

PROPIEDAD ESTUDIADA E IDENTIFICADA

Informe de Viabilidad Zonal: Triana

DIAGNÓSTICO DE COMPRA INMEDIATO



Proceder con cautela · Conviene evaluar el precio

La propiedad presenta una capacidad de pago calculada pero con esfuerzo hipotecario en zona de cautela. El precio de oferta se sitúa por debajo de la referencia zonal certificada por el INE para Triana, lo cual es favorable. Sin embargo, el colchón de liquidez post-firma es ajustado. Se recomienda negociar rebaja para fortalecer la posición.

6,5
ÍNDICE DP
PROTECCIÓN
MODERADA

RESUMEN EJECUTIVO DE MÓDULOS CRÍTICOS

MÓDULO	DIAGNÓSTICO CON BASE A DATOS	RESULTADO	ACCIÓN RECOMENDADA
01 · Esfuerzo Hipotecario	Cuota sostenible incluso con Euríbor +200pb. MDSV en escenario de estrés bajo control.	SOSTENIBLE	Sin acción urgente. Monitorizar tipos de interés.
02 · Contraste de Mercado	El precio de lista presenta una desviación al alza frente a las referencias medias de la zona.	DESVIACIÓN	Negociar. Ver Guía de Negociación (Pág. 6).
03 · Colchón de Liquidez	Capital residual cubre 7,0 meses post-compra, holgadamente por encima del umbral crítico de 6 meses,	VERDE	Supervisar si se altera la aportación inicial.
04 · Contexto de Zona	Sólido momentum interanual del distrito. Sin alertas estructurales detectadas.	ESTABLE	Zona con buen comportamiento. Revisar microentorno.

Parámetros Base de Estudio: Distrito Evaluado: Triana • Parámetros introducidos por el comprador y procesados con datos oficiales (INE y Catastro).

ANÁLISIS DE SOSTENIBILIDAD MENSUAL

"La viabilidad de una compra no se mide en el escenario ideal de hoy, sino en tu capacidad para absorber imprevistos sin comprometer tu estabilidad mensual." Este módulo analiza la resiliencia de tu presupuesto si el Euríbor sufriera variaciones, midiendo el espacio libre restante en tu economía familiar tras el pago de la cuota.

MÉTRICA DE CONTROL: TU ESPACIO PARA VIVIR (MDSV)

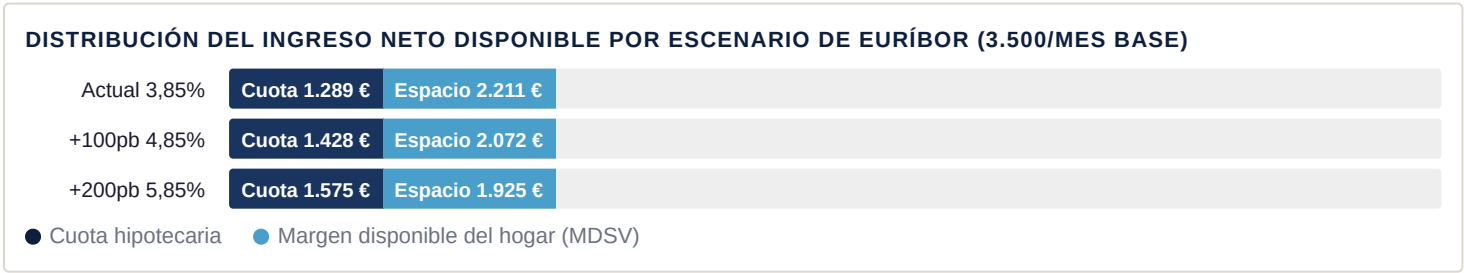
MDSV = (Ingresos netos disponibles – Cuota hipotecaria) ÷ Ingresos netos disponibles

Es el porcentaje de tus ingresos netos que queda disponible para el hogar tras atender las obligaciones financieras. Por encima del 40% de esfuerzo, la carga entra en zona de vigilancia. Por debajo del 25% de espacio libre, disminuye la capacidad de acumulación de ahorro.

MATRIZ DE SIMULACIÓN DE ESCENARIOS

BASE · EURÍBOR 2.50% Tipo (TAE aprox.) 3,85% Cuota estimada 1.289 €/mes Ahorro disp. 2.211 €/mes MDSV 63,2% ¿Erosiona liquidez? NO	ESTRÉS MODERADO · +100PB Tipo (TAE aprox.) 4,85% Cuota estimada 1.428 €/mes Ahorro disp. 2.072 €/mes MDSV 59,2% ¿Erosiona Liquidez? PRESIONA	ESTRÉS SEVERO · +200PB Tipo (TAE aprox.) 5,85% Cuota estimada 1.575 €/mes Ahorro disp. 1.925 €/mes MDSV 55,0% ¿Erosiona Liquidez? VIGILAR
---	---	--

DISTRIBUCIÓN DEL PRESUPUESTO MENSUAL DEL HOGAR



Nota de análisis: El segmento azul claro ilustra visualmente tu colchón de tranquilidad presupuestaria. Si el Euríbor escala, este margen se reduce, permitiéndote prever el impacto en tu flujo de caja real sin sesgos emocionales.

CONTEXTO ANALÍTICO DEL MERCADO

"Las estadísticas sectoriales muestran que el precio de oferta publicado inicialmente suele incorporar un margen de negociación frente al valor real de cierre." La diferencia histórica promedio observada entre los valores de anuncio de portales y los precios de escritura en esta zona se sitúa en bandas variables según el tipo de activo y su tiempo de exposición. Este módulo cuantifica dicha desviación matemática para ofrecer una referencia realista.

ÍNDICE DE REALISMO DE MERCADO

ÍNDICE DE REALISMO

0,914

El precio de salida está **8.6% menos** sobre referencias zonales. Oportunidad de negociación.

Lectura técnica: Índice 1.00 = alineado. >1.00 = existe margen para ajuste hacia referencias históricas de cierre.

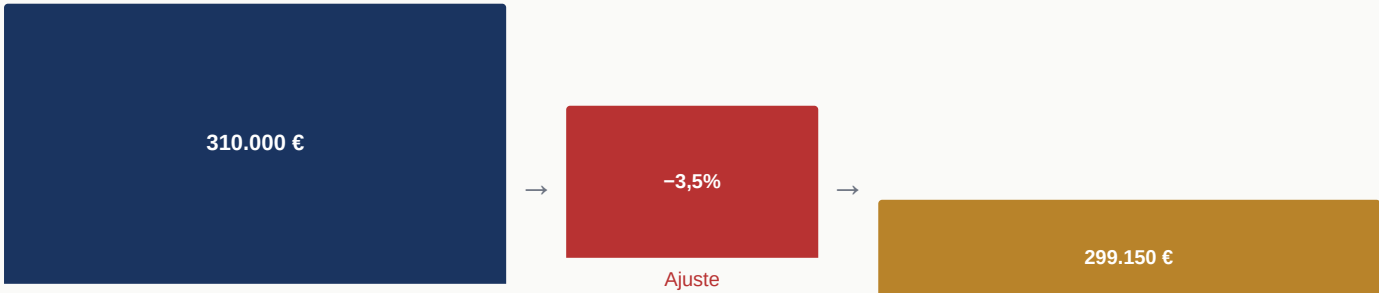
PRECIO POR M² — COMPARATIVA ZONAL

REFERENCIA	€/M²	VS. OFERTA
Esta propiedad (oferta) PORTALES	3.444 €	BASE
INE · Triana media OFICIAL	3.770 €	-8,6%
INE · Nervión OFICIAL	3.682 €	-6,5%
INE · Los Remedios OFICIAL	3.891 €	-11,5%
Catastro · valor referencia OFICIAL	3.770 €	-8,6%

AJUSTE DE CIERRE ESTIMADO — CONCEPTO Y GRÁFICO

"La brecha de cierre es el descuento que el mercado históricamente tiende a registrar." Tomando como base las estimaciones analíticas de comportamiento del distrito, el descuento medio ponderado se sitúa en torno al 3,5%. Al cotizar con una prima sobre la referencia del INE, la propiedad plantea un margen de negociación técnica estimado de hasta 10.850 € sobre el precio de lista para alinearse con la zona.

AJUSTE TÉCNICO ESTIMADO A PARTIR DE MEDIAS DE MERCADO RECOPIADAS



FRICCIÓN FISCAL Y COSTES DE GESTIÓN

"El desembolso real de la operación va más allá del precio de venta acordado, incluyendo la carga fiscal obligatoria y aranceles notariales." En Andalucía, el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales se sitúa en un tipo general del 7% calculado sobre la mayor de las bases impositivas legales. Prever este impacto de forma precisa evita comprometer tus reservas líquidas de seguridad post-firma.

DESGLOSE TÉCNICO DE GASTOS DE OPERACIÓN

Precio de escritura	310.000 €
ITP · Andalucía (7%) OFICIAL	21.700 €
AJD · Actos Jur. Doc. (Sujeto Pasivo Banco)	0 €
Notaría + Registro ESTIMACIÓN	1.800 €
Tasación hipotecaria ESTIMACIÓN	500 €
Coste total operación	334.000

Nota de control: La base imponible del ITP se liquida sobre el valor más alto entre el contractual escriturado y el valor de referencia de la Dirección General del Catastro.

ANÁLISIS DE LIQUIDEZ RESIDUAL POST-COMPRA

Capital disponible declarado

95.000 €

Entrada aportada (Aportación neta balance)

-62.000 €

Gastos e impuestos liquidados

-24.000 €

Capital residual post-compra

9.000 €

COBERTURA EN MESES DE HIPOTECA

9.000 € ÷ 1.289 €/mes

7,0 meses



✓ COLCHÓN SUFICIENTE — 7,0 MESES

⚠️ Números claros: Rango óptimo ≥ 6 meses (verde), precaución 3–6 meses (amarillo), alerta < 3 meses (rojo). Cada 1.000 € de rebaja en precio suma ~1 mes de colchón extra.

ANÁLISIS DE MICROENTORNO RESIDENCIAL

"Adquirir un piso implica vincular tu patrimonio a las dinámicas colectivas, infraestructuras y estabilidad de su distrito." La resiliencia del valor a largo plazo responde tanto a las condiciones estructurales del inmueble como a la consolidación de los servicios públicos y la demanda de la zona.

TRIANA	NERVIÓN	LOS REMEDIOS
VARIACIÓN PRECIO 12M +8,9%	VARIACIÓN PRECIO 12M +6,8%	VARIACIÓN PRECIO 12M +5,2%
VARIACIÓN PRECIO 24M +14,2%	VARIACIÓN PRECIO 24M +11,4%	VARIACIÓN PRECIO 24M +9,8%
TENDENCIA DE CRECIMIENTO SÓLIDA	CRECIMIENTO SOSTENIDO	MERCADO CONSOLIDADO

FICHA DESCRIPTIVA DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS COLECTIVOS

Conectividad a red de alta capacidad (Metro)	Línea 1 (San Bernardo) a 12 min · Tranvía T1 desde Puerta de Jerez
Isocrona estimada al núcleo central urbano	15 min a pie por el Puente de Triana · 8 min en tranvía
Planes urbanísticos o intervenciones activas	Renovación Mercado de Triana · Plan de movilidad Puente de Isabel II (2025–2026)
Densidad de infraestructura sanitaria	Hospital Virgen del Rocío a 20 min · Centro de Salud Triana Norte y Sur
Dotación educativa de proximidad (≤ 500 m)	3 centros públicos · 2 privados concertados
Superficie verde útil y parques públicos	Parque de los Príncipes · Ribera del Guadalquivir
Rendimiento operacional bruto proyectado (Yield)	4,5% bruto anual para perfil 95 m² (alta demanda alquiler turístico y residencial)

DICTAMEN DE ENTORNO TÉCNICO

Triana es el distrito con mayor identidad de marca de Sevilla y el que más ha revalorizado en los últimos 24 meses. La demanda combinada de residentes locales, nómadas digitales y turistas de media estancia sostiene precios al alza con baja tasa de vacancia. El riesgo principal es la concentración de VFT y la posible regulación, aunque la demanda residencial pura es suficientemente sólida para absorber ese escenario. Escasez estructural de obra nueva en el distrito.

ESTRUCTURACIÓN DE PUNTOS DE NEGOCIACIÓN

"Aquí están las cuatro palancas de negociación — números, no emociones. Una rebaja de 10.850 € sobre el precio de lista reconstituye tu margen de seguridad.

1 El factor fiscal · Relación del precio con la base imponible impositiva

En la Comunidad Autónoma de Andalucía, el ITP se calcula sobre la mayor de las bases impositivas legales frente a la administración tributaria, quedando la operación exenta del gravamen AJD para el comprador según normativa sectorial.

"Tomando como referencia el coste de liquidación impositiva general del 7%, basar la transacción en el valor nominal de lista de 310.000 € exige un desembolso en impuestos que consume liquidez directa de mis fondos de reserva. Un ajuste hacia los valores estimados de cierre optimiza el uso del capital circulante asignado a gastos obligatorios y aproxima la operación a los parámetros de referencia de Hacienda."

Cuantificación de soporte: Descuento solicitado: €10,850 · Estructura de capital optimizada con cobertura de 7,0 meses post-firma,

2 El factor mercado · Brecha promedio y asimetría de listados en zona

Las estadísticas históricas del Consejo General del Notariado y del INE reflejan una diferencia histórica promedio del 3,5% por debajo entre los valores de anuncio publicados y los cierres de escritura definitivos en este distrito.

"Las series de datos y referencias del mercado real para este distrito muestran un ajuste promedio recurrente frente al precio inicial fijado en portales. Ajustar el valor hacia el precio de convergencia técnica de 299.150 € fundamenta la operación sobre un marco de mercado realista y coherente con las medias de la zona."

Cuantificación de soporte: Propuesta basada en estimación analítica de zona. Ajuste promedio sobre lista estimado: 10.850 €; (3,5%).

3 El factor liquidez · Mantenimiento de una reserva patrimonial prudente

Al precio actual de lista de 310.000 €, el colchón de liquidez residual post-compra es de 7,0 meses de hipoteca, situándose holgadamente por encima del umbral mínimo de seguridad de 6 meses,

"Esta operación es viable al precio de lista — mis métricas lo confirman. Precisamente por eso no negocio desde apuro, sino desde datos: reducir el precio a 299.150 € convierte 10.850 € en capital líquido retenido. Un ajuste que beneficia la estructura financiera a largo plazo."

Cuantificación de soporte: Rebaja técnica de 10,850 € → cobertura post-firma ampliada a 7,0 meses,

4 El factor estrés · Reparto prudente de los riesgos macroeconómicos de tipos

Bajo una simulación de volatilidad de mercado con un repunte en las curvas de tipos de +200pb, la cuota calculada se eleva de 1.289 €/mes a 1.575 €/mes, induciendo un coste incremental anualizado de 3.432 €.

"Si los tipos suben +200pb, tu cuota crece 286 €/mes permanentemente. Bajar el precio ahora te protege de eso para siempre."

Cuantificación de soporte: Mitigación de riesgos macroeconómicos mediante la optimización y control del balance de capital financiado.

PRECIO OBJETIVO DE CIERRE BASADO EN MEDIAS DEL DISTRITO ESTIMACIÓN DP

299.150 €

Valor de referencia sugerido por históricos zonales · Ajuste técnico: 10.850 € (3,5%)

Índice Realismo Zonal: 0,914 ✓ MDSV base: 63,2% ✓ Colchón post-compra: 7,0 meses ✓