VIVENTRA

31 OCTUBRE 2026

ESTUDIO DE RENTABILIDAD TURÍSTICA + ANÁLISIS DE INVERSIÓN

Piso de 2 dormitorios en el barrio de Feria

Entorno de la calle Feria · Casco Antiguo · 41003 Sevilla

Piso | 2 dormitorios | 4 plazas | 72 m² | 2.ª con ascensor

Ejemplo ilustrativo: inmueble simulado

INGRESOS ANUALES ESTIMADOS
26.600 €
2.216 € al mes de media

RANGO PROBABLE
17,3 – 36,2 k€
percentiles 25 a 75

TARIFA MEDIA
154 €
por noche ocupada

OCUPACIÓN
49 %
media del año

Ingresos 2
Tarifa y ocupación 3
Mercado y muestra 4
Explotación 5
Comparables 6
Anexo: resultado e inversión 11
Anexo: hipótesis y sensibilidad 12
Anexo: precio de compra 13
Anexo: anuncios en venta 14
Anexo: valoración 17
Método y fuentes 18

Datos de mercado: Inside Airbnb, captura de Sevilla (25-sep-2026, CC BY 4.0). Estimaciones con supuestos declarados; no es una tasación ni garantiza ingresos.

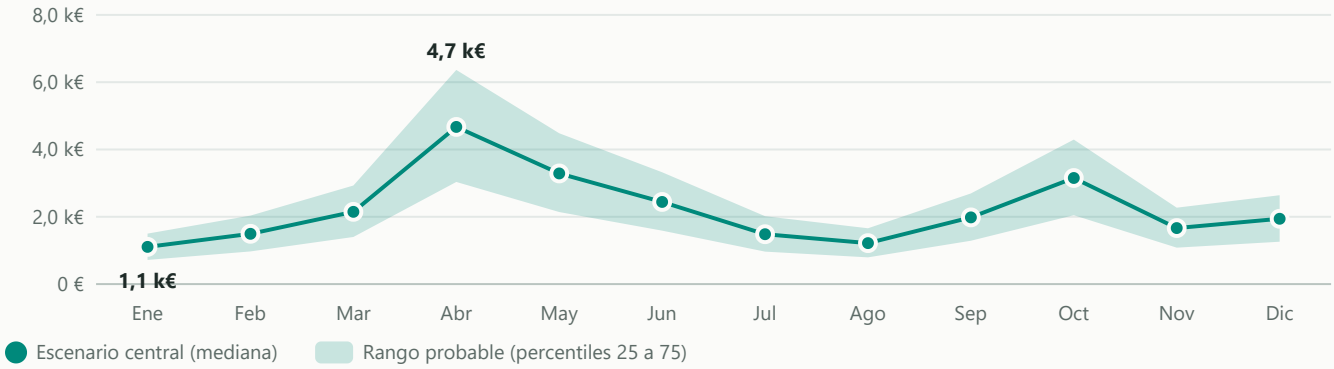
Ingresos

¿Cuánto puede ingresar este inmueble?

Un piso de 2 dormitorios y 4 plazas en esta zona ingresaría unos 26.600 € al año en alquiler turístico; lo más probable es que se mueva entre 17.300 € y 36.200 €.

INGRESOS ANUALES	MEDIA MENSUAL	RANGO PROBABLE	MEJOR MES
26.600 €	**2.216 €**	**17,3 – 36,2 k€**	**Abril**
escenario central E	varía mucho por meses E	percentiles 25 a 75 E	el más flojo: enero

Ingresos estimados por mes



Cómo leerlo

- El mejor mes es abril, con la Semana Santa y la Feria; los cuatro mejores meses reúnen el 51 % de los ingresos del año.
- El más flojo es enero, y el verano también baja: ahí se gana con estancias mínimas flexibles y precio dinámico.
- La banda es ancha a propósito: entre un anuncio del percentil 25 y uno del 75 de la misma zona, la diferencia la marcan la gestión, las fotos, las reseñas y el calendario.

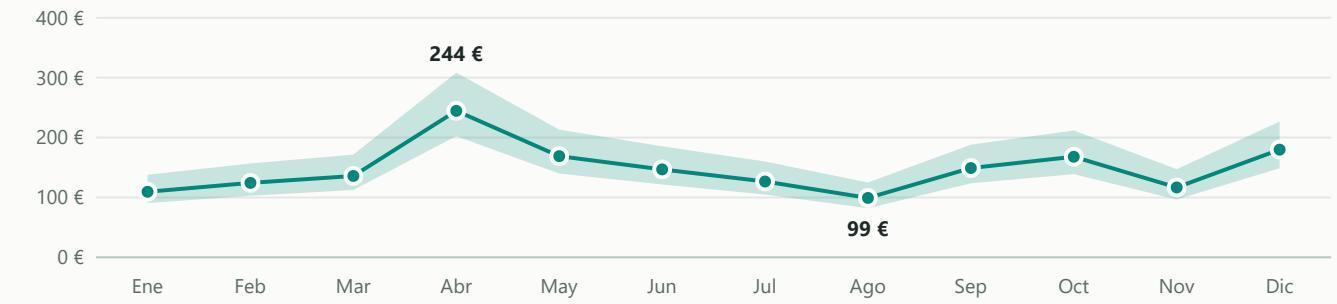
MES	BAJO	CENTRAL	ALTO
Enero	717 €	**1.103 €**	1.502 €
Febrero	972 €	**1.496 €**	2.037 €
Marzo	1.397 €	**2.150 €**	2.927 €
Abril	3.038 €	**4.673 €**	6.363 €
Mayo	2.139 €	**3.291 €**	4.481 €
Junio	1.586 €	**2.440 €**	3.322 €
Julio	963 €	**1.482 €**	2.018 €
Agosto	792 €	**1.218 €**	1.658 €
Septiembre	1.287 €	**1.980 €**	2.696 €
Octubre	2.050 €	**3.153 €**	4.294 €
Noviembre	1.083 €	**1.667 €**	2.269 €
Diciembre	1.260 €	**1.939 €**	2.639 €
Año	**17.286 €**	**26.592 €**	**36.207 €**

Tarifa y ocupación

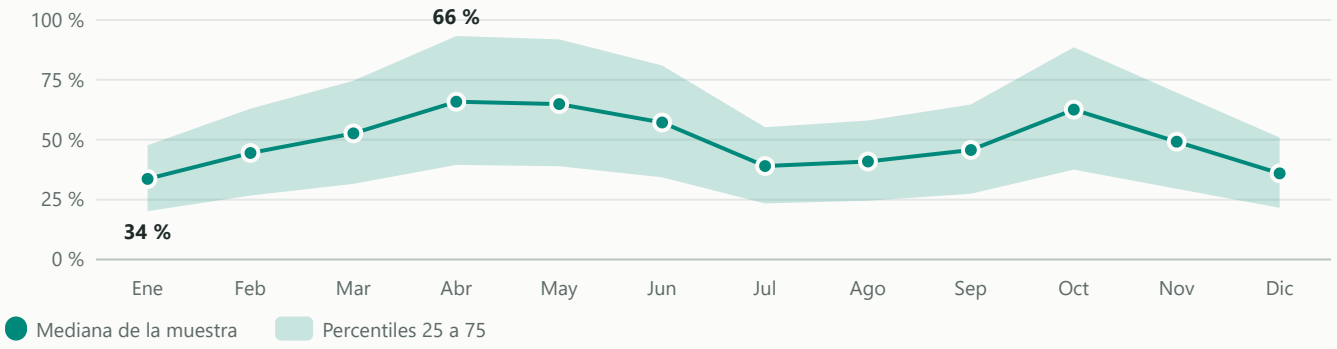
Precio por noche y noches ocupadas, mes a mes

La tarifa sube con la Semana Santa, la Feria y el otoño; la ocupación baja en verano y en enero. Las dos bandas muestran dónde suele moverse un anuncio comparable bien gestionado y uno con menos tirón.

Tarifa media por noche ocupada



Ocupación

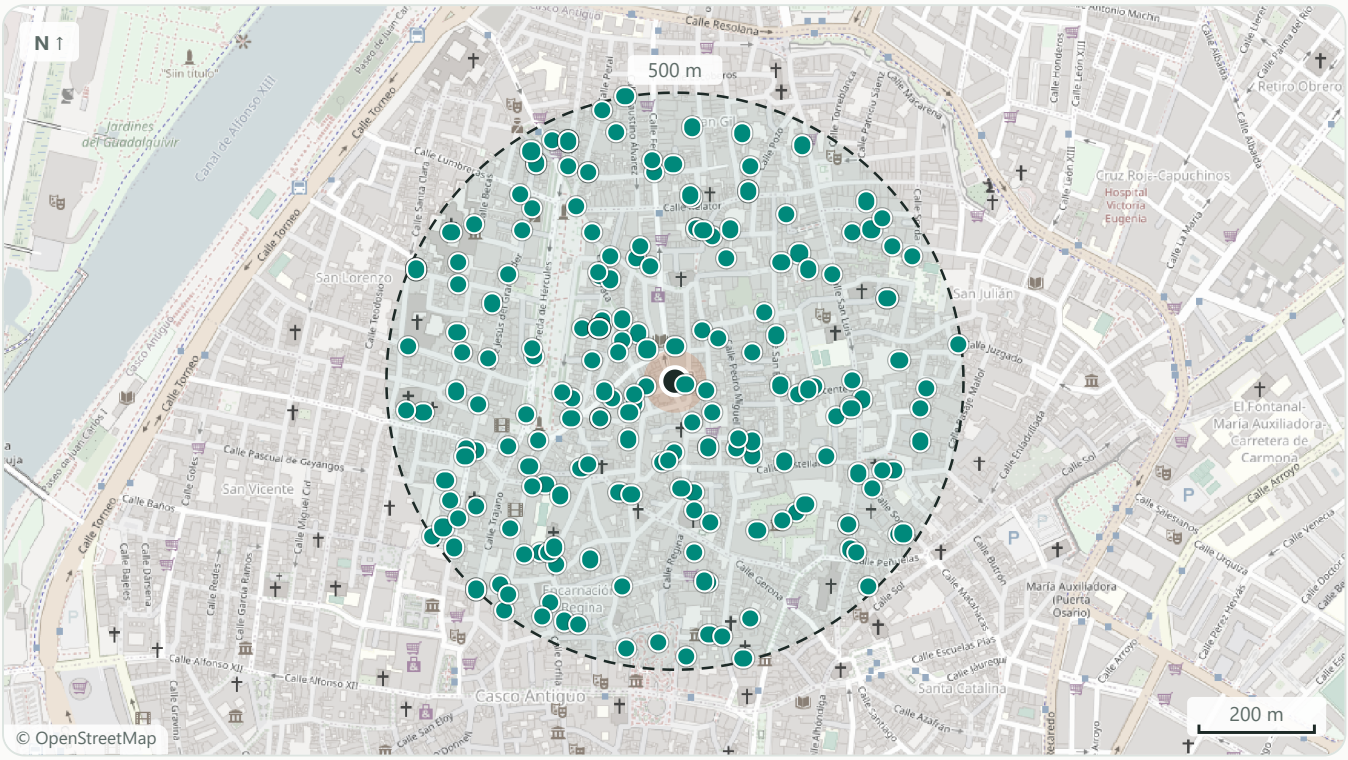


De dónde salen. Las cifras anuales son las de la muestra de comparables (Inside Airbnb, captura de Sevilla, 25-sep-2026). El reparto por meses sigue la estacionalidad observada: demanda según 6525 reseñas de los comparables entre sep-2025 y ago-2026; tarifa según la tarifa media por noche de las estancias gestionadas por Viventra en Sevilla, de dic-2025 a nov-2026 (realizadas y confirmadas a 21-sep-2026; 1971 noches).

Mercado

Con quién compite

201 anuncios activos comparables alrededor del inmueble. Cada punto es un anuncio real y enlaza a él; el punto oscuro marca la zona del inmueble, de forma aproximada. Consejo: Ctrl+clic (Cmd+clic en Mac) abre el anuncio en una pestaña nueva sin cerrar el estudio.



Anuncio comparable Zona del inmueble (aprox.) Línea discontinua: radio de la muestra

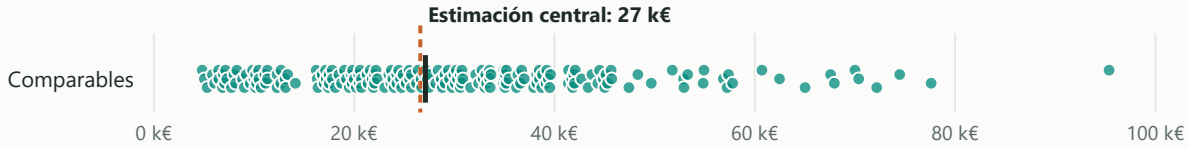
Cómo se ha elegido la muestra

- Viviendas enteras de 2 dormitorios y 4 o 5 plazas a menos de 500 m del punto de referencia.
- Activas: al menos 6 reseñas en los últimos 12 meses y tarifa publicada.
- Sin descartes manuales: se muestran todas las que cumplen los criterios.

Qué dice la muestra

- Mediana de valoración: **4,8** sobre 5.
- **72 %** muestra un número de registro turístico en el anuncio.
- 40 % con ascensor.
- 43 % con terraza o balcón.
- Mediana de distancia: 342 m.

Ingresos de los comparables en los últimos 12 meses



Cada punto es un anuncio; la raya negra, la mediana de la muestra. La estimación central del inmueble cae en la mitad de la muestra: hay anuncios que facturan bastante más y bastante menos según su gestión, sus fotos, sus reseñas y su calendario.

Explotación

Del ingreso al resultado de explotación

En el escenario central, la explotación deja unos 15.500 € al año tras plataformas, limpieza y gestión profesional, antes de los gastos propios del inmueble.

Ingresos por alojamiento	26.592 €
Comisiones de las plataformas S	−4.201 €
Limpieza entre estancias S	−2.287 €
Gestión profesional (19 % + IVA) S	−3.820 €
IVA de la gestión	−802 €
Resultado antes de los gastos del inmueble	**15.482 €**

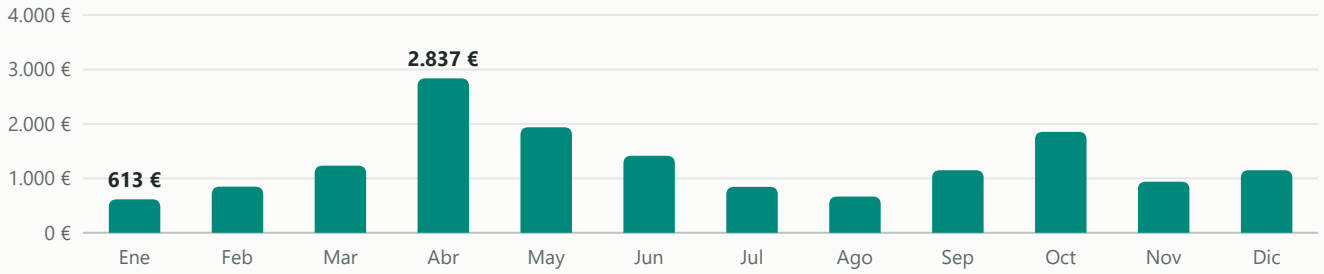
O dato aportado u observado · E estimación de un proveedor o del modelo · S supuesto Viventra que puedes cambiar.

Si los ingresos se alejan de la estimación

ESCENARIO	INGRESOS	RESULTADO
Escenario bajo	17.286 €	10.064 €
Escenario central	**26.592 €**	**15.482 €**
Escenario alto	36.207 €	21.080 €

Mismos supuestos de costes en los tres escenarios.

Resultado antes de los gastos del inmueble, mes a mes



Escenario central, en euros. Los meses fuertes compensan los flojos: conviene mirar el año completo.

Cómo interpretarlo

Es lo que deja la explotación turística antes de los gastos propios del inmueble (IBI, comunidad, seguro, suministros, mantenimiento) y antes de impuestos personales. Las comisiones y la limpieza son supuestos medios observados en la operativa de Viventra en Sevilla; pueden variar en cada vivienda.

Comparables

Relación completa de anuncios comparables

201 anuncios, ordenados por distancia. El nombre enlaza al anuncio. Tarifa: precio por noche publicado en la fecha de la captura. **En esta muestra pública ocultamos la ocupación y los ingresos estimados de cada anuncio; en tu estudio aparecen todos**, con la estimación de Inside Airbnb, captura de Sevilla (25-sep-2026). «Registro»: el anuncio muestra un número de registro turístico (no lo comprobamos). Consejo: Ctrl+clic (Cmd+clic en Mac) abre el anuncio en una pestaña nueva sin cerrar el estudio.

#	Anuncio	Tipo	Barrio	Dist.	Dorm. · plazas	Extras	Nota	Reseñas 12 m	Registro	Tarifa	Ocup.	Ingresos 12 m
1	Eva Recommends Soho Alame…	Piso	Feria	20 m	2 · 5	Asc.	5,0	25	—	196 €	•••	•••
2	Acacias Alameda Center, Acaci…	Piso	Feria	50 m	2 · 5	Terr.	4,8	96	—	121 €	•••	•••
3	LUMINOSO ÁTICO TERRAZA C…	Piso	Feria	58 m	2 · 5	Asc.	4,8	31	Sí	146 €	•••	•••
4	Alameda Penthouse. 2 dormit…	Piso	Feria	58 m	2 · 4	Asc. Terr.	4,6	11	—	200 €	•••	•••
5	Sevillacentropool apartament…	Piso	Feria	71 m	2 · 4	Asc. Terr.	5,0	40	Sí	165 €	•••	•••
6	New & modern - quiet street …	Piso	Feria	73 m	2 · 4	Terr.	4,4	22	Sí	155 €	•••	•••
7	Designer Flat on Plaza with Ta…	Piso	Feria	80 m	2 · 4	Terr.	5,0	49	Sí	186 €	•••	•••
8	New & stylish - Swimming po…	Piso	Feria	80 m	2 · 4	Terr.	4,8	18	Sí	203 €	•••	•••
9	Apartment Ground Floor - Ce…	Aparta…	Feria	87 m	2 · 5		4,9	33	Sí	126 €	•••	•••
10	Ático Joaquín Costa 15. Alame…	Piso	Feria	96 m	2 · 5	Terr.	4,9	20	Sí	162 €	•••	•••
11	Juliet's Apartments in Casco A…	Piso	Feria	99 m	2 · 5		5,0	55	—	130 €	•••	•••
12	Dúplex Sta Rufina	Piso	Feria	103 m	2 · 4		4,8	31	Sí	267 €	•••	•••
13	Eva Recommends Soho Alame…	Casa v…	Feria	105 m	2 · 5	Asc. Terr.	4,8	6	—	193 €	•••	•••
14	Alohamundi Feria	Piso	Feria	108 m	2 · 5	Terr.	4,8	22	Sí	157 €	•••	•••
15	MonKeys Apartments · Quinta…	Piso	Feria	112 m	2 · 4	Asc.	4,7	53	Sí	283 €	•••	•••
16	Duplex apartment with terrace…	Piso	Feria	115 m	2 · 4	Terr.	4,7	26	—	212 €	•••	•••
17	COZY APARTMENT WIHT POO…	Piso	Feria	122 m	2 · 4	Asc.	5,0	27	Sí	150 €	•••	•••
18	Stylish Calm Retreat - Pool - F…	Piso	Feria	125 m	2 · 4	Asc. Terr.	5,0	67	Sí	227 €	•••	•••
19	Alameda Grand Luxury, Aparta…	Piso	Feria	130 m	2 · 4		4,0	6	—	282 €	•••	•••
20	Apartamentos de Dani 1, Apar…	Piso	Feria	131 m	2 · 4	Asc.	4,8	46	—	374 €	•••	•••
21	Apartamentos de Dani 1, Apar…	Piso	Feria	131 m	2 · 4	Asc.	4,8	40	—	253 €	•••	•••
22	Charming traditional apartme…	Piso	Feria	138 m	2 · 4		4,7	27	Sí	108 €	•••	•••
23	Duplex with terrace Santa Rufi…	Aparth…	Feria	138 m	2 · 4	Terr.	4,7	15	Sí	137 €	•••	•••
24	En el corazón de San Luis	Piso	Feria	143 m	2 · 4		5,0	38	Sí	146 €	•••	•••
25	Fabuloso apartamento junto a…	Piso	Feria	144 m	2 · 4	Asc. Terr.	5,0	40	Sí	282 €	•••	•••
26	La Vistosona, Lujoso apartame…	Piso	Feria	144 m	2 · 4	Asc.	4,9	44	—	255 €	•••	•••
27	La Vistosona, Lujoso apartame…	Piso	Feria	144 m	2 · 4	Asc.	4,9	44	—	225 €	•••	•••
28	Stunning and exclusive apart…	Piso	Feria	144 m	2 · 4	Asc. Park.	4,9	21	Sí	200 €	•••	•••
29	Flat Alameda de Hércules VFT…	Piso	Feria	146 m	2 · 4	Terr.	4,7	33	Sí	101 €	•••	•••
30	Encantador y luminoso alojam…	Piso	Feria	149 m	2 · 4		4,4	6	Sí	256 €	•••	•••
31	Alameda 1851, Alameda 1851 …	Piso	Feria	157 m	2 · 4		4,7	21	—	176 €	•••	•••
32	Alameda 1851, Alameda 1851 …	Piso	Feria	157 m	2 · 5		4,5	21	—	173 €	•••	•••
33	Alameda 1851, Alameda 1851 …	Piso	Feria	157 m	2 · 4		4,7	22	—	157 €	•••	•••
34	Alameda 1851, Alameda 1851 …	Piso	Feria	157 m	2 · 4		4,6	21	—	151 €	•••	•••
35	Almirante Espinosa. 2-bedroo…	Piso	Feria	158 m	2 · 4	Asc. Terr.	4,9	15	Sí	126 €	•••	•••
36	Nice apartment in Seville City …	Piso	Feria	161 m	2 · 4	Park. Terr.	4,8	64	Sí	176 €	•••	•••
37	Eva Recommends Castellar 0.1…	Piso	Feria	172 m	2 · 4	Asc.	4,4	14	Sí	193 €	•••	•••
38	Alameda 5, Apartamento 4	Piso	Feria	178 m	2 · 4	Terr.	4,0	20	—	93 €	•••	•••

Comparables (continuación)

#	Anuncio	Tipo	Barrio	Dist.	Dorm. · plazas	Extras	Nota	Reseñas 12 m	Registro	Tarifa	Ocup.	Ingresos 12 m
39	Eva Recommends Castellar 2.2...	Aparta...	Feria	183 m	2 · 4	Asc.	4,8	63	Sí	292 €	•••	•••
40	Historic district house, spa an...	Casa a...	Feria	184 m	2 · 4	Terr.	4,7	24	Sí	185 €	•••	•••
41	Bright & Cozy Apartment - Ol...	Piso	Feria	187 m	2 · 4	Terr.	4,8	30	Sí	294 €	•••	•••
42	Genteel Home Feria, Genteel ...	Piso	Feria	189 m	2 · 5	Asc.	4,8	21	—	193 €	•••	•••
43	Confortable apartamento en A...	Piso	Feria	191 m	2 · 4		4,5	6	Sí	134 €	•••	•••
44	Rental San Luis 1	Piso	Feria	194 m	2 · 4		4,5	13	Sí	126 €	•••	•••
45	Beautiful Penthouse with terra...	Piso	Feria	195 m	2 · 4	Terr.	4,7	14	Sí	151 €	•••	•••
46	Bright, Renovated & Full of Na...	Piso	Feria	196 m	2 · 5	Terr.	4,3	11	Sí	134 €	•••	•••
47	Almaroma Central	Piso	Feria	197 m	2 · 4	Terr.	4,9	56	Sí	155 €	•••	•••
48	Apart La hierbabuena	Piso	Feria	202 m	2 · 5		4,9	35	Sí	182 €	•••	•••
49	Alameda de Hércules - Piscina...	Piso	Feria	207 m	2 · 4	Pisc. Terr.	4,6	30	Sí	148 €	•••	•••
50	Tranquilo apartamento a estre...	Piso	Feria	208 m	2 · 5		4,5	12	Sí	139 €	•••	•••
51	Life Apartments Alberto Lista, ...	Piso	Feria	211 m	2 · 5	Asc. Park.	4,4	18	—	165 €	•••	•••
52	Centro, coqueto, 5 personas.	Piso	Feria	216 m	2 · 5	Terr.	4,6	78	Sí	108 €	•••	•••
53	Apartamento con encanto vint...	Piso	Encarnación...	217 m	2 · 4		4,4	34	Sí	126 €	•••	•••
54	Duplex with terrace and spect...	Piso	Feria	220 m	2 · 4	Terr.	4,8	59	Sí	164 €	•••	•••
55	Duplex con terraza privada en ...	Piso	Feria	221 m	2 · 4	Terr.	4,7	41	Sí	160 €	•••	•••
56	Charming apartment in Seville	Piso	Feria	222 m	2 · 4		4,9	28	Sí	193 €	•••	•••
57	Apatamentos Trinidad, Aparta...	Piso	Feria	228 m	2 · 4		4,7	50	—	112 €	•••	•••
58	Mata Mua Suites, Suite con 2 ...	Piso	Feria	228 m	2 · 4	Asc.	4,7	12	—	300 €	•••	•••
59	Casa Antiguo in Casco Antigu...	Aparta...	Feria	230 m	2 · 4		4,8	22	—	130 €	•••	•••
60	Apartamento de 2 habitacione...	Piso	Feria	232 m	2 · 4	Terr.	4,8	37	Sí	115 €	•••	•••
61	CASTELLAR APARMENT, CENT...	Piso	Feria	236 m	2 · 4	Asc.	4,7	37	Sí	188 €	•••	•••
62	Eva Recommends Sentencia O...	Piso	Feria	240 m	2 · 4	Terr.	4,8	13	—	273 €	•••	•••
63	Duplex centro Sevilla	Piso	Feria	242 m	2 · 4		4,9	72	Sí	137 €	•••	•••
64	Eva Recommends Castellar 1.2...	Piso	Feria	242 m	2 · 4	Asc.	4,7	17	Sí	276 €	•••	•••
65	Apartamento Alameda 2(Casc...	Piso	San Lorenzo	246 m	2 · 4	Terr.	5,0	76	Sí	104 €	•••	•••
66	Apartamento San Juan de la P...	Piso	Feria	254 m	2 · 4	Asc. Terr.	4,9	133	Sí	92 €	•••	•••
67	BeHouse Alameda	Piso	San Lorenzo	254 m	2 · 4		4,7	10	Sí	129 €	•••	•••
68	Balcon Alameda. Optional Par...	Aparta...	Feria	257 m	2 · 5	Asc. Terr.	4,7	8	Sí	188 €	•••	•••
69	ISG Apartments: Lovely Duple...	Loft	Feria	258 m	2 · 4	Asc.	4,8	50	Sí	154 €	•••	•••
70	Apartamentos de Torres 2, Ap...	Piso	San Lorenzo	263 m	2 · 4	Asc.	4,6	16	—	182 €	•••	•••
71	Duplex en Mercado calle Feria	Piso	Feria	264 m	2 · 5	Asc.	4,8	32	Sí	286 €	•••	•••
72	2BR Private Terrace, Parking, T...	Piso	Feria	264 m	2 · 4	Asc. Terr.	4,9	34	Sí	146 €	•••	•••
73	Patio de Feria "Casco Antiguo"...	Piso	Feria	265 m	2 · 4	Asc.	4,9	39	—	144 €	•••	•••
74	Almazen apartamentos n°1 - 2...	Piso	Feria	276 m	2 · 4	Park.	4,7	6	Sí	226 €	•••	•••
75	Acogedor apartamento con p...	Piso	Feria	279 m	2 · 4		4,6	22	Sí	142 €	•••	•••
76	ATICO DUPLEX ALAMEDA DE ...	Piso	Encarnación...	281 m	2 · 4	Terr.	4,8	33	Sí	209 €	•••	•••
77	San Marcos: apartamento 2 ro...	Piso	Feria	287 m	2 · 4	Terr.	4,8	43	Sí	170 €	•••	•••
78	Stunning Upscale Inner Courty...	Piso	Encarnación...	288 m	2 · 4	Asc. Par...	4,7	29	Sí	241 €	•••	•••
79	San Lorenzo Apartament Sevill...	Piso	Feria	292 m	2 · 4		4,5	48	—	129 €	•••	•••
80	Alohamundi Alameda IV	Piso	Feria	293 m	2 · 4		4,7	38	Sí	153 €	•••	•••
81	CENTRAL APARTMENT UP TO ...	Piso	Feria	295 m	2 · 4	Park. Terr.	4,8	62	Sí	203 €	•••	•••
82	Un apartamento con encanto	Piso	Feria	297 m	2 · 4		4,8	26	—	123 €	•••	•••
83	Apatamentos Trinidad, Aparta...	Piso	Encarnación...	300 m	2 · 4		4,7	50	—	151 €	•••	•••
84	Flat in Seville City Center (VFT...	Piso	Feria	302 m	2 · 4	Asc. Terr.	4,9	16	Sí	125 €	•••	•••
85	Eva Recommends Castellar 0.2...	Piso	Feria	307 m	2 · 4	Asc. Terr.	4,7	38	Sí	298 €	•••	•••
86	Elly's Apartments, Apartament...	Piso	Feria	307 m	2 · 4	Asc. Terr.	4,9	47	—	209 €	•••	•••
87	Fasquel	Piso	Feria	307 m	2 · 4	Terr.	4,8	46	Sí	145 €	•••	•••
88	Dúplex en el corazón de Sevilla	Piso	Encarnación...	307 m	2 · 4	Asc.	4,8	16	Sí	132 €	•••	•••

Comparables (continuación)

#	Anuncio	Tipo	Barrio	Dist.	Dorm. · plazas	Extras	Nota	Reseñas 12 m	Registro	Tarifa	Ocup.	Ingresos 12 m
89	Casita Macarena	Piso	Feria	309 m	2 · 4	Terr.	4,9	33	Sí	170 €	•••	•••
90	Apartamentos de Luna Andre...	Piso	San Lorenzo	309 m	2 · 5		4,4	11	—	334 €	•••	•••
91	Apartment with views -Santa l...	Piso	Feria	310 m	2 · 4	Terr.	4,6	7	Sí	140 €	•••	•••
92	Iconic Center	Piso	Feria	311 m	2 · 4		4,7	49	Sí	150 €	•••	•••
93	CS Ideal for families next to Sa...	Piso	Feria	312 m	2 · 4	Terr.	4,5	20	Sí	151 €	•••	•••
94	Modern, Central and Quiet Ap...	Piso	San Gil	318 m	2 · 4		5,0	39	Sí	226 €	•••	•••
95	Casa Feria | 2BR Duplex & Priv...	Piso	San Gil	321 m	2 · 4		4,8	43	—	152 €	•••	•••
96	Genteel Home Gran Poder, Ge...	Piso	San Lorenzo	324 m	2 · 4	Asc.	4,5	29	—	218 €	•••	•••
97	Apartamentos de Rocio, Apart...	Piso	San Julián	329 m	2 · 4	Asc. Terr.	4,9	47	—	274 €	•••	•••
98	Spectacular duplex with privat...	Piso	Feria	329 m	2 · 4	Terr.	5,0	34	Sí	192 €	•••	•••
99	Prime Location!	Piso	San Lorenzo	341 m	2 · 4		5,0	38	Sí	147 €	•••	•••
1...	Apatamentos Trinidad, Aparta...	Piso	Encarnación...	342 m	2 · 5		4,7	50	—	128 €	•••	•••
1...	Ático de Sevilla	Piso	San Lorenzo	342 m	2 · 4	Park. Terr.	4,6	21	Sí	157 €	•••	•••
1...	Bright and Cozy apartment in ...	Piso	San Lorenzo	342 m	2 · 4	Asc. Terr.	4,8	28	Sí	110 €	•••	•••
1...	Apartamento ideal en la Alam...	Piso	San Gil	344 m	2 · 4		4,8	42	Sí	109 €	•••	•••
1...	Bright 2BR home with double ...	Piso	Feria	347 m	2 · 4	Asc. Terr.	4,3	21	Sí	158 €	•••	•••
1...	Ático dúplex en centro Sevilla	Piso	Encarnación...	352 m	2 · 4	Asc.	4,8	106	Sí	142 €	•••	•••
1...	Alohamundi Relator 01	Piso	San Gil	352 m	2 · 4	Asc.	4,9	29	—	157 €	•••	•••
1...	Alohamundi Relator 02	Piso	San Gil	352 m	2 · 4	Asc.	4,9	20	—	168 €	•••	•••
1...	Sunny privateTERRACE. Cosy 2...	Piso	Encarnación...	354 m	2 · 4	Asc. Par...	5,0	51	Sí	223 €	•••	•••
1...	San Marcos. 2 bedrooms, 2 ba...	Piso	San Julián	356 m	2 · 4	Asc.	4,8	24	Sí	155 €	•••	•••
1...	Alohamundi Campana II	Piso	Encarnación...	356 m	2 · 5		4,8	18	Sí	190 €	•••	•••
1...	Una casa en el corazón de Sev...	Piso	San Gil	363 m	2 · 4	Terr.	4,8	72	Sí	97 €	•••	•••
1...	Antigua Casa con terraza priva...	Casa	Encarnación...	365 m	2 · 4	Terr.	4,9	25	Sí	256 €	•••	•••
1...	Cervantes. 2 bedrooms, terrac...	Piso	Encarnación...	367 m	2 · 4	Asc. Pisc...	4,8	17	Sí	250 €	•••	•••
1...	OASIS OF PEACE IN THE HEAR...	Piso	Encarnación...	369 m	2 · 4	Asc. Terr.	4,9	26	Sí	193 €	•••	•••
1...	Awesome House with terrace i...	Piso	San Lorenzo	370 m	2 · 4		4,9	14	Sí	208 €	•••	•••
1...	Piso Alameda de Hércules Cen...	Piso	San Lorenzo	370 m	2 · 4		4,6	8	—	143 €	•••	•••
1...	Charming Duplex With Private...	Piso	San Gil	373 m	2 · 5	Terr.	4,9	48	Sí	172 €	•••	•••
1...	Cómodo apartamento casco a...	Piso	Encarnación...	378 m	2 · 4	Terr.	4,7	58	Sí	142 €	•••	•••
1...	Sunlit 2BR Duplex · Walk to La...	Piso	San Lorenzo	378 m	2 · 4		4,3	25	Sí	112 €	•••	•••
1...	Historic Center · Entire 2BR En...	Piso	Encarnación...	379 m	2 · 4	Asc. Terr.	5,0	19	Sí	249 €	•••	•••
1...	Santa Bárbara Apartments, 2B...	Aparta...	San Vicente	380 m	2 · 5	Asc.	4,7	13	—	130 €	•••	•••
1...	TERRAZA ALAMEDA. FREE GA...	Aparta...	San Gil	382 m	2 · 5	Asc. Terr.	4,7	18	Sí	159 €	•••	•••
1...	FANTASTIC apartment in the c...	Piso	Encarnación...	384 m	2 · 4	Asc.	4,8	48	Sí	174 €	•••	•••
1...	Alohamundi Hércules 01	Piso	San Lorenzo	385 m	2 · 4		4,8	34	Sí	148 €	•••	•••
1...	Jesús Gran Poder A. 2 bedroo...	Piso	San Vicente	386 m	2 · 4		4,8	8	Sí	134 €	•••	•••
1...	Excelente luminoso+ Parking ...	Piso	San Lorenzo	387 m	2 · 4	Asc. Terr.	4,8	54	Sí	132 €	•••	•••
1...	Duplex, Loft luxury in the cent...	Piso	San Julián	390 m	2 · 4	Asc.	4,8	23	Sí	149 €	•••	•••
1...	Susillo House Studio	Piso	San Gil	390 m	2 · 4		4,4	6	Sí	199 €	•••	•••
1...	Apartamento 2 rooms con pat...	Aparta...	San Julián	391 m	2 · 4	Terr.	4,8	44	Sí	106 €	•••	•••
1...	Bustos Tavera Central Suite , A...	Piso	San Julián	391 m	2 · 5		4,4	32	—	127 €	•••	•••
1...	Stylish loft duplex - Alameda -...	Piso	San Gil	391 m	2 · 4	Terr.	4,9	14	Sí	122 €	•••	•••
1...	Bright, elegant apartment with...	Piso	San Julián	392 m	2 · 4		4,9	40	Sí	175 €	•••	•••
1...	Bustos Tavera Central Suite , A...	Piso	San Julián	392 m	2 · 4		4,5	52	—	138 €	•••	•••
1...	Nuevo apto junto a la basilica ...	Piso	San Gil	393 m	2 · 4	Terr.	4,8	15	Sí	157 €	•••	•••
1...	Alohamundi Santa Marina	Piso	San Julián	396 m	2 · 4	Asc. Terr.	4,8	20	Sí	192 €	•••	•••
1...	Charming apartment in Seville...	Piso	San Julián	396 m	2 · 4	Asc.	4,6	8	Sí	218 €	•••	•••
1...	Apartamento Los Azahares VF...	Piso	Encarnación...	399 m	2 · 4	Asc. Park.	4,7	10	Sí	160 €	•••	•••
1...	Charming 2BR, 2BA Design Flat	Piso	San Julián	400 m	2 · 4	Asc.	5,0	19	—	277 €	•••	•••

Comparables (continuación)

#	Anuncio	Tipo	Barrio	Dist.	Dorm. · plazas	Extras	Nota	Reseñas 12 m	Registro	Tarifa	Ocup.	Ingresos 12 m
1…	Rubens Penthouse - Seville Ce…	Piso	Encarnación…	408 m	2 · 5	Terr.	5,0	33	Sí	277 €	•••	•••
1…	Spacious 2BD/ 2BTH with pati…	Piso	San Lorenzo	409 m	2 · 4		4,0	7	Sí	126 €	•••	•••
1…	1A. Vivienda en el centro. Villa…	Aparth…	San Julián	410 m	2 · 4	Asc. Terr.	4,9	63	Sí	174 €	•••	•••
1…	Peral Suite Seville	Piso	San Gil	413 m	2 · 4	Terr.	4,8	52	Sí	120 €	•••	•••
1…	Jesus del Gran Poder B. 2 bedr…	Piso	San Lorenzo	418 m	2 · 4	Asc.	4,8	9	Sí	120 €	•••	•••
1…	Monkeys Apartments Bustos T…	Piso	San Julián	423 m	2 · 5		4,8	32	Sí	234 €	•••	•••
1…	CASA NIKAU Sevilla with outd…	Casa	San Lorenzo	427 m	2 · 4	Terr.	4,9	45	Sí	304 €	•••	•••
1…	EN CÁ TITO. Luminoso y céntri…	Piso	San Julián	429 m	2 · 4	Terr.	4,7	8	Sí	105 €	•••	•••
1…	Charming apartment in the ce…	Piso	San Julián	430 m	2 · 5		4,9	22	Sí	233 €	•••	•••
1…	Luxury petit loft	Piso	San Julián	433 m	2 · 4		4,7	44	Sí	120 €	•••	•••
1…	Brand New Bright 2br Apartm…	Piso	Encarnación…	433 m	2 · 5	Asc.	4,8	13	Sí	254 €	•••	•••
1…	Amplio y centrico con Parking …	Piso	San Vicente	433 m	2 · 4	Asc. Park.	4,9	19	Sí	143 €	•••	•••
1…	Cosy apartment in central nei…	Piso	San Julián	437 m	2 · 4	Asc. Terr.	4,8	33	Sí	108 €	•••	•••
1…	MM Apartamento familiar Cen…	Piso	San Lorenzo	438 m	2 · 5	Terr.	4,8	52	Sí	168 €	•••	•••
1…	Tranquilo, luminoso, espacios…	Piso	San Julián	438 m	2 · 4	Terr.	4,8	47	Sí	93 €	•••	•••
1…	Casa Feria | 2BR Duplex & Priv…	Piso	San Gil	439 m	2 · 4		4,9	43	—	179 €	•••	•••
1…	Hostly Alameda, Hostly Alame…	Piso	San Gil	440 m	2 · 4		5,0	30	—	132 €	•••	•••
1…	Modern Duplex in the Alameda	Piso	San Lorenzo	440 m	2 · 4		4,4	8	Sí	126 €	•••	•••
1…	AoA San Lorenzo Terrace	Piso	San Vicente	441 m	2 · 4		4,5	32	Sí	150 €	•••	•••
1…	SR · cómodo · muy cerca Las S…	Piso	Encarnación…	442 m	2 · 4	Terr.	4,9	73	—	245 €	•••	•••
1…	Barrio Macarena - Parking gra…	Piso	San Julián	442 m	2 · 4		4,7	15	Sí	148 €	•••	•••
1…	ISG Apartments: Alameda Rela…	Piso	San Gil	444 m	2 · 4		4,6	63	Sí	144 €	•••	•••
1…	NEW! Estiloso apartamento en…	Piso	Encarnación…	445 m	2 · 4		4,8	43	Sí	190 €	•••	•••
1…	Encantador Ático con Terraza …	Piso	San Gil	445 m	2 · 4	Asc. Par…	4,9	37	Sí	204 €	•••	•••
1…	Apartamentos de Elitsa, Apart…	Piso	San Gil	445 m	2 · 4	Terr.	4,9	44	—	144 €	•••	•••
1…	Luminoso y céntrico apartame…	Piso	Encarnación…	445 m	2 · 4		4,7	15	Sí	126 €	•••	•••
1…	Apartamento nuevo en centro…	Piso	Encarnación…	451 m	2 · 5		4,8	39	Sí	150 €	•••	•••
1…	Apartamentos de Arraviata, A…	Piso	San Gil	452 m	2 · 4	Asc.	4,9	16	—	596 €	•••	•••
1…	Apartamentos de Arraviata, Tr…	Piso	San Gil	452 m	2 · 4	Asc.	4,9	16	—	136 €	•••	•••
1…	Apartamentos de Arraviata, A…	Piso	San Gil	452 m	2 · 4	Asc.	4,9	16	—	111 €	•••	•••
1…	Estrella de los Azahares	Piso	Encarnación…	454 m	2 · 4	Asc.	4,8	18	Sí	238 €	•••	•••
1…	Piso de lujo en el centro de Se…	Piso	Encarnación…	455 m	2 · 4		4,8	39	Sí	166 €	•••	•••
1…	APARTAMENTO SAN LUIS. Pla…	Piso	San Gil	456 m	2 · 4	Asc.	4,6	24	Sí	118 €	•••	•••
1…	Alohamundi Cetina	Piso	San Gil	457 m	2 · 4		4,8	24	Sí	153 €	•••	•••
1…	Apartamento con patio Privad…	Piso	Encarnación…	459 m	2 · 4	Asc. Terr.	4,5	43	Sí	118 €	•••	•••
1…	Centro Histórico Zona San Luis	Piso	San Gil	463 m	2 · 5	Terr.	4,6	8	Sí	152 €	•••	•••
1…	Elegant Apartment in Seville's …	Piso	San Lorenzo	464 m	2 · 5	Terr.	5,0	58	Sí	179 €	•••	•••
1…	Ático en el centro con terraza …	Piso	San Lorenzo	464 m	2 · 4	Asc. Terr.	4,9	73	—	114 €	•••	•••
1…	Alohamundi Campana	Piso	Encarnación…	465 m	2 · 4	Asc. Terr.	4,9	43	Sí	177 €	•••	•••
1…	Dúplex dos dormitorios y terr…	Piso	San Gil	466 m	2 · 4	Terr.	4,2	37	—	133 €	•••	•••
1…	Spectacular penthouse with vi…	Piso	San Julián	466 m	2 · 4		4,3	17	Sí	78 €	•••	•••
1…	Ático con terrazas en Sevilla	Piso	Encarnación…	467 m	2 · 4	Asc. Terr.	4,8	71	Sí	165 €	•••	•••
1…	La Francesa Alameda	Piso	San Gil	468 m	2 · 4		4,8	26	Sí	186 €	•••	•••
1…	2Bdr. Ap. Santa Barbara Centr…	Aparta…	San Lorenzo	468 m	2 · 5	Asc.	4,6	23	—	178 €	•••	•••
1…	MonKeys Apartments Amor d…	Piso	Encarnación…	470 m	2 · 5		4,7	18	Sí	251 €	•••	•••
1…	Moderno y espacioso apartam…	Piso	Encarnación…	471 m	2 · 4	Asc.	4,9	30	Sí	230 €	•••	•••
1…	Hostly Sol céntrico 2 dorm wif…	Piso	San Julián	471 m	2 · 4	Terr.	4,8	64	Sí	120 €	•••	•••
1…	San Lorenzo apt. Sevilla centro	Piso	San Vicente	474 m	2 · 4	Asc.	4,8	24	Sí	166 €	•••	•••
1…	Céntrico y acogedor apartame…	Piso	San Julián	477 m	2 · 4	Asc. Terr.	4,7	9	Sí	131 €	•••	•••
1…	Bright-spacious very heart of t…	Piso	Encarnación…	479 m	2 · 4	Asc. Terr.	4,8	18	Sí	324 €	•••	•••

Comparables (continuación)

#	Anuncio	Tipo	Barrio	Dist.	Dorm. · plazas	Extras	Nota	Reseñas 12 m	Registro	Tarifa	Ocup.	Ingresos 12 m
1…	Casa Sevilla 1920 Suites junto …	Piso	Encarnación…	479 m	2 · 5	Asc.	4,7	8	—	256 €	•••	•••
1…	Alameda de Hércules - Peral	Piso	San Gil	484 m	2 · 4	Terr.	4,6	11	Sí	168 €	•••	•••
1…	Edificio con tres pisos, 1º. Prec…	Piso	San Lorenzo	486 m	2 · 4		4,8	60	—	139 €	•••	•••
1…	Edificio con tres pisos, Ático. P…	Piso	San Lorenzo	486 m	2 · 4		4,8	86	—	138 €	•••	•••
1…	Edificio con tres pisos, Bajo. Pr…	Piso	San Lorenzo	486 m	2 · 4		4,8	52	—	138 €	•••	•••
1…	Unique and charming in the hi…	Piso	Santa Catali…	490 m	2 · 4	Park.	4,9	23	Sí	129 €	•••	•••
1…	Alohamundi Jerónimo Hernán…	Piso	Encarnación…	495 m	2 · 4	Asc.	4,7	48	Sí	276 €	•••	•••
1…	Hostly Sierpes -Campana 2 bd…	Piso	Encarnación…	495 m	2 · 4	Asc.	4,7	66	Sí	126 €	•••	•••
1…	FANTASTIC APT 2 BED CENTR…	Piso	San Julián	495 m	2 · 4	Asc. Terr.	4,6	20	Sí	136 €	•••	•••
1…	CSE San Miguel, Apartamento …	Piso	Encarnación…	498 m	2 · 4		4,5	13	—	135 €	•••	•••
1…	CSE San Miguel, Apartamento …	Piso	Encarnación…	498 m	2 · 5		4,4	13	—	106 €	•••	•••
2…	AvantiStays Feria, AvantiStays …	Aparta…	San Gil	499 m	2 · 5	Asc. Terr.	4,9	38	—	133 €	•••	•••
2…	Modern cozy apartment in Se…	Piso	San Vicente	499 m	2 · 4		4,6	33	Sí	132 €	•••	•••

Anexo · Análisis de inversión

¿Es rentable comprarlo?

A 345.000 €, el escenario central deja un 2,7 % operativo sobre la inversión total: una rentabilidad moderada en una zona con demanda turística sólida.

RESULTADO OPERATIVO ANUAL · ESCENARIO CENTRAL

10.222 €

antes de financiación e impuestos personales

2,7 %

sobre 377.950 € de inversión total

PRECIO DE COMPRA

345.000 €

precio pedido O

INVERSIÓN TOTAL

378.000 €

con impuesto y gastos

INGRESOS ANUALES

26.600 €

escenario central E

MERCADO

49 % · 154 €

ocupación · tarifa media E

Del ingreso al resultado operativo

Ingresos por alojamiento	26.592 €
Comisiones de las plataformas S	−4.201 €
Limpieza entre estancias S	−2.287 €
Gestión profesional (19 % + IVA) S	−3.820 €
IVA de la gestión	−802 €
Resultado antes de los gastos del inmueble	**15.482 €**
Gastos fijos del inmueble S	−3.930 €
Mantenimiento y reposición S	−1.330 €
Resultado operativo	**10.222 €**

Inversión total

Precio de compra O	345.000 €
ITP (7 %, Andalucía) O	24.150 €
Notaría, registro y gestoría S	2.800 €
Puesta en marcha S	6.000 €
Inversión total	**377.950 €**

Impuesto: vivienda usada, tipo general, sin beneficios personales. Fuente: Ley 5/2021 de Tributos Cedidos de Andalucía: tipo general del ITP del 7 % para inmuebles.

Si la gestionas tú, sin gestión profesional, el resultado operativo central subiría a 14.800 € (3,9 %), a cambio de tu tiempo: reservas, huéspedes, limpiezas, incidencias y precios cada día.

Anexo · Hipótesis y sensibilidad

Costes, escenarios y qué mueve el resultado

Costes de explotación

Comisiones de plataformas S	15,8 % de los ingresos
Limpieza por salida S	42 €
Gestión profesional S	19 % + IVA sobre lo que queda tras plataformas y limpieza
IBI S · pendiente de verificar	420 € al año
Comunidad S · pendiente de verificar	720 € al año
Seguro S · pendiente de verificar	300 € al año
Luz, agua e internet S	2.100 € al año
Basuras y tasas locales S · pendiente de verificar	90 € al año
Otros fijos S	300 € al año
Mantenimiento S	3 % de los ingresos
Reposición de equipamiento S	2 % de los ingresos

Los marcados como pendientes de verificar son medias de la zona: con los recibos reales del inmueble la cifra se ajusta.

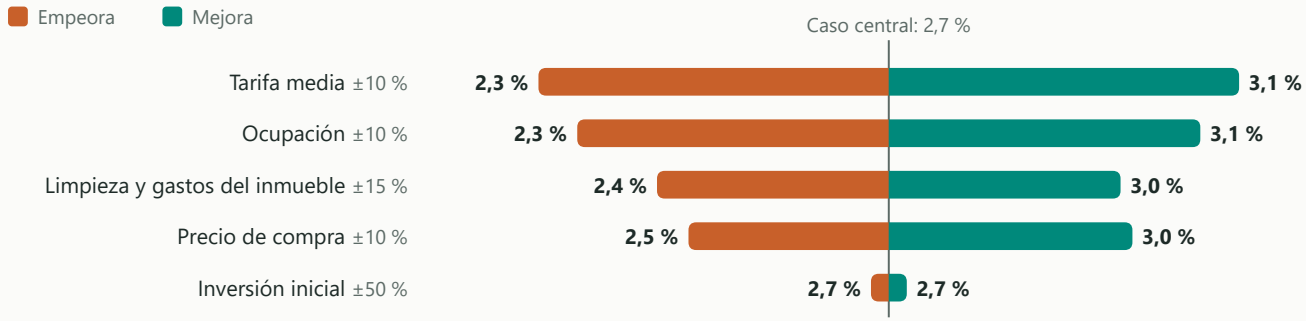
Tres escenarios

ESCENARIO	INGRESOS	RESULTADO	RENTAB.
Bajo (percentil 25)	17.286 €	5.270 €	1,4 %
Central (mediana)	**26.592 €**	**10.222 €**	**2,7 %**
Alto (percentil 75)	36.207 €	15.340 €	4,1 %

Rentabilidad operativa sobre la inversión total.

IVA de las estancias. Real Decreto-ley 29/2026, art. 7 prevé un IVA del 10 % para las estancias de hasta 30 noches desde el 1 diciembre 2026. Publicado en el BOE el 7-oct-2026; a 31-oct-2026 no consta su convalidación. Si se aplica sin subir las tarifas, el resultado operativo central bajaría 450 € al año (rentabilidad 2,6 %). No se incluye en la cifra principal; confírmalo con tu asesor fiscal.

Qué mueve la rentabilidad



Cada barra cambia una sola hipótesis y deja las demás en el caso central. Arriba, lo que más pesa.

Anexo · Precio de compra

¿A qué precio compensaría?

Para un 4 % en el escenario central, el precio tendría que rondar los 231.000 €; para un 3 %, unos 310.000 €. El precio pedido es 345.000 €.

Precio de compra compatible con cada rentabilidad objetivo

OBJETIVO	ESCENARIO BAJO	CENTRAL	ALTO
Rentabilidad del 3 %	156.000 €	**310.000 €**	470.000 €
Rentabilidad del 4 %	115.000 €	**231.000 €**	350.000 €
Rentabilidad del 5 %	90.000 €	**183.000 €**	279.000 €

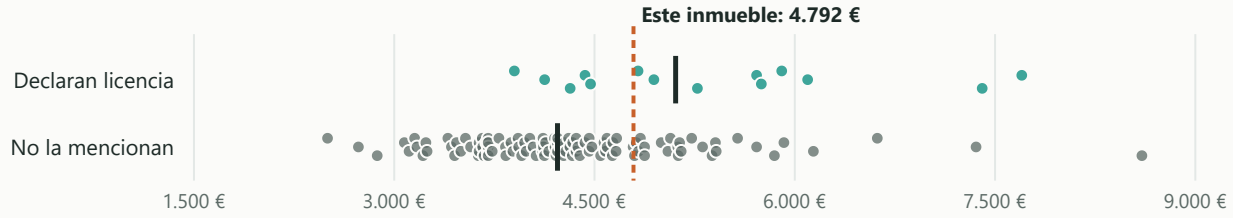
Precio con el que el resultado operativo de cada escenario llega al objetivo, con el mismo impuesto, gastos de compra y puesta en marcha. Orientativo: no es una tasación ni un precio de mercado.

Qué piden por pisos parecidos en la zona

ANUNCIOS EN VENTA	N.º	P25	MEDIANA	P75
Declaran licencia turística	14	4.429	**5.108**	5.903
No la mencionan	108	3.704	**4.222**	4.667

Euros por m² de superficie anunciada; precio de oferta, no de cierre.

El inmueble se anuncia a 4.792 €/m², un 6,2 % por debajo de la mediana de los anuncios que declaran licencia turística. Los pisos que la declaran piden, en mediana, un 21 % más por m² que los que no la mencionan.



Cada punto es un anuncio en venta; la raya negra, la mediana de cada grupo; la línea discontinua, el precio por m² de este inmueble.

Anexo · Anuncios en venta

Pisos en venta comparables

124 anuncios de Idealista (31-oct-2026), ordenados por distancia. Viviendas de 2 dormitorios y 50 a 100 m² a menos de 1 km; precio de oferta, no de cierre. «Licencia»: lo que dice el anuncio, sin comprobar. El enlace lleva al anuncio.

#	Anuncio	Barrio	Dist.	m²	Dorm.	Planta	Estado	Licencia	Precio	€/m²
1	Dúplex · exterior · ref. 111365829	Alameda	119 m	75	2	2.ª	Buen estado	Declarada	362.000 €	4.827
2	Piso · exterior · ref. 111222061	Alameda	145 m	54	2	3.ª	Buen estado	Declarada	267.000 €	4.944
3	Piso · exterior · ref. 112131606	Feria	148 m	63	2	1.ª	Buen estado	—	339.000 €	5.381
4	Piso · exterior · ref. 109544596	Feria	163 m	75	2	1.ª	Buen estado	—	350.000 €	4.667
5	Piso · exterior · ref. 112131428	Feria	195 m	71	2	1.ª	Buen estado	—	329.000 €	4.634
6	Piso · exterior · ref. 112802446	Alameda	198 m	79	2	2.ª	Buen estado	—	299.000 €	3.785
7	Casa · ref. 112340141	Alameda	204 m	87	2	—	Buen estado	Declarada	359.000 €	4.126
8	Piso · ascensor · ref. 105797598	Feria	269 m	57	2	Bajo	Buen estado	—	185.000 €	3.246
9	Piso · ref. 112826799	Encarnación-Las …	270 m	51	2	Bajo	Buen estado	—	210.000 €	4.118
10	Casa · ref. 112136384	Feria	274 m	100	2	—	Buen estado	—	448.000 €	4.480
11	Casa · ref. 112475462	San Julián	278 m	90	2	—	A reformar	—	350.000 €	3.889
12	Piso · exterior · ref. 112669944	Alameda	297 m	52	2	1.ª	A reformar	—	215.000 €	4.135
13	Dúplex · ascensor · exterior · ref. 1124…	Encarnación-Las …	300 m	98	2	1.ª	Buen estado	—	360.000 €	3.673
14	Dúplex · exterior · ref. 111707017	Feria	301 m	73	2	Bajo	Buen estado	Declarada	445.000 €	6.096
15	Piso · exterior · ref. 112415615	Feria	303 m	55	2	—	Buen estado	—	240.000 €	4.364
16	Dúplex · ascensor · ref. 112911582	Alameda	314 m	96	2	2.ª	Buen estado	—	519.000 €	5.406
17	Piso · ascensor · exterior · ref. 111461…	Encarnación-Las …	333 m	85	2	2.ª	Buen estado	—	359.000 €	4.224
18	Piso · exterior · ref. 112665353	Feria	336 m	87	2	2.ª	Buen estado	—	249.900 €	2.872
19	Piso · exterior · ref. 111154953	Feria	352 m	60	2	Bajo	Buen estado	—	259.000 €	4.317
20	Piso · exterior · ref. 112882086	Alameda	353 m	81	2	2.ª	Buen estado	—	300.000 €	3.704
21	Piso · ref. 112404356	Feria	355 m	80	2	1.ª	Buen estado	—	350.000 €	4.375
22	Piso · ascensor · ref. 111498767	Feria	363 m	79	2	1.ª	Buen estado	—	399.000 €	5.051
23	Piso · ascensor · exterior · ref. 111399…	Plaza de la Gavidi…	371 m	76	2	Bajo	Buen estado	—	339.000 €	4.461
24	Piso · ascensor · exterior · ref. 111713…	Alameda	374 m	70	2	Bajo	Buen estado	Declarada	310.000 €	4.429
25	Piso · exterior · ref. 104357546	Plaza de la Gavidi…	379 m	88	2	Bajo	Buen estado	Declarada	380.000 €	4.318
26	Piso · ascensor · exterior · ref. 112691…	Feria	383 m	63	2	Bajo	Buen estado	Posible	280.000 €	4.444
27	Piso · exterior · ref. 109921289	Feria	386 m	70	2	2.ª	Buen estado	—	225.000 €	3.214
28	Piso · exterior · ref. 112907784	Alameda	404 m	81	2	2.ª	Buen estado	—	300.000 €	3.704
29	Piso · ascensor · ref. 110510015	Alameda	405 m	67	2	2.ª	Buen estado	—	265.000 €	3.955
30	Piso · ascensor · exterior · ref. 112691…	Feria	414 m	63	2	Bajo	Buen estado	Posible	280.000 €	4.444
31	Piso · exterior · ref. 111861471	San Julián	424 m	70	2	2.ª	A reformar	—	320.000 €	4.571
32	Piso · exterior · ref. 112126364	San Julián	427 m	73	2	2.ª	Buen estado	—	265.000 €	3.630
33	Dúplex · exterior · ref. 111676781	Plaza de la Gavidi…	427 m	80	2	Bajo	Buen estado	—	330.000 €	4.125
34	Piso · exterior · ref. 112688364	Alameda	437 m	63	2	2.ª	Buen estado	—	225.000 €	3.571
35	Dúplex · ascensor · ref. 112633240	Plaza de la Gavidi…	439 m	72	2	Bajo	Buen estado	Declarada	425.000 €	5.903
36	Piso · exterior · ref. 112930518	Alameda	443 m	81	2	2.ª	Buen estado	—	300.000 €	3.704
37	Piso · ascensor · ref. 112887482	Feria	447 m	75	2	1.ª	Buen estado	—	315.000 €	4.200
38	Piso · ascensor · ref. 112941678	Plaza de la Gavidi…	450 m	74	2	1.ª	Buen estado	—	340.000 €	4.595
39	Piso · exterior · ref. 109568082	Alameda	453 m	89	2	1.ª	Buen estado	—	350.000 €	3.933
40	Piso · ref. 112655380	Plaza de la Gavidi…	456 m	50	2	Bajo	Buen estado	—	183.000 €	3.660
41	Piso · exterior · ref. 104126508	Plaza de la Gavidi…	460 m	100	2	Bajo	Buen estado	Declarada	390.000 €	3.900
42	Piso · ref. 112941584	San Julián	461 m	71	2	1.ª	Buen estado	—	259.999 €	3.662
43	Piso · exterior · ref. 104012937	San Julián	464 m	62	2	2.ª	Buen estado	—	255.000 €	4.113
44	Piso · exterior · ref. 112749666	Feria	466 m	70	2	2.ª	Buen estado	—	240.000 €	3.429

Anuncios en venta (continuación)

#	Anuncio	Barrio	Dist.	m²	Dorm.	Planta	Estado	Licencia	Precio	€/m²
45	Piso · exterior · ref. 112816940	Alameda	469 m	81	2	2.ª	Buen estado	—	300.000 €	3.704
46	Piso · exterior · ref. 112919283	Plaza de la Gavidi…	469 m	65	2	Bajo	Buen estado	—	279.900 €	4.306
47	Dúplex · ascensor · exterior · ref. 1120…	Alameda	474 m	80	2	—	Buen estado	—	325.000 €	4.062
48	Piso · exterior · ref. 110412351	Plaza de la Gavidi…	479 m	66	2	—	Buen estado	—	345.000 €	5.227
49	Piso · exterior · ref. 112421661	San Julián	482 m	65	2	—	Buen estado	—	240.000 €	3.692
50	Dúplex · ref. 111041294	Plaza de la Gavidi…	501 m	82	2	1.ª	Buen estado	—	360.000 €	4.390
51	Piso · exterior · ref. 112920515	Feria	503 m	75	2	Bajo	Buen estado	—	280.000 €	3.733
52	Piso · exterior · ref. 111532705	Plaza de la Gavidi…	505 m	81	2	1.ª	Buen estado	—	415.000 €	5.123
53	Piso · ascensor · exterior · ref. 112591…	San Vicente	505 m	97	2	3.ª	A reformar	—	330.000 €	3.402
54	Piso · ascensor · ref. 110931584	Feria	509 m	99	2	1.ª	Buen estado	—	450.000 €	4.545
55	Piso · exterior · ref. 112802910	San Julián	510 m	62	2	2.ª	Buen estado	—	255.000 €	4.113
56	Piso · ascensor · ref. 36248325	San Julián	532 m	60	2	1.ª	Buen estado	—	275.000 €	4.583
57	Dúplex · ascensor · exterior · ref. 1093…	San Julián	546 m	70	2	Bajo	Buen estado	Declarada	369.000 €	5.271
58	Piso · exterior · ref. 112782987	Plaza de la Gavidi…	546 m	79	2	3.ª	Buen estado	—	349.900 €	4.429
59	Dúplex · ref. 112181901	Plaza de la Gavidi…	546 m	67	2	—	Buen estado	—	345.000 €	5.149
60	Piso · exterior · ref. 111532457	Plaza de la Gavidi…	549 m	94	2	Bajo	Buen estado	—	399.000 €	4.245
61	Casa · ref. 111332954	Alameda	555 m	74	2	—	Buen estado	—	339.900 €	4.593
62	Dúplex · ascensor · exterior · ref. 1110…	Plaza de la Gavidi…	564 m	82	2	1.ª	Buen estado	—	350.000 €	4.268
63	Dúplex · ascensor · exterior · ref. 1129…	San Vicente	569 m	91	2	1.ª	Buen estado	—	397.000 €	4.363
64	Ático · exterior · ref. 112429792	Feria	574 m	88	2	2.ª	Buen estado	—	425.000 €	4.830
65	Piso · ascensor · ref. 112658962	Feria	577 m	75	2	1.ª	Buen estado	—	360.000 €	4.800
66	Piso · ascensor · exterior · ref. 112892…	San Vicente	578 m	71	2	2.ª	Buen estado	—	340.000 €	4.789
67	Piso · ascensor · exterior · ref. 110259…	Encarnación-Las …	580 m	92	2	2.ª	Buen estado	—	230.000 €	2.500
68	Piso · ascensor · exterior · ref. 112472…	San Julián	593 m	80	2	2.ª	Buen estado	—	390.000 €	4.875
69	Piso · exterior · ref. 112628508	San Julián	593 m	66	2	2.ª	Buen estado	—	265.000 €	4.015
70	Dúplex · ascensor · exterior · ref. 1045…	Plaza de la Gavidi…	609 m	95	2	1.ª	Obra nueva	—	487.000 €	5.126
71	Piso · ascensor · exterior · ref. 112310…	Encarnación-Las …	620 m	63	2	3.ª	Buen estado	—	463.500 €	7.357
72	Piso · ascensor · exterior · ref. 110657…	Puerta Carmona-…	633 m	79	2	2.ª	Buen estado	—	485.000 €	6.139
73	Piso · exterior · ref. 99395391	San Julián	634 m	75	2	3.ª	Buen estado	—	265.000 €	3.533
74	Dúplex · ascensor · ref. 110574057	San Vicente	638 m	95	2	1.ª	Buen estado	—	395.000 €	4.158
75	Piso · ascensor · exterior · ref. 111273…	Santa Cruz - Alfalfa	639 m	84	2	1.ª	Buen estado	—	360.000 €	4.286
76	Piso · ascensor · exterior · ref. 112917…	San Julián	650 m	80	2	2.ª	Buen estado	—	390.000 €	4.875
77	Piso · exterior · ref. 112298935	Plaza de la Gavidi…	658 m	84	2	Bajo	Buen estado	—	329.900 €	3.927
78	Piso · ascensor · exterior · ref. 110599…	Santa Cruz - Alfalfa	681 m	75	2	2.ª	Buen estado	—	260.000 €	3.467
79	Piso · exterior · ref. 112154187	Alameda	683 m	73	2	Bajo	Buen estado	—	294.999 €	4.041
80	Piso · ascensor · exterior · ref. 112352…	Puerta Carmona-…	688 m	73	2	1.ª	Buen estado	—	280.000 €	3.836
81	Piso · ascensor · exterior · ref. 110142…	Santa Cruz - Alfalfa	695 m	68	2	2.ª	Buen estado	—	450.000 €	6.618
82	Piso · ascensor · exterior · ref. 107864…	Puerta Carmona-…	702 m	85	2	—	Buen estado	Declarada	380.000 €	4.471
83	Dúplex · ascensor · ref. 109792986	Santa Cruz - Alfalfa	702 m	92	2	1.ª	Buen estado	—	290.000 €	3.152
84	Ático · ascensor · exterior · ref. 11220…	Plaza de la Gavidi…	705 m	60	2	3.ª	Buen estado	Declarada	345.000 €	5.750
85	Piso · exterior · ref. 112775488	Alameda	706 m	81	2	2.ª	Buen estado	—	300.000 €	3.704
86	Piso · exterior · ref. 112096714	Plaza de la Gavidi…	711 m	62	2	2.ª	Buen estado	—	289.000 €	4.661
87	Piso · ascensor · ref. 112850477	Encarnación-Las …	714 m	70	2	1.ª	Buen estado	—	390.000 €	5.571
88	Dúplex · exterior · ref. 110646567	Plaza de la Gavidi…	742 m	90	2	1.ª	Buen estado	—	390.000 €	4.333
89	Piso · exterior · ref. 112587733	San Vicente	743 m	88	2	1.ª	Buen estado	—	350.000 €	3.977
90	Piso · exterior · ref. 112738978	Encarnación-Las …	747 m	90	2	2.ª	Buen estado	—	280.000 €	3.111
91	Piso · ref. 112869171	San Vicente	747 m	58	2	2.ª	Buen estado	—	245.000 €	4.224
92	Piso · ascensor · exterior · ref. 107309…	Puerta Carmona-…	756 m	84	2	3.ª	Buen estado	—	290.000 €	3.452
93	Piso · ascensor · ref. 112919266	Santa Cruz - Alfalfa	770 m	52	2	1.ª	Buen estado	Declarada	385.000 €	7.404
94	Piso · ref. 111966844	Parlamento - Tor…	774 m	74	2	1.ª	Buen estado	—	269.000 €	3.635

Anuncios en venta (continuación)

#	Anuncio	Barrio	Dist.	m²	Dorm.	Planta	Estado	Licencia	Precio	€/m²
95	Piso · ascensor · exterior · ref. 112827…	Santa Cruz - Alfalfa	778 m	73	2	2.ª	Buen estado	—	370.000 €	5.068
96	Dúplex · ascensor · exterior · ref. 1121…	San Vicente	781 m	79	2	2.ª	Buen estado	—	325.000 €	4.114
97	Piso · exterior · ref. 112695761	Parlamento - Tor…	789 m	60	2	Entr…	Buen estado	—	210.000 €	3.500
98	Piso · exterior · ref. 111642958	Alameda	798 m	79	2	3.ª	Buen estado	—	243.000 €	3.076
99	Piso · exterior · ref. 112332529	Plaza de la Gavidi…	799 m	98	2	1.ª	Buen estado	—	425.000 €	4.337
100	Casa · ref. 111557207	Santa Cruz - Alfalfa	802 m	100	2	—	Buen estado	—	427.500 €	4.275
101	Piso · ref. 110905627	San Vicente	833 m	97	2	—	Buen estado	—	265.000 €	2.732
102	Piso · ascensor · exterior · ref. 112601…	Parlamento - Tor…	838 m	72	2	Bajo	Buen estado	—	279.000 €	3.875
103	Piso · ascensor · exterior · ref. 112922…	Puerta Carmona-…	838 m	83	2	Bajo	Buen estado	—	385.000 €	4.639
104	Piso · ascensor · exterior · ref. 112819…	Arenal - Museo - …	855 m	83	2	—	Buen estado	—	349.000 €	4.205
105	Piso · ascensor · ref. 112475887	Santa Cruz - Alfalfa	869 m	74	2	2.ª	Buen estado	—	330.000 €	4.459
106	Ático · ascensor · exterior · ref. 10724…	Parlamento - Tor…	873 m	80	2	2.ª	Buen estado	—	385.000 €	4.812
107	Ático · ascensor · exterior · ref. 11121…	Arenal - Museo - …	879 m	100	2	—	Buen estado	—	860.000 €	8.600
108	Piso · ascensor · exterior · ref. 110328…	San Vicente	895 m	59	2	3.ª	Buen estado	—	345.000 €	5.847
109	Piso · ascensor · exterior · ref. 112509…	Santa Cruz - Alfalfa	901 m	91	2	2.ª	Buen estado	Declarada	520.000 €	5.714
110	Piso · exterior · ref. 112182558	Arenal - Museo - …	901 m	82	2	3.ª	A reformar	—	259.990 €	3.171
111	Casa · ref. 112953348	Puerta de la Carn…	902 m	89	2	—	Buen estado	—	355.000 €	3.989
112	Dúplex · ascensor · exterior · ref. 1076…	Plaza de la Gavidi…	907 m	70	2	Bajo	Buen estado	—	400.000 €	5.714
113	Piso · ascensor · ref. 112143343	Arenal - Museo - …	913 m	77	2	—	Buen estado	—	325.000 €	4.221
114	Piso · ascensor · ref. 112768208	San Vicente	919 m	97	2	1.ª	Buen estado	—	515.000 €	5.309
115	Dúplex · ascensor · exterior · ref. 1119…	San Vicente	926 m	61	2	2.ª	Buen estado	—	361.000 €	5.918
116	Dúplex · ascensor · ref. 112828494	Santa Cruz - Alfalfa	927 m	50	2	1.ª	Buen estado	Declarada	385.000 €	7.700
117	Piso · ascensor · exterior · ref. 112702…	Puerta Carmona-…	938 m	64	2	2.ª	Buen estado	—	310.000 €	4.844
118	Piso · ref. 111913433	Parlamento - Tor…	943 m	74	2	1.ª	Buen estado	—	269.000 €	3.635
119	Piso · ascensor · exterior · ref. 112693…	Santa Cruz - Alfalfa	947 m	73	2	2.ª	Buen estado	—	395.000 €	5.411
120	Piso · ascensor · ref. 111866924	Parlamento - Tor…	955 m	78	2	1.ª	Buen estado	—	299.000 €	3.833
121	Piso · ascensor · exterior · ref. 111900…	Arroyo - Santa Ju…	962 m	73	2	—	Buen estado	—	374.999 €	5.137
122	Piso · ascensor · exterior · ref. 112833…	Puerta Carmona-…	970 m	77	2	Bajo	Buen estado	—	385.000 €	5.000
123	Piso · ascensor · ref. 112859569	Parlamento - Tor…	971 m	80	2	2.ª	Buen estado	—	259.000 €	3.238
124	Piso · exterior · ref. 112823545	San Vicente	986 m	66	2	2.ª	Buen estado	—	278.000 €	4.212

Anexo · Valoración profesional

Nuestra valoración

Compra razonable como patrimonio en una zona con demanda turística sólida; como inversión de rentas, el precio pedido deja una rentabilidad moderada.

El precio pedido está en línea con el mercado de pisos que anuncian licencia en la zona: 4.792 €/m² frente a una mediana de 5.108 €/m². No vemos sobreprecio, pero tampoco una ganga.

La explotación turística es sólida pero no extraordinaria: unos 26.600 € de ingresos y 10.200 € de resultado operativo en el escenario central, un 2,7 % sobre 378.000 € invertidos. Con un rendimiento como el del percentil 75 de la zona se llegaría al 4,1 %; en el percentil 25 se quedaría en el 1,4 %.

Tiene sentido si buscas un activo en el centro de Sevilla cuya renta cubra sus gastos con holgura, y si la licencia y el estado del piso se confirman. Si buscas un 4 % o más de rentabilidad operativa, este precio no lo permite: habría que negociar hacia 231.000 € o mirar otros pisos.

A favor

- Demanda amplia y contrastada: 201 anuncios activos comparables a menos de 500 m.
- Precio por m² un 6,2 % por debajo de la mediana de los anuncios que la declaran.
- La explotación cubre los gastos del inmueble incluso en el escenario bajo: 5.300 € de resultado al año.

En contra

- Rentabilidad operativa central del 2,7 %: por debajo de lo que buscan muchos inversores.
- Muy sensible a la tarifa y la ocupación: con un ±10 %, la rentabilidad va del 2,3 % al 3,1 %.
- Si se convalida el IVA del 10 % de las estancias cortas, restaría unos 450 € al año sin subir tarifas.

Antes de tomar la decisión

1. Comprobar que la licencia de vivienda con fines turísticos está inscrita, en vigor y vinculada a este inmueble, y que los estatutos de la comunidad no la limitan.
2. Pedir los recibos reales de IBI, comunidad y seguro, y preguntar por derramas aprobadas o previstas.
3. Visitar el piso: el estado, el equipamiento y cualquier obra antes de empezar cambian la inversión inicial.

Siguiente paso. Si decides seguir adelante, en Viventra podemos visitar el piso contigo y ocuparnos de la puesta en marcha y la gestión. Si quieres compararlo con otro inmueble, el estudio se prepara en 12–24 horas.

Valoración económica razonada con los datos y supuestos de este estudio. No es una tasación oficial ni una recomendación de inversión garantizada: la decisión de compra es tuya.

Método y fuentes

Cómo se ha hecho este estudio

Este documento es una muestra. El inmueble y su precio son una simulación; La calle Feria es solo la referencia geográfica de la simulación. Los datos de mercado y los anuncios son reales y tienen fuente y fecha.

Fuentes

- **Mercado turístico:** Inside Airbnb, captura de Sevilla, captura del 25-sep-2026. Licencia CC BY 4.0; atribución: «Inside Airbnb, captura de Sevilla». En los estudios de clientes se añade un proveedor profesional de datos de alquiler turístico.
- **Estacionalidad:** demanda según 6525 reseñas de los comparables entre sep-2025 y ago-2026; tarifa según la tarifa media por noche de las estancias gestionadas por Viventra en Sevilla, de dic-2025 a nov-2026 (realizadas y confirmadas a 21-sep-2026; 1971 noches).
- **Anuncios en venta:** Idealista, consulta del 31-oct-2026. Viviendas de 2 dormitorios y 50 a 100 m² a menos de 1 km; precio de oferta, no de cierre. La licencia se lee en el texto del anuncio: «declarada» significa que el anuncio dice tenerla; no se ha comprobado.
- **Costes de explotación:** supuestos medios de la operativa de Viventra en Sevilla (414 estancias con desglose de comisiones y limpieza).

Definiciones

- **Escenario central, bajo y alto:** percentiles 50, 25 y 75 de los ingresos de la muestra; no son el mínimo ni el máximo posibles.
- **Tarifa media:** ingresos por alojamiento divididos entre noches ocupadas. **Ocupación:** noches ocupadas sobre noches del mes.
- **Resultado antes de los gastos del inmueble:** ingresos menos plataformas, limpieza, gestión e IVA de la gestión.
- **Resultado operativo:** lo anterior menos gastos del inmueble, mantenimiento y tasas; antes de financiación e impuestos personales.
- **Rentabilidad operativa:** resultado operativo dividido entre la inversión total (precio, impuesto, gastos de compra y puesta en marcha).

Alcance

El estudio se prepara para este inmueble con datos de mercado identificados y supuestos declarados. Sus cifras son estimaciones, no ingresos garantizados. No es una tasación oficial ni un informe jurídico, urbanístico o fiscal: la viabilidad legal del uso turístico, la licencia y el estado del inmueble se comprueban aparte.

O dato aportado u observado · E estimación de un proveedor o del modelo · S supuesto Viventra que puedes cambiar. Corregimos sin coste cualquier error material de este documento.