

Un cartel anuncia la venta de un piso en la calle Águilas.

BELEN VARGAS

Un piso usado resulta el doble de caro en Triana que en el Cerro

● El antiguo arrabal y Nervión siguen siendo las zonas más caras para adquirir una vivienda de segunda mano

Diego J. Geniz

A pesar de la crisis y el consiguiente desplome inmobiliario, hay barrios de la ciudad que mantienen su estatus a la hora de adquirir una vivienda. Aunque en estas zonas la situación económica también se haya dejado sentir en los precios de los pisos, el abaratamiento no es ni de lejos el que se ha alcanzado en otros distritos en los que el metro cuadrado de este tipo de inmueble se ha hecho mucho más asequible al bolsillo de los sevillanos.

El último informe del Grupo Tecnocasa verifica esta situación. Pese a la bajada general de los precios detectada en el primer semestre del año en este tipo de viviendas, Triana y Nervión siguen manteniendo unos costes bastante elevados y en los que dicho descenso ha sido menor al registrado en el resto de la ciudad.

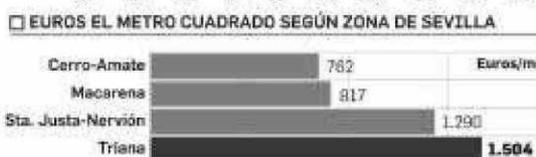
Si se analizan los datos de la inmobiliaria, el lugar más caro para adquirir un piso de vieja construcción es el antiguo arrabal, donde el valor del metro cuadrado se sitúa en 1.504 euros. Algo más barata resulta en la zona comprendida entre Santa Justa, Nervión y el Plantinar, en la que dicha unidad de medida

alcanza los 1.290 euros. En ambos casos el precio se encuentra por encima de la media de la ciudad, fijado en 1.091 euros.

Por debajo de esta cifra se sitúan las zonas en las que este tipo de vivienda resulta mucho más económica. Es el caso de la Macarena, con el metro cuadrado a 817 euros y el Distrito Cerro-Amate, el más barato en cuanto a pisos de segunda mano, con un valor del metro de cuadrado de 762 euros. Por tanto, un piso que no es de reciente edificación en Triana puede resultar el doble de caro que si se adquiriese en el Cerro, lo que demuestra que hay barrios de la ciudad donde la crisis ha hecho poca mella en el coste inmobiliario.

Prueba de que hay zonas que resisten mejor al declive económico son los porcentajes de descenso. A nivel general, en la ciudad los precios de estas viviendas han bajado un 13,66% durante el primer semestre del año si se compara con el mismo periodo de 2012. En Triana, sin embargo, dicha reducción no ha sido ni del 10%, mientras que en determinados barrios de la Macarena y Cerro-Amate se ha rozado el 20%. Otra duplicación que confirma el abismo en la valoración inmobiliaria dentro de la misma ciudad.

La vivienda usada en Sevilla



FUENTE: Tecnocasa. GRÁFICO: Data de Infografía.

Una inmobiliaria con 12 oficinas en la capital

El informe de Tecnocasa ha sido elaborado por el DAI (Departamento de Análisis e Informes del citado grupo empresarial), que tiene como principal finalidad observar el mercado inmobiliario español desde tres perspectivas: la oferta, la demanda y la financiación. Tecnocasa es la empresa líder en España en intermediación de la vivienda usada y cuenta con 12 oficinas en la capital hispalense. Gracias al volumen de ventas tramitadas por este grupo y a una importante base de datos creada a partir de 2004 se consiguen elaborar informes como el actual, en los que se analiza la compra en todas sus fases: desde que la vivienda sale al mercado hasta que es adquirida. Además, en ellos se analizan los precios finales de transacción, es decir, el último de compra y el de oferta o tasación.

En términos generales, el precio de la vivienda usada en Sevilla ha registrado durante los primeros seis meses de 2013 el valor más bajo en nueve años, según la estadística ofrecida por Tecnocasa. Así, se continúa con la trayectoria descendente que comenzó en el primer semestre de 2008, cuando ya se percibieron los primeros síntomas de la crisis. No en vano, el coste más caro por metro cuadrado se logró en la primera mitad de 2007, periodo en que el metro cuadrado valía 2.231 euros. Ahora, por tanto, cuesta menos de la mitad. En concreto, un 51,08% más barato. Los dos últimos años, en este sentido, se caracterizan por haber registrado los índices más bajos desde 2004, con precios que no han superado los 1.300 euros.

El precio de la vivienda de segunda mano ha caído más de la mitad en el último lustro

Además de la zona en la que se ubica el inmueble, otro de los condicionantes para que varíe la compra de una vivienda de segunda mano es la instalación del ascensor. Así, el metro cuadrado de un piso que cuente con él costará 1.248 euros, precio que merma en más de 300 euros si no dispone de dicha instalación. En el caso de los primeros, el abaratamiento ha sido del 49%, mientras que en los segundos se han depreciado casi siete puntos más.

La otra variante es el tamaño. En los pisos con más de 70 metros cuadrados, el coste puede incrementarse en 225 euros por metro cuadrado respecto a los que no superan esta superficie.