



## EL PRECIO DE LA VIVIENDA USADA EN SEVILLA BAJA UN -31,95% DESDE SU PICO MÁXIMO EN 2007

Según un informe de la inmobiliaria Tecnocasa, elaborado a partir de las compraventas intermediadas por su red de oficinas en la ciudad, el precio medio en Sevilla en junio de 2011 fue de 1.509 euros el metro cuadrado, mientras que en 2007 se alcanzaron los 2.218 euros.

El informe de la franquicia inmobiliaria Tecnocasa muestra que el precio de la vivienda usada en la capital andaluza ha caído un 31,95% desde su pico máximo en 2007.

Este dato se consigue gracias al análisis constante que la marca realiza con todas las operaciones intermediadas por su red de oficinas en la ciudad hispalense, un total de nueve puntos de venta. El informe de Tecnocasa es uno de los más completos del mercado, pues analiza las viviendas desde que éstas salen al mercado hasta que son vendidas y guarda datos históricos desde el año 2004.

Así, el precio medio del metro cuadrado al que se vendieron los pisos en los primeros seis meses de 2011 en la ciudad de Sevilla fue de 1.509 euros, mientras que en 2007 el precio medio alcanzó los 2.218 euros. Sólo en el primer semestre de 2011, los inmuebles sufrieron una bajada del 13,23%. La zona de Sevilla que más ha sufrido la caída de precios es Triana, con una bajada del -15,26% (1.839 euros). Le siguen los barrios de Nervión y el Cerro del Águila, con una variación del -9,34% y del -6,57%, respectivamente.

### FINCAS CON Y SIN ASCENSOR

El informe no solo analiza el precio por metro cuadrado, también tiene en cuenta el estado de la vivienda y sus características principales. El hecho de que una finca tenga o no ascensor es un factor que siempre tiene incidencia sobre el precio de una vivienda. En Sevilla, las viviendas con disponibilidad de ascensor tienen un precio por metro cuadrado mayor que las que no disponen de él, siendo el precio en 2011 de 1.686 euros y 1.419 euros, respectivamente. La diferencia de precio entre ambas tipologías está en 267 euros

el metro cuadrado. Esto es, las viviendas con ascensor son un 15,83% más caras. Analizando detenidamente los datos históricos que posee la marca, se puede afirmar que en la ciudad de Sevilla que un inmueble tenga ascensor está muy valorado.

### GRANDES O PEQUEÑAS

Tradicionalmente, el precio de los pisos de menos de 70 metros cuadrados estaba siendo superior al de los pisos grandes. Ahora, a raíz de la crisis, las diferencias entre estas dos tipologías de vivienda ha ido disminuyendo progresivamente hasta el punto que en 2008 se produjo un cambio de tendencia que continúa en este momento y en la que los pisos grandes tienen un precio por metro cuadrado superior (44 euros más) al de los pisos pequeños. Con este dato podemos afirmar que los pisos grandes se venden en la actualidad mejor que los pisos pequeños.

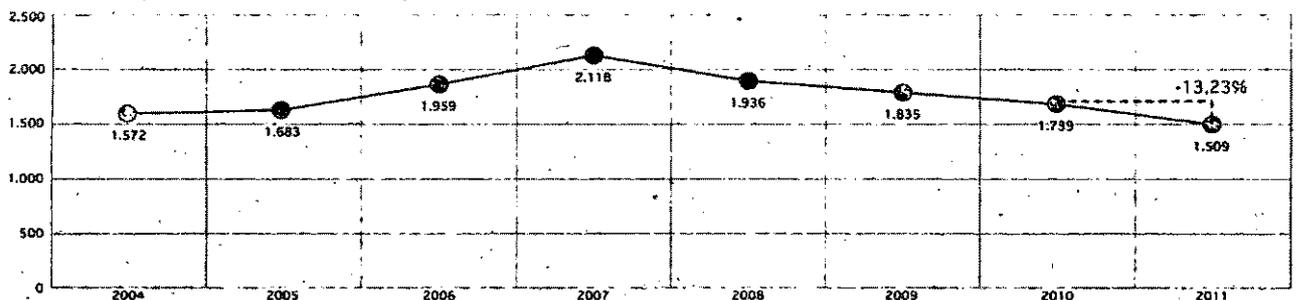
### COMPRADOR EXIGENTE, COMPRADOR INFORMADO

Y es que el mercado inmobiliario actual muestra que ahora el comprador es más exigente, busca más antes de decidirse por un inmueble y tiene en cuenta su estado de conservación, la disponibilidad de ascensor y el tamaño del mismo. En la actualidad, el comprador sabe que tiene la posibilidad de elegir sin prisas y busca, normalmente, un inmueble listo para entrar a vivir, en el que no tenga que hacer una gran inversión para reformarlo.

El comprador actual también sabe que la mejor manera de encontrar un inmueble en las mejores condiciones y al mejor precio, a un precio real de mercado, es acudiendo a un intermediario inmobiliario experto, un profesional que conoce al detalle la zona en la que trabaja y que le asesorará en todo momento y durante todo el proceso de compraventa.



Evolución del precio por m<sup>2</sup> período 2004 - 2011 (Sevilla)



Fuente: Tecnocasa