

# ESTUDIA MICROMERCADOS DE TODA ESPAÑA Y ACIERTA EN TUS INVERSIONES



**ANALIZA LA DEMANDA EN MICROMERCADOS CON BIG DATA,  
APORTA VALOR Y RENTABILIZA AL MÁXIMO**

**Comparación de mapas de calor para enfocar tus inversiones en las zonas más demandadas de toda España.**

**Análisis de la oferta para saber con qué pisos compites y sus características.**

**Análisis de la demanda para saber qué necesita el mercado y que puedas vender lo antes posible.**

**Valoración de precios de venta y alquiler para calcular tu rentabilidad y elegir la mejor inversión.**

**Tendencia actual del sector por micromercados y velocidad de crecimiento para ir por delante del mercado.**

**Analiza quién está comprando, su procedencia y sus características sociodemográficas para adaptar tu producto a sus necesidades.**

**Analiza los precios de venta y precios de cierre según datos oficiales.**

**Estudia micromercados de toda España sin conocer la zona, para elegir la mejor opción de inversión.**



## ÍNDICE DE CONTENIDOS DEL MICROMERCADO

### 1. CARACTERIACIÓN GENERAL

- Situación
- Datos sociodemográficos
- Inmuebles existentes
- Puntos de interés

### 2. MÉTRICAS Y ANÁLISIS DEL MICROMERCADO - OPCIÓN: VENTA

- Mapas de calor de oferta y demanda en comparación con toda España
- Datos generales.
- Oferta y demanda actual y evolución de la zona.
- Desglose de la oferta actual
- Desglose de la demanda actual
- Procedencia de la demanda e idioma de navegación.
- Obra nueva: oferta y demanda actual y evolución.
- Transacciones cerradas de segunda mano y obra nueva.

### 3. METODOLOGÍA Y FUENTES DE DATOS

## 1.1. Situación

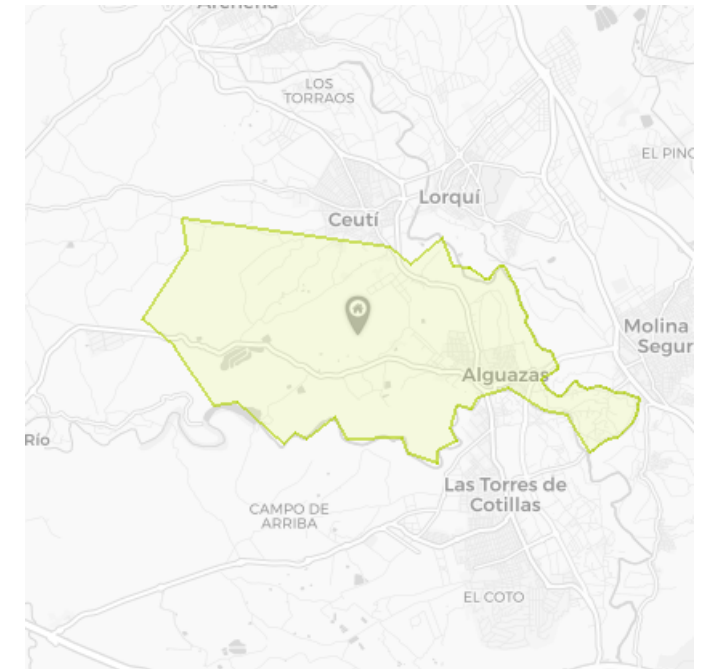
### Murcia



### Alguazas



### Alguazas



Fuente: © OpenStreetMap contributors, © CartoDB

### Datos sociodemográficos

Renta media familiar

**19.983 €/año**

Superficie

**2.414 ha**

Población

**9.894 habitantes**

Densidad

**5 hab/ha**

### Inmuebles existentes

Número de inmuebles

**10.360 inmuebles**

Periodo de construcción predominante

**2000-2010**

Superficie predominante

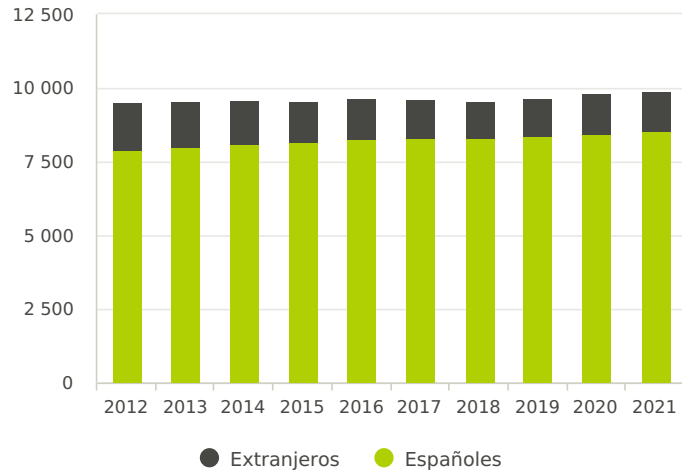
**121-150 m<sup>2</sup>**

Altura predominante

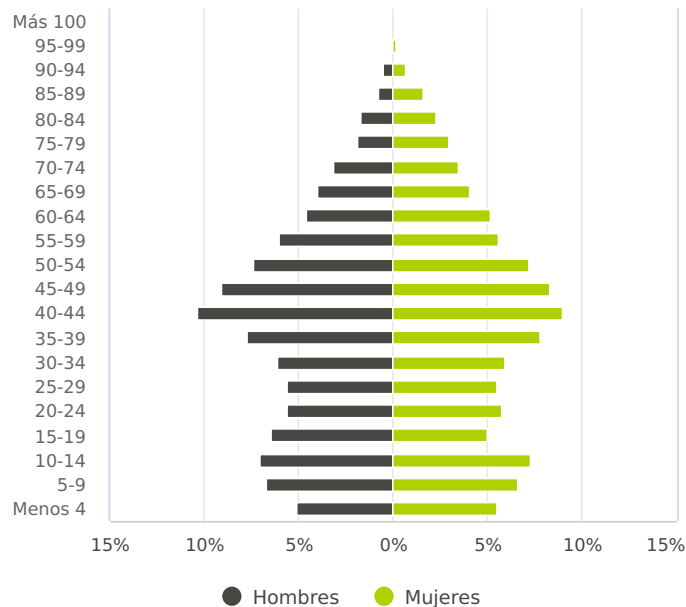
**Planta baja**

## 1.2. Datos sociodemográficos

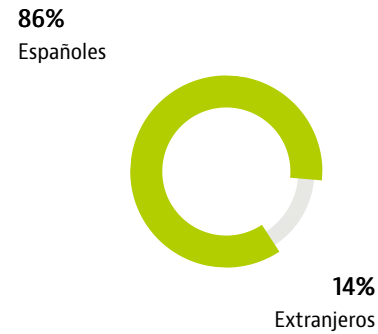
### Evolución de la población



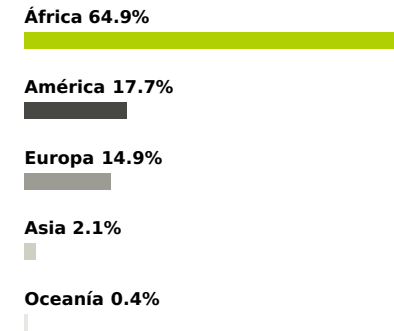
### Pirámide de población



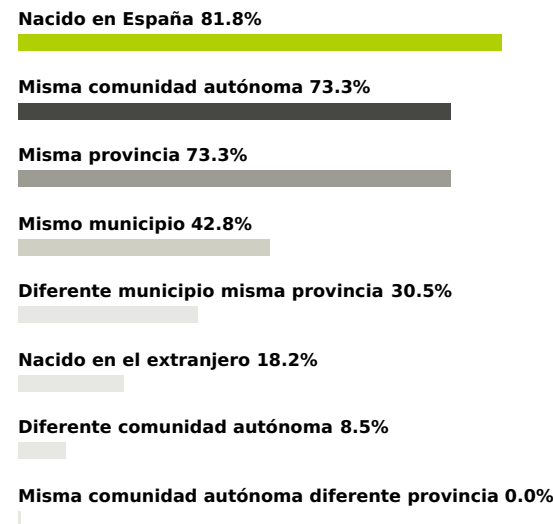
### Población extranjera



### Procedencia de la población extranjera



### Lugar de nacimiento y residencia



### Resumen

El 86% de la población del ámbito es de nacionalidad española, mientras que el 14% es de nacionalidad extranjera.

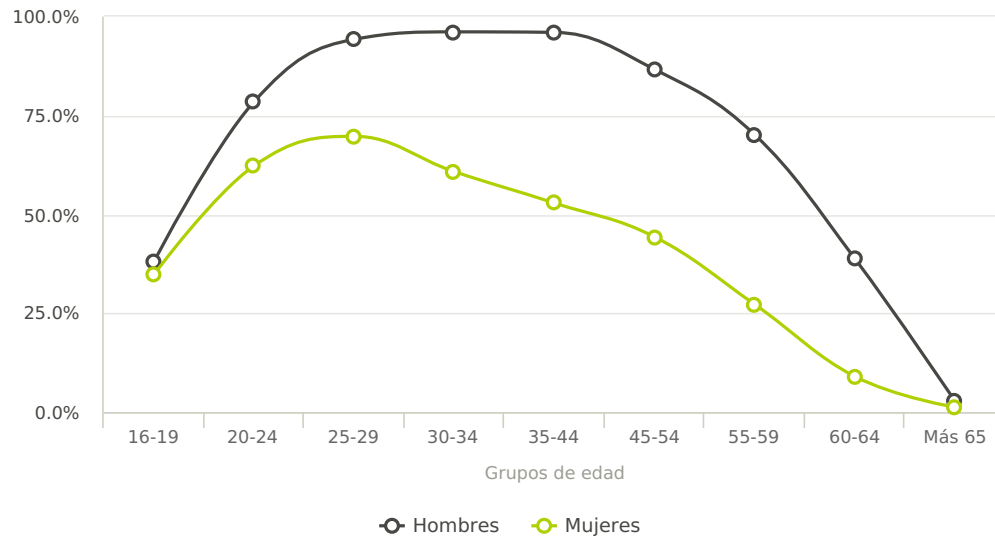
El 64,9% de la población extranjera tiene como procedencia África.

Del 81,8% de los nacidos en España, el 73,3% ha nacido en la misma comunidad autónoma y el 73,3% en la misma provincia.

El grupo poblacional más numeroso en el ámbito de interés es el de hombres de 40-44 años.

## 1.2. Datos sociodemográficos

### Tasa de actividad



### Composición de hogares

**Dos adultos, uno al menos de 65 o más años 10.7%**

**Dos adultos y dos menores 10.2%**

**Dos adultos de 16 a 64 años 9.5%**

**Dos adultos y un menor 8.3%**

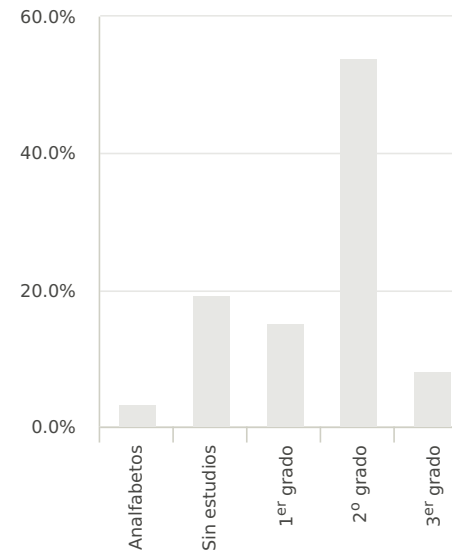
**Dos adultos de 35 años o más y dos de 16 a 34 8.1%**

**Dos adultos de 35 años o más y uno de 16 a 34 7.5%**

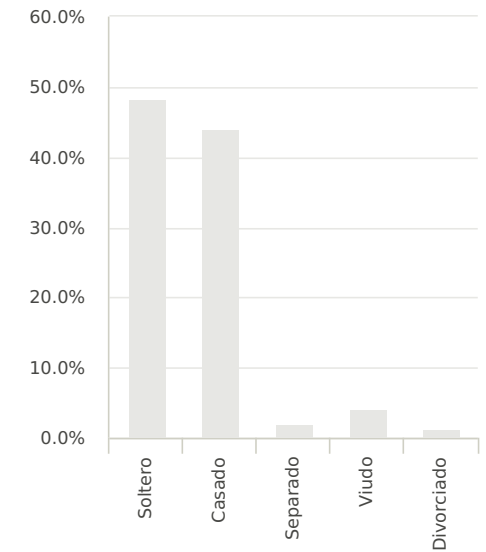
**Cinco o más adultos, con o sin menores 7.1%**

**Una mujer de 65 o más años 6.5%**

### Nivel de estudios



### Estado civil



### Resumen

La mayoría de la población activa en hombres, el **96%**, se encuentra entre **30-34 años**; en mujeres está entre **25-29 años** con un **70%**.

El **54%** de la población cuenta con un nivel de estudios de **2º grado**.

El estado civil del **48%** de la población es **soltero**. En el otro extremo, sólo el **1%** tiene como estado civil **divorciado**.

La composición de hogares mayoritaria está integrada por **dos adultos, uno al menos de 65 o más años**, con un **10,7%**.



## 1.3. Inmuebles existentes

### Usos de inmuebles por superficie

Superficie total construida: 116 ha

**Residencial 48.3%**

**Garajes y almacenamiento 32.8%**

**Industrial 8.6%**

**Otros 8.6%**

**Comercial 1.7%**

**Oficinas 0.0%**

### Usos de inmuebles por número

Total inmuebles construidos: 10.360

**Garajes y almacenamiento 43.5%**

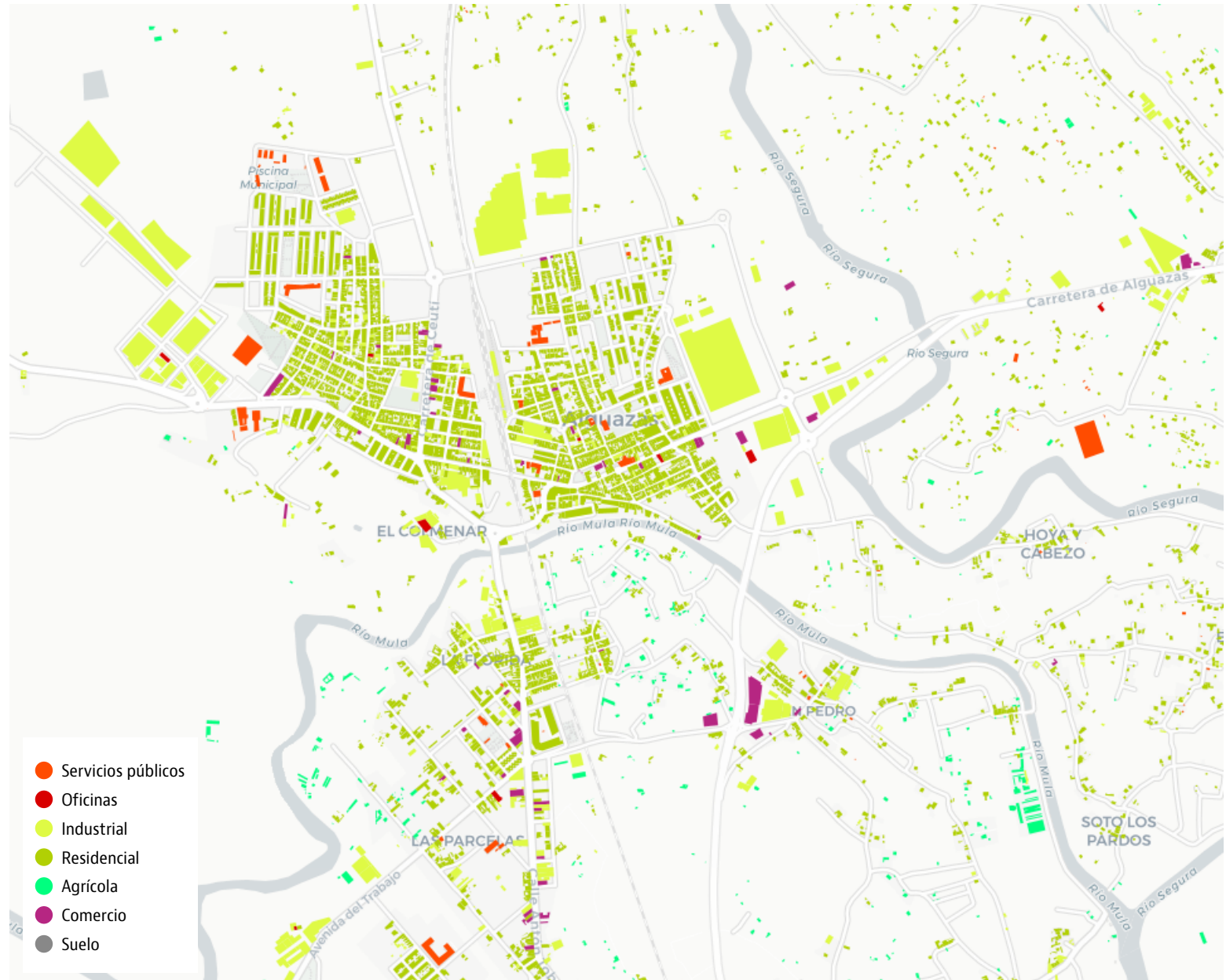
**Residencial 43.2%**

**Otros 10.6%**

**Comercial 1.7%**

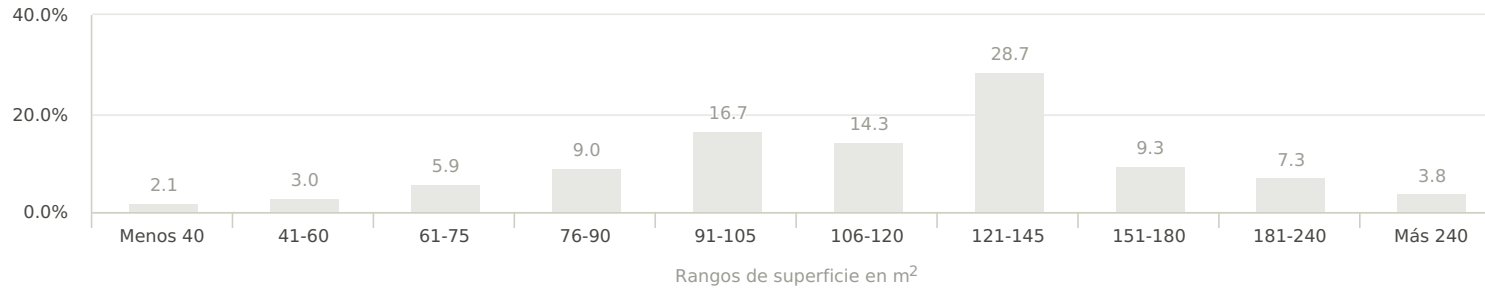
**Industrial 0.5%**

**Oficinas 0.5%**



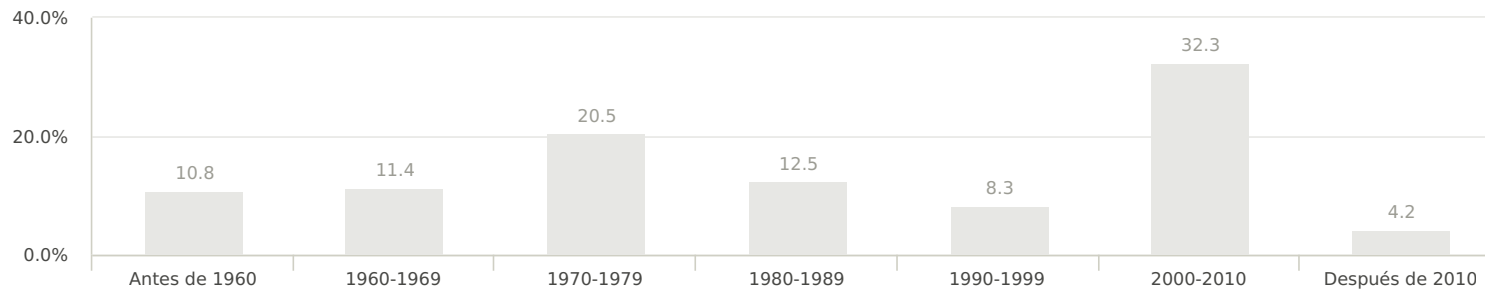
## 1.3. Inmuebles existentes

### Porcentaje de inmuebles por rango de superficie



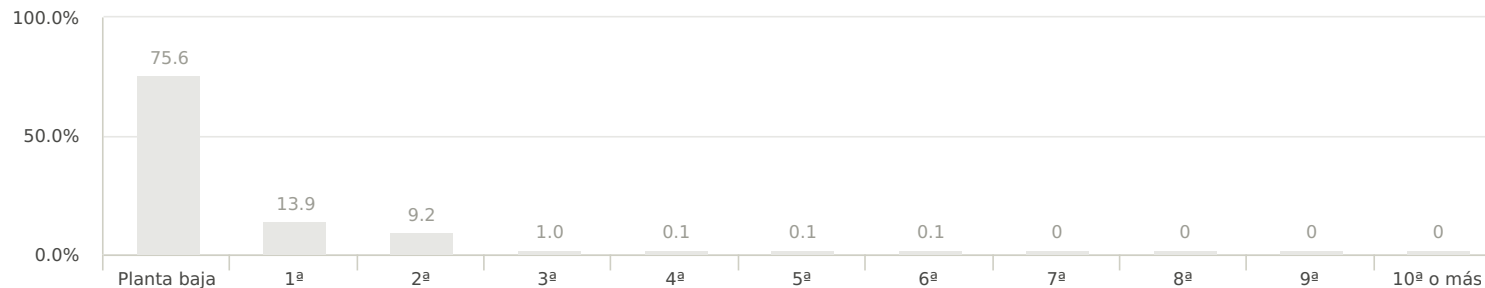
Las viviendas en el intervalo 121-150 m<sup>2</sup> son las predominantes en el ámbito, constituyendo un **28,7%** del total.

### Porcentaje de inmuebles por año de construcción



La mayor parte de las viviendas de la zona, el **32,3%**, fueron construidas durante los años **2000-2010**.

### Porcentaje de inmuebles por ubicación en planta



La planta que ocupan la mayoría de las viviendas es la **planta baja**, en la que se sitúan el **75,6%** de ellas.

## 1.4. Puntos de interés

### Puntos de interés en la zona

#### Zona verde

Bajo | Parque 19 | Construcción 1 | Industrial 1 |

#### Ocio

Muy bajo | Parque 18 | Parque Infantil 10 | Otros 3 |

#### Alojamiento

Muy bajo | Hostal 1 |

#### Educación

Muy bajo | Escuela/Instituto 2 | Estudios Superiores 1 |

#### Restauración

Muy bajo | Cafetería 3 |

#### Salud

Muy bajo | Clínica 1 |

#### Infraestructuras

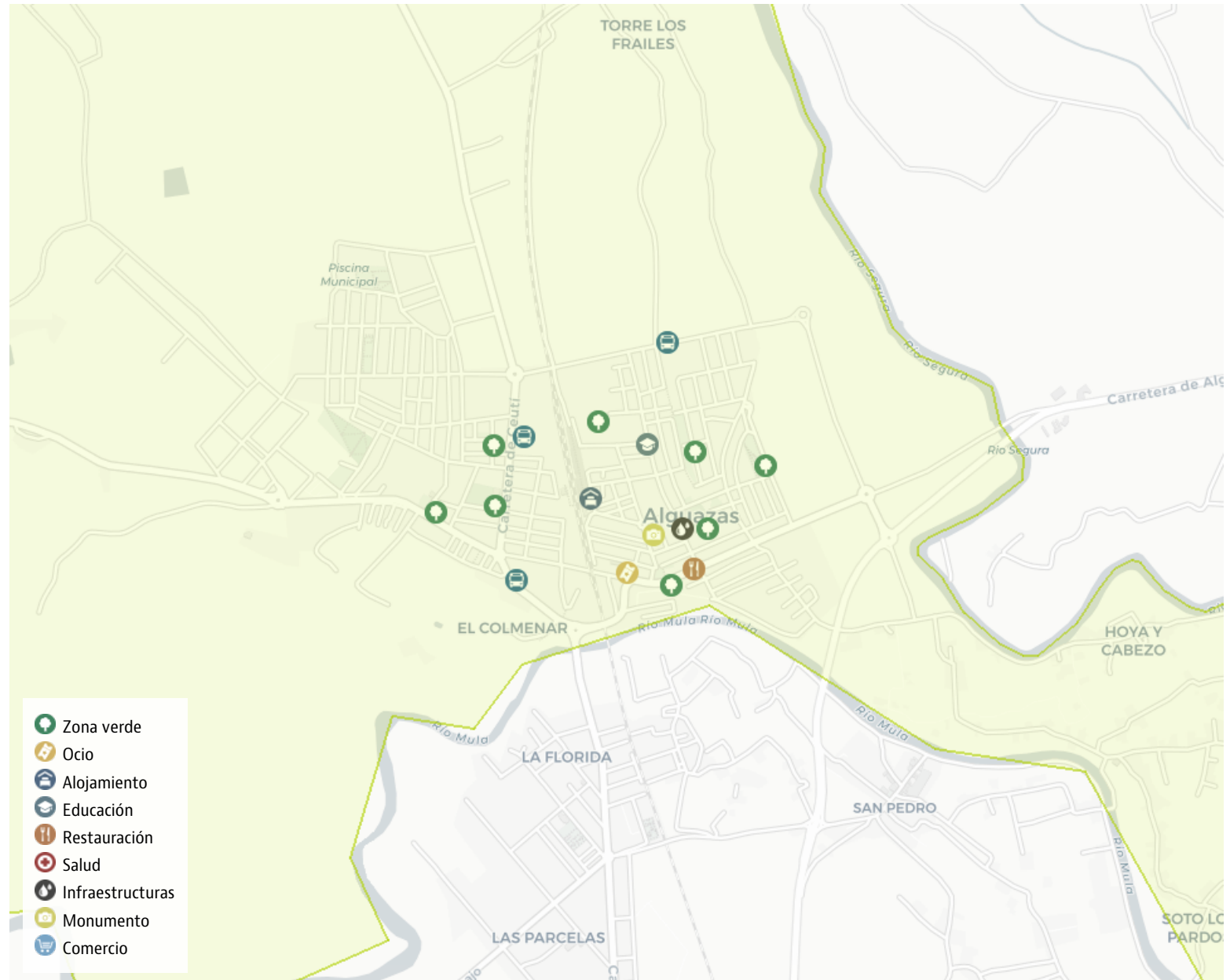
Muy bajo | Ayuntamiento 1 | Biblioteca 1 | Policía 1 |

#### Monumento

Muy bajo | Homenaje 2 | Arte 2 | Museo 1 |

#### Comercio

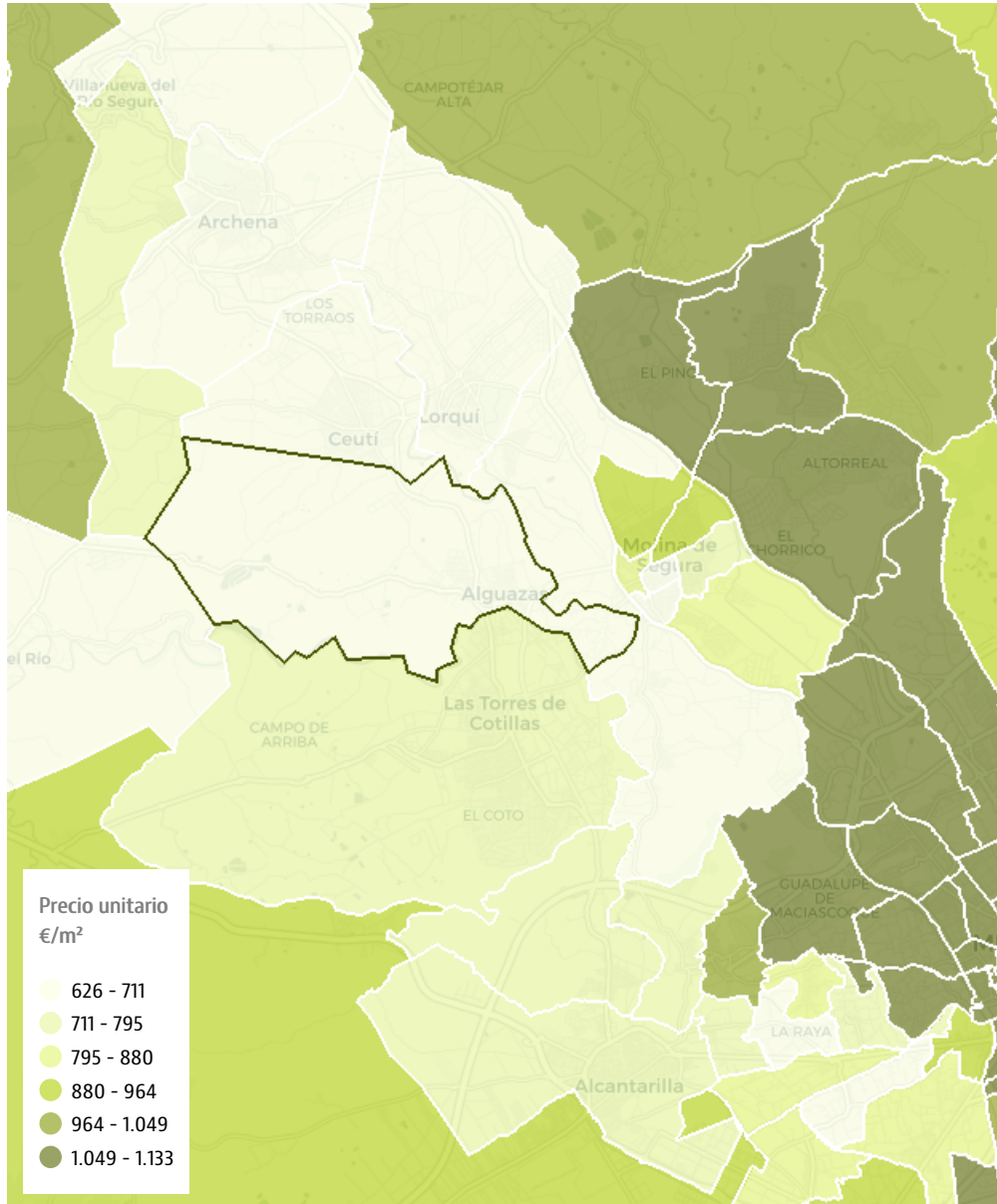
Muy bajo | Panadería 1 | Mercado 1 |



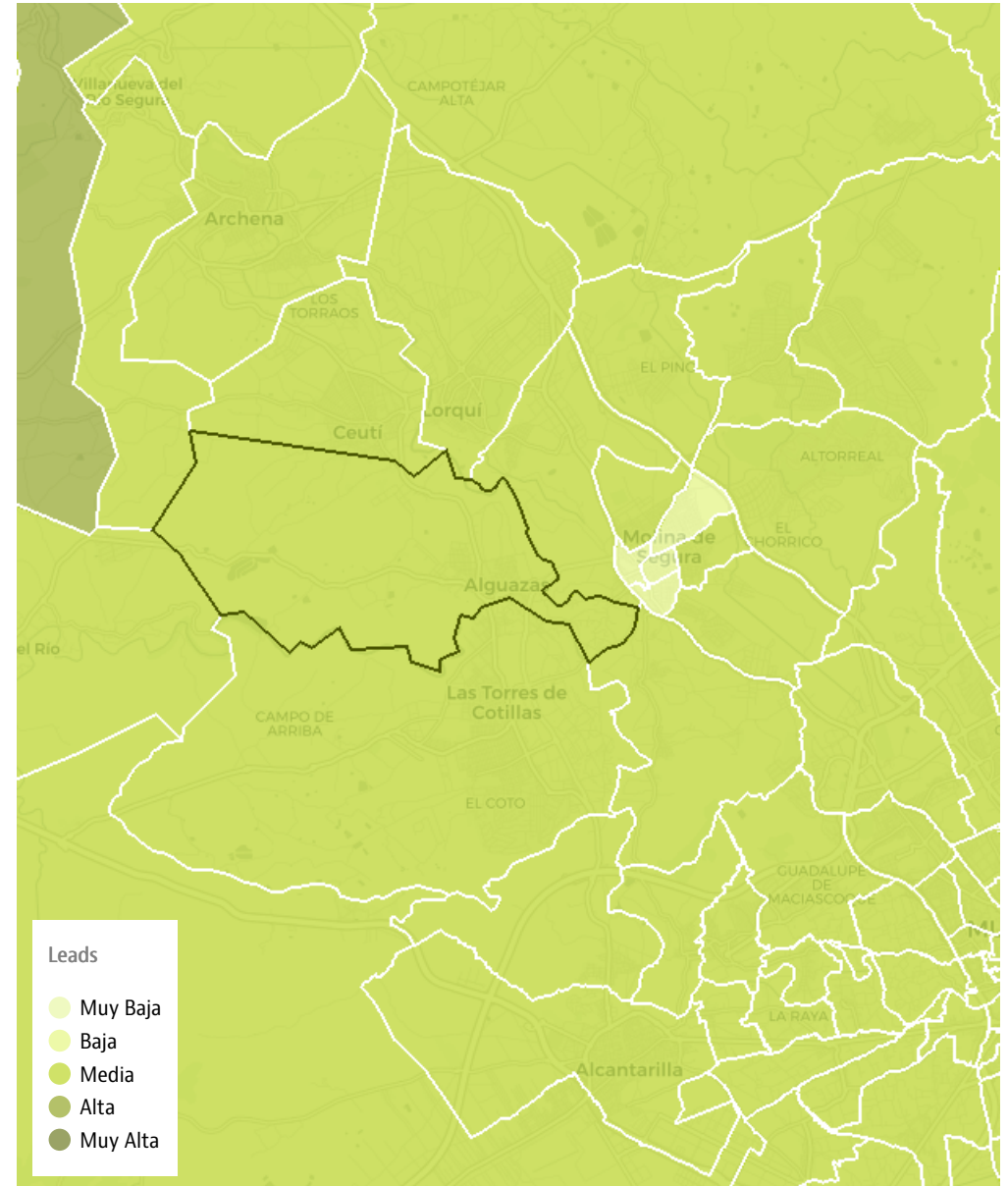


## 2.1. Mapas de calor de oferta y demanda

Precio unitario de oferta compra-venta (€/m<sup>2</sup>) - 1T2022



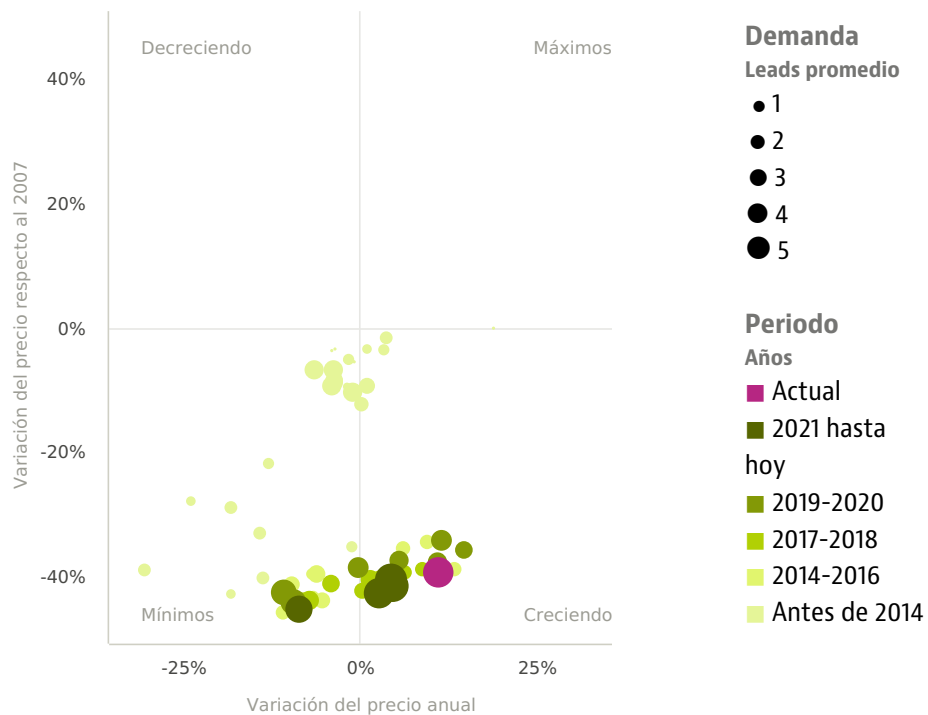
Demanda (leads/anuncio) - 1T2022



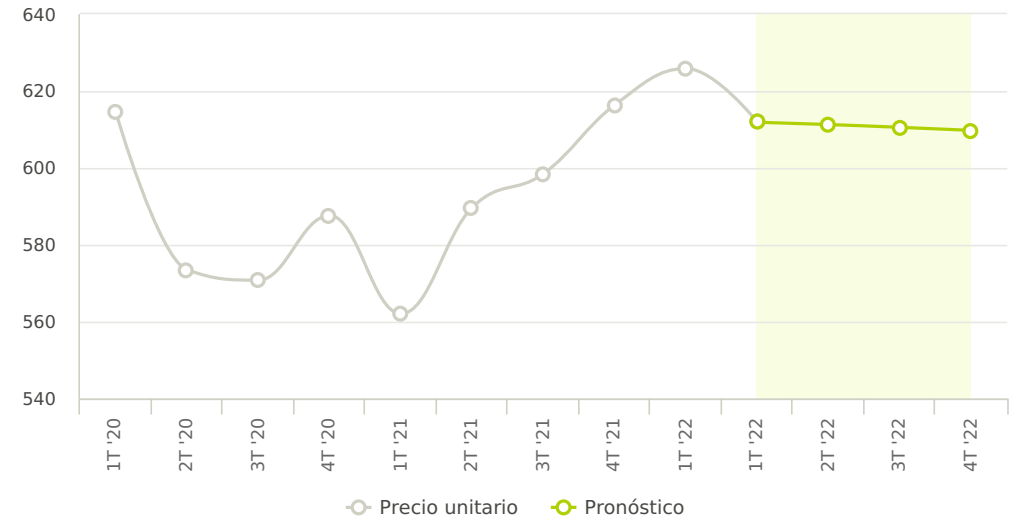
## 2.2. Datos generales

<b>Rating</b> ★★★★☆☆	<b>Momento</b> Creciendo	<b>Velocidad</b> Media
<b>Riesgo</b> Medio	<b>Demanda</b> Media	<b>Tasa de esfuerzo</b> 10,8%
<b>Rentabilidad bruta</b> 4,9%	<b>Días en mercado</b> 107	<b>Margen de negociación</b> 11,1%

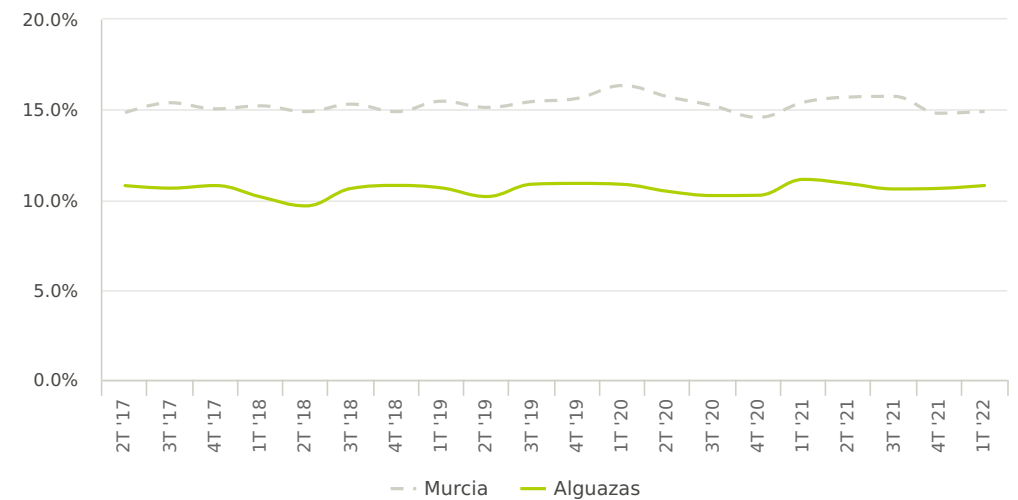
### Reloj inmobiliario



### Proyección del precio unitario



### Evolución de la tasa de esfuerzo



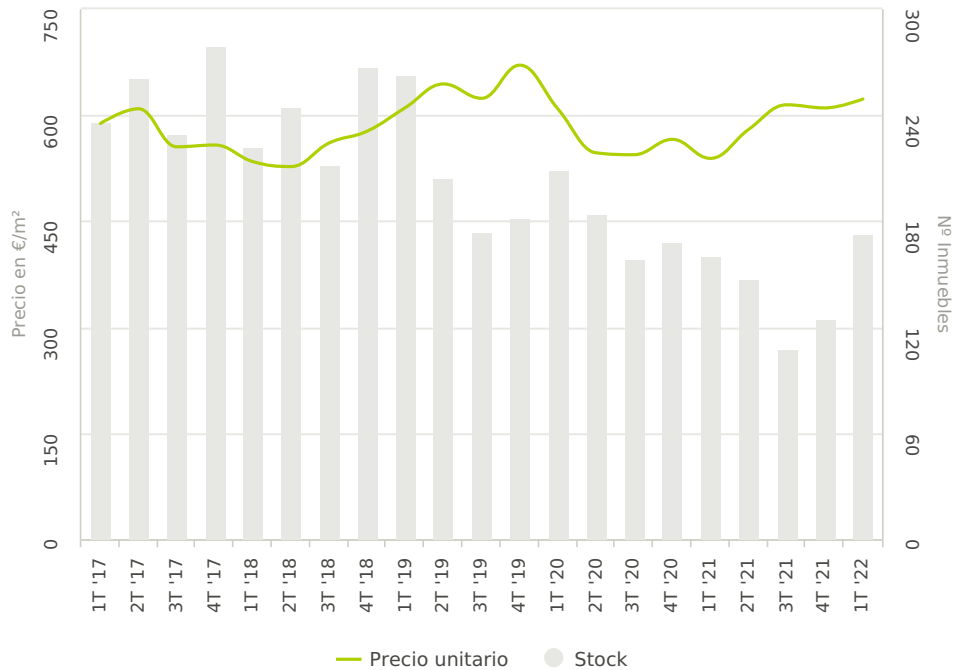
## 2.3. Oferta y demanda actual y evolución

### Oferta

#### Inmuebles en oferta

Nº de habitaciones	Precio €	Unitario €/m²	Superficie m²	Nº
0 habitaciones (estudios)	26.000	388	67	1
1 habitación	44.900	724	62	1
2 habitaciones	57.827	662	88	11
3 habitaciones	60.810	507	118	41
4 habitaciones o más	94.023	623	150	15
<b>Total</b>	<b>66.820</b>	<b>559</b>	<b>119</b>	<b>69</b>

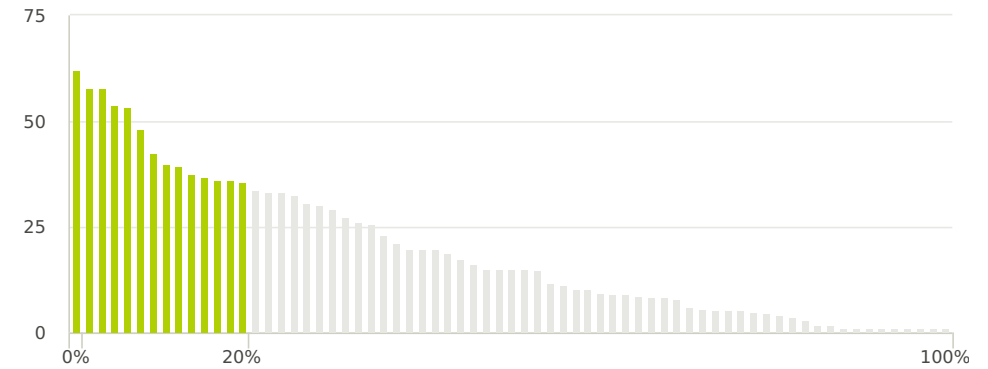
#### Evolución de stock y precio unitario



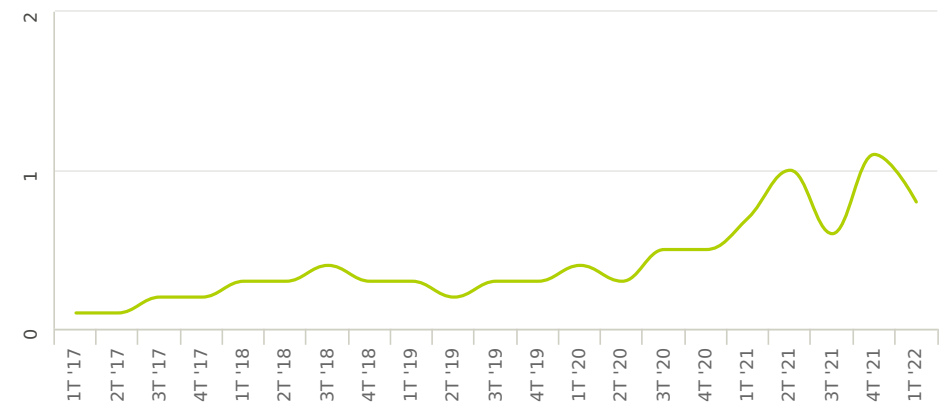
### Demanda

#### Ranking de demanda

Nivel leads	Precio €	Unitario €/m²	Superficie m²	DEM	Leads x 1000
20% más contactados	62.436	490	121	123	45
80% menos contactados	69.429	588	119	263	13

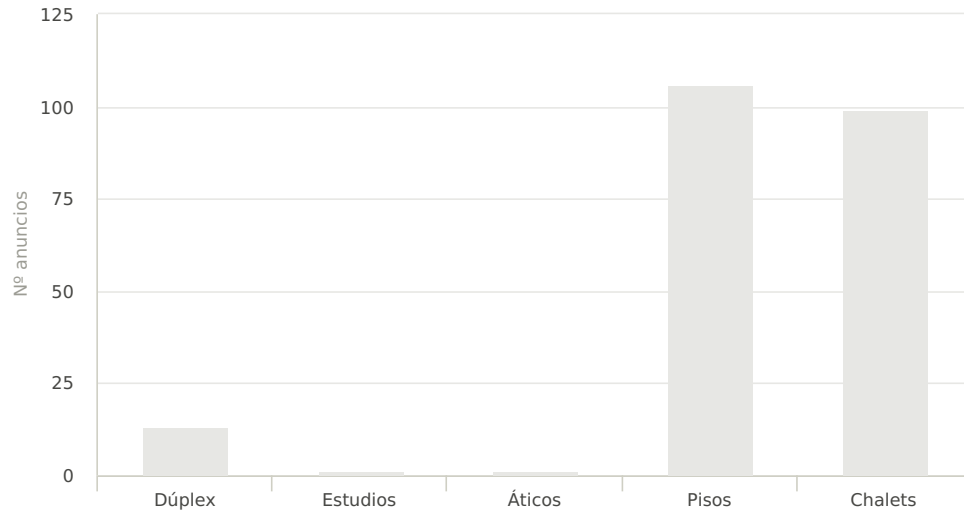


#### Evolución del número de leads promedio por anuncio

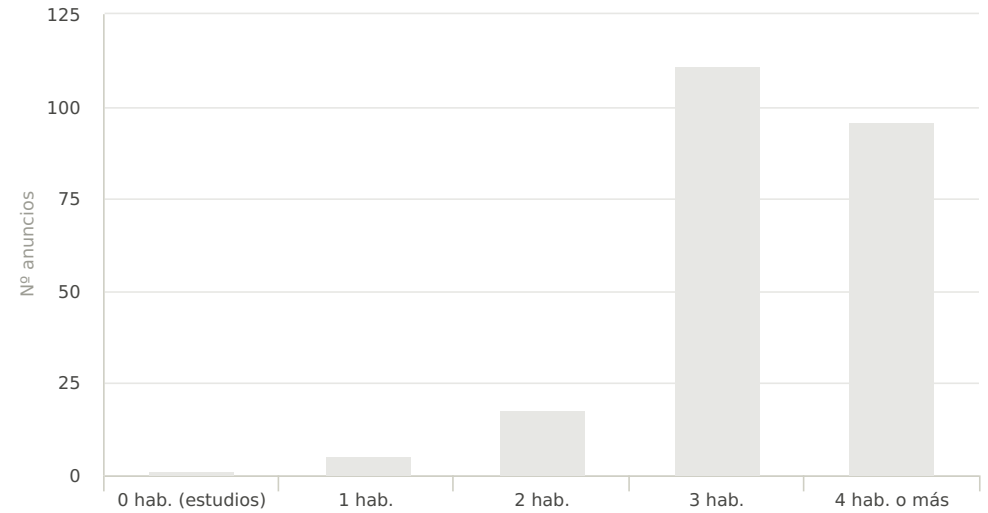


## 2.4. Desglose de la oferta actual

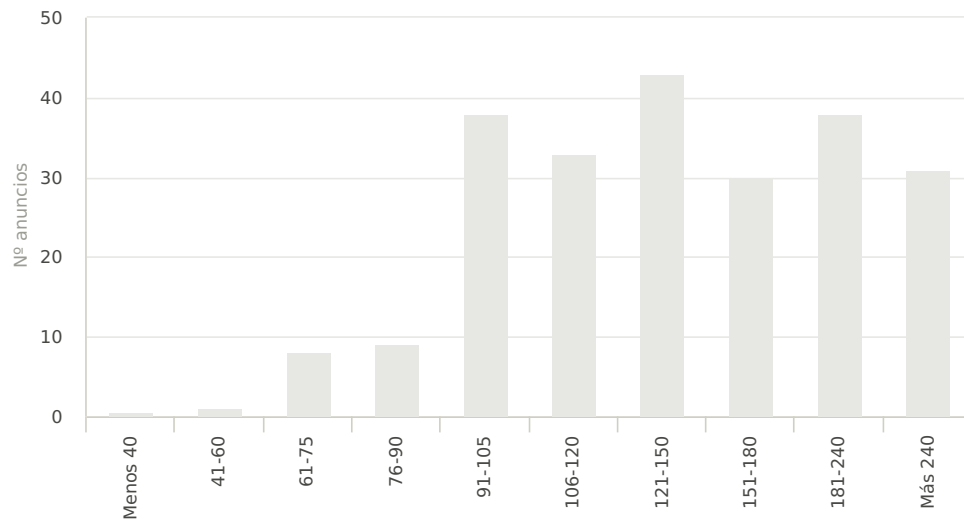
### Oferta por tipología



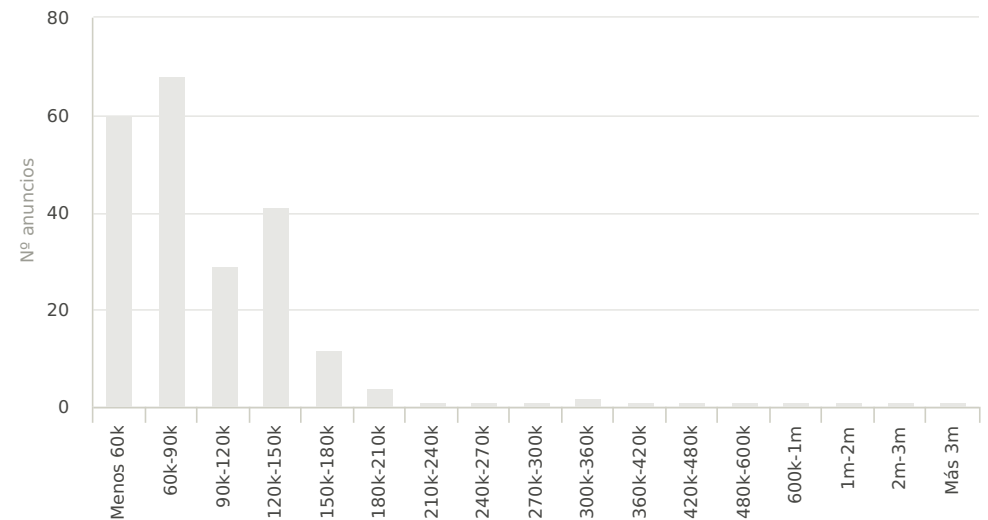
### Oferta por número de habitaciones



### Oferta por rango de superficie

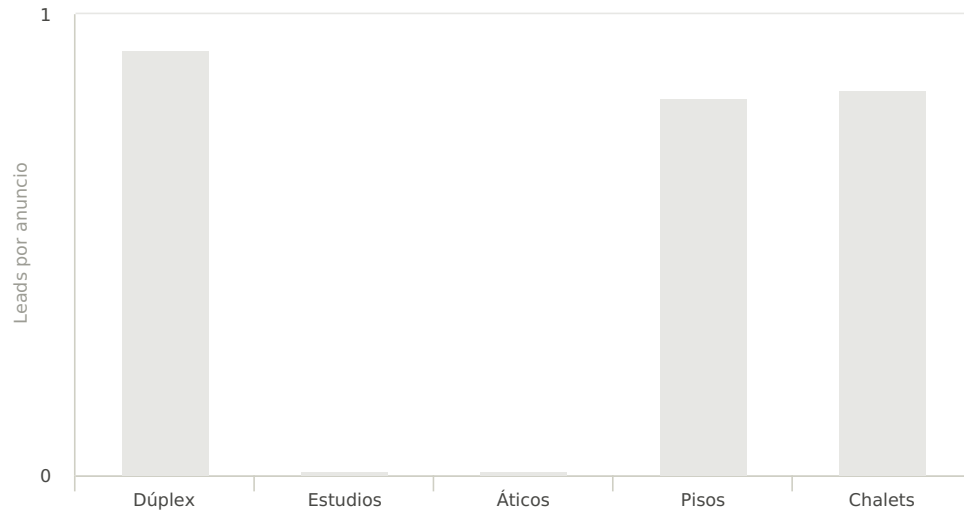


### Oferta por rango de precio

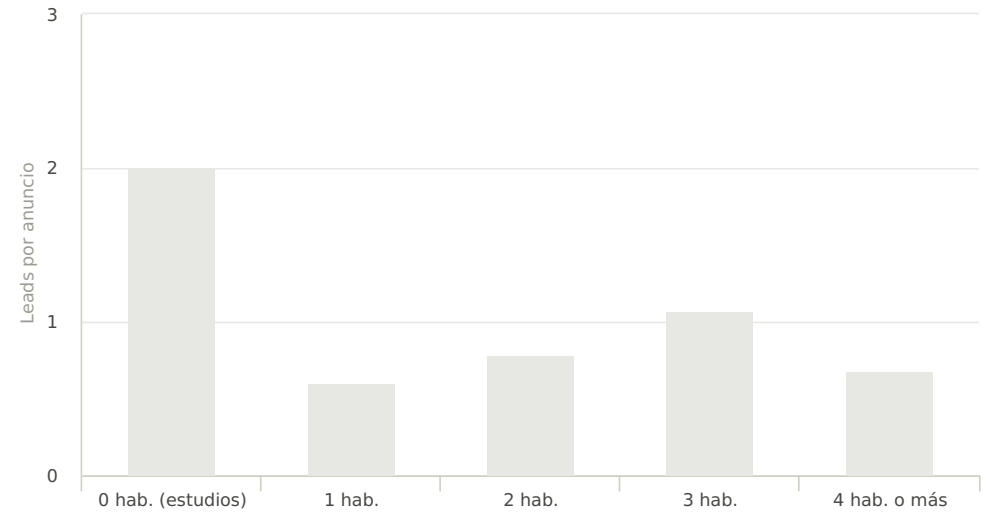


## 2.5. Desglose de la demanda actual

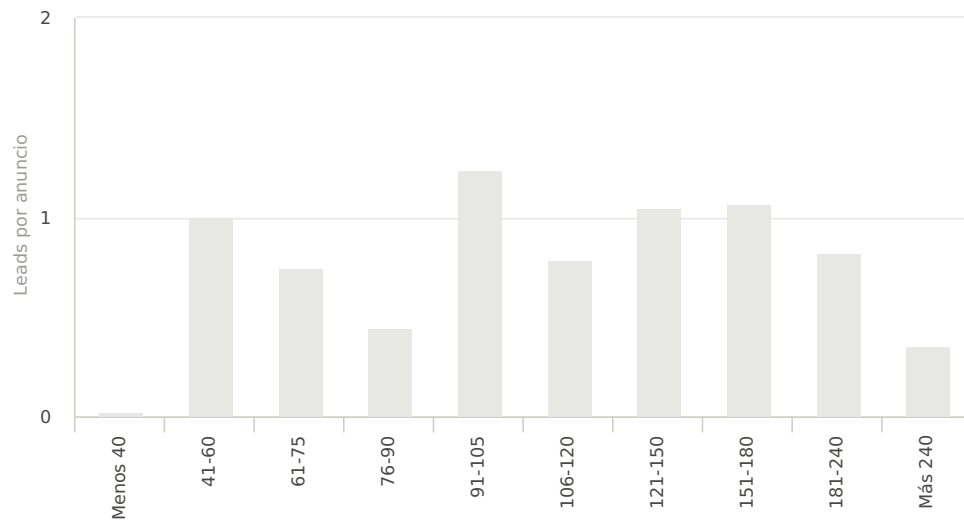
### Demanda por tipología



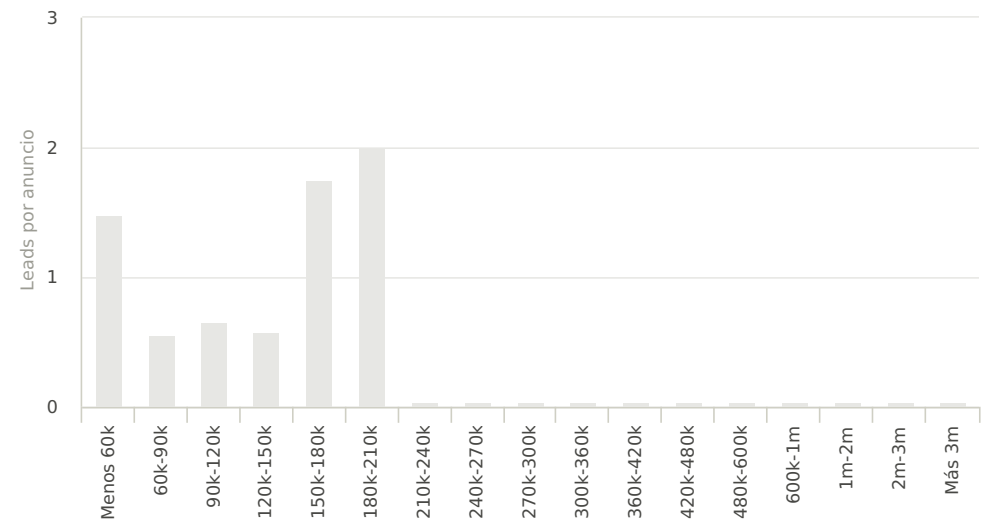
### Demanda por número de habitaciones



### Demanda por rango de superficie



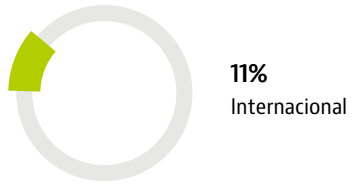
### Demanda por rango de precio



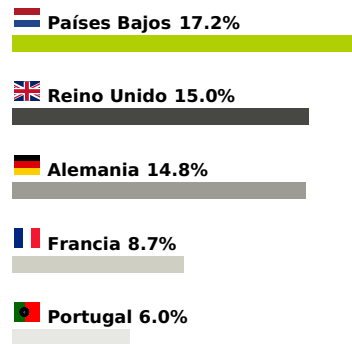


## 2.6. Procedencia de la demanda e idioma de navegación

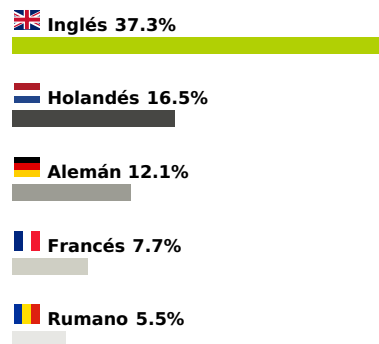
### Demandantes extranjeros



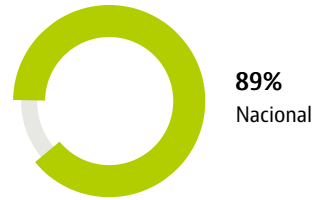
### Top países extranjeros



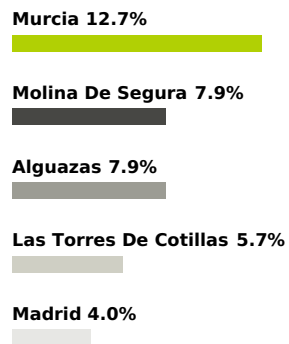
### Top idiomas extranjeros



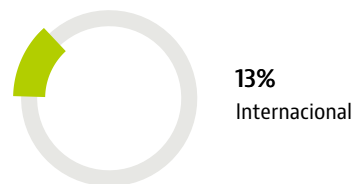
### Demandantes nacionales



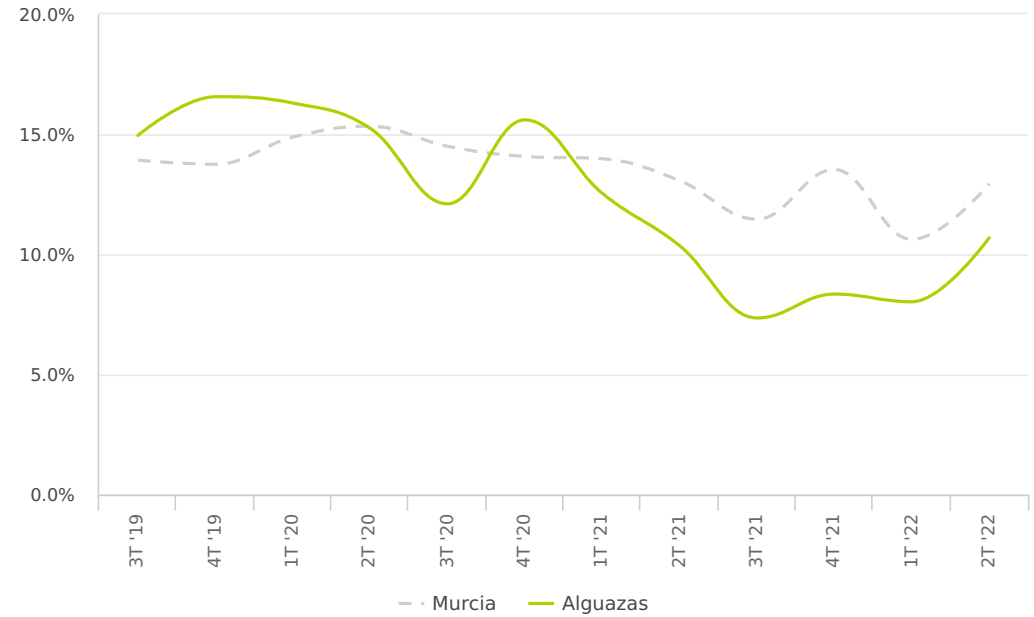
### Top localizaciones nacionales



### Idiomas extranjeros



### Evolución de visitas internacionales



### Evolución del país de procedencia

#### Top países extranjeros

	1T 2021	2T 2021	3T 2021	4T 2021	1T 2022	2T 2022
Top 1	Reino Unido 23,9 %	Reino Unido 20,1 %	Reino Unido 16,3 %	Reino Unido 18,2 %	Estados Unidos 17,5 %	Países Bajos 17,2 %
Top 2	Francia 12,1 %	Alemania 14,8 %	Francia 16,3 %	Estados Unidos 16,9 %	Francia 14,4 %	Reino Unido 15,0 %
Top 3	Alemania 9,0 %	Francia 11,2 %	Estados Unidos 11,9 %	Francia 13,6 %	Reino Unido 13,2 %	Alemania 14,8 %

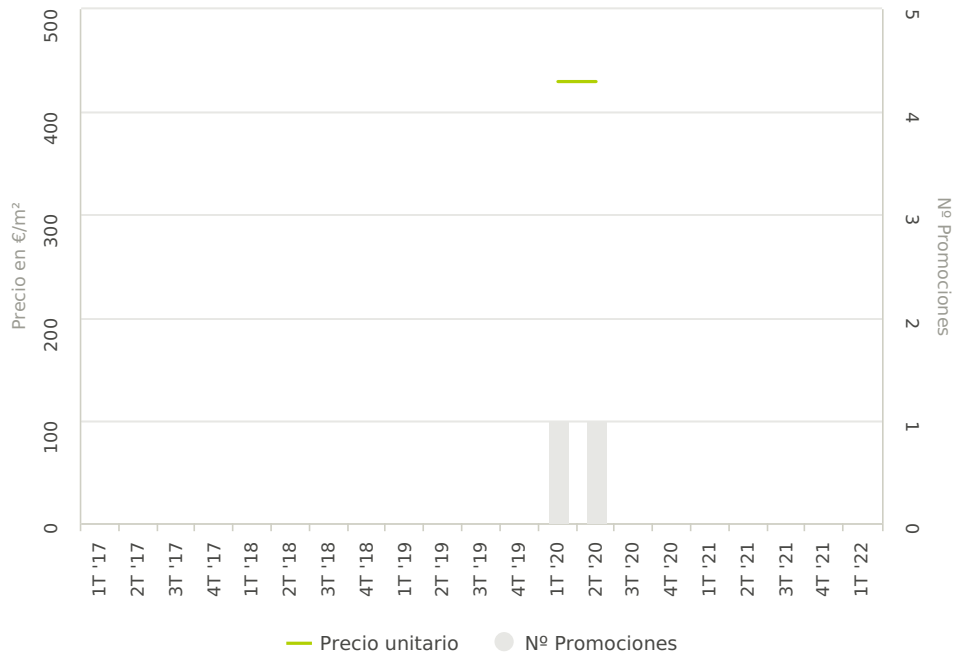
## 2.7. Obra nueva: oferta y demanda actual y evolución

### Oferta

#### Obra nueva en oferta

Nº de habitaciones	Precio €	Unitario €/m²	Superficie m²	Nº
0 habitaciones (estudios)	-	-	-	-
1 habitación	-	-	-	-
2 habitaciones	-	-	-	-
3 habitaciones	-	-	-	-
4 habitaciones o más	-	-	-	-
<b>Total</b>	-	-	-	-

#### Evolución de número de promociones y precio unitario



### Demanda

#### Ranking de demanda

Nivel leads	Precio €	Unitario €/m²	Superficie m²	DEM	Leads x 1000
20% más contactados	-	-	-	-	-
80% menos contactados	-	-	-	-	-

Precios con anejos

⚠ No se han encontrado inmuebles de obra nueva.

#### Mapa de promociones

⚠ No se han encontrado inmuebles de obra nueva.

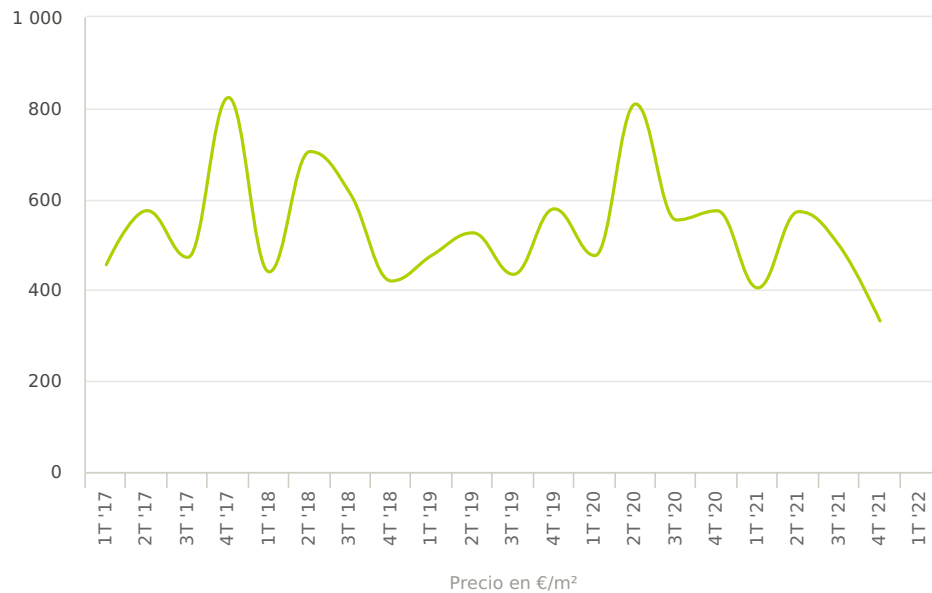
## 2.8. Transacciones cerradas segunda mano y obra nueva

### Segunda mano

#### Precios de cierre de segunda mano

Nº de habitaciones	Precio €	Unitario €/m <sup>2</sup>	Superficie m <sup>2</sup>	Nº
0 habitaciones (estudios)	-	-	-	-
1 habitación	-	-	-	-
2 habitaciones	26.750	351	76	6
3 habitaciones	48.557	477	102	26
4 habitaciones o más	109.929	579	203	14
<b>Total</b>	<b>64.391</b>	<b>492</b>	<b>129</b>	<b>46</b>

#### Cierres: precio unitario



### Obra nueva

#### Precios de cierre de obra nueva

Nº de habitaciones	Precio €	Unitario €/m <sup>2</sup>	Superficie m <sup>2</sup>	Nº
0 habitaciones (estudios)	-	-	-	-
1 habitación	-	-	-	-
2 habitaciones	-	-	-	-
3 habitaciones	-	-	-	-
4 habitaciones o más	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### 3. Metodología y fuentes de datos

Métrica	Fuentes	Metodología
<b>Población</b>	INE AEAT idealista/data	Población según INE a nivel municipal. La población estimada a nivel distrito o barrio se calcula a partir del dato municipal del INE extrapolando datos de las secciones censales a la delimitación del ámbito de estudio.
<b>Ingresos (euros anuales)</b>	INE AEAT idealista/data	Ingresos netos familiares anuales a nivel de barrio estimada a partir de los datos facilitados por Hacienda.
<b>Tasa de esfuerzo (% ingresos)</b>	INE AEAT idealista/data	Estimación del porcentaje de ingresos familiares anuales dedicados a la adquisición de una vivienda basado en un periodo de años, tasa de interés del 2% y una contribución inicial del 20%.
<b>Stock (anuncios)</b>	INE AEAT idealista/data	Número de anuncios que han estado publicados en idealista durante el periodo de análisis una vez eliminados anuncios con valores anómalos y los que no han registrado ninguna actividad.
<b>Precio unitario – Asking price (€/m<sup>2</sup>)</b>	idealista/data	Mediana del precio unitario del stock activo en el periodo de análisis una vez eliminados los valores anómalos. Calculado como: precio total (€) / superficie construida (m <sup>2</sup> ).
<b>Días de mercado</b>	idealista/data	Media de días que ha estado activo el stock en idealista para la tipología y operación en el periodo.
<b>Leads</b>	idealista/data	Contactos normalizados medios por anuncio en el periodo de análisis. Se consideran leads: contactos por email al propietario, reenviar a un amigo por email o SMS. El proceso de normalización mantiene la escala para que se puedan comparar periodos, zonas y anuncios.

**Aviso legal:** El estudio de mercado se ha realizado en base a información obtenida de fuentes públicas e información publicada por los usuarios en [www.idealista.com](http://www.idealista.com), sobre la que IDEALISTA actúa como mero prestador de servicios de la sociedad de la información. En consecuencia, IDEALISTA no responde de la veracidad, exactitud, actualización, calidad o utilidad de dicha información.

### 3. Metodología y fuentes de datos

Métrica	Fuentes	Metodología
<b>Momento del ciclo inmobiliario</b>	idealista/data	El reloj inmobiliario analiza la variación de precio anual (Eje x), la variación con respecto al año 2007 (eje Y) y el nivel de demanda (tamaño de burbuja). Se distinguen 4 fases: creciendo, máximos, decreciendo y mínimos.
<b>Clasificación</b>	idealista/data	Clasificación de la zona en función de la dinámicas históricas de precio y demanda. Valores 1 a 5.
<b>Riesgo</b>	idealista/data	Medida de volatilidad de la evolución de precios unitarios de la zona respecto a la evolución de los precios unitarios medios de la provincia. Valores de muy bajo a muy alto.
<b>Velocidad</b>	idealista/data	Velocidad del mercado calculada en una ventana de 4 trimestres como la media de las últimas diferencias trimestrales. Valores alta-media-baja.
<b>Rentabilidad bruta (%)</b>	idealista/data	Medida que intenta aproximar la tasa de retorno anual de un activo teniendo en cuenta los ingresos anuales generados con respecto al coste total del activo en el momento de la compra. Dada la volatilidad se realiza un postproceso del valor limitando su tope máximo a 12% y mínimo a 2,5% y descartando valores anómalos.
<b>Margen de negociación (%)</b>	idealista/data	Cálculo del descuento entre el precio de oferta y el precio de cierre estimado de la transacción. Se muestra el porcentaje para ambas operaciones (venta/alquiler).
<b>Proyección de precio unitario a 12M (€/m<sup>2</sup>)</b>	idealista/data	Se trata de un modelo de previsión generado para la zona basado en técnicas estadísticas. En particular, se usan modelos Autoarima multivariante y Tbat; dependiendo de la zona se estima el mejor modelo y su configuración. Este modelado tiene un comportamiento jerárquico por lo que el cambio de la zona se estima y/o corrige si es necesario con la información de sus zonas superiores. La información usada para construir los modelos es el dato histórico de idealista desde el primer trimestre de 2016, los datos agregados de transacciones inmobiliarias desde 2010 y la serie de indicadores macro procedente de proveedores externo y fuentes de datos públicas.





## ESTUDIOS DE MICROMERCADOS INMOBILIARIOS CON BIG DATA

¿Quieres un estudio de mercado como este?  
[CLICK AQUÍ PARA MÁS INFORMACIÓN](#)

622 22 11 05  
hola@anovahomes.com

