

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 m² a 120 m².

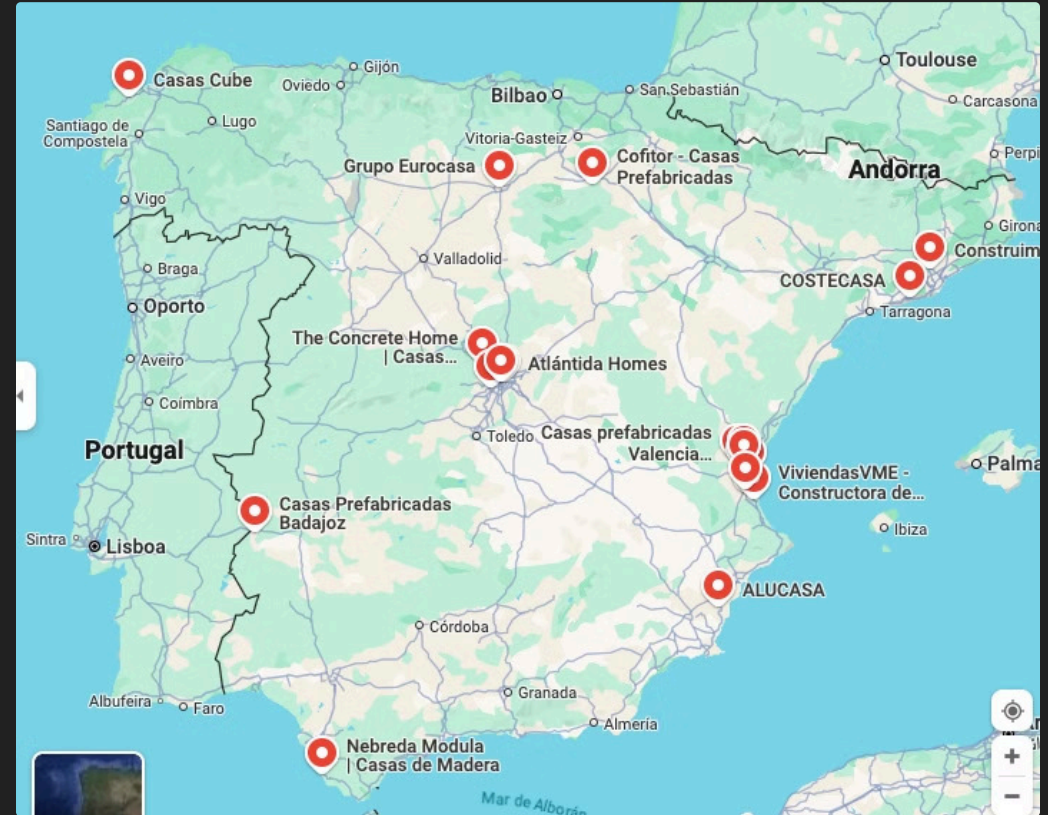
4

Precio

Desde 30.000€ (60 m²) hasta 85.000€ (120 m²).

Análisis de la competencia 🦊

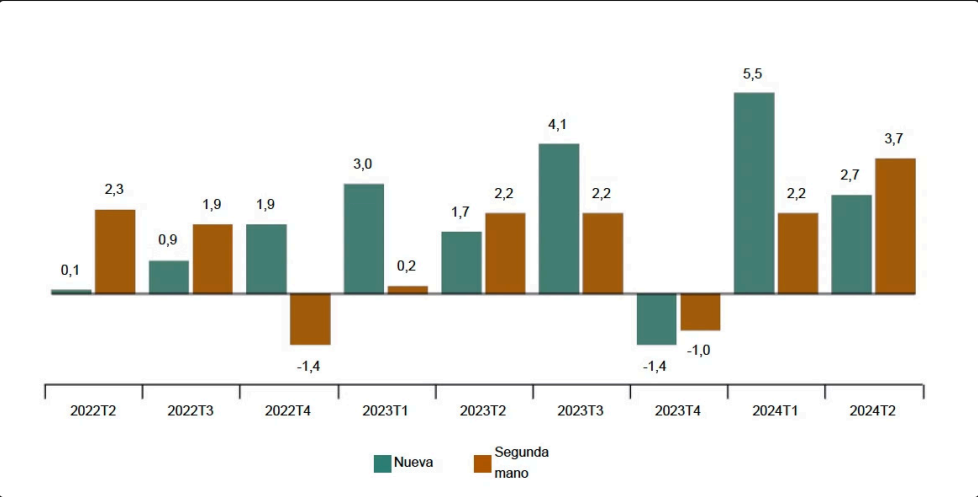
- Mayor concentración en La Comunidad Valencia y La Comunidad de Madrid.
- Tendencia **minimalista**.
- Ubicación en **periferias de grandes ciudades**.
- Material: **hormigón**.
- **60 m²** entre los 10000 - 50000 euros y los **120m²** desde 110000 - 200000 euros.



Incremento del Precio de la Vivienda

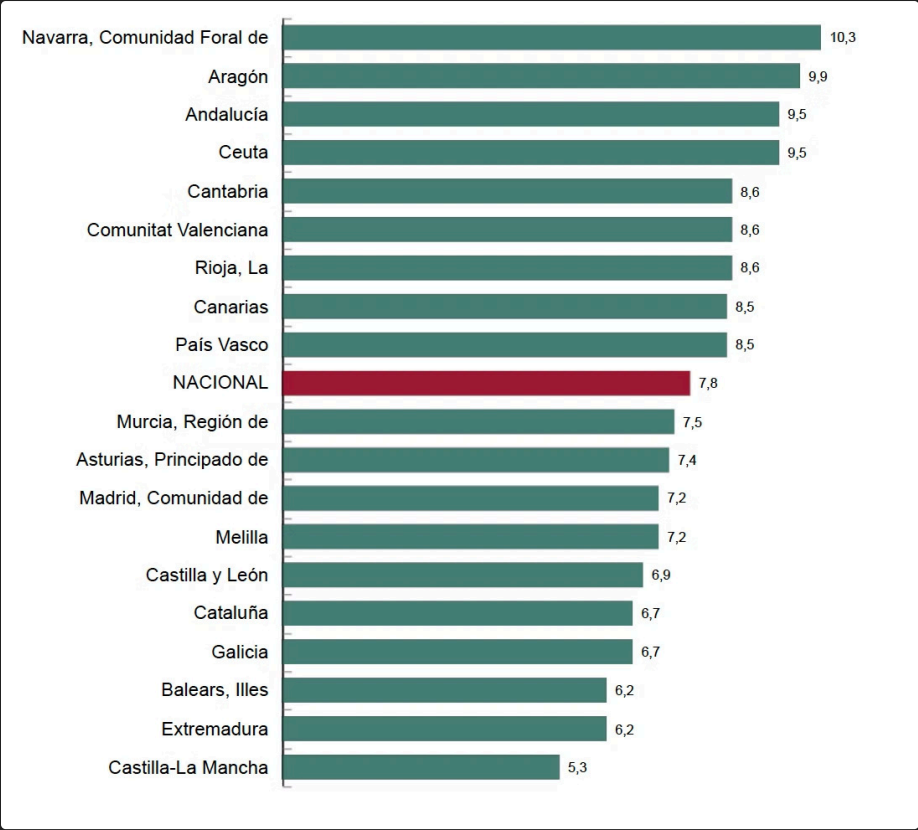


Tasa trimestral del IPV por tipo de vivienda. Nueva y de segunda mano en porcentaje.



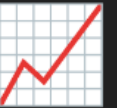
Fuente: INE

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



Fuente: INE

Incremento del Precio de la Vivienda



IPV 2T/2024

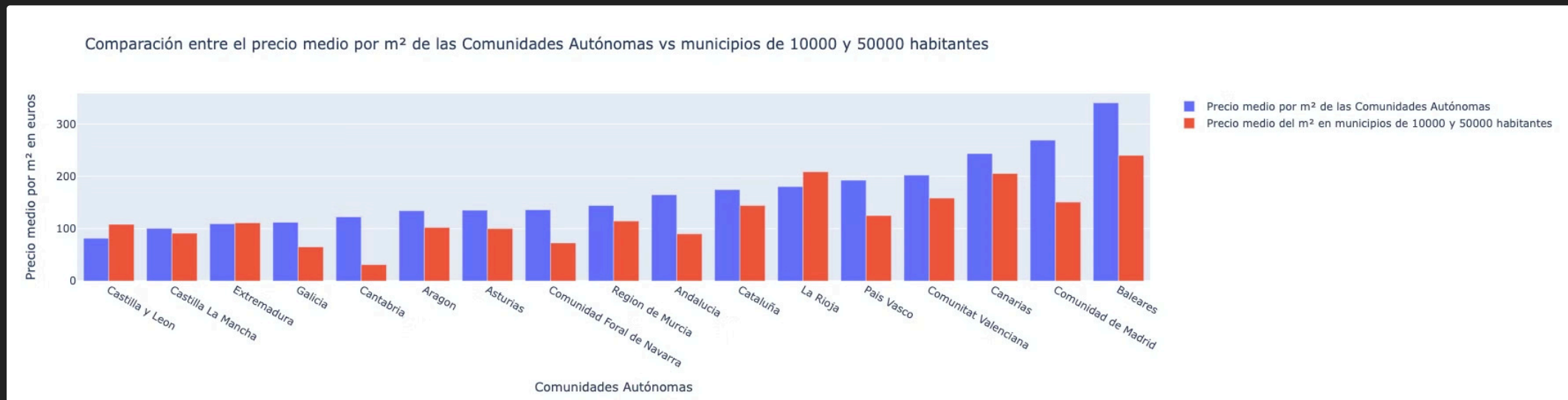
Tasa de variación anual: 7,8%.

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



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€/m² en ciudades, 31,2€/m² en periferia.

Galicia: 112,2€/m² vs 65,3€/m².

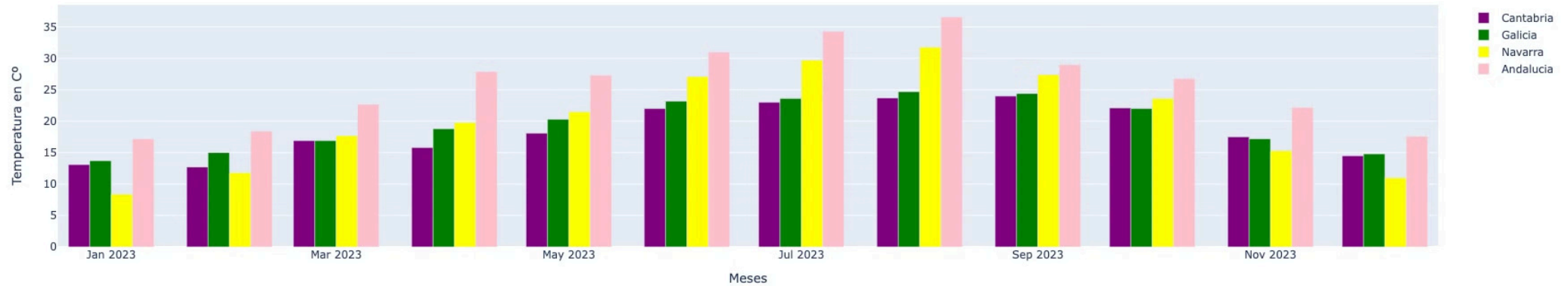
Navarra: 136€/m² vs 72,8€/m².

Andalucía: 164,8€/m² vs 90€/m².

Climatología



Media de temperaturas máximas por Comunidad



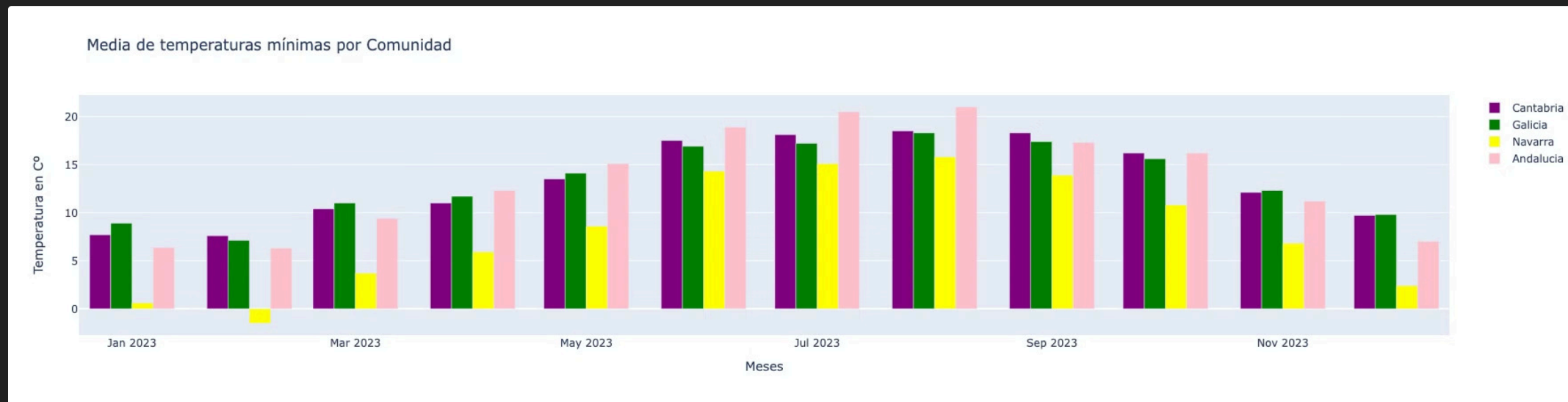
Cantabria (2023): 18,61°

Galicia (2023): 19,55°

Navarra (2023): 20,45°

Andalucía (2023): 27,83°

Climatología



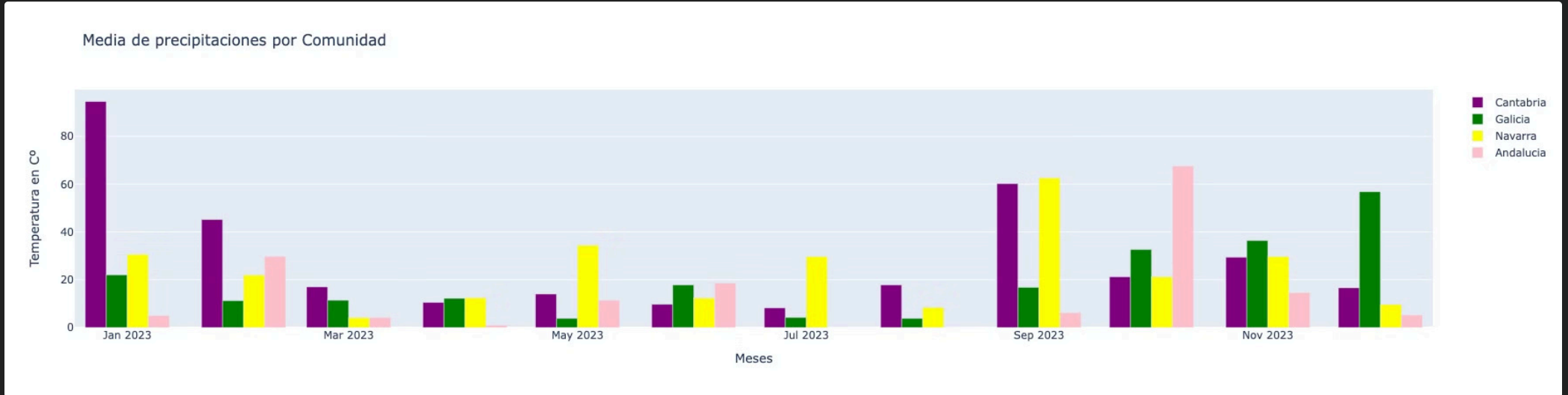
Cantabria (2023): 13,38°

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
Solares										
Superficie (miles de m ²)	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
Parcelas edificadas										
Superficie (miles de m ²)	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
Total										
Superficie (miles de m ²)	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 m² de solares.
 - 260,9 euros/m² en ciudad
 - 132,3 euros/m² en municipios
- **Sevilla** con 81.554 miles de m² de solares.
 - 129,8 euros/m² en ciudad
 - 52,5 euros/m² en municipios

Gracias por contar con nuestros
servicios 🙏🙏



