

# 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

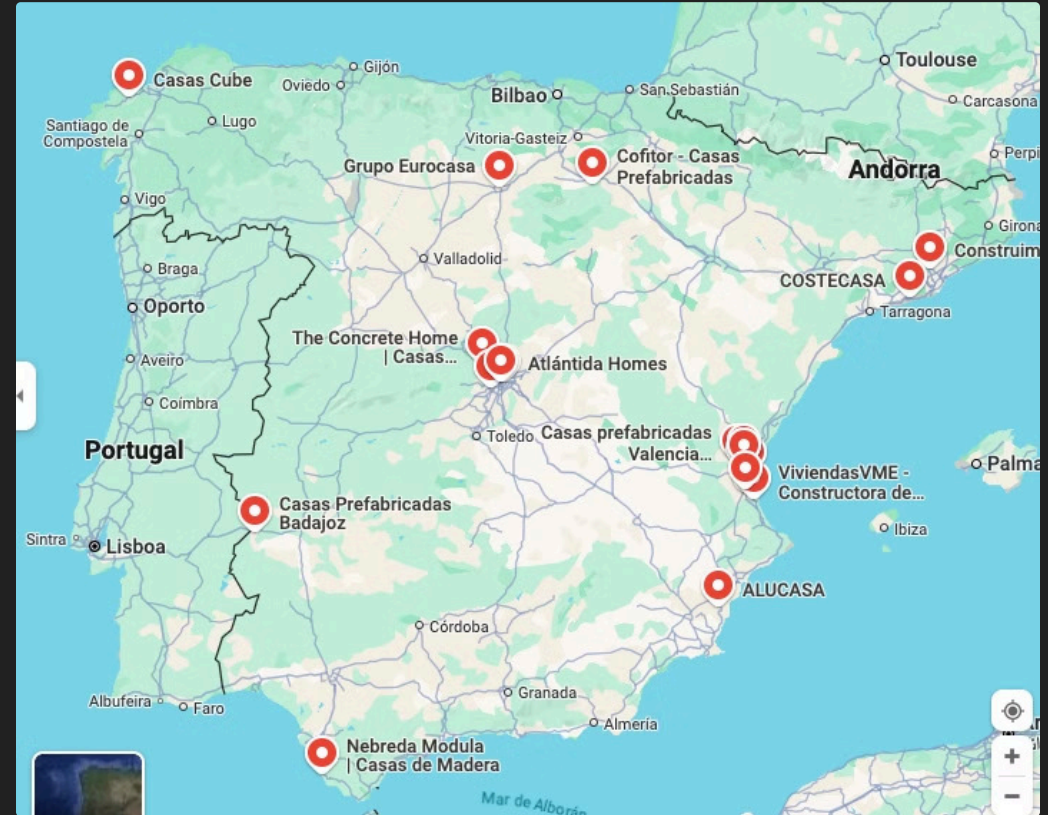
## Precio

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



# Análisis de la competencia 🦊

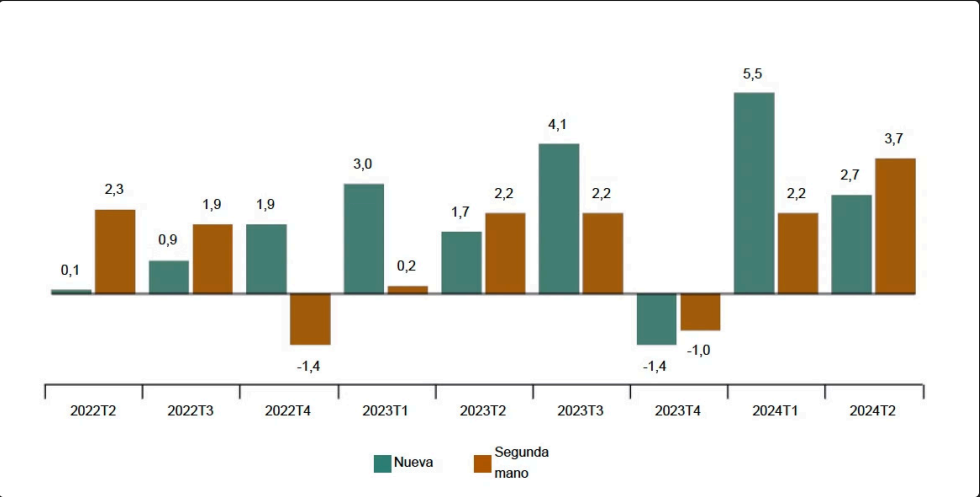
- Mayor concentración en La Comunidad Valencia y La Comunidad de Madrid.
- Tendencia **minimalista**.
- Ubicación en **periferias de grandes ciudades**.
- Material: **hormigón**.
- **60 m<sup>2</sup>** entre los 10000 - 50000 euros y los **120m<sup>2</sup>** desde 110000 - 200000 euros.



# Incremento del Precio de la Vivienda

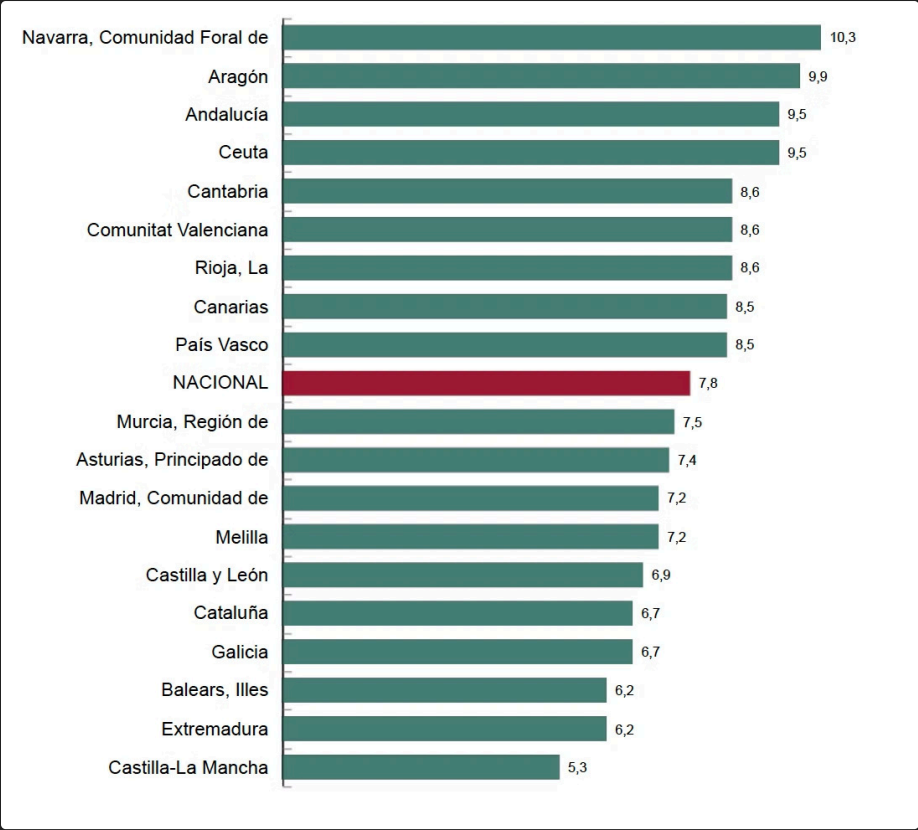


Tasa trimestral del IPV por tipo de vivienda. Nueva y de segunda mano en porcentaje.



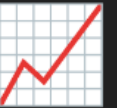
Fuente: INE

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



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%.

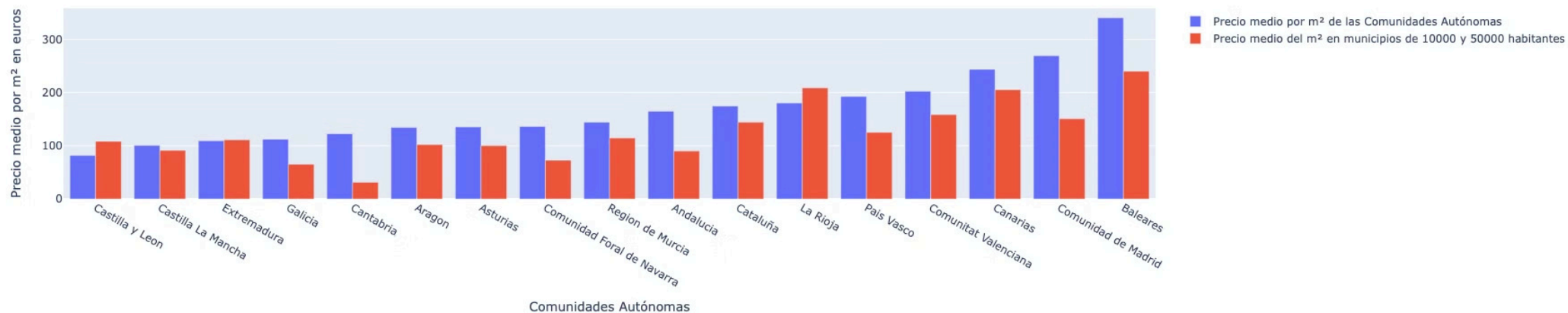
---

## Comunidades más afectadas

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

# Precio por Metro Cuadrado del Suelo Urbano

Comparación entre el precio medio por m<sup>2</sup> de las Comunidades Autónomas vs municipios de 10000 y 50000 habitantes



# 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>.

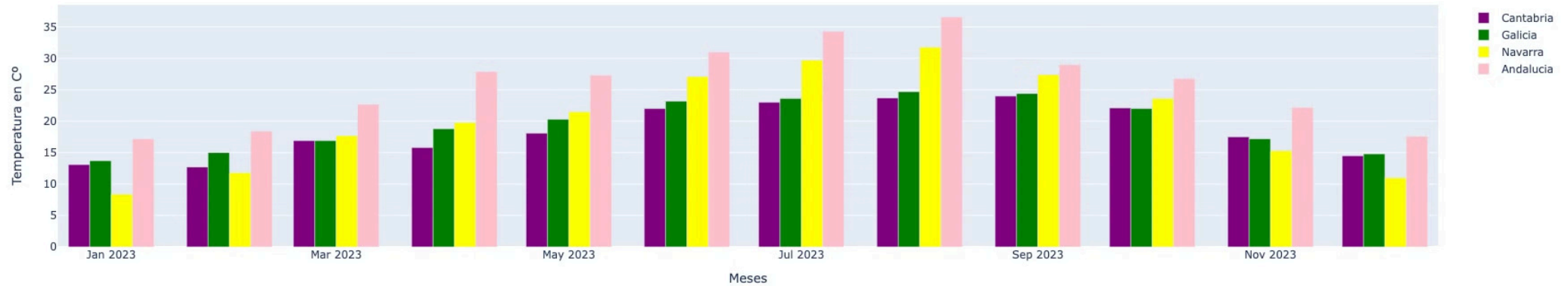
**Andalucía:** 164,8€/m<sup>2</sup> vs 90€/m<sup>2</sup>.



# Climatología



Media de temperaturas máximas por Comunidad



Cantabria (2023): 18,61°

Galicia (2023): 19,55°

Navarra (2023): 20,45°

Andalucía (2023): 27,83°

# Climatología



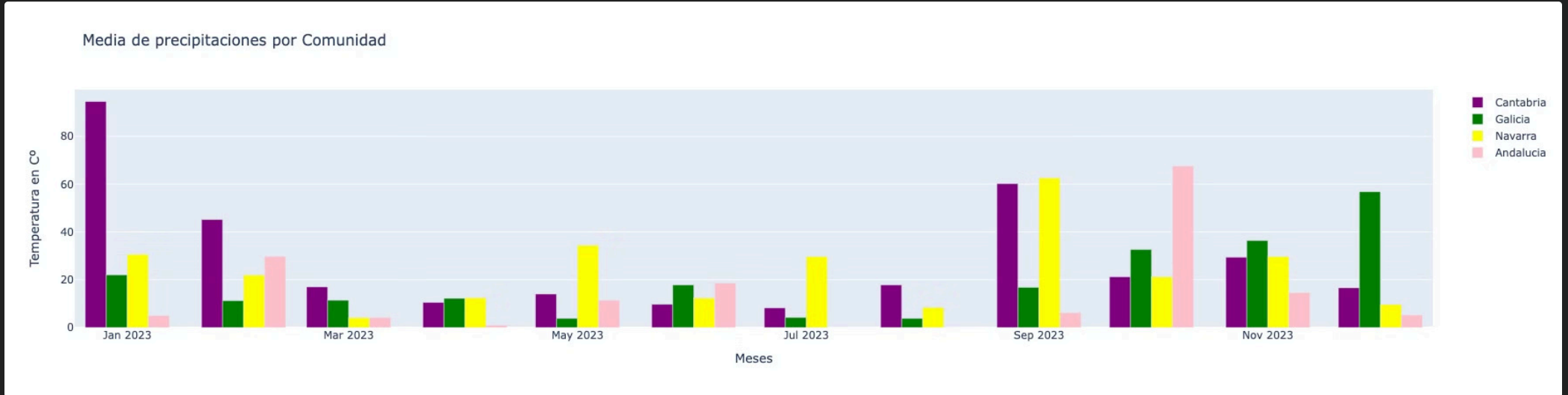
Cantabria (2023): 13,38°

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                  |



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
- **Sevilla** con 81.554 miles de m<sup>2</sup> de solares

Gracias por contar con nuestros  
servicios 🙏🙏

