

Delicias tiene dos precios, y los dos son verdad

Lo que se pide en los anuncios: 2.242 €/m². Lo que se ha firmado ante notario en el 50010: 1.852 €/m². Cualquiera de las dos cifras, tomada sola, te hace perder dinero: una por pasarte y otra por quedarte corto.

2.242 €/m²

Lo que se pide (oferta, agosto 2026)
Mediana de anuncios · +11,2% en un año

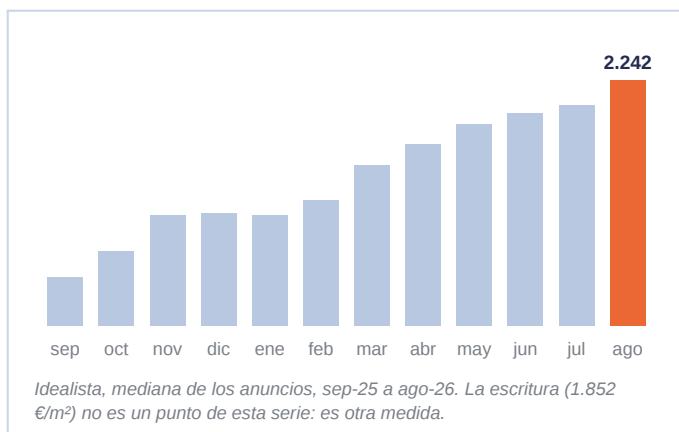
1.852 €/m²

Lo que se firma (escritura, CP 50010)
Media de 12 meses · CP 50017: 1.769

12 meses

Lo que abarca la cifra de escritura
La oferta es de hoy; la escritura, del último año

LO QUE SE PIDE EN DELICIAS, MES A MES (€/m²)



LA IDEA

La oferta incluye todo lo que está a la venta, también lo que lleva meses sin venderse. Si pones precio solo con ella, sales fuera de mercado, quemas las semanas buenas y acabas bajando. La escritura recoge solo lo vendido, pero es una media de doce meses que mezcla fincas viejas con nuevas. Si pones precio solo con ella, vendes rápido y dejas dinero en la mesa. Lo que evita perder por los dos lados es una estrategia con el mayor número de factores posible.

POR QUÉ CADA CIFRA, SOLA, TE HACE PERDER DINERO

1 Solo con la oferta: te pasas y sales de mercado.

Un piso de 90 m² se anuncia hoy en Delicias por unos 202.000 € de mediana. Ahí están los que se venderán en semanas y los que llevan desde primavera colgados. Salir por encima es entrar en el segundo grupo: menos visitas, meses de espera y una rebaja mayor que la negociación que querías evitar.

2 Solo con la escritura: te quedas corto y regalas margen.

Lo firmado en el 50010 el último año sale a 1.852 €/m²; en el 50017, a 1.769. Es la cifra que trae el comprador informado y la que mira su banco. Pero es una media antigua y ancha: un piso reformado con ascensor en una calle buena está claramente por encima. Vender a ella es vender barato.

3 Lo que evita perder por los dos lados: estrategia, no un número.

El precio de salida está entre las dos cifras. Dónde exactamente lo fijan más factores: lo cerrado cerca de tu portal, cuánto hay a la venta ahora en tu zona, el estado del piso y el comprador que busca allí. Esa parte la trabajo con datos y criterios propios.

Fuentes: Idealista, precios de vivienda en venta, agosto 2026 (oferta, mediana de anuncios). Consejo General del Notariado, precio medio de escritura por código postal, jul-2025 a jun-2026. Oferta y escritura se calculan de forma distinta: no se restan.

Este documento es informativo y no constituye una valoración ni asesoramiento financiero, fiscal o jurídico. Cada vivienda requiere un estudio individual.