.

## Oportunidad

Poca competencia y alta demanda potencial.

**Urbanismo, vivienda y construcción**

Usos del suelo urbano y planeamiento

**Distribución de la superficie del suelo según tipo de parcela por provincia. Año 2022**

	Andalucía	Almería	Cádiz	Córdoba	Granada	Huelva	Jaén	Málaga	Sevilla	España
<b>Solares</b>										
Superficie (miles de m <sup>2</sup> )	533.270	66.904	65.085	40.505	69.562	44.672	34.727	130.262	81.554	3.616.630
Porcentaje	31,48	41,18	26,74	24,75	36,13	36,77	27,41	38,00	23,93	34,89
<b>Parcelas edificadas</b>										
Superficie (miles de m <sup>2</sup> )	1.160.660	95.561	178.313	123.165	122.995	76.832	91.986	212.500	259.309	6.749.720
Porcentaje	68,52	58,82	73,26	75,25	63,87	63,23	72,59	62,00	76,07	65,11
<b>Total</b>										
Superficie (miles de m <sup>2</sup> )	1.693.930	162.465	243.397	163.670	192.558	121.503	126.713	342.762	340.863	10.366.350
Porcentaje	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

FUENTE: Ministerio de Hacienda y Función Pública. Catastro Inmobiliario Urbano



# Posibles ubicaciones

- **Málaga** con 130.262 miles de m<sup>2</sup> de solares.
  - 260,9 euros/m<sup>2</sup> en ciudad
  - 132,3 euros/m<sup>2</sup> en municipios
- **Sevilla** con 81.554 miles de m<sup>2</sup> de solares.
  - 129,8 euros/m<sup>2</sup> en ciudad
  - 52,5 euros/m<sup>2</sup> en municipios

Gracias por contar con nuestros  
servicios 🙌🙌

