ESTUDIO DE RENTABILIDAD TURÍSTICA

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
Método y fuentes 11

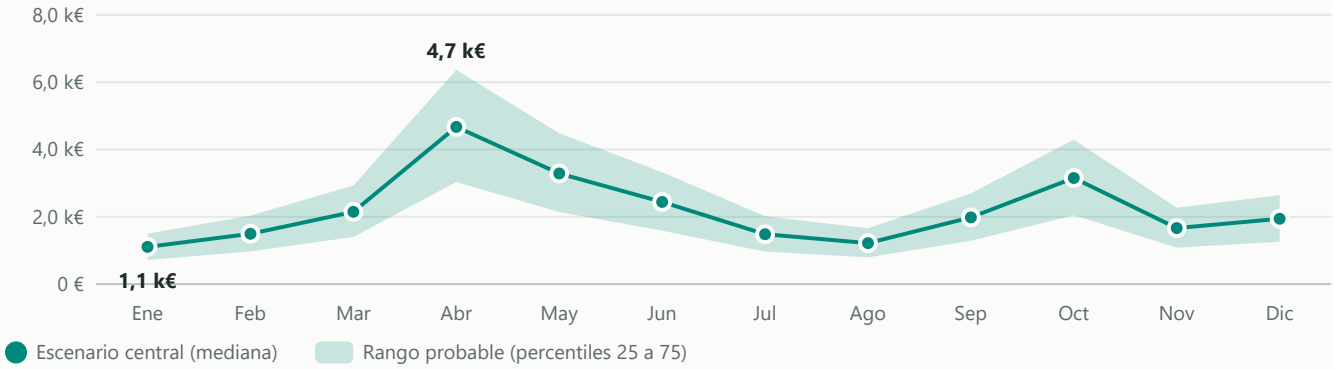
Ingresos

¿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.

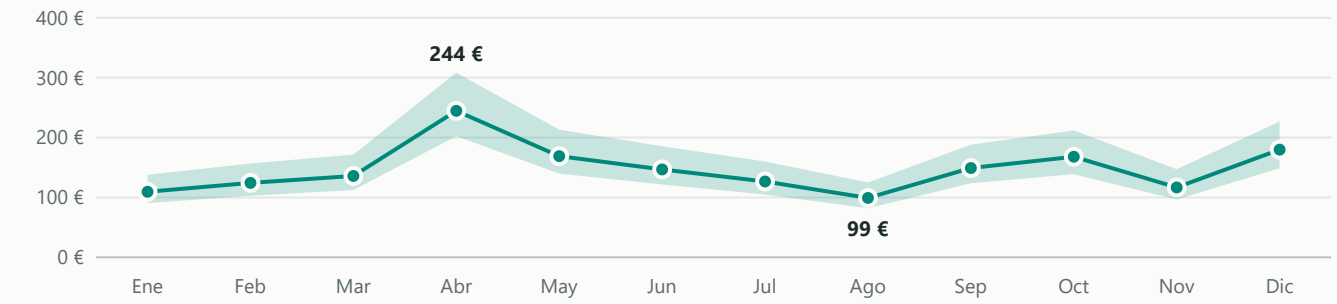
MES	BAJO	CENTRAL	ALTO
Enero	717 €	**1.103 €**	1.502 €
Febrero	972 €	**1.496 €**	2.037 €
Marzo	1.397 €	**2.150 €**	2.927 €
Abril	3.038 €	**4.673 €**	6.363 €
Mayo	2.139 €	**3.291 €**	4.481 €
Junio	1.586 €	**2.440 €**	3.322 €
Julio	963 €	**1.482 €**	2.018 €
Agosto	792 €	**1.218 €**	1.658 €
Septiembre	1.287 €	**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

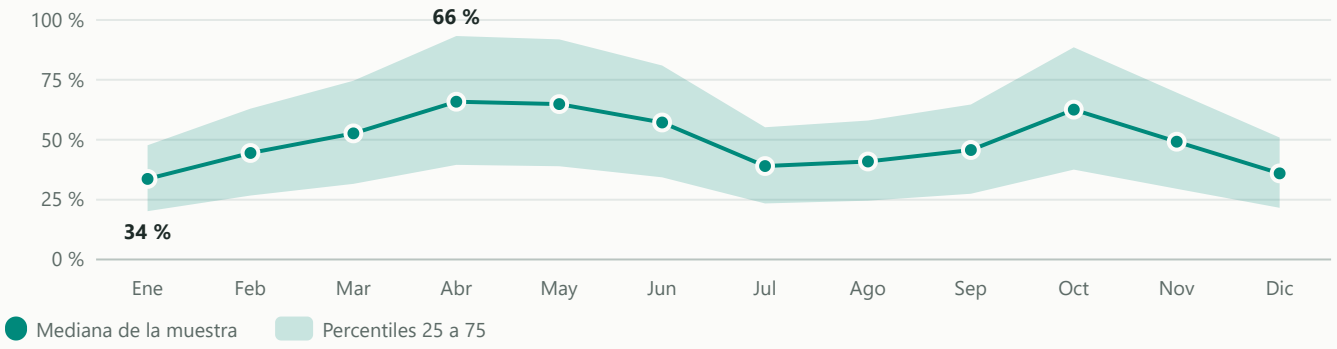
Precio por noche y noches ocupadas, mes a mes

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

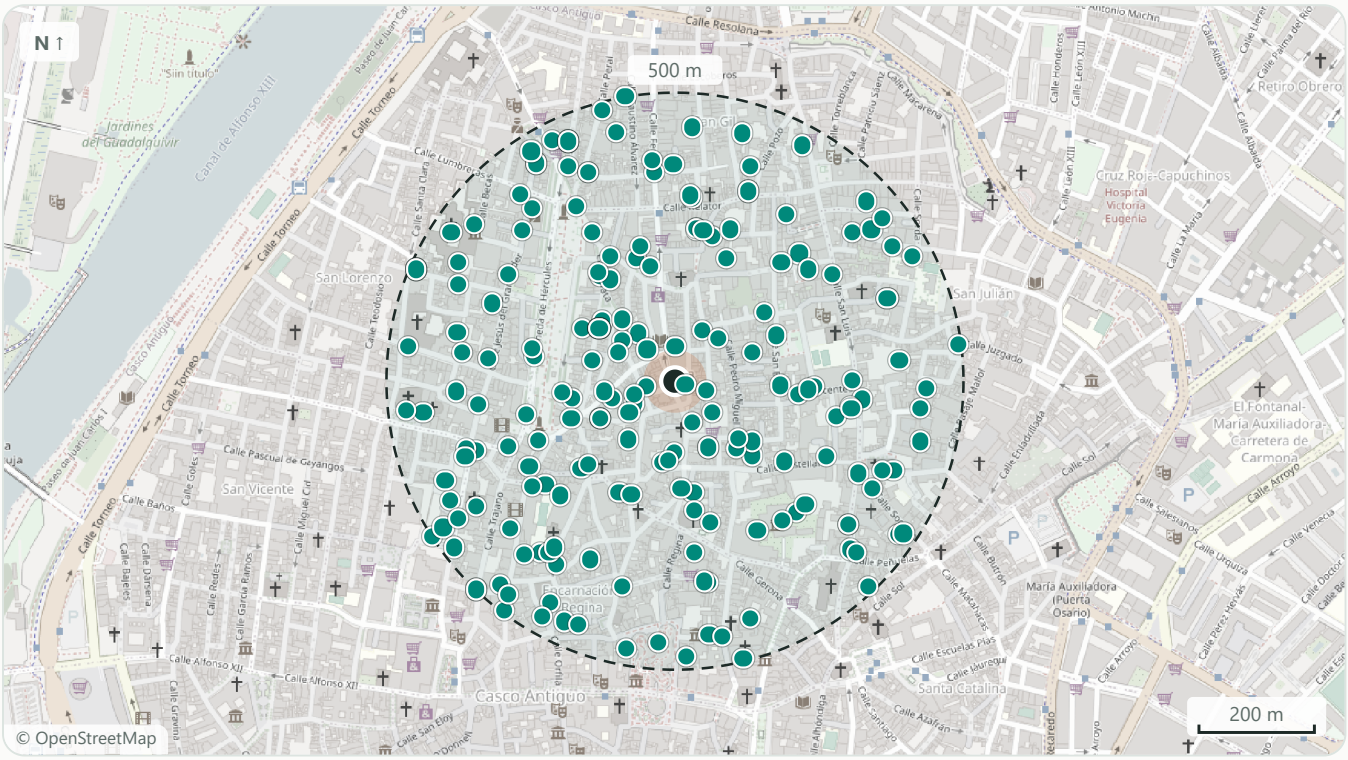


De dónde salen. Las cifras anuales son las de la muestra de comparables (Inside Airbnb, captura de Sevilla, 25-sep-2026). El reparto por meses sigue la estacionalidad observada: demanda según 6525 reseñas de los comparables entre sep-2025 y ago-2026; tarifa según la tarifa media por noche de las estancias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

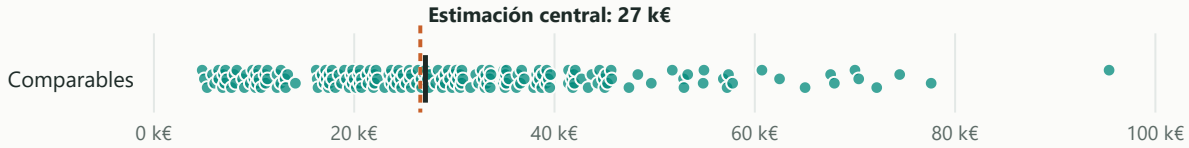
Cómo se ha elegido la muestra

- 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 €**

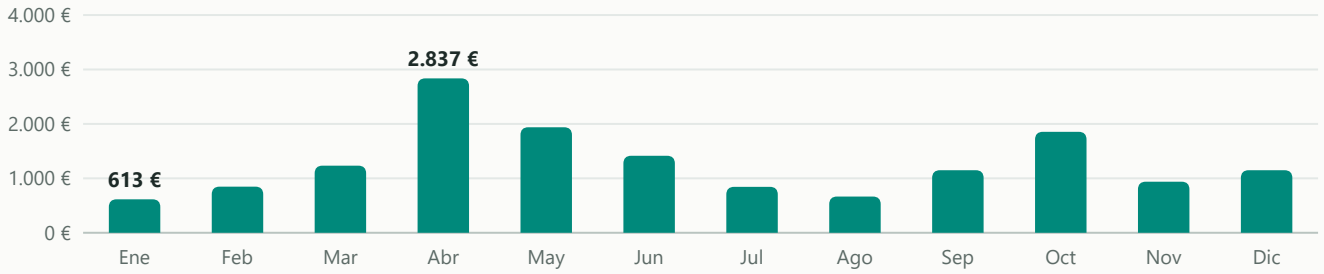
O dato aportado u observado · E estimación de un proveedor o del modelo · S supuesto Viventra que puedes cambiar.

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.

¿Quieres saber si compensa comprarlo?

El estudio con análisis de inversión añade los gastos propios del inmueble, la inversión total, la rentabilidad sobre lo invertido, el precio de compra compatible con cada objetivo de rentabilidad, los anuncios en venta de la zona con y sin licencia anunciada y nuestra valoración razonada.

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 €	•••	•••

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).
- **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.