

VALORACIÓN INMOBILIARIA

Informe de Valoración Avanzado

Vivienda analizada

Calle de Ruiz 8, Madrid

Madrid, 28004

VALOR DE VENTA ESTIMADO

490.000 €

Renta estimada 1.900 €/mes

RESUMEN EJECUTIVO

La lectura completa antes de entrar en el detalle

VENTA ESTIMADA	ALQUILER ESTIMADO	RENTABILIDAD BRUTA
490.000 €	1.900 €/mes	4,65 %

Valor de venta 490.000 € y renta mensual 1.900 €/mes; el precio unitario queda un 9,1 % por debajo de la mediana del distrito y la renta un 5,9 % por debajo de la mediana local

La evidencia de venta es amplia y muy local con 30 anuncios equivalentes a 11,5 comparables y una mediana de distancia de 140 m, mientras que la muestra de alquiler es más sensible con 19 anuncios equivalentes a 6,5 comparables y mediana de distancia 157 m

El mercado del distrito muestra subidas recientes pero más moderadas que el municipio; la absorción y el tiempo de mercado indican equilibrio entre oferta y demanda y no hay señales de ruptura en el corto plazo

Para el vendedor, mantener el precio cerca del valor central facilita competir y pedir más exige justificarlo con atributos reales; para el comprador la posición de precio es favorable; para el arrendador la renta es competitiva pero la asequibilidad del inquilino es tensa

VENDEDOR	COMPRADOR	INQUILINO
Precio competitivo	Entrada elevada	Esfuerzo alto
471.963 €	131.720 €	43,7 %
Efectivo central antes de fiscalidad y deuda	Entrada, impuestos y gastos con financiación	Esfuerzo frente al ingreso neto del entorno

GUÍA DEL INFORME

Cinco decisiones y una misma vivienda

El informe compara la vivienda con el barrio Universidad y el distrito Centro para situar precio y renta relativos, con énfasis en comparables muy próximos que dominan el resultado

VENDEDOR

Precio y estrategia de salida

Valor, comparables, cierre estimado, liquidez y efectivo neto

COMPRADOR

Precio y coste total

Posición, negociación, impuestos, entrada y financiación

ARRENDADOR

Renta y explotación

Renta defendible, vacancia, gastos e ingreso efectivo

INQUILINO

Renta y asequibilidad

Competencia, esfuerzo mensual y efectivo de entrada

INVERSOR

Retorno y riesgo

Rentabilidad, demanda, liquidez, sensibilidad y evolución

VIVIENDA ANALIZADA

Calle de Ruiz 8,
Madrid

Barrio Universidad, distrito Centro, Madrid

TIPOLOGÍA	Piso	SUPERFICIE	70 m²
HABITACIONES	2	BAÑOS	1
AÑO	1900	ASCENSOR	Sí

91 % cobertura de datos

30 ofertas de venta

19 ofertas de alquiler

ÍNDICE

Valor de venta y compra

Primero el resultado y su evidencia; después los análisis y costes

- LECTURA INICIAL**
- 02 Resumen ejecutivo**
Valor, evidencia, mercado y perspectivas
 - 03 Cómo se analiza la vivienda**
Cinco decisiones separadas

CAPÍTULO 1

Venta y compra

06-20

- 06 Valor de mercado estimado**
- 07 Mapa de comparables de venta**
- 08-09 Anuncios comparables**
Fotografías, descripción y cierre estimado
- 10 Distribución de precios**
- 11 Comparación territorial**
Barrio, distrito, municipio y provincia
- 12 Comparación por segmentos**
- 13 Oferta, velocidad e interés**
- 14 Evolución del precio**
- 15 Evolución de liquidez y demanda**
- 16 Momento para comprar o vender**
- 17 Sensibilidad del valor**
- 18 Oferta y cierre probable**
- 19 Caso del vendedor**
- 20 Caso del comprador**

ÍNDICE

Alquiler, inversión, entorno y Catastro

CAPÍTULO 2

Alquiler e inversión

21-35

21 Renta mensual estimada**22** Mapa de comparables**23-24** Anuncios comparables con imágenes**25** Distribución de rentas**26** Comparación territorial**27** Comparación por segmentos**28** Demanda y conversión**29** Evolución de la renta**30** Evolución de oferta y demanda**31** Momento del mercado de alquiler**32** Sensibilidad de la renta**33** Caso del arrendador**34** Caso del inversor**35** Caso del inquilino

CAPÍTULO 3

Entorno

36-40

36 Servicios y conexiones**37** Mapas a varias escalas**38** Lectura a pie de calle**39** Perfil demográfico y económico**40** Parque, movilidad y turismo

CAPÍTULO 4

Catastro y fuentes

41-43

41 Ficha catastral oficial**42** Ficha catastral avanzada**43** Metodología, fuentes y vigencia

VENDEDOR Y COMPRADOR

Valor de mercado estimado

Resultado final para las características declaradas

VALOR CENTRAL ESTIMADO

490.000 €

7.000 €/m²

ESCENARIO INFERIOR

473.000 €

VALOR CENTRAL

490.000 €

ESCENARIO SUPERIOR

512.000 €

PARA VENDER

Precio de salida

Para el comprador, el precio unitario es favorable frente al distrito. Para el vendedor, salir cerca del valor central facilita competir; pedir más exige justificar el salto con atributos reales

PARA COMPRAR

Referencia de negociación

La referencia de venta es 490.000 € y se mantiene dentro del rango estadístico de la muestra entre 473.000 € y 512.000 €; para el comprador representa una oportunidad y para el vendedor indica que competir cerca del valor central es lo más realista

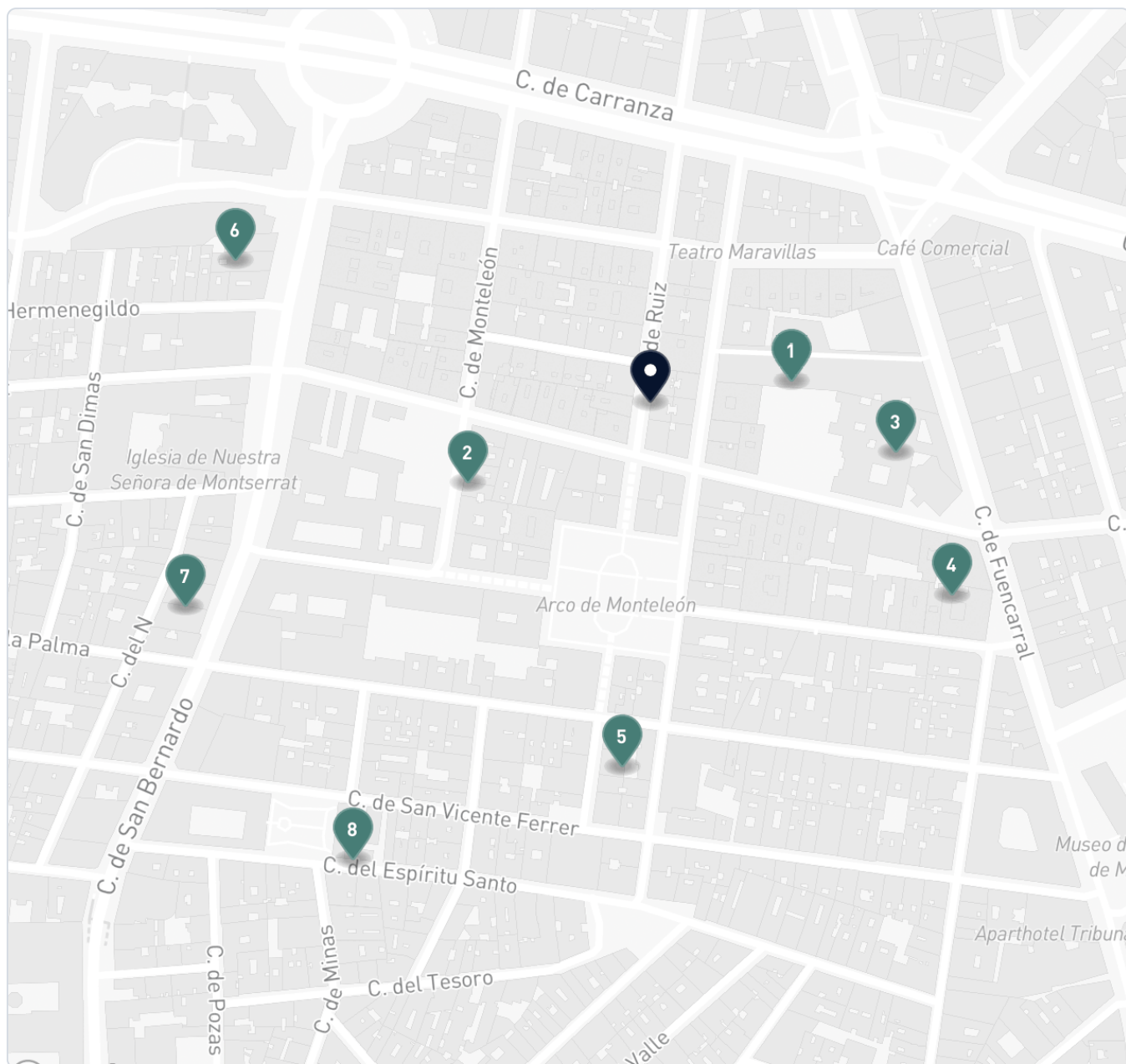
DECISIÓN

Para el comprador, el precio unitario es favorable frente al distrito. Para el vendedor, salir cerca del valor central facilita competir; pedir más exige justificar el salto con atributos reales

VENTA

Mapa de comparables de venta

La evidencia directa aparece antes que los análisis agregados



● Vivienda ● Publicado ● Despublicado **8 destacados de 30**

QUÉ SOSTIENE EL VALOR

Los cierres más próximos y que sostienen la orientación baja son los comparables con cierres alrededor de 433.119 € y 451.356 € (anuncios 6, 7 y 1), mientras que anuncios con cierres muy superiores como el cierre de 656.518 € (anuncio 8) cuestionan un posicionamiento por encima del central

VENTA

Comparables seleccionados

Imágenes y texto disponible del anuncio junto con la referencia económica

1

Imagen no disponible

Piso de 62 m²

PUBLICADO

RESUMEN DE ATRIBUTOS PUBLICADOS

Vivienda de 62 m² con 1 dormitorios, 1 baños, exterior, con ascensor, edificio de 1900

4,0 % por encima de la vivienda

OFERTA

495.000 €

CIERRE ESTIMADO

451.356 €

DISTANCIA

78 m

FECHA

19/08/2026

2

Imagen no disponible

Piso de 81 m²

PUBLICADO

RESUMEN DE ATRIBUTOS PUBLICADOS

Vivienda de 81 m² con 2 dormitorios, 2 baños, exterior, con ascensor, edificio de 1905

4,3 % por debajo de la vivienda

OFERTA

595.000 €

CIERRE ESTIMADO

542.539 €

DISTANCIA

108 m

FECHA

19/08/2026

3

Imagen no disponible

Piso de 80 m²

PUBLICADO

RESUMEN DE ATRIBUTOS PUBLICADOS

Vivienda de 80 m² con 3 dormitorios, 1 baños, exterior, con ascensor, edificio de 1900

13,2 % por encima de la vivienda

OFERTA

695.000 €

CIERRE ESTIMADO

633.722 €

DISTANCIA

136 m

FECHA

19/08/2026

4

Imagen no disponible

Piso de 76 m²

PUBLICADO

RESUMEN DE ATRIBUTOS PUBLICADOS

Vivienda de 76 m² con 1 dormitorios, 1 baños, con ascensor, edificio de 1910

5,7 % por debajo de la vivienda

OFERTA

550.000 €

CIERRE ESTIMADO

501.506 €

DISTANCIA

195 m

FECHA

19/08/2026

Descripción original cuando la fuente la entrega; en ausencia se resumen únicamente atributos publicados

VENTA

Comparables seleccionados

Continuación por similitud, cercanía y fecha

5

Imagen no disponible

Piso de 86 m²

PUBLICADO

RESUMEN DE ATRIBUTOS PUBLICADOS

Vivienda de 86 m² con 2 dormitorios, 2 baños, con ascensor, edificio de 1900

14,4 % por debajo de la vivienda

OFERTA

565.000 €

CIERRE ESTIMADO

515.184 €

DISTANCIA

199 m

FECHA

19/08/2026

6

Imagen no disponible

Piso de 55 m²

PUBLICADO

RESUMEN DE ATRIBUTOS PUBLICADOS

Vivienda de 55 m² con 1 dormitorios, 1 baños, exterior, con ascensor, edificio de 1900

12,5 % por encima de la vivienda

OFERTA

475.000 €

CIERRE ESTIMADO

433.119 €

DISTANCIA

238 m

FECHA

19/08/2026

7

Imagen no disponible

Piso de 62 m²

PUBLICADO

RESUMEN DE ATRIBUTOS PUBLICADOS

Vivienda de 62 m² con 2 dormitorios, 1 baños, con ascensor, edificio de 1900

Alineado con la vivienda

OFERTA

475.000 €

CIERRE ESTIMADO

433.119 €

DISTANCIA

276 m

FECHA

19/08/2026

8

Imagen no disponible

Piso de 74 m²

PUBLICADO

RESUMEN DE ATRIBUTOS PUBLICADOS

Vivienda de 74 m² con 2 dormitorios, 1 baños, exterior, con ascensor, edificio de 1900

26,7 % por encima de la vivienda

OFERTA

720.000 €

CIERRE ESTIMADO

656.518 €

DISTANCIA

297 m

FECHA

19/08/2026

LECTURA PROFESIONAL

Los cierres más próximos y que sostienen la orientación baja son los comparables con cierres alrededor de 433.119 € y 451.356 € (anuncios 6, 7 y 1), mientras que anuncios con cierres muy superiores como el cierre de 656.518 € (anuncio 8) cuestionan un posicionamiento por encima del central

VENTA

Distribución de precios de venta

Posición dentro del distrito Centro

PRECIO DE VENTA

7.000 €/m²

VIVIENDA ANALIZADA

38_{/100}

MITAD INFERIOR DEL MERCADO

38 de cada 100 ofertas del distrito tienen un precio unitario inferior y 62 son más caras

Vivienda



P05

4.572 €/m²

Extremo inferior

P25

6.233 €/m²

Una de cada cuatro ofertas queda por debajo

MEDIANA

7.700 €/m²

Centro del mercado

P75

9.091 €/m²

Una de cada cuatro ofertas queda por encima

P95

11.956 €/m²

Extremo superior

DENTRO DEL RANGO HABITUAL

6.233 €/m² – 9.091 €/m²

La vivienda está dentro del tramo donde se concentra la mitad de la oferta, por lo que no depende de un posicionamiento extremo

MERCADO MUY HETEROGÉNEO

37,1 %

El tramo central se abre un 37,1 %; estado, altura y calidad explican diferencias importantes, así que los comparables más parecidos pesan más que la media

PRECIO COMPETITIVO

-9,1 %

Está un 9,1 % por debajo de la mediana del distrito: favorable para comprar y competitivo para vender

QUÉ IMPLICA

El precio por metro de la vivienda es 7.000 €/m² y se sitúa en la mitad inferior del mercado del distrito, por debajo de la mediana de 7.700 €/m² lo que favorece al comprador y exige al vendedor justificar incrementos

VENTA

Comparación territorial del precio

Barrio, distrito, municipio y provincia

ÁMBITO	MEDIANA €/m²	STOCK	TIEMPO	ABSORCIÓN
Barrio Universidad	8.065 €/m²	251	13,0 sem	39,4 %
Distrito Centro	7.700 €/m²	971	15,9 sem	35,2 %
Municipio de Madrid	5.877 €/m²	7.021	11,0 sem	43,4 %
Provincia de Madrid	3.947 €/m²	13.049	11,0 sem	41,0 %

BARRIO Competencia inmediata	DISTRITO Distribución y ciclo local	MUNICIPIO Tendencia general	PROVINCIA Contexto amplio
--	---	---------------------------------------	-------------------------------------

PARA VENDEDOR Y COMPRADOR

La vivienda queda un 9,1 % por debajo del distrito. La absorción del distrito es 35,2 % frente a 43,4 % en el municipio, por lo que la salida es más lenta que la referencia amplia. El comprador parte con una referencia favorable y el vendedor necesita disciplina de precio.

VENTA

Comparación por tipo de vivienda

Tipología, dormitorios, superficie y antigüedad

SEGMENTO	PRECIO €/M ²	VARIACIÓN TRIMESTRAL	VARIACIÓN ANUAL	STOCK
Todo el ámbito	7.700 €/m ²	6,7 %	9,2 %	971
Piso	7.850 €/m ²	6,3 %	12,1 %	879
2 dormitorios	8.081 €/m ²	5,4 %	7,7 %	425
Piso de 2 dormitorios	8.286 €/m ²	5,5 %	10,2 %	394
Hasta 70 m ²	7.203 €/m ²	1,8 %	3,9 %	194

SEGMENTO MÁS PRÓXIMO

Piso de 2 dormitorios8.286 €/m² como referencia

FRENTE AL DISTRITO

Precio competitivo

Está un 9,1 % por debajo de la mediana del distrito: favorable para comprar y competitivo para vender

QUÉ CAMBIA AL SEGMENTAR

El segmento más próximo, Piso de 2 dormitorios, marca 8.286 €/m². La vivienda queda un 15,5 % por debajo: una referencia competitiva para el precio central

VENTA

Oferta, velocidad e interés por segmento

Competencia, exposición y respuesta comercial

Velocidad de salida

SEGMENTO	STOCK	TIEMPO	ABSORCIÓN 60 DÍAS
Todo el ámbito	971	15,9 sem	35,2 %
Piso	879	17,0 sem	34,0 %
2 dormitorios	425	15,9 sem	34,2 %
Piso de 2 dormitorios	394	17,9 sem	32,6 %

Respuesta comercial

SEGMENTO	VISITAS	ANUNCIOS CON CONTACTOS	CONTACTOS POR 1.000 VISITAS
Todo el ámbito	5.043	146	10,6
Piso	5.029	146	10,7
2 dormitorios	—	65	15,6
Piso de 2 dormitorios	—	—	—

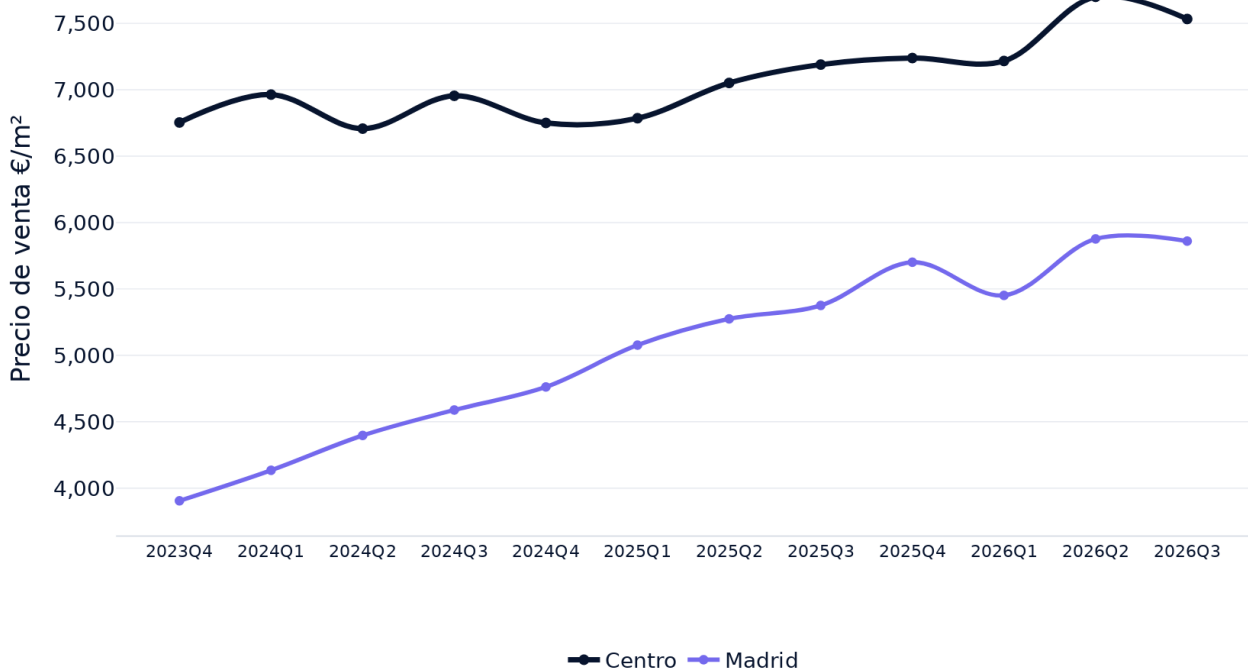
SEÑAL PARA FIJAR EL PRECIO

El stock en el barrio y distrito ha caído de forma notable en periodos recientes, reduciendo la competencia de oferta pero la heterogeneidad del mercado sigue siendo alta y favorece comparables muy parecidos 2 dormitorios registra 15,6 contactos por 1.000 visitas frente a 10,6 en el conjunto; la respuesta es mejor que la media y permite defender mejor el posicionamiento central

VENTA

Evolución del precio publicado

Doce trimestres del distrito frente al municipio



DISTRITO 2023Q4-2026Q3

11,5 %

MUNICIPIO

50,1 %

DIFERENCIA ACTUAL

28,5 %

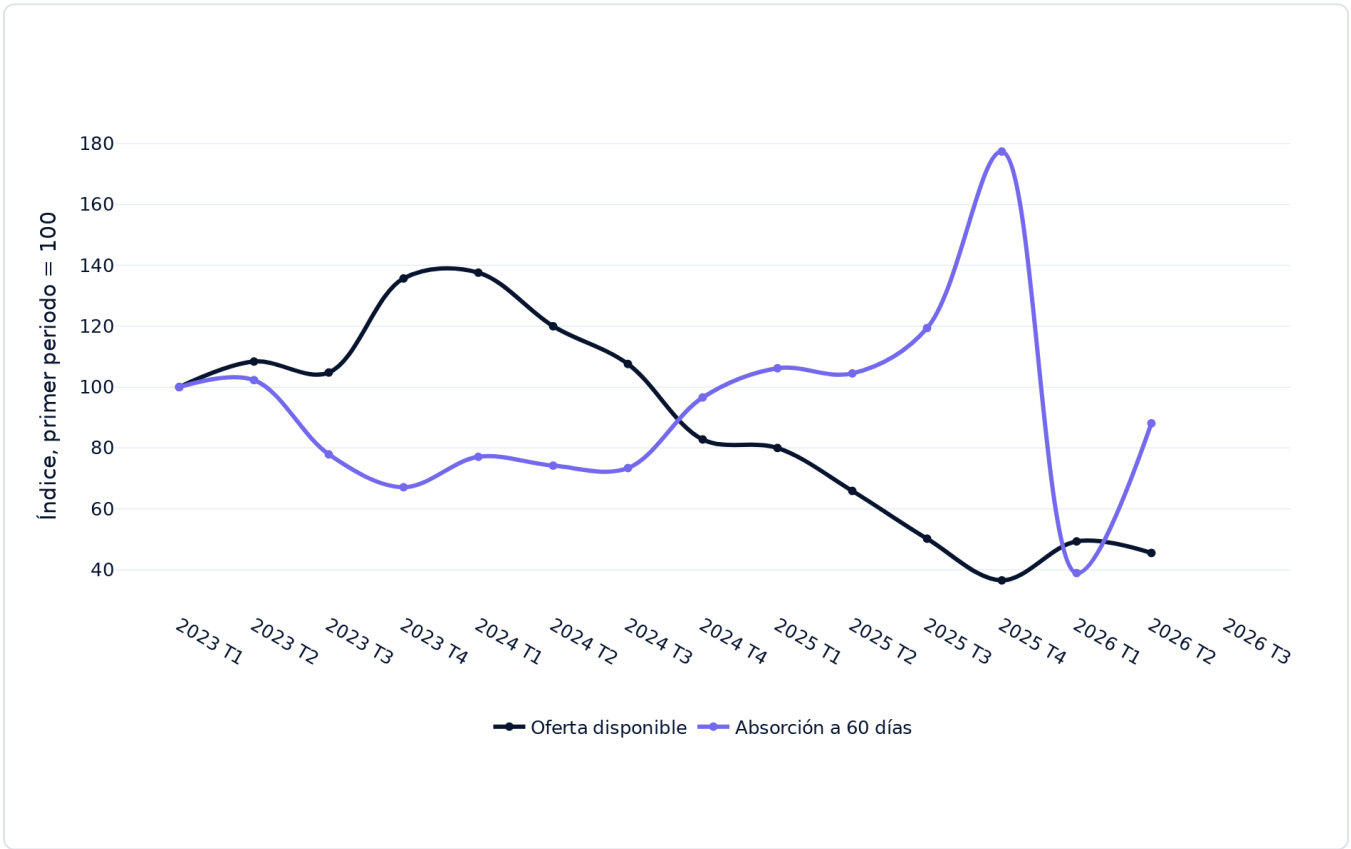
QUÉ SIGNIFICA HOY

El distrito sube 11,5 % desde 2023Q4 a 2026Q3 manteniendo una prima del 28,5 % sobre el municipio, la tendencia apoya el valor pero no obliga a extrapolar todo el crecimiento municipal al distrito

VENTA

Evolución de liquidez, oferta y demanda

Índices desde el primer trimestre observado y cambios por segmento



SEGMENTO	OFERTA	TIEMPO	ABSORCIÓN	CONTACTOS
Piso de 2 dormitorios 2023 T1-2026 T3	-54,5 %	+56,3 %	-11,9 %	—
Hasta 70 m² 2023 T1-2026 T3	-62,4 %	+58,6 %	+16,3 %	—
Todo el ámbito 2023 T1-2026 T3	-63,7 %	+32,2 %	+17,8 %	—

LA SEÑAL CONJUNTA

La evolución de oferta, absorción, tiempo y contactos muestra mercado equilibrado con stock en descenso y tiempo de mercado al alza, lo que exige al vendedor equilibrio entre precio y tiempo si busca maximizar efectivo

VENTA Y COMPRA

¿Es buen momento para comprar o vender?

Precio, oferta, tiempo, absorción y contactos

DIAGNÓSTICO DEL SEGMENTO COMPARABLE

Mercado equilibrado

Piso de 2 dormitorios · 2023 T1-2026 T3

SI VENDES

Capacidad para defender precio

Oferta decreciente, absorción estable y tiempo de mercado más largo en el segmento indican un equilibrio donde bajar precio acelera salida y mantener precio central permite competir sin pérdida inmediata

SI COMPRAS

Margen para negociar

La vivienda queda un 9,1 % por debajo del distrito. La absorción del distrito es 35,2 % frente a 43,4 % en el municipio, por lo que la salida es más lenta que la referencia amplia. El comprador parte con una referencia favorable y el vendedor necesita disciplina de precio.

OFERTA

-54,5 %

Mejora

TIEMPO

+56,3 %

Empeora

ABSORCIÓN

-11,9 %

Empeora

CONTACTOS

—

Sin serie suficiente

DECISIÓN PROFESIONAL

Oferta decreciente, absorción estable y tiempo de mercado más largo en el segmento indican un equilibrio donde bajar precio acelera salida y mantener precio central permite competir sin pérdida inmediata

VENTA

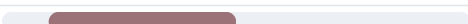
Sensibilidad del valor estimado

Exterior, terraza, reforma, superficie y ascensor

VALOR CENTRAL

490.000 €

30 ofertas

Cohorte interior		485.900 €	-3,641 €
Con terraza anunciada		446.807 €	-42,735 €
Cohorte a reformar		428.670 €	-60,871 €
Si no tuviera ascensor		438.531 €	-51,010 €
Superficie declarada -5 m²		451.464 €	-38,077 €
Superficie declarada +5 m²		536.628 €	+47,087 €

LECTURA PROFESIONAL

Qué atributos mueven más el resultado

La referencia central de 490.000 € ya incorpora los datos aportados. Los escenarios no son correcciones pendientes: explican cuánto depende el resultado de cada característica. El escenario con mayor reducción es cohorte a reformar, que sitúa el valor en 428,670 € (-60,871 €). El escenario con mayor aumento es superficie declarada +5 m², que lo sitúa en 536,628 € (+47,087 €)

QUÉ HACER CON ESTA INFORMACIÓN

Las cohortes observadas muestran comparaciones entre anuncios similares y no correcciones automáticas; la cohorte a reformar reduce la referencia de venta hasta 428.670 € y la mayor subida corresponde a declarar +5 m² que eleva el valor a 536.628 €, estas diferencias indican cuánto pesan características observadas en anuncios parecidos

VENTA

De la oferta al cierre probable

Solo ofertas; el cierre es una estimación de Cassandra

VALOR CENTRAL	NEGOCIACIÓN DEL DISTRITO	PRECIO UNITARIO
490.000 €	5,4 %	7.000 €/m ²

#	ESTADO	OFERTA	CIERRE ESTIMADO	CIERRE €/M ²
1	Publicado	495.000 €	451.356 €	7.279,94 €/m ²
2	Publicado	595.000 €	542.539 €	6.698,01 €/m ²
3	Publicado	695.000 €	633.722 €	7.921,52 €/m ²
4	Publicado	550.000 €	501.506 €	6.598,76 €/m ²
5	Publicado	565.000 €	515.184 €	5.990,51 €/m ²
6	Publicado	475.000 €	433.119 €	7.874,89 €/m ²
7	Publicado	475.000 €	433.119 €	6.985,79 €/m ²
8	Publicado	720.000 €	656.518 €	8.871,86 €/m ²

ANCLA DE NEGOCIACIÓN

El valor central queda un 1,9 % por debajo de la mediana de cierres estimados de los comparables seleccionados. Úsalo como ancla y revisa especialmente los anuncios con superficie y estado más parecidos

VENDEDOR

Costes y efectivo de la venta

Efectivo antes de fiscalidad personal y deuda

ESCENARIO	COMERCIALIZACIÓN	DOCUMENTACIÓN	EFFECTIVO ANTES DE IMPUESTOS
Venta directa	0 €	250 €	489.750 €
Agencia al 3 % + IVA	17.787 €	250 €	471.963 €
Agencia al 5 % + IVA	29.645 €	250 €	460.105 €

ESCENARIO CENTRAL

471.963 €

Venta menos agencia al 3 % más IVA y documentación

IRPF

Valor y fecha de adquisición

Determinan la ganancia patrimonial

PLUSVALÍA

Valor catastral del suelo

Determina el impuesto local

NETO FINAL

Deuda hipotecaria

Se resta del efectivo

DECISIÓN DEL VENDEDOR

Vender con agencia al 3 % + IVA reduce el efectivo en 17.787 € frente a venta directa y compensa si ese servicio mejora precio o tiempo de venta por un importe superior a ese coste

COMPRADOR

Coste total de compra y financiación

Vivienda usada en Madrid con financiación del 80 %

PRECIO	ITP 6,0 %	EFFECTIVO CON HIPOTECA	COMPRA SIN FINANCIACIÓN
490.000 €	29.400 €	131.720 €	523.720 €

Notaría, registro y gestión	3.920 €
Tasación hipotecaria	400 €
Principal hipotecario	392.000 €

Cuota hipotecaria según tipo fijo

TIPO ANUAL	CUOTA MENSUAL	ESFUERZO FRENTE AL ENTORNO
2,5 %	1.549 €/mes	35,6 %
3,5 %	1.760 €/mes	40,5 %
4,5 %	1.986 €/mes	45,6 %

DECISIÓN DEL COMPRADOR

Con financiación al 80 % el comprador necesita más efectivo que el mero 20 % y al 3,5 % la cuota mensual supone un esfuerzo alto sobre el ingreso medio del entorno, lo que reduce la demanda potencial financiada

ALQUILER

Renta mensual estimada

Resultado final antes de analizar competencia y retorno

RENTA CENTRAL ESTIMADA

1.900 €

27,14 €/m² al mes

ESCENARIO INFERIOR

1.690 €

RENTA CENTRAL

1.900 €

ESCENARIO SUPERIOR

2.080 €

ARRENDADOR

Renta defendible

La rentabilidad bruta queda 0,15 puntos porcentuales por encima de la referencia del distrito. Con un mes vacío y 12 % de gastos baja a 3,8 % neto antes de financiación e impuestos

INQUILINO

Precio frente al mercado

Está un 5,9 % por debajo de la mediana: favorable para el inquilino y conservadora para el arrendador

DECISIÓN DE ALQUILER

La renta de 1.900 €/mes es competitiva frente al distrito pero exige al inquilino un esfuerzo del 43,7 % del ingreso medio del entorno, lo que puede reducir el universo de demandantes y aconseja prioridad en la ocupación

Mapa de comparables de alquiler

A detailed map of the San Hermenegildo neighborhood in Madrid, Spain. The map shows a grid of streets including C. de Carranza, C. de Manuela Malasaña, C. de Ruiz, C. del Divino Pastor, C. de Daoíz, C. de la Palma, and C. de Montealeón. Eight points of interest are marked with numbered pins: 1 (green) on C. de Carranza; 2 (blue) on C. de Manuela Malasaña; 3 (blue) on C. de Ruiz; 4 (blue) on C. del Divino Pastor; 5 (blue) on C. de Daoíz; 6 (blue) on C. de la Palma; 7 (blue) on C. de Montealeón; and 8 (blue) on C. de Daoíz. Landmarks such as the Iglesia de Nuestra Señora de Montserrat and Teatro Maravillas are also visible.

Comparables con valores unitarios cercanos sostienen la renta estimada, por ejemplo unidades en torno a 26–28 €/m² y anuncios de 1.380–1.900 €/mes; los listados con unidad por debajo de 22 €/m² señalan que existe presión a la baja si se busca ocupación rápida

ALQUILER

Comparables seleccionados

Imágenes y texto disponible del anuncio junto con la renta

1

Imagen no disponible

Piso de 54 m²

PUBLICADO

RESUMEN DE ATRIBUTOS PUBLICADOS

Vivienda de 54 m² con 2 dormitorios, 1 baños, con ascensor, edificio de 1900

7,9 % por debajo de la vivienda

OFERTA

1.350 €

RENTA UNITARIA

25,00 €/m²

DISTANCIA

175 m

FECHA

19/08/2026

2

Imagen no disponible

Piso de 53 m²

DESPUBLICADO

RESUMEN DE ATRIBUTOS PUBLICADOS

Vivienda de 53 m² con 2 dormitorios, 2 baños, exterior, con ascensor, edificio de 1900

32,1 % por encima de la vivienda

OFERTA

1.900 €

RENTA UNITARIA

35,85 €/m²

DISTANCIA

72 m

FECHA

04/08/2026

3

Imagen no disponible

Piso de 55 m²

DESPUBLICADO

RESUMEN DE ATRIBUTOS PUBLICADOS

Vivienda de 55 m² con 2 dormitorios, 1 baños, con ascensor, edificio de 1900

Alineado con la vivienda

OFERTA

1.480 €

RENTA UNITARIA

26,91 €/m²

DISTANCIA

46 m

FECHA

24/06/2026

4

Imagen no disponible

Piso de 74 m²

DESPUBLICADO

RESUMEN DE ATRIBUTOS PUBLICADOS

Vivienda de 74 m² con 3 dormitorios, 2 baños, con ascensor, edificio de 1900

20,3 % por debajo de la vivienda

OFERTA

1.600 €

RENTA UNITARIA

21,62 €/m²

DISTANCIA

17 m

FECHA

04/02/2026

Descripción original cuando la fuente la entrega; en ausencia se resumen únicamente atributos publicados

ALQUILER

Comparables seleccionados

Continuación por similitud, cercanía y fecha

5

Imagen no disponible

Piso de 86 m²

DESPUBLICADO

RESUMEN DE ATRIBUTOS PUBLICADOS

Vivienda de 86 m² con 2 dormitorios, 1 baños, exterior, con ascensor, con garaje, edificio de 1905

31,5 % por debajo de la vivienda

OFERTA

1.600 €

RENTA UNITARIA

18,60 €/m²

DISTANCIA

121 m

FECHA

24/06/2026

6

Imagen no disponible

Piso de 50 m²

DESPUBLICADO

RESUMEN DE ATRIBUTOS PUBLICADOS

Vivienda de 50 m² con 1 dormitorios, 1 baños, con ascensor, edificio de 1900

Alineado con la vivienda

OFERTA

1.380 €

RENTA UNITARIA

27,60 €/m²

DISTANCIA

114 m

FECHA

02/06/2026

7

Imagen no disponible

Piso de 90 m²

DESPUBLICADO

RESUMEN DE ATRIBUTOS PUBLICADOS

Vivienda de 90 m² con 2 dormitorios, 2 baños, exterior, con ascensor, edificio de 1900

2,3 % por encima de la vivienda

OFERTA

2.500 €

RENTA UNITARIA

27,78 €/m²

DISTANCIA

131 m

FECHA

20/05/2026

8

Imagen no disponible

Piso de 81 m²

DESPUBLICADO

RESUMEN DE ATRIBUTOS PUBLICADOS

Vivienda de 81 m² con 2 dormitorios, 1 baños, con ascensor, edificio de 1900

9,0 % por debajo de la vivienda

OFERTA

2.000 €

RENTA UNITARIA

24,69 €/m²

DISTANCIA

164 m

FECHA

28/05/2026

LECTURA PROFESIONAL

Comparables con valores unitarios cercanos sostienen la renta estimada, por ejemplo unidades en torno a 26–28 €/m² y anuncios de 1.380–1.900 €/mes; los listados con unidad por debajo de 22 €/m² señalan que existe presión a la baja si se busca ocupación rápida

ALQUILER

Distribución de rentas publicadas

Posición dentro del distrito Centro

RENTA MENSUAL

27,14 €/m²

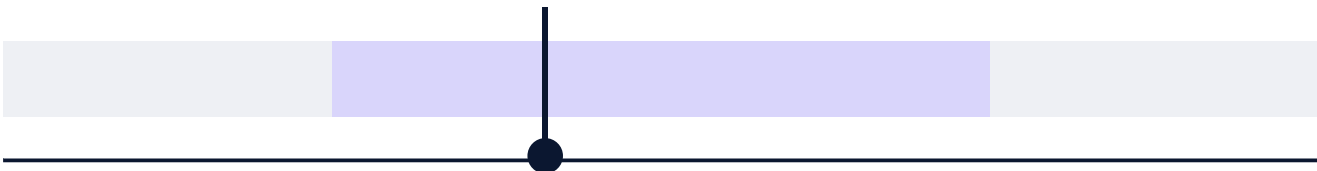
VIVIENDA ANALIZADA

41 /100

MITAD INFERIOR DEL MERCADO

41 de cada 100 ofertas del distrito tienen un renta unitario inferior y 59 son más caras

Vivienda



P05

19,00 €/m²

Extremo inferior

P25

24,00 €/m²

Una de cada cuatro ofertas queda por debajo

MEDIANA

28,85 €/m²

Centro del mercado

P75

35,00 €/m²

Una de cada cuatro ofertas queda por encima

P95

49,00 €/m²

Extremo superior

DENTRO DEL RANGO HABITUAL

24,00 €/m² – 35,00 €/m²

La vivienda está dentro del tramo donde se concentra la mitad de la oferta, por lo que no depende de un posicionamiento extremo

MERCADO MUY HETEROGÉNEO

38,1 %

El tramo central se abre un 38,1 %; estado, altura y calidad explican diferencias importantes, así que los comparables más parecidos pesan más que la media

RENTA COMPETITIVA

-5,9 %

Está un 5,9 % por debajo de la mediana: favorable para el inquilino y conservadora para el arrendador

QUÉ IMPLICA

La renta unitaria es 27,14 €/m² y queda en la mitad inferior frente a la mediana del distrito de 28,85 €/m², esto beneficia al inquilino y sitúa al arrendador en una posición conservadora si busca ocupación rápida

ALQUILER

Comparación territorial de la renta

Barrio, distrito, municipio y provincia

ÁMBITO	MEDIANA €/M²	STOCK	TIEMPO	ABSORCIÓN
Barrio Universidad	29 €/m²	401	8,9 sem	42,0 %
Distrito Centro	29 €/m²	1.558	10,0 sem	39,7 %
Municipio de Madrid	26 €/m²	6.631	7,9 sem	45,6 %
Provincia de Madrid	25 €/m²	7.881	7,0 sem	46,8 %

BARRIO Competencia inmediata	DISTRITO Referencia principal	MUNICIPIO Ciclo general	PROVINCIA Contexto amplio
--	---	-----------------------------------	-------------------------------------

PARA ARRENDADOR E INQUILINO

La vivienda queda un 6,4 % por debajo del distrito. La absorción del distrito es 39,7 % frente a 45,6 % en el municipio, por lo que la salida es más lenta que la referencia amplia El inquilino parte con una referencia favorable y el arrendador prioriza competitividad

ALQUILER

Renta por tipo de vivienda

Tipología, dormitorios, superficie y antigüedad

SEGMENTO	RENTA €/m ²	STOCK	TIEMPO	ABSORCIÓN
Todo el ámbito	29 €/m ²	1.558	10,0 sem	39,7 %
Piso	29 €/m ²	1.367	12,0 sem	36,8 %
2 dormitorios	27 €/m ²	537	8,9 sem	39,7 %
Piso de 2 dormitorios	27 €/m ²	486	10,5 sem	36,4 %
Hasta 70 m ²	32 €/m ²	889	10,0 sem	42,7 %
Segunda mano	—	—	—	39,7 %

SEGMENTO MÁS PRÓXIMO Piso de 2 dormitorios 27 €/m² como referencia	FRENTE AL DISTRITO Renta competitiva Está un 5,9 % por debajo de la mediana: favorable para el inquilino y conservadora para el arrendador
---	--

QUÉ CAMBIA AL SEGMENTAR

El segmento más próximo, Piso de 2 dormitorios, marca 27 €/m². La vivienda queda un 0,5 % por encima: un posicionamiento alineado para la renta central

ALQUILER

Demanda y conversión por segmento

Visibilidad, contactos y conversión

SEGMENTO	VISITAS	ANUNCIOS CON CONTACTOS	CONTACTOS POR ANUNCIO	CONTACTOS POR 1.000 VISITAS
Todo el ámbito	5.461	212	4,0	45,1
Piso	5.425	212	4,0	44,9
2 dormitorios	—	51	3,0	20,5

COBERTURA 3 segmentos Con señal observada	RESPUESTA 4,0 Contactos por anuncio	CONVERSIÓN 45,1 Por 1.000 visitas
---	---	---

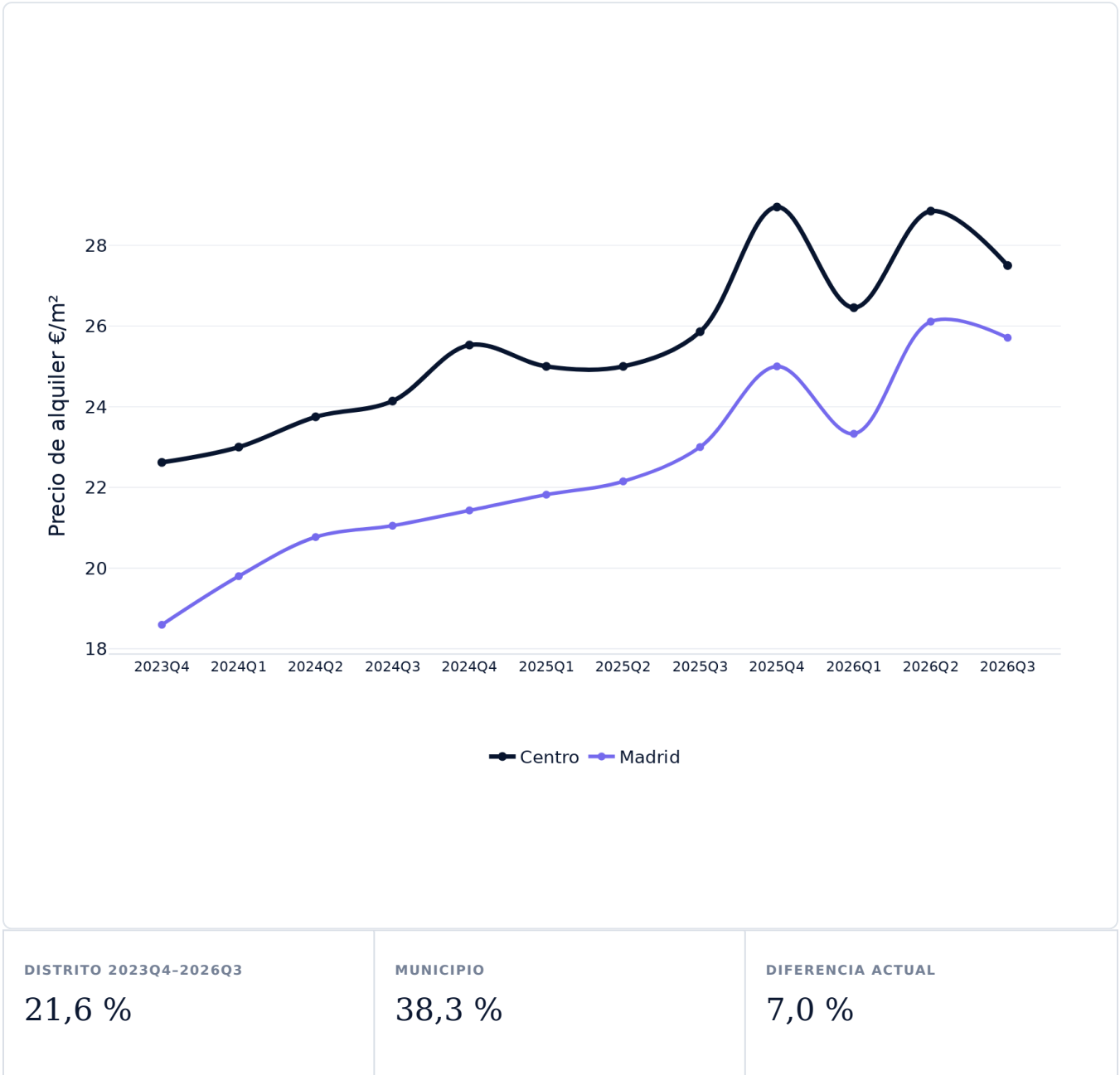
QUÉ CAMBIA LA DECISIÓN

El segmento de 2 dormitorios registra más contactos por 1.000 visitas que la media del barrio, lo que facilita defender el posicionamiento central en venta pero en alquiler los contactos son más débiles y aconsejan ser competitivo 2 dormitorios registra 20,5 contactos por 1.000 visitas frente a 45,1 en el conjunto; la respuesta es más débil que la media y aconseja un posicionamiento más competitivo

ALQUILER

Evolución de la renta publicada

Doce trimestres del distrito frente al municipio



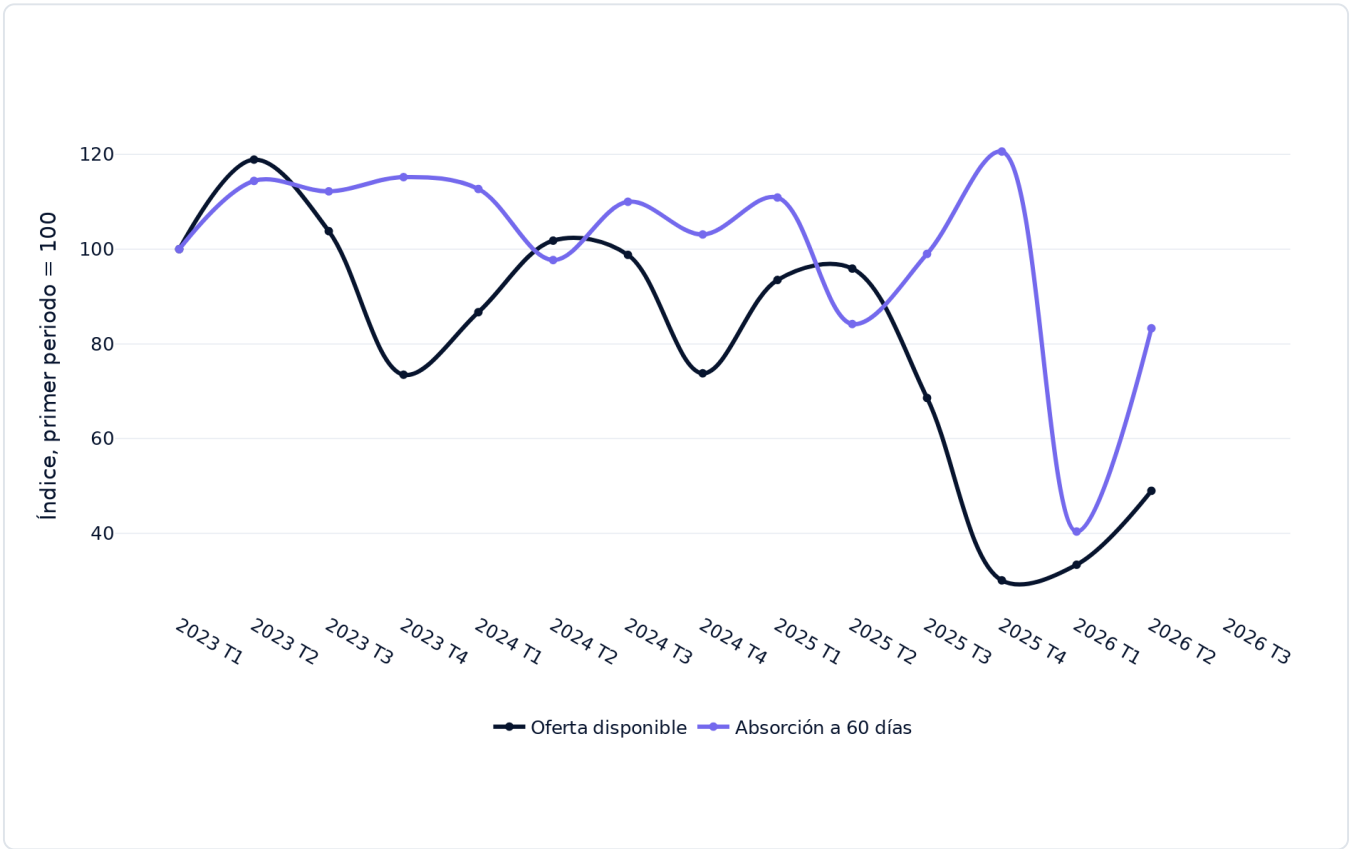
QUÉ SIGNIFICA HOY

El distrito sube 21,6 % en renta en el mismo periodo y mantiene una prima del 7,0 % sobre el municipio, esta tendencia respalda incrementos moderados de renta pero no garantiza cambios rápidos en ocupación

ALQUILER

Evolución de oferta, absorción y demanda

Índices desde el primer trimestre observado



SEGMENTO	OFERTA	TIEMPO	ABSORCIÓN	CONTACTOS
Piso de 2 dormitorios 2023 T1-2026 T3	-51,0 %	+110,0 %	-16,7 %	—
Hasta 70 m² 2023 T1-2026 T3	-32,2 %	+150,0 %	-5,1 %	—
Todo el ámbito 2023 T1-2026 T3	-40,6 %	+100,0 %	-9,1 %	—

LA SEÑAL CONJUNTA

El alquiler presenta reducción de stock y aumento del tiempo de venta junto a descenso de absorción en el segmento, lo que configura un mercado de alquiler equilibrado donde la competitividad de precio favorece la ocupación

ALQUILER

¿A quién favorece el momento del mercado?

Diagnóstico separado para arrendador e inquilino

DIAGNÓSTICO DEL SEGMENTO COMPARABLE

Mercado de alquiler equilibrado

Piso de 2 dormitorios · 2023 T1-2026 T3

ARRENDADOR

Capacidad para sostener la renta

La oferta ha caído pero el tiempo de colocación ha aumentado y la absorción ha caído en el segmento, por tanto el equilibrio observado sugiere que ajustar renta reduce tiempo de vacancia mientras mantenerla prioriza rendimiento

INQUILINO

Competencia y margen de elección

La vivienda queda un 6,4 % por debajo del distrito. La absorción del distrito es 39,7 % frente a 45,6 % en el municipio, por lo que la salida es más lenta que la referencia amplia El inquilino parte con una referencia favorable y el arrendador prioriza competitividad

OFERTA

-51,0 %

Mejora

TIEMPO

+110,0 %

Empeora

ABSORCIÓN

-16,7 %

Empeora

CONTACTOS

—

Sin serie suficiente

DECISIÓN PROFESIONAL

La oferta ha caído pero el tiempo de colocación ha aumentado y la absorción ha caído en el segmento, por tanto el equilibrio observado sugiere que ajustar renta reduce tiempo de vacancia mientras mantenerla prioriza rendimiento

ALQUILER

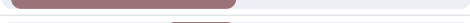
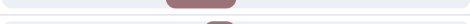
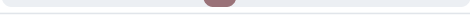
Sensibilidad de la renta mensual

Exterior, terraza, reforma, superficie y ascensor

RENTA CENTRAL

1.900 €/mes

19 ofertas

Cohorte interior		1.829 €/mes	-72 €/mes
Con terraza anunciada		1.716 €/mes	-185 €/mes
Cohorte a reformar		Muestra insuficiente	No estimado
Si no tuviera ascensor		1.660 €/mes	-240 €/mes
Superficie declarada -5 m ²		1.827 €/mes	-74 €/mes
Superficie declarada +5 m ²		1.867 €/mes	-33 €/mes

LECTURA PROFESIONAL

Qué atributos mueven más la renta

La referencia central de 1.900 €/mes ya incorpora los datos aportados. Los escenarios no son correcciones pendientes: explican cuánto depende el resultado de cada característica. El escenario con mayor reducción es si no tuviera ascensor, que sitúa el renta en 1,660 €/mes (-240 €/mes)

QUÉ HACER CON ESTA INFORMACIÓN

La renta unitaria es 27,14 €/m² y queda en la mitad inferior frente a la mediana del distrito de 28,85 €/m², esto beneficia al inquilino y sitúa al arrendador en una posición conservadora si busca ocupación rápida

ARRENDADOR

Ingreso efectivo después de vacancia y gastos

La renta publicada no es el ingreso anual disponible

RENTA ANUAL TEÓRICA 22.800 €/año	RENTABILIDAD BRUTA 4,65 %	VALOR DEL INMUEBLE 490.000 €
--	---	--

ESCENARIO	MESES OCUPADOS	INGRESO COBRADO	COSTES	INGRESO NETO	RENTABILIDAD
Alta ocupación	11,5	21.850 €/año	1.748 €/año	20.102 €/año	4,10 %
Escenario central	11,0	20.900 €/año	2.508 €/año	18.392 €/año	3,75 %
Escenario prudente	10,0	19.000 €/año	3.040 €/año	15.960 €/año	3,26 %

ALTA OCUPACIÓN 0,5 meses vacíos y 8 % de gastos	CENTRAL 1 mes vacío y 12 % de gastos	PRUDENTE 2 meses vacíos y 16 % de gastos
---	--	--

DECISIÓN DEL ARRENDADOR

La rentabilidad neta central es 3,75 % y en escenarios prudentes baja a 3,26 %, lo que sitúa la propiedad ligeramente por encima de la referencia de distrito pero con margen limitado frente a costes y vacancia

INVERSOR

Retorno, liquidez y riesgo de ejecución

Retorno contrastado con mercado, demanda y capital necesario

RENTABILIDAD BRUTA 4,65 % Antes de vacancia y gastos	DISTRITO 4,50 % Referencia local	LIQUIDEZ Alta Capacidad relativa de salida	ALQUILER Mercado de alquiler equilibrado Piso de 2 dormitorios
---	---	---	---

Escenarios de retorno neto

ESCENARIO	INGRESO NETO	RENTABILIDAD NETA
Alta ocupación	20.102 €/año	4,10 %
Escenario central	18.392 €/año	3,75 %
Escenario prudente	15.960 €/año	3,26 %

RIESGO DE INGRESOS

El alquiler presenta reducción de stock y aumento del tiempo de venta junto a descenso de absorción en el segmento, lo que configura un mercado de alquiler equilibrado donde la competitividad de precio favorece la ocupación

RIESGO DE SALIDA

Oferta decreciente, absorción estable y tiempo de mercado más largo en el segmento indican un equilibrio donde bajar precio acelera salida y mantener precio central permite competir sin pérdida inmediata

DECISIÓN DEL INVERSOR

La rentabilidad bruta queda 0,15 puntos porcentuales por encima de la referencia del distrito. Con un mes vacío y 12 % de gastos baja a 3,8 % neto antes de financiación e impuestos

INQUILINO

Esfuerzo mensual y efectivo de entrada

Renta frente al ingreso neto medio del entorno

RENTA ESTIMADA	INGRESO NETO MENSUAL	ESFUERZO ESTIMADO
1.900 €/mes	4.351 €/mes	43,7 %

Efectivo necesario para entrar

ESCENARIO	MENSUALIDADES	EFFECTIVO INICIAL
Entrada mínima	2	3.800 €
Con 1 mes adicional	3	5.700 €
Con 2 meses adicionales	4	7.600 €

Renta máxima según esfuerzo

ESFUERZO	RENTA COMPATIBLE
30 %	1.305 €/mes
35 %	1.523 €/mes
40 %	1.740 €/mes

DECISIÓN DEL INQUILINO

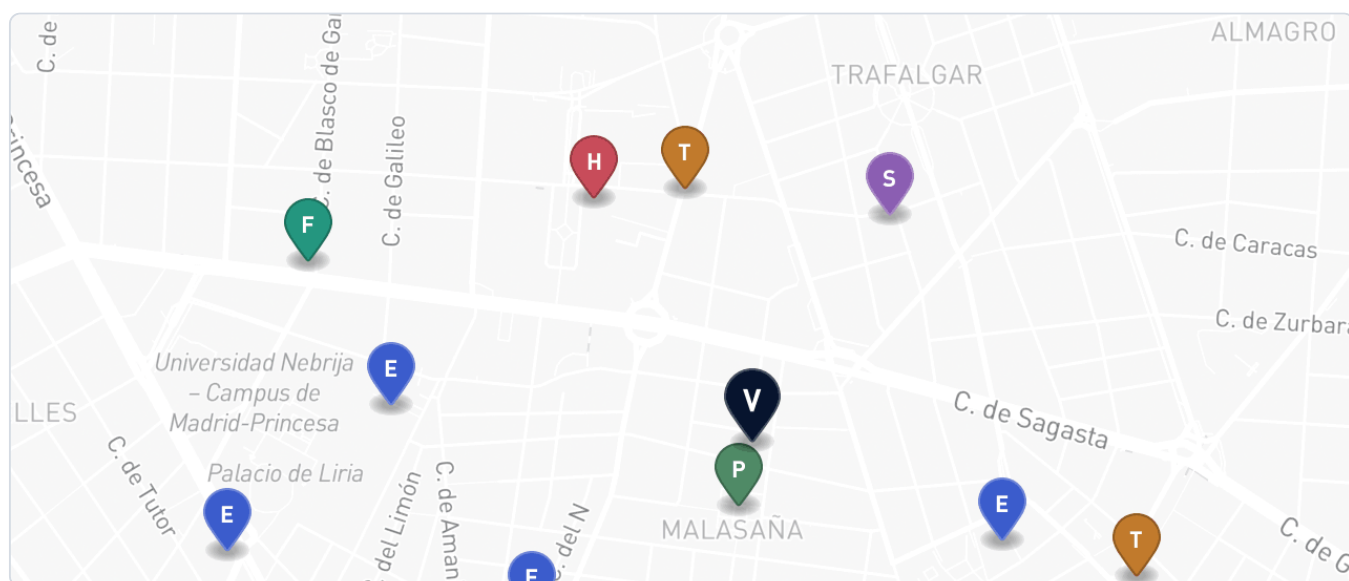
La renta exige 43,7 % del ingreso medio del entorno y supera en 160 €/mes la renta compatible con un umbral de esfuerzo del 40 %, lo que indica presión de asequibilidad para el inquilino

ENTORNO

Servicios y conexiones a 1 km

La cobertura de servicios cotidianos es completa con zonas verdes y transporte en distancias compatibles con uso diario, aunque algunas farmacias quedan algo más alejadas que otras necesidades inmediatas

V Vivienda	E Educación 5	F Farmacias 2	H Hospitales 1
S Salud 1	P Zonas verdes 1	T Transporte 3	



Centros Educativos 5 en 1 km

Biblioteca Pública Municipal Mario Vargas Llosa

417 m 6 min a pie

Biblioteca Histórica Marqués de Valdecilla

435 m 7 min a pie

Farmacias 2 en 1 km

35

708 m 11 min a pie

Primaprix

744 m 11 min a pie

Hospitales 1 en 1 km

Hospital Universitario HM Madrid

452 m 7 min a pie

Salud 1 en 1 km

Clínica Chamberí

412 m 6 min a pie

Zonas Verdes 1 en 1 km

Plaza del Dos de Mayo

102 m 2 min a pie

Transporte Público 3 en 1 km

Línea 2

406 m 6 min a pie

Línea 10

410 m 6 min a pie

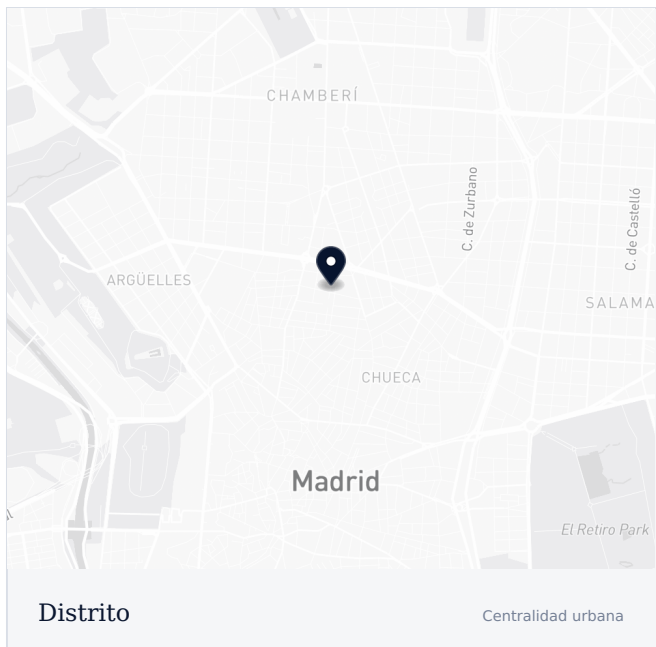
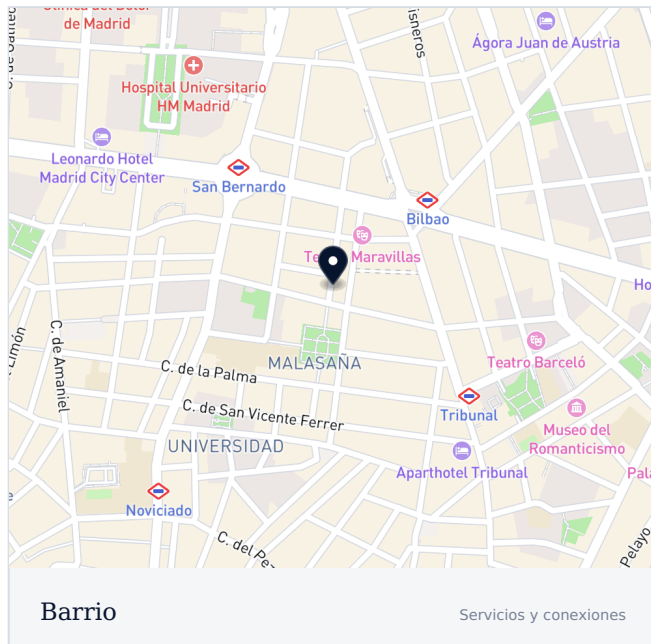
QUÉ APORTA A LA VIVIENDA

La cobertura cotidiana es completa: zonas verdes a 102 m, transporte público a 406 m. La conexión menos inmediata entre las categorías analizadas es farmacias a 708 m; conviene valorar esa distancia según el uso diario

ENTORNO

La ubicación a cuatro escalas

Acceso inmediato, barrio, distrito y satélite



CÓMO LEER LOS MAPAS

Las comparables muestran comportamiento coherente en la manzana inmediata y la mediana de distancia de 140 m indica que la ubicación inmediata está bien representada por la muestra

ENTORNO

Lectura a pie de calle

Street View desde varias orientaciones cuando existe cobertura



FACHADA Y PORTAL

Estado exterior y accesibilidad

SECCIÓN DE CALLE

Anchura, arbolado y tráfico

ENTORNO INMEDIATO

Usos, actividad y ruido potencial

QUÉ COMPROBAR EN VISITA

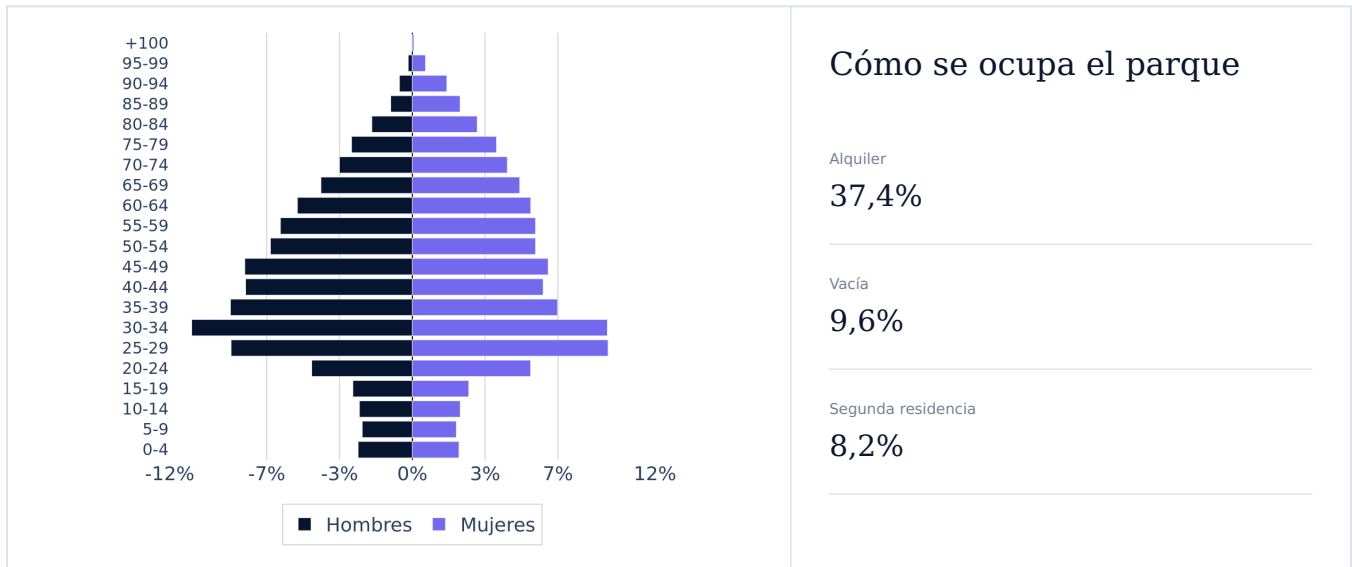
Las comparables muestran comportamiento coherente en la manzana inmediata y la mediana de distancia de 140 m indica que la ubicación inmediata está bien representada por la muestra

DEMOGRAFÍA

Perfil residencial y económico

El entorno tiene alto porcentaje de hogares unipersonales y un parque de alquiler del 37,4 %, lo que encaja con una demanda de viviendas pequeñas y explica la relevancia de mantener la renta competitiva

POBLACIÓN 101.372	EDAD MEDIA 44,6 años	MAYORES DE 65 20 %	NACIDOS FUERA DE ESPAÑA 32,2 %
RENTA NETA POR HOGAR 52.212 €	RENTA NETA INDIVIDUAL 24.580 €	TAMAÑO DEL HOGAR 2,04 personas	HOGARES UNIPERSONALES 45,6 %



Tamaño de vivienda

46-60 m²		25,7%
30-45 m²		23,6%
61-75 m²		15,0%
76-90 m²		13,8%
121-150 m²		5,7%

Personas por hogar

1 persona		43,4%
2 personas		33,3%
3 personas		13,2%
4 personas		6,8%
5 personas		2,7%

Tenencia

Alquiler		37,4%
Pagada		30,5%
Con hipoteca		20,3%
Heredada		4,9%
Otra		3,6%

QUÉ SIGNIFICA PARA ESTA VIVIENDA

El hogar medio tiene 2,04 personas, el 45,6 % de los hogares es unipersonal y el 37,4 % del parque está en alquiler. La vivienda de dos dormitorios encaja en un mercado de hogares pequeños, pero la renta estimada muestra presión de asequibilidad

ENTORNO

Parque residencial, movilidad y turismo

La vivienda compite en un formato representativo para el barrio con espacio similar a la media local y el mercado muestra heterogeneidad por estado y altura que impacta valor de forma relevante

VIVIENDAS TURÍSTICAS 2.276	PESO TURÍSTICO 7,4 %	PLAZAS TURÍSTICAS 8.090	SUBMERCADO Centro de Madrid
--------------------------------------	--------------------------------	-----------------------------------	---------------------------------------

INMUEBLES 60.924	TIPOLOGÍA PRINCIPAL Vivienda residencial	SUPERFICIE MEDIA 69,5 m ²
----------------------------	--	--

Viviendas por habitaciones		Rangos de superficie	
4 habitaciones	28.4%	46-60 m ²	25.7%
5 habitaciones	20.2%	30-45 m ²	23.6%
3 habitaciones	19.6%	61-75 m ²	15.0%
2 habitaciones	12.5%	76-90 m ²	13.8%
6 habitaciones	9.8%	121-150 m ²	5.7%
1 habitación	5.5%	91-105 m ²	5.5%

QUÉ FAVORECE Y QUÉ REVISAR

Las viviendas turísticas representan 7,4 % del parque, aproximadamente 1 de cada 14 viviendas. La superficie del inmueble está a solo 0,5 m² de la media local, por lo que compite en un formato muy representativo

CATASTRO

Ficha catastral oficial del inmueble

Identificación, superficies, fachada y cartografía

REFERENCIA CATASTRAL

0457110VK4705E0007XJ

PARCELA

0457110VK4705E

FICHA DESCRIPTIVA

Calle Ruiz 8, escalera 1, planta 2,
puerta IZ

Clase	Urbana
Uso	Residencial
Construcción	1900
Reforma	No consta
Código postal	28004
Coordenadas	40.427895, -3.703803

IMÁGENES OFICIALES

Fachada y finca



CONSTRUIDA

83 m²

VIVIENDA

68 m²

ELEMENTOS COMUNES

15 m²

PARCELA

167 m²

QUÉ CAMBIA PARA LA VALORACIÓN

La valoración utiliza los 70 m² indicados en la solicitud. Catastro publica 83 m² construidos: 68 m² de vivienda y 15 m² de elementos comunes. La diferencia responde a que ambas cifras describen conceptos de superficie distintos

CATASTRO

Ficha catastral avanzada

Configuración registral, superficies y datos disponibles

TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA	ESCALERA	PLANTA	PUERTA
01123	1	2	IZ

Superficies registradas

Construida del inmueble	83 m²
A efectos de Catastro	68 m²
Elementos comunes	15 m²
Parcela catastral	167 m²
Construida en el edificio	988 m²
Porches y terrazas	0 m²
Imputable en otras plantas	0 m²
Superficie asociada	167 m²

Equipamiento que consta en la fuente

Sin atributos registrales de equipamiento

La respuesta de Catastro no informa ascensor, trastero, aparcamiento, portería, jardín o piscina para esta finca

LECTURA DOCUMENTAL

El Catastro declara 83 m² contruidos y 68 m² privados, esta información sirve para comprobar la consistencia documental y no sustituye la superficie útil medida

METODOLOGÍA

Metodología, fuentes y vigencia

Qué se calcula, con qué datos y a qué fecha

EXPERIENCIA INDEPENDIENTE

Más de 20 años
acumulados en el
sector

Cassandra es una empresa independiente de valoración y análisis inmobiliario. Su equipo trabaja con las principales tasadoras del país, los principales fondos y otros actores relevantes del mercado inmobiliario

VALORACIÓN Venta y alquiler separados Características declaradas y oferta comparable real	COMPARABLES Oferta y cierre estimado Anuncios publicados o despublicados y cierre probable estimado	ANÁLISIS Distribución, segmento y tiempo Posición y dirección del mercado
--	--	--

BARRIO Universidad Competencia inmediata	DISTRITO Centro Referencia principal	MUNICIPIO Madrid Ciclo general	PROVINCIA Madrid Contexto amplio
---	---	---	---

Fuentes y actualización

FUENTE	DATOS	VIGENCIA
API de Cassandra	Valoraciones, comparables e indicadores segmentados	Venta 19/08/2026; alquiler 19/08/2026; indicadores 2026 T3
API de Pickgeo	Población, renta, censo, vivienda, turismo y movilidad	Series disponibles hasta 2024
Dirección General del Catastro	Ficha, superficies, fachada y cartografía	26/08/2026
OpenStreetMap, Mapbox y Google Street View	Servicios y cartografía a pie de calle	26/08/2026
Fuentes públicas españolas	Fiscalidad, financiación y arrendamiento	26/08/2026

FECHA DE CÁLCULO 26/08/2026	FECHA DE OBSERVACIÓN Cada fuente muestra su último dato disponible	USO Conclusiones para la vivienda y fecha indicadas
---	--	---

INFORME DE VALORACIÓN AVANZADO

Valor, evidencia y contexto para decidir con toda la información

Vivienda analizada

Calle de Ruiz 8, Madrid

Madrid, 28004