Arrabal-Barrio Jesús tiene dos precios, y los dos son verdad

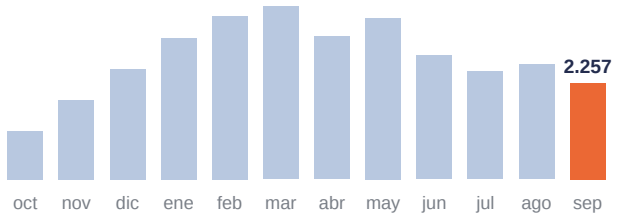
Lo que se pide en los anuncios: 2.257 €/m². Lo que se ha firmado ante notario (CP 50015/50014): 2.090 €/m². Cualquiera de las dos cifras, tomada sola, te hace perder dinero: una por pasarte y otra por quedarte corto.

2.257 €/m²
Lo que se pide (oferta, septiembre 2026)
Mediana de anuncios

2.090 €/m²
Lo que se firma (escritura, CP 50015/50014)
Media de 12 meses · ponderada por compraventas

+6,6%
Oferta: variación en un año
Solo oferta (Idealista). Ciudad: +9,1%

LO QUE SE PIDE EN ARRABAL-BARRIO JESÚS, MES A MES (€/m²)



Idealista, mediana de los anuncios, oct-25 a sep-26. La escritura (2.090 €/m²) es otra medida.

LA IDEA

La oferta incluye todo lo que está a la venta, también lo que lleva meses sin venderse: con ella sola sales fuera de mercado y acabas bajando. La escritura recoge solo lo vendido, pero es una media de doce meses: con ella sola vendes rápido y dejas dinero en la mesa. Lo que evita perder por los dos lados es una estrategia con más factores. Y aquí la oferta se mueve como la ciudad (+6,6% en un año).

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 Arrabal-Barrio Jesús por unos 203.000 € de mediana. Ahí están los que se venderán en semanas y los que llevan meses 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 sus códigos (50015: 1.941; 50014: 2.178) en ese periodo sale a 2.090 €/m²; abarcan también Avda. Cataluña-Santa Isabel-Movera y La Jota. Es la cifra que trae el comprador informado y la que mira su banco. Pero es una media de doce meses, ancha y con retraso: un piso reformado, con ascensor y en buena calle está 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, septiembre 2026 (oferta, mediana de anuncios; metodología revisada en julio de 2026). Consejo General del Notariado, precio medio de escritura por código postal, agosto 2025 – julio 2026 (confirmado en el área registrada, 09/10/2026) (capturado el 2026-10-09); media de los CP 50015 y 50014, ponderada por compraventas; abarcan también Avda. Cataluña-Santa Isabel-Movera, La Jota y Salvador Allende-Parque Goya-Zorongo. Aviso: el CP 50014 tiene 58% de obra nueva de las operaciones, lo que puede distorsionar su media. 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.

¿Vendes en Arrabal-Barrio Jesús? Te digo entre qué dos cifras está tu piso.
Valoración gratuita con datos de mercado y de escritura · Javier Lausín, LAUCO
976 910 707 · WhatsApp 653 346 970 · laucopropiedades.com