



VIVIENDA NUEVA LIBRE PLURIFAMILIAR EN ENTRENÚCLEOS 2019-2025

El precio medio de la vivienda nueva libre en Entrenúcleos ha subido un 12% durante el último año.

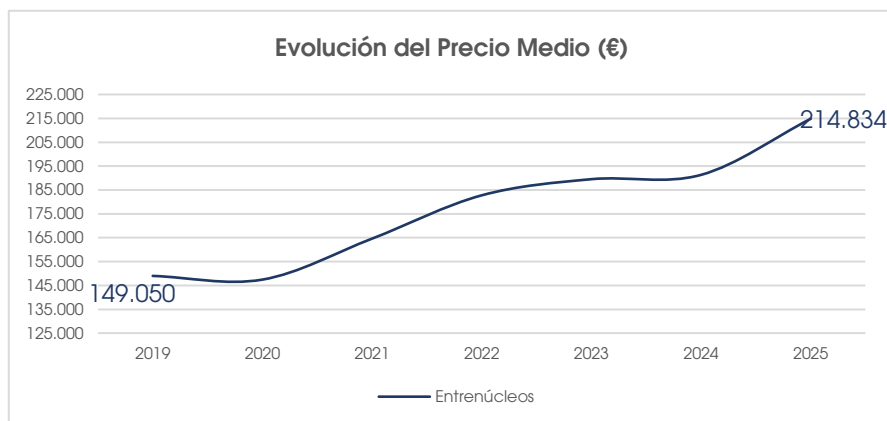
La vivienda nueva libre en Entrenúcleos un 12% más cara desde junio de 2024

- En precios absolutos, desde 2019 la subida ha sido del 44% y una vivienda media ha pasado de 149.000 euros a 214.800 euros en la actualidad.
- Por lo que respecta al precio del metro cuadrado, el incremento es aún mayor en estos seis años y ronda el 50%. De 1.321 euros por metro cuadrado en 2019 a 1.971 euros en junio 2025.

24 de junio de 2025- [Foro Consultores Inmobiliarios](#), compañía independiente especializada en el sector residencial, ha realizado un estudio de vivienda nueva libre plurifamiliar en Entrenúcleos para analizar la tendencia del mercado durante el último año (junio 24-25) y la evolución desde 2019.

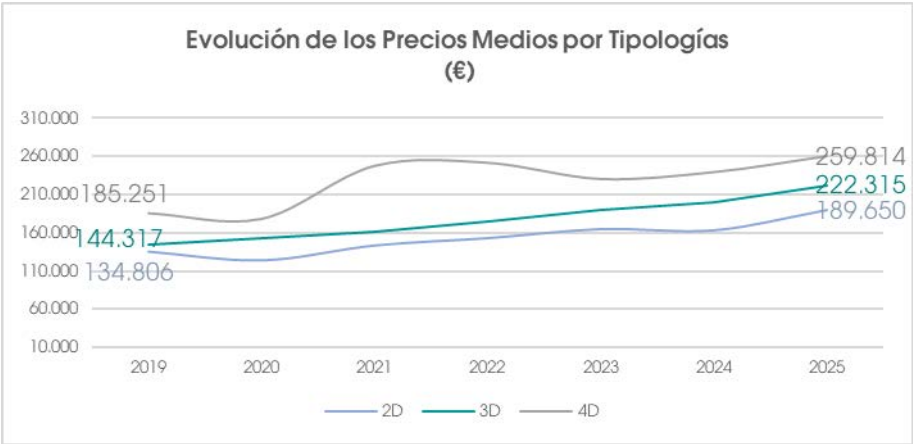
Entrenúcleos se ha convertido en una de las zonas más atractivas de Sevilla para comprar vivienda. En la actualidad hay 20 promociones con casi 3.500 viviendas iniciales, de las que quedan en stock unas 1.600 viviendas. A pesar de pertenecer a Dos Hermanas, está considerado un nuevo barrio de Sevilla, por la cercanía que tiene con la zona Sur de la capital. Está al lado de Montequinto, y a la misma distancia que Sevilla Este del centro de la ciudad.

Ese interés de la demanda ha provocado un crecimiento de precios acusado en los últimos años, salvo en 2020 cuando se mantuvieron e incluso descendieron por la paralización del mercado. El **precio medio en valores absolutos** se ha incrementado 44 % en los últimos seis años y ha pasado de 149.000 a 214.800 € en la actualidad. Y en el último año, el incremento del precio medio de una vivienda ha sido del 12,3 %, de 189.650 € a 214.834 €.



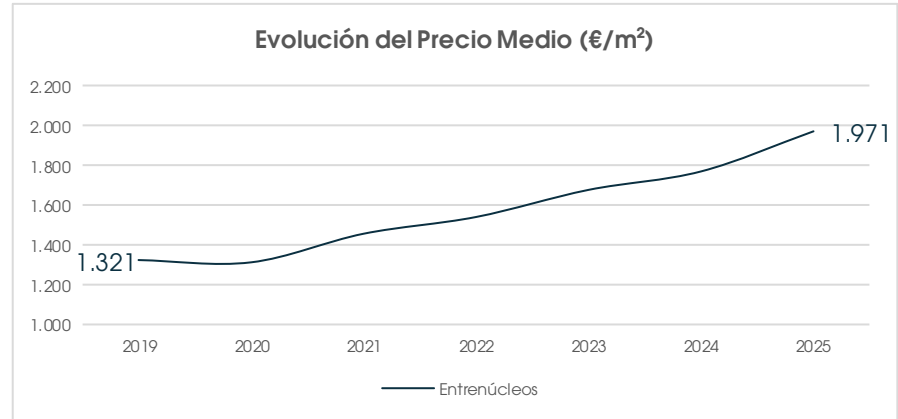
Si analizamos los precios medios de las diferentes tipologías, todas ellas han experimentado un crecimiento en el último año, siendo mayor en las tipologías más pequeñas. En la tipología principal, 3 dormitorios, el crecimiento es del 11,2 %, pasando de 199.863 € a 222.315 € de media en un año.

EVOLUCIÓN DE LOS PRECIOS MEDIOS (€)			
	2025	Var. 2024-2025	Var. 2019-2025
Media Total	214.834	12,3%	44,1%
2 dormitorios	189.650	16,4%	40,7%
3 dormitorios	222.315	11,2%	54,0%
4 dormitorios	259.814	8,7%	40,3%



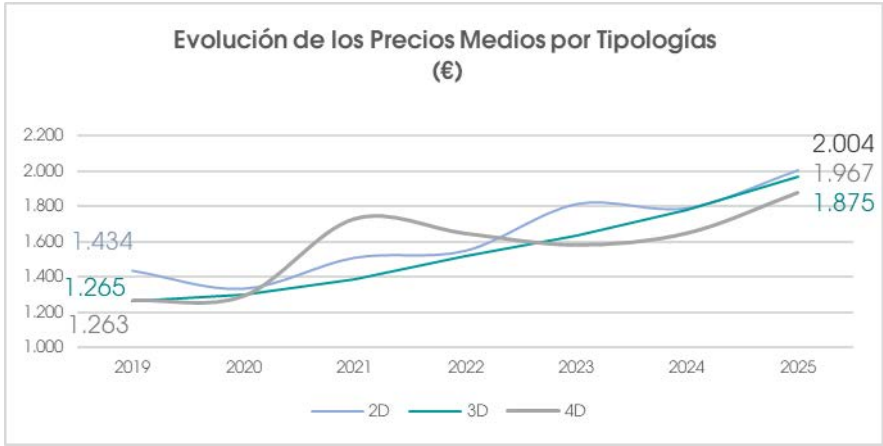
Precio por metro cuadrado

El **precio medio por metro cuadrado** se ha incrementado un 49,2 % en los últimos seis años y en la actualidad ronda los 1.971 euros frente a los 1.768 € de hace un año con un incremento del 11,5 %.



Por tipologías, todas ellas han experimentado un crecimiento de dobles dígitos en el último año. “Al principio era una zona para compradores con menor poder adquisitivo, pero ahora la subida de precios es evidente y una vivienda de 3 dormitorios supera los 220.000 euros. El perfil de la zona ya es de clase media, con jóvenes y público de reposición. La procedencia no es sólo de Dos Hermanas, abarca diferentes localizaciones de la ciudad”, comenta **María Castrillón, directora zona Andalucía en Foro Consultores Inmobiliarios**

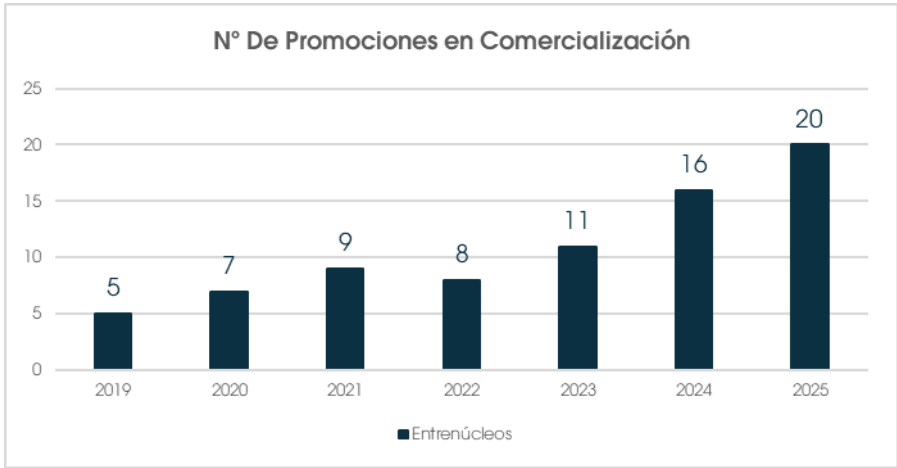
EVOLUCIÓN DE LOS PRECIOS MEDIOS (€/m²)			
	Junio 2025	Var. 2024-2025	Var. 2019-2025
Media Total	1.971	11,5%	49,2%
2 dormitorios	2.004	12,0%	39,7%
3 dormitorios	1.967	10,4%	55,7%
4 dormitorios	1.875	14,0%	48,2%

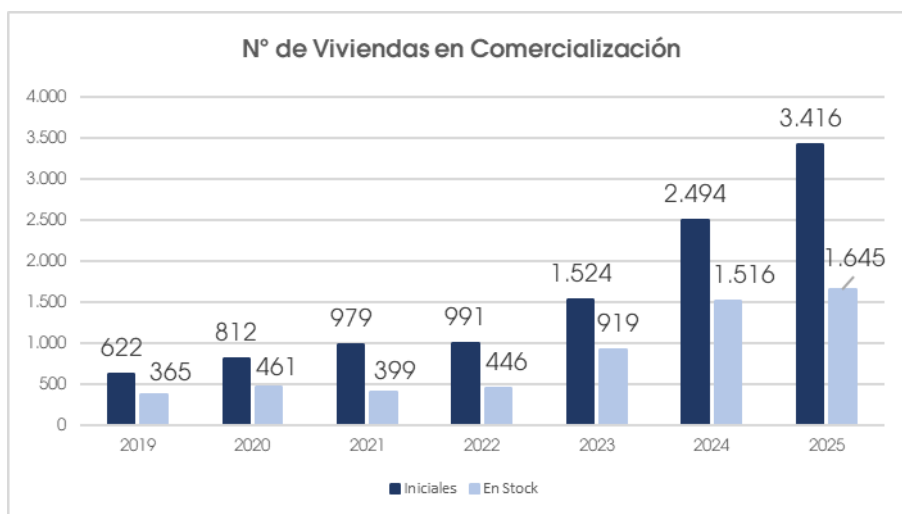


Entrenúcleos, la mayor oferta de obra nueva en Sevilla

En el segundo trimestre de 2025, el número de promociones en comercialización es de 20 proyectos, con un total de 3.416 viviendas. Este dato supone un crecimiento del 25 % del número de promociones respecto al mismo periodo del año anterior y un 37 % más de viviendas. El stock de viviendas por vender se ha incrementado un 8,5 % respecto a junio de 2024.

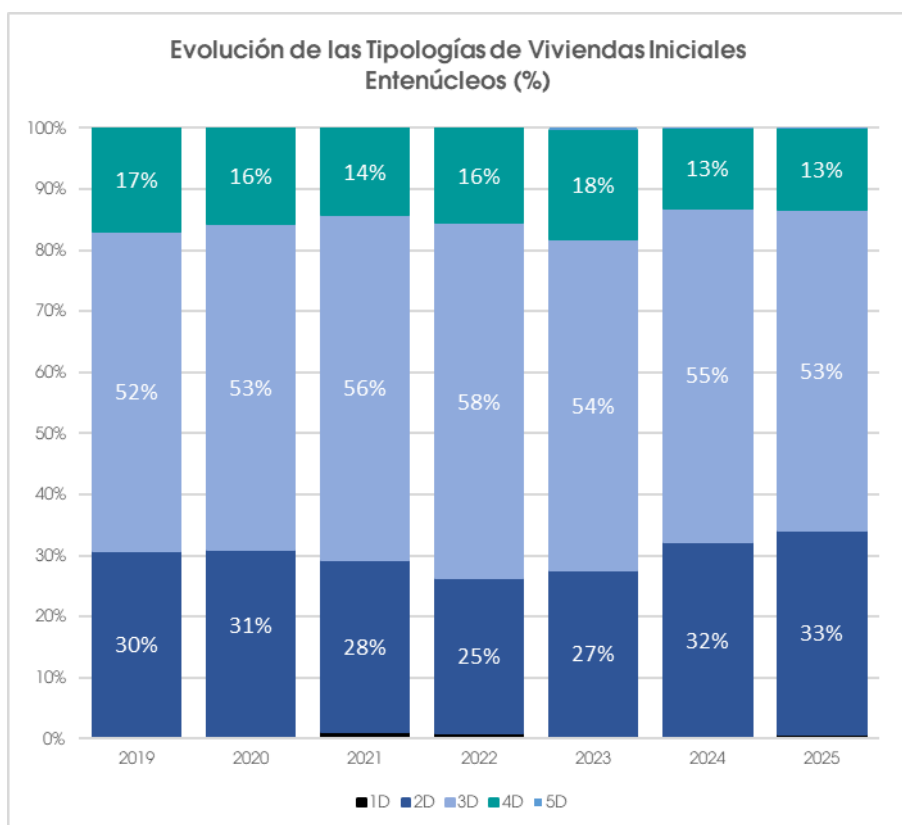
EVOLUCIÓN DEL NÚMERO DE PROMOCIONES Y VIVIENDAS			
	2025	Var. 2024-2025	Var. 2019-2025
Nº de Promociones	20	25,0%	300,0%
Nº de Viviendas Iniciales	3.416	37,0%	449,2%
Nº de Viviendas en Stock	1.645	8,5%	350,7%





Tipología de las viviendas

El producto estrella es la vivienda de tres dormitorios, más del 50%, aunque el porcentaje programado de vivienda de dos dormitorios es creciente, mientras que 1 dormitorio es residual, por debajo del 5 %.



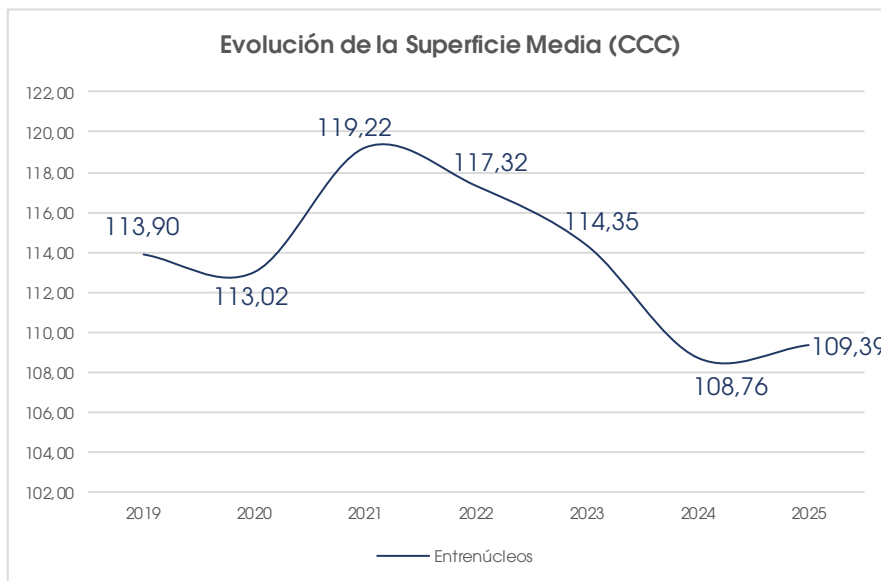
Ritmo de ventas

En Entrenúcleos se venden al mes de media 91 viviendas entre el conjunto de promociones, un 51,7 % más que en 2024. “Esto indica que estamos en niveles máximos de oferta, precios y ventas”, comenta **Pablo Presa, director de Research y Valoraciones de Foro Consultores**.

Las buenas conexiones e infraestructuras han contribuido a ello, tanto por SE30 como la parada del metro de Montequinto, con un autobús lanzadera que lo conecta directamente, además de una parada cercana del tren de cercanías que lleva a las estaciones de San Bernardo y Santa Justa. Y otro dato que genera gran atractivo es la cercanía al Campus universitario público Pablo de Olavide o la Universidad Loyola, además de las ciudades deportivas del Sevilla y del Betis. Al ser un barrio joven y bien diseñado, con todos los proyectos de viviendas relativamente nuevos, muchos en construcción, y aún más pendientes de salir, la gente ve que en pocos años va a ser una zona cuidada y consolidada. Además, cuenta con la mayor oferta de vivienda protegida.

Superficie

Por lo que respecta a la evolución de la superficie media, a largo plazo, se observa una disminución de la superficie media. Desde 2019, ésta ha descendido un 4 %, pero en el último año se ha incrementado un 0,6 %.



CCC: contruidos con comunes

Fuente: Datos Propios Foro Consultores Inmobiliarios

¿QUIÉNES SOMOS?

FORO CONSULTORES INMOBILIARIOS es una consultora inmobiliaria con más de 25 años de experiencia, fundada en 1997. Estamos especializados en la comercialización de promociones inmobiliarias en todo el territorio nacional, gestionando desde la inversión en suelo hasta la entrega de viviendas y postventa. Además, somos líderes en la realización de estudios de mercado, análisis de oferta y demanda. Otro de nuestros valores diferenciales es la intermediación en operaciones de suelo, asesorando tanto a propietarios como a promotoras en las distintas fases del proceso. Foro desarrolla su actividad en sector residencial, siendo especialistas en marketing inmobiliario, tanto online como offline, además de gestionar con sistemas propios y personalizados todas las gestiones administrativas y comerciales.