

2018

# ANÁLISIS DEL MERCADO DE LA VIVIENDA EN SEVILLA





**601 OFICINAS FRANQUICIADAS**

**24 AÑOS EN ESPAÑA**

**3.000 AGENTES INMOBILIARIOS Y FINANCIEROS**

**COLABORAMOS CON LA UPF DESDE EL AÑO 2004**

**\_\_\_ 27 INFORMES REALIZADOS // ACABAMOS DE RENOVAR EL ACUERDO CON LA UPF**

**OBJETIVO:**            **TRES MARCAS**  
**800 OFICINAS**      **EN FRANQUICIA**  
**EN 2020**

**PRESENCIA POR TODA LA GEOGRAFÍA NACIONAL**

# EL GRUPO TECNOCASA EN SEVILLA

## DATOS DEL GRUPO TECNOCASA

## NÚMERO DE OFICINAS Y RED COMERCIAL

Tecnocasa – 28 oficinas  
Kiron – 3 oficinas

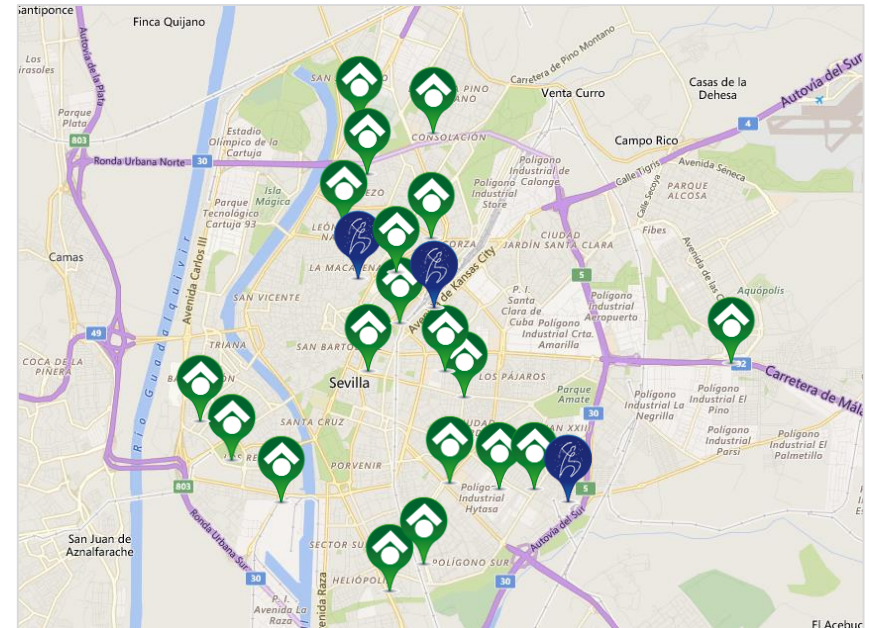
31

Tecnocasa – 152 agentes  
Kiron – 24 agentes

176



## UBICACIÓN DE NUESTRAS OFICINAS



Cerraremos el año 2018 con 1 apertura más, en la zona de **Bellavista**. También abriremos una nueva oficina **Kiron**.

En 2019, tenemos previsto abrir 2 nuevas oficinas en la ciudad.

# EL VALOR DE LOS DATOS DEL GRUPO TECNOCASA

## PRECIOS REALES DE COMPRAVENTA

Tecnocasa basa sus análisis en el **precio real de compraventa**, a diferencia de otras fuentes que utilizan precios de oferta o tasación.

## ANÁLISIS COMPLETO DE LA COMPRAVENTA

Otra peculiaridad de nuestra información es que se **analiza el proceso de compraventa de una vivienda en todas sus fases**, es decir, desde que ésta sale al mercado hasta que es vendida.

El presente análisis recoge todas las **operaciones intermediadas** hasta octubre de 2018.

# EVOLUCIÓN DEL PRECIO 2018/1

## PRECIO DE COMPRAVENTA – TECNOCASA

El informe se realiza con las compraventas del Grupo Tecnocasa, previa selección de una muestra equivalente entre los semestres analizados.

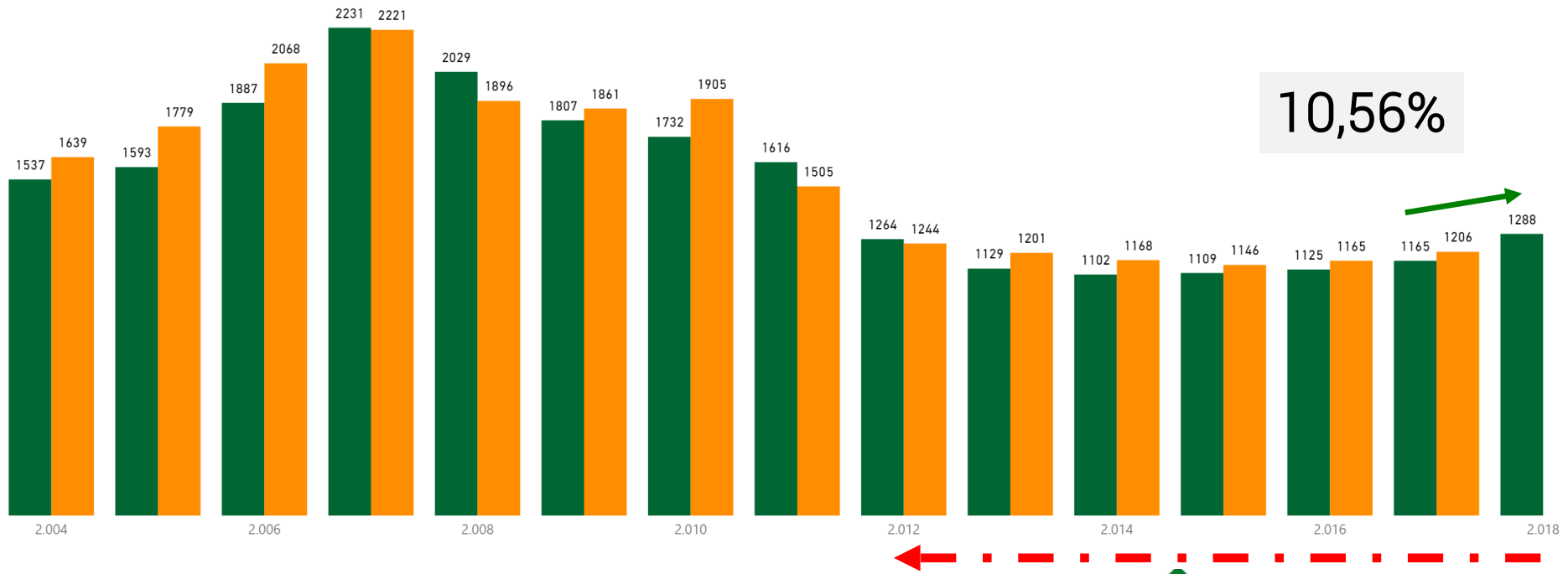
	PRIMER SEMESTRE DE 2017 (€)	PRIMER SEMESTRE DE 2018 (€)	VARIACIÓN %
Córdoba	1.025	1.150	12,2
Granada	805	854	6,09
Málaga	1.130	1.269	12,29
Sevilla	1.165	1.288	10,56

# EVOLUCIÓN DEL PRECIO 2018/1

## PRECIO DE COMPRAVENTA – TECNOCASA

PRECIO POR METRO CUADRADO

SEVILLA CIUDAD



# REBAJA FINAL SOBRE EL PRECIO INICIAL

## COMPRAVENTAS

**CÓRDOBA**

**5**

**GRANADA**

**4,8**

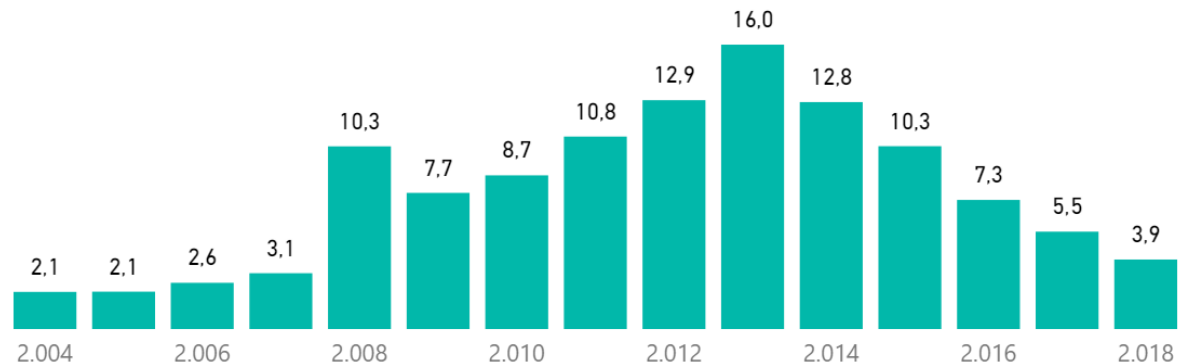
**SEVILLA**

**3,9**

**MÁLAGA**

**3**

### SEVILLA



# PRECIO DE VENTA POR ZONAS

## PRECIO POR METRO CUADRADO

TRIANA

2.159€

SANTA JUSTA  
– NERVIÓN - PLANTINAR

1.388€

SEVILLA ESTE - ALCOSA

1.281€

PINO MONTANO

1.215€

MACARENA

1.165€

CERRO –AMATE

661€

## PRECIO FINAL DE VENTA

TRIANA

163.133€

SEVILLA ESTE - ALCOSA

101.412€

SANTA JUSTA  
– NERVIÓN - PLANTINAR

95.421€

PINO MONTANO

86.538€

MACARENA

81.126€

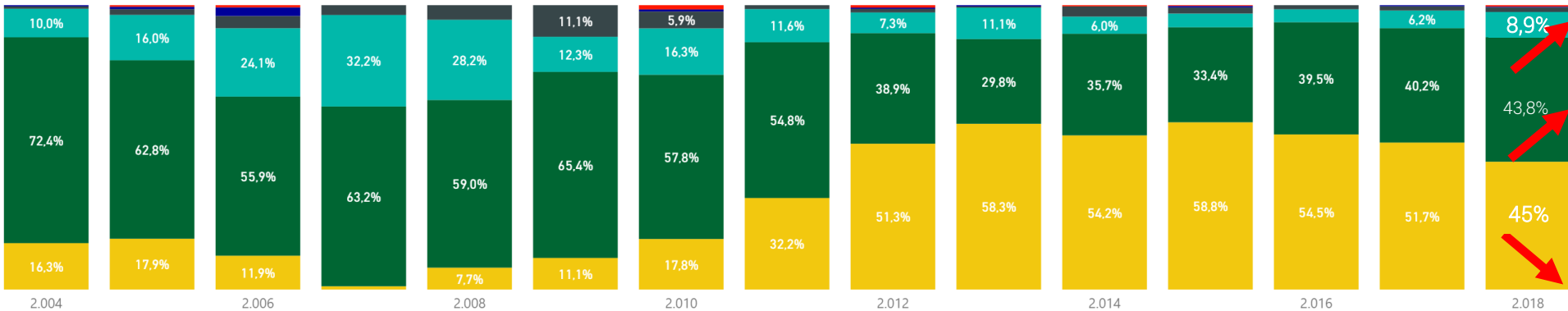
CERRO –AMATE

48.771€



# FRANJAS DE PRECIOS DE COMPRAVENTA

## FRANJAS DE PRECIOS DE COMPRAVENTA EN SEVILLA

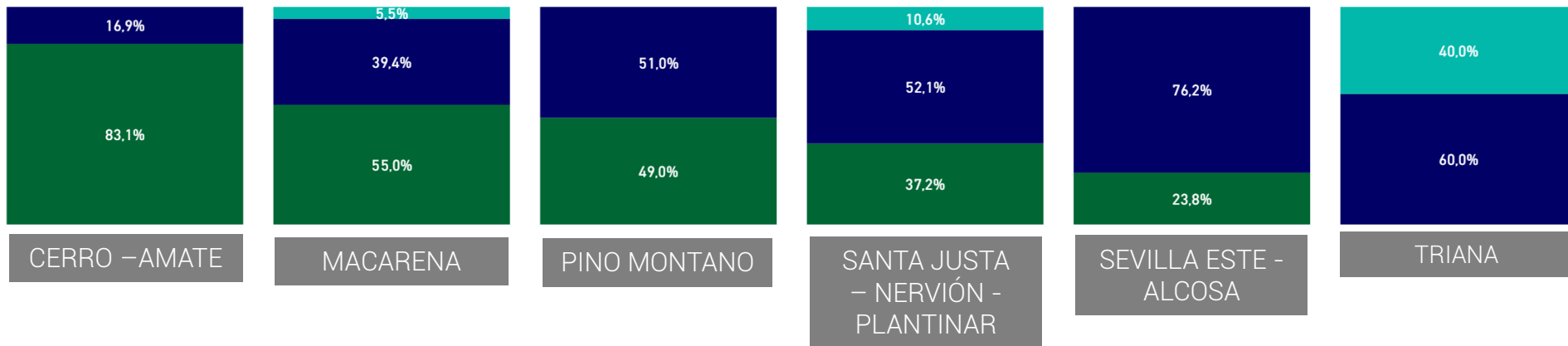


● 1 - 75.000€ ó menos ● 2 - 75.000€ - 150.000€ ● 3 - 150.000€ - 225.000€ ● 4 - 225.000€ - 300.000€ ● 5 - 300.000€ - 375.000€ ● 6 - 375.001 ó más

El mayor volumen de pisos vendidos está en la franja de menos de 75.000€ (45%).

# FRANJAS DE PRECIOS POR ZONAS

## FRANJAS DE PRECIOS DE COMPRAVENTA POR ZONAS



● 1 - 75.000€ ó menos ● 2 - 75.000€ - 150.000€ ● 3 - 150.000€ - 225.000€

# PRECIO Y TAMAÑO MEDIOS DE VENTA

## COMPRAVENTAS EN SEVILLA EN 2018

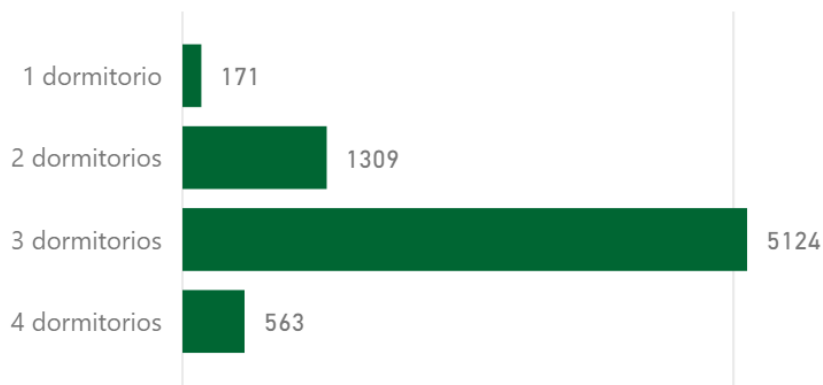


	PRECIO DE VENTA	SUPERFICIE
SIN ASCENSOR	88.000 €	71 m <sup>2</sup>
CON ASCENSOR	67.000 €	62 m <sup>2</sup>
	111.000 €	80 m <sup>2</sup>

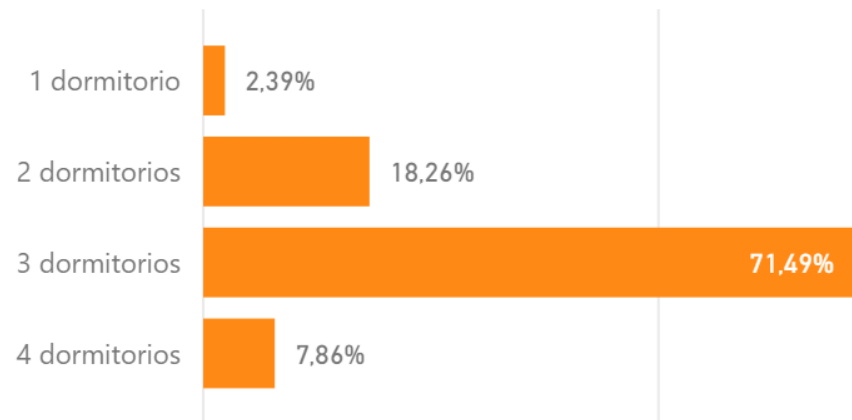
# DEMANDA DE COMPRA EN SEVILLA

DEMANDA EN SEVILLA  
– SOLICITUDES DE COMPRA  
7.167 SOLICITUDES

## NÚMERO DE SOLICITUDES DE COMPRA - PISOS

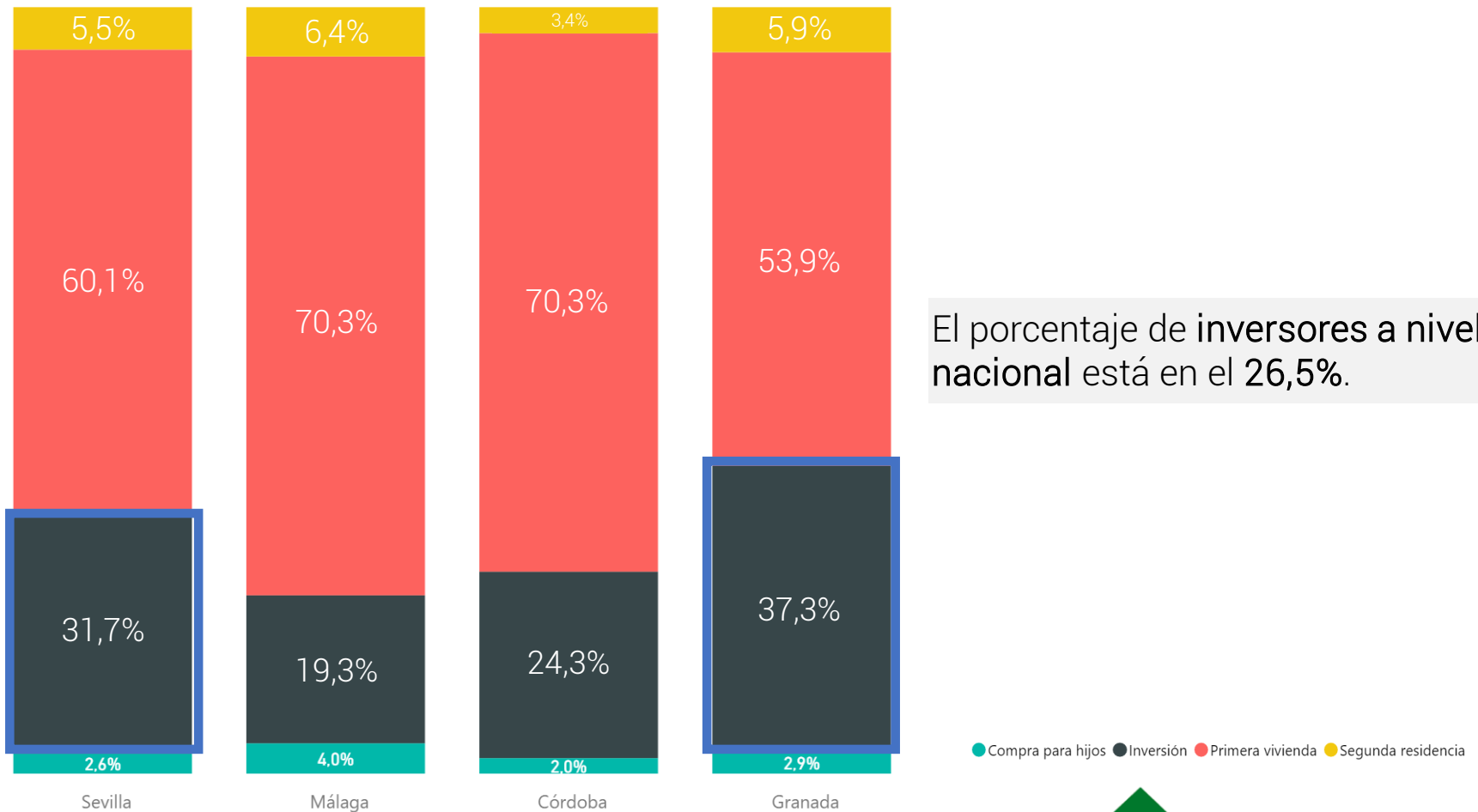


## DISTRIBUCIÓN DE LAS SOLICITUDES DE COMPRA - PISOS



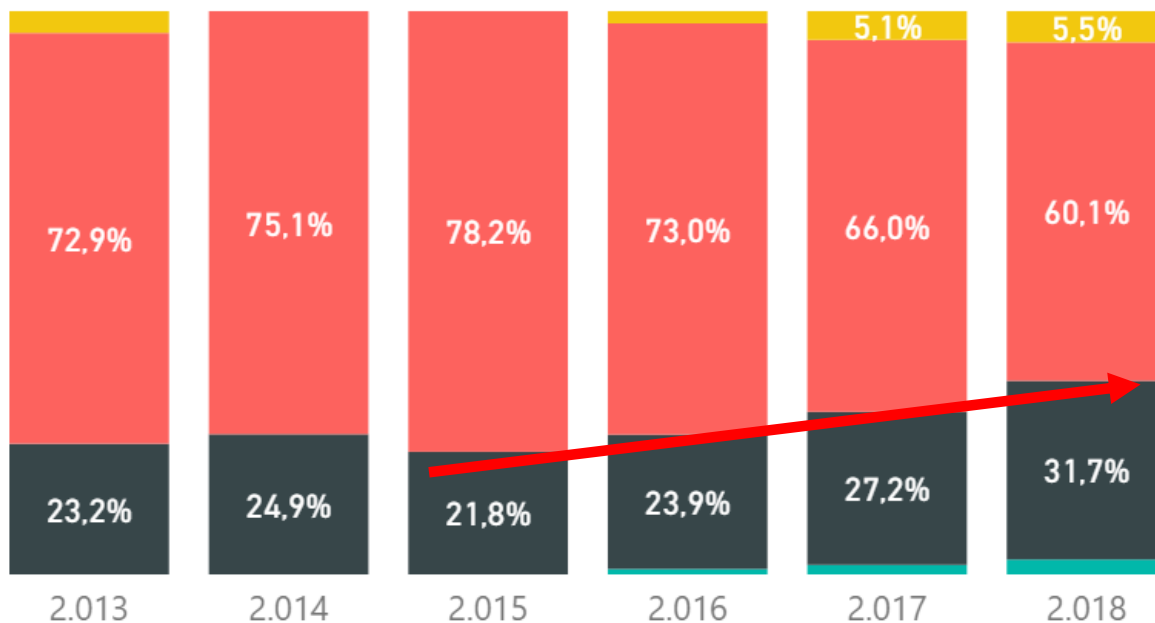
# PERFIL DEL COMPRADOR EN SEVILLA

## MOTIVACIÓN DE COMPRA



# PERFIL DEL COMPRADOR EN SEVILLA

## MOTIVACIÓN DE COMPRA

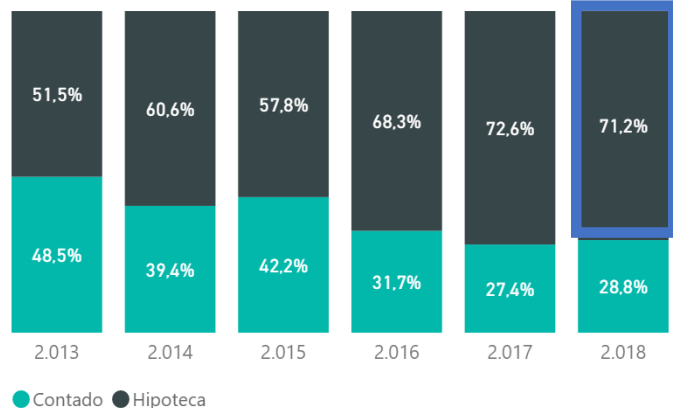


En Sevilla, la cifra de inversores está creciendo en los últimos años.

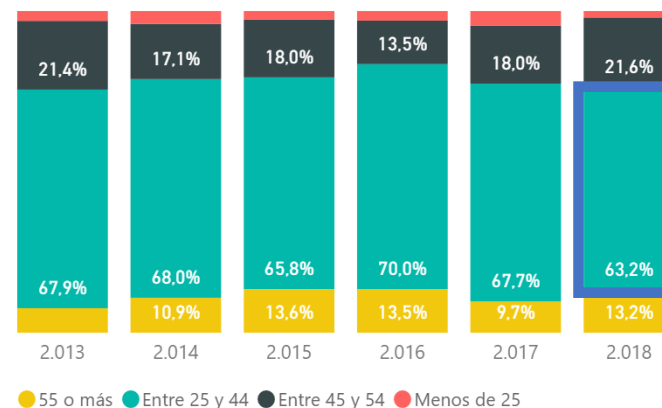
● Compra para hijos ● Inversión ● Primera vivienda ● Segunda residencia

# PERFIL DEL COMPRADOR DE PRIMERA VIVIENDA

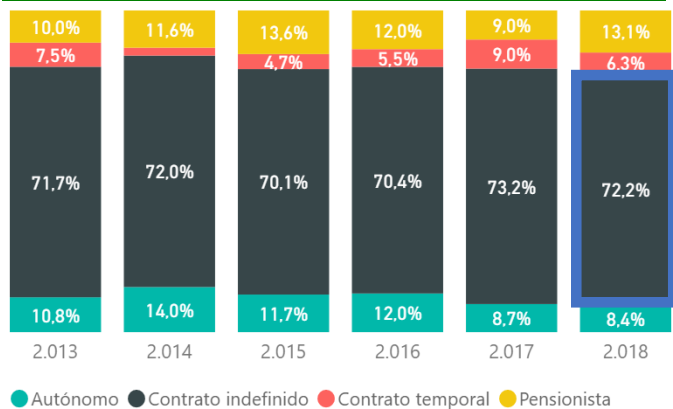
## FINANCIACIÓN



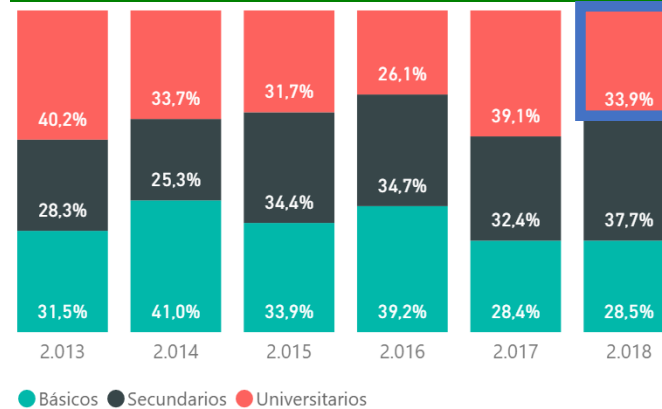
## EDAD DEL COMPRADOR



## TRABAJO DEL COMPRADOR

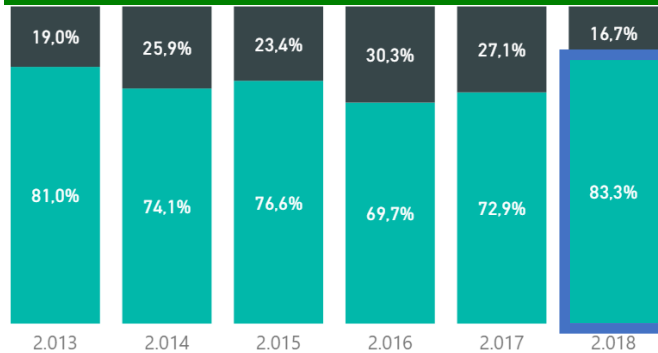


## ESTUDIOS DEL COMPRADOR



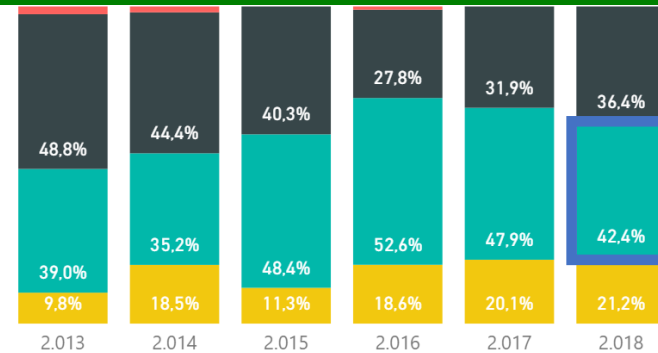
# PERFIL DEL COMPRADOR INVERSOR

## FINANCIACIÓN



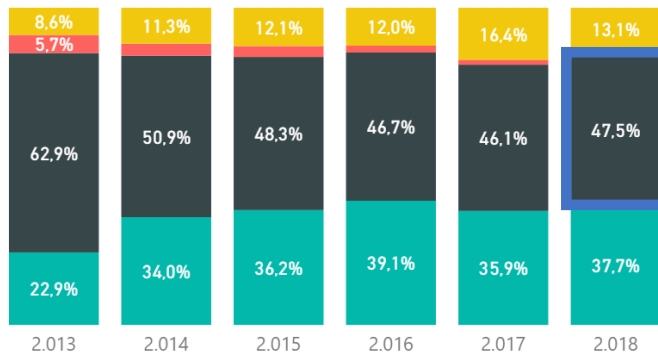
● Contado ● Hipoteca

## EDAD DEL COMPRADOR



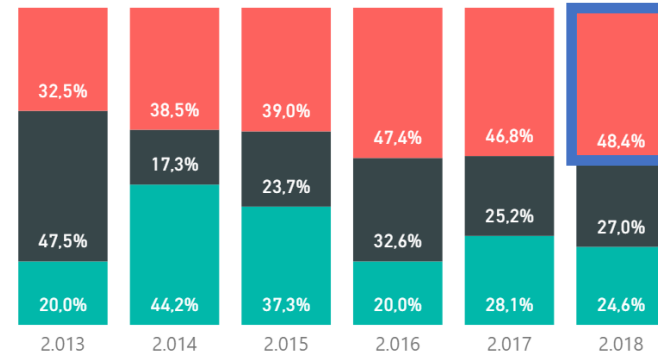
● 55 o más ● Entre 25 y 44 ● Entre 45 y 54 ● Menos de 25

## TRABAJO DEL COMPRADOR



● Autónomo ● Contrato indefinido ● Contrato temporal ● Pensionista

## ESTUDIOS DEL COMPRADOR



● Básicos ● Secundarios ● Universitarios



# OFERTA INMOBILIARIA EN ANDALUCÍA

## VIVIENDAS EN VENTA EN ANDALUCÍA

En estos momentos, en las zonas analizadas hay a la venta 5.292 viviendas

Apreciamos las siguientes diferencias entre nuestras valoraciones y las expectativas de los propietarios.

**159.000 €**

precio medio de las viviendas en venta

**133.000€**

precio medio real de mercado

**20%**

sobrevaloración media

**CÓRDOBA**

**23**

**GRANADA**

**22**

**SEVILLA**

**18**

**MÁLAGA**

**18**

# EVOLUCIÓN DEL PRECIO DEL ALQUILER

## PRECIO DE ALQUILER EN SEVILLA

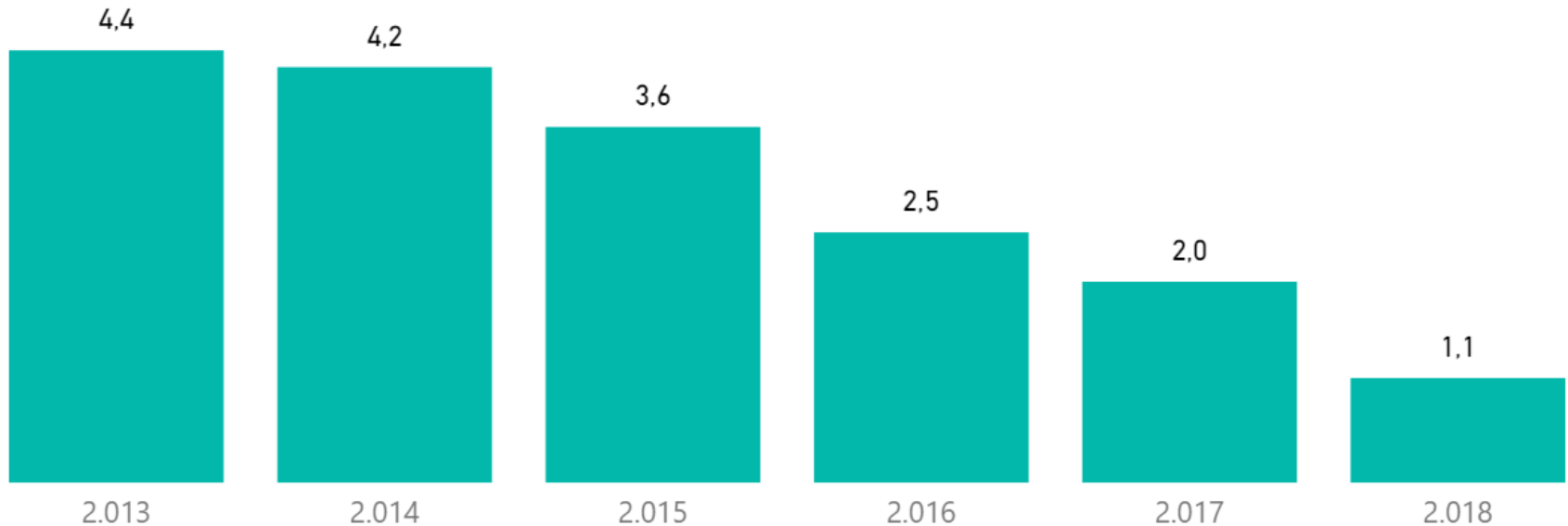
Evolución del precio por metro cuadrado



# REBAJA FINAL SOBRE EL PRECIO INICIAL

## ALQUILER EN SEVILLA

Rebaja final sobre el precio inicial



# COMPARATIVA CON OTRAS CIUDADES

## ALQUILER

### VARIACIÓN DEL PRECIO

**MÁLAGA**

**16,27%**

**SEVILLA**

**8,78%**

**CÓRDOBA**

**3,75%**

### REBAJA SOBRE EL PRECIO INICIAL

**CÓRDOBA**

**1,7%**

**SEVILLA**

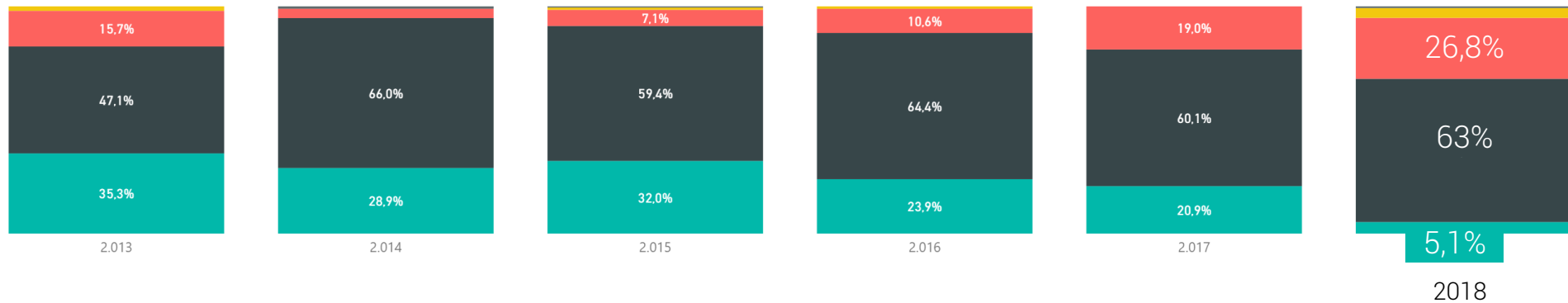
**1,1%**

**MÁLAGA**

**0,8%**

# FRANJAS DE PRECIOS DE ALQUILER

## FRANJAS DE PRECIOS DE ALQUILER EN SEVILLA



● 1 - 400€ ó menos ● 2 - 400€ - 600€ ● 3 - 600€ - 800€ ● 4 - 800€ - 1000€ ● 5 - 1001 ó más

# PRECIO Y TAMAÑO MEDIOS DE ALQUILER

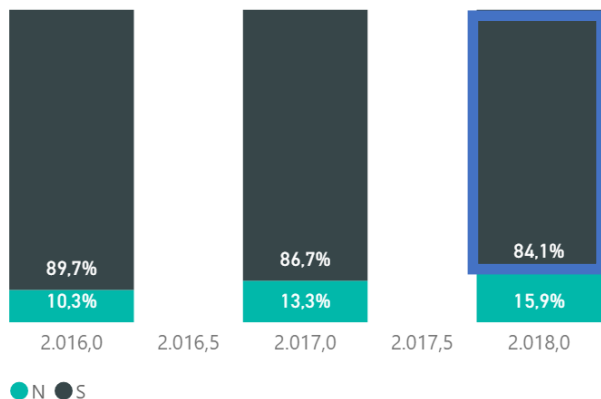
## ALQUILER EN SEVILLA EN 2018



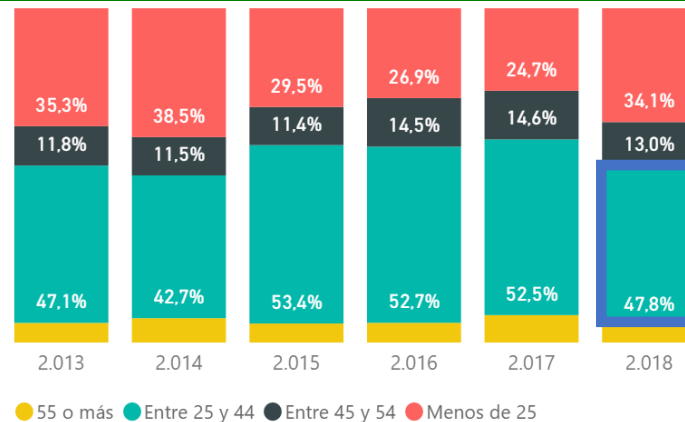
	RENTA DE ALQUILER	SUPERFICIE
SIN ASCENSOR	579 €	69 m <sup>2</sup>
CON ASCENSOR	550 €	63 m <sup>2</sup>
	621 €	78 m <sup>2</sup>

# PERFIL DEL INQUILINO EN SEVILLA

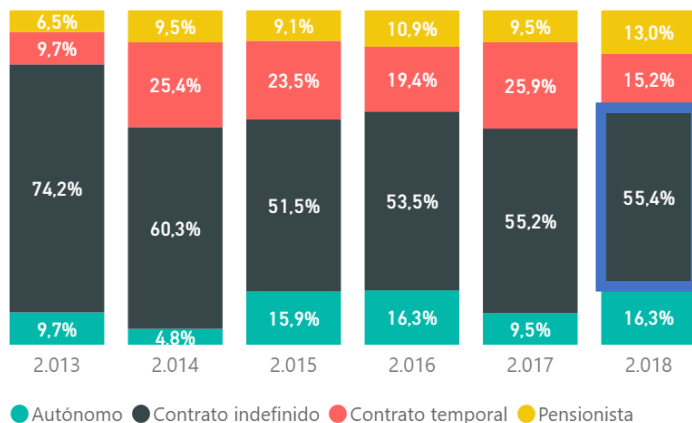
## PISO AMUEBLADO



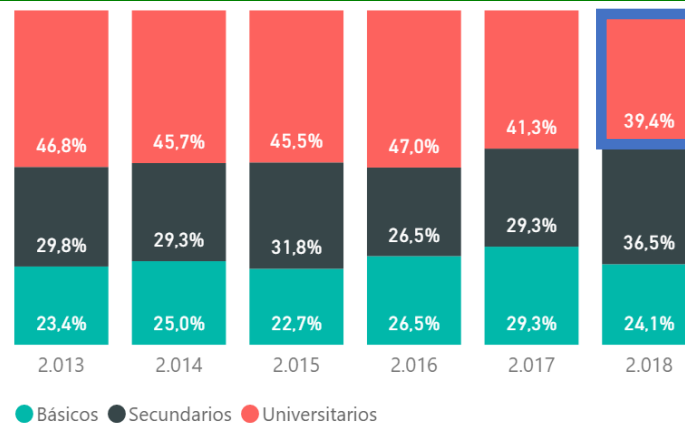
## EDAD DEL INQUILINO



## TRABAJO DEL INQUILINO



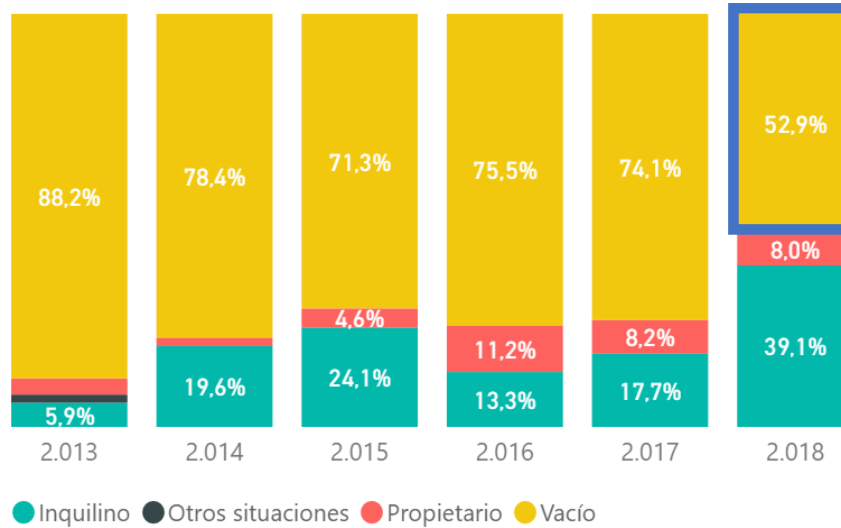
## ESTUDIOS DEL INQUILINO



# OCUPACIÓN DE LA VIVIENDA

## PISOS ALQUILADOS

### OCUPADO POR...



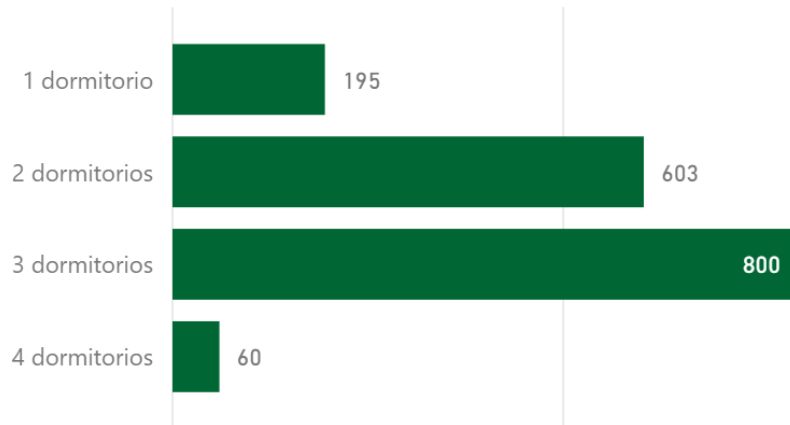
En alquiler, disminuyen los pisos vacíos y aumentan los pisos ocupados por el inquilino.



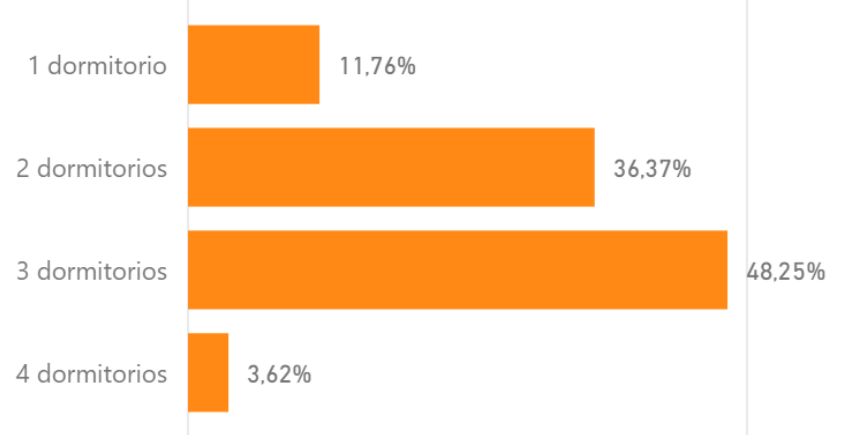
# DEMANDA DE ALQUILER

## DEMANDA EN SEVILLA – SOLICITUDES DE ALQUILER 1.658 SOLICITUDES

### NÚMERO DE SOLICITUDES DE ALQUILER - PISOS

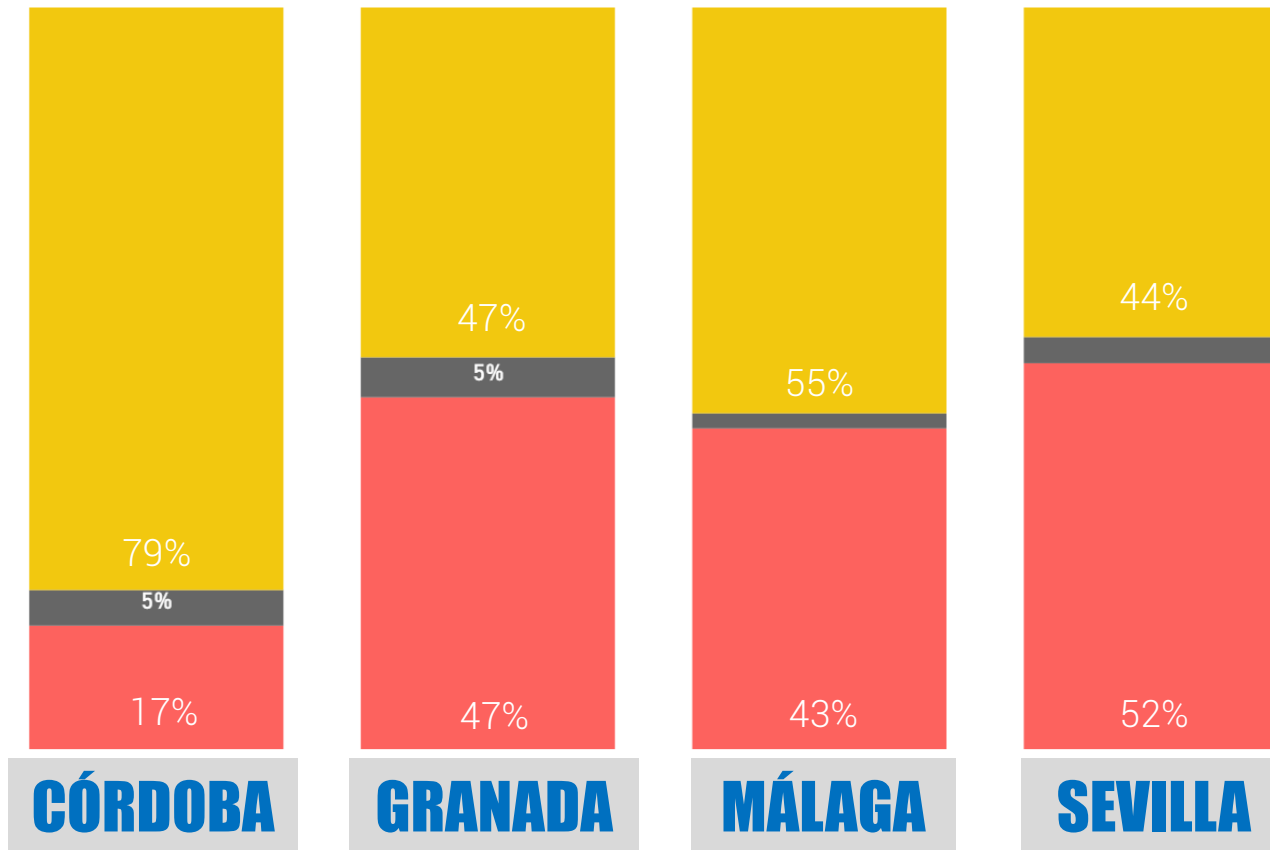


### DISTRIBUCIÓN DE LAS SOLICITUDES DE ALQUILER - PISOS



# OPCIONES DE FINANCIACIÓN

## TIPO DE INTERÉS

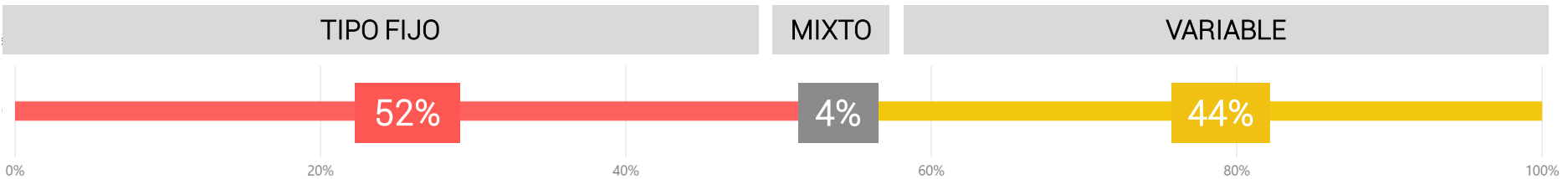


● Fijo ● Mixto ● Variable

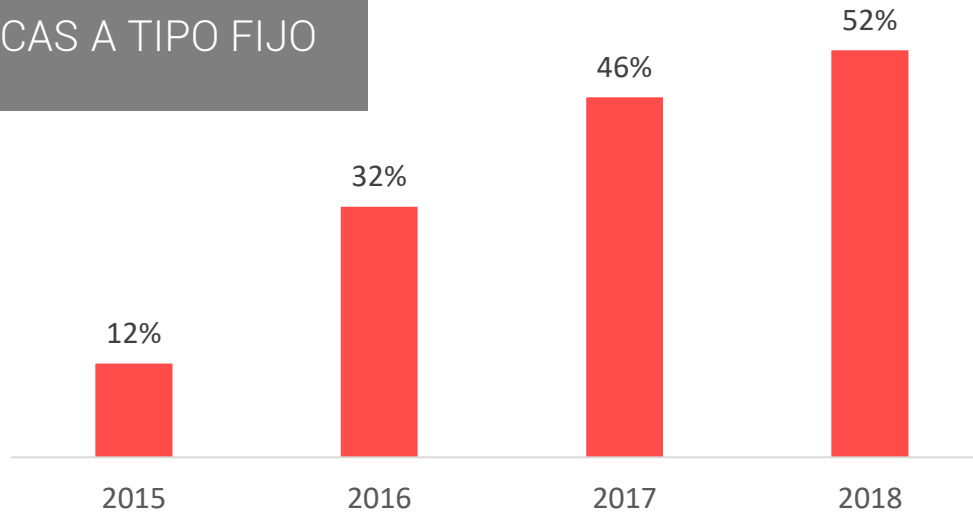
# OPCIONES DE FINANCIACIÓN

EVOLUCIÓN DE LAS HIPOTECAS  
EN SEVILLA

2018

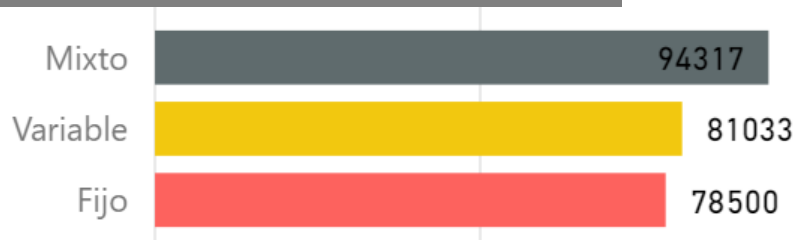


EVOLUCIÓN DE LAS HIPOTECAS A TIPO FIJO  
EN SEVILLA

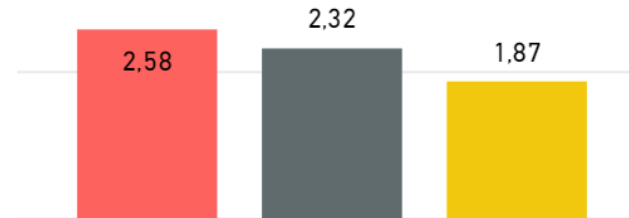


# OPCIONES DE FINANCIACIÓN

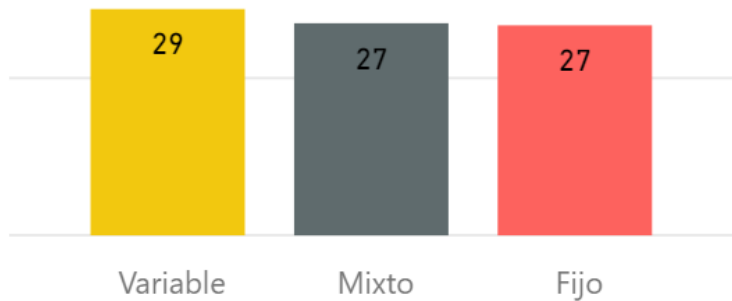
## IMPORTE DE LA HIPOTECA



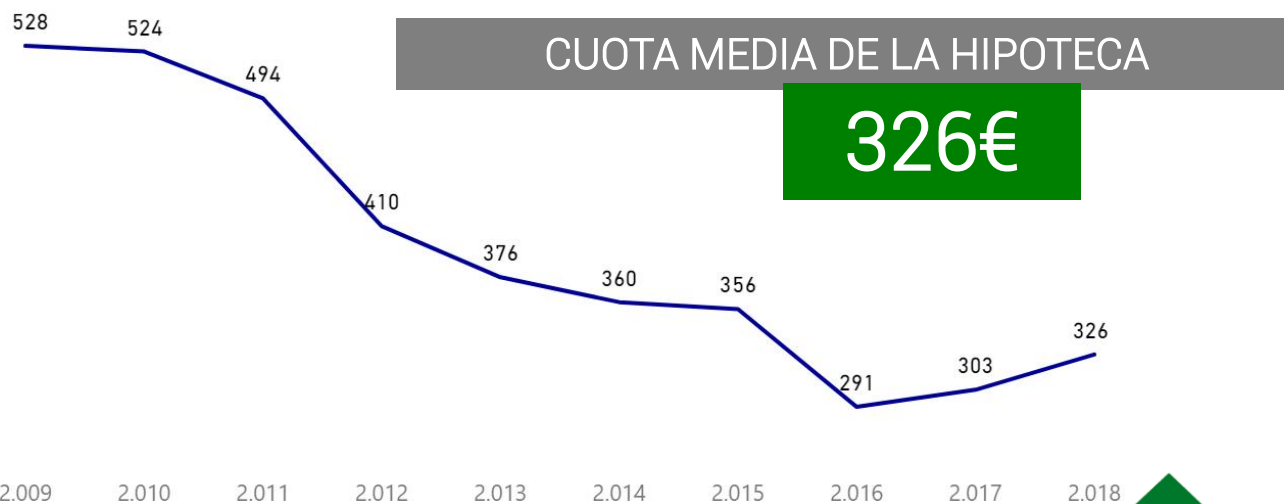
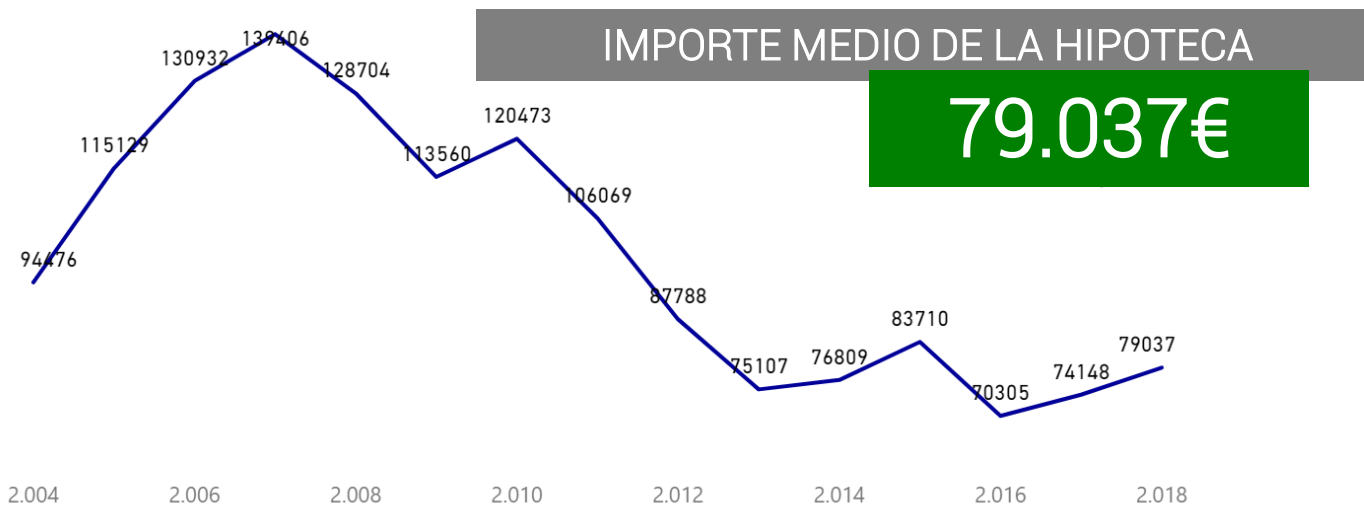
## INTERÉS INICIAL



## PLAZO DE LA HIPOTECA

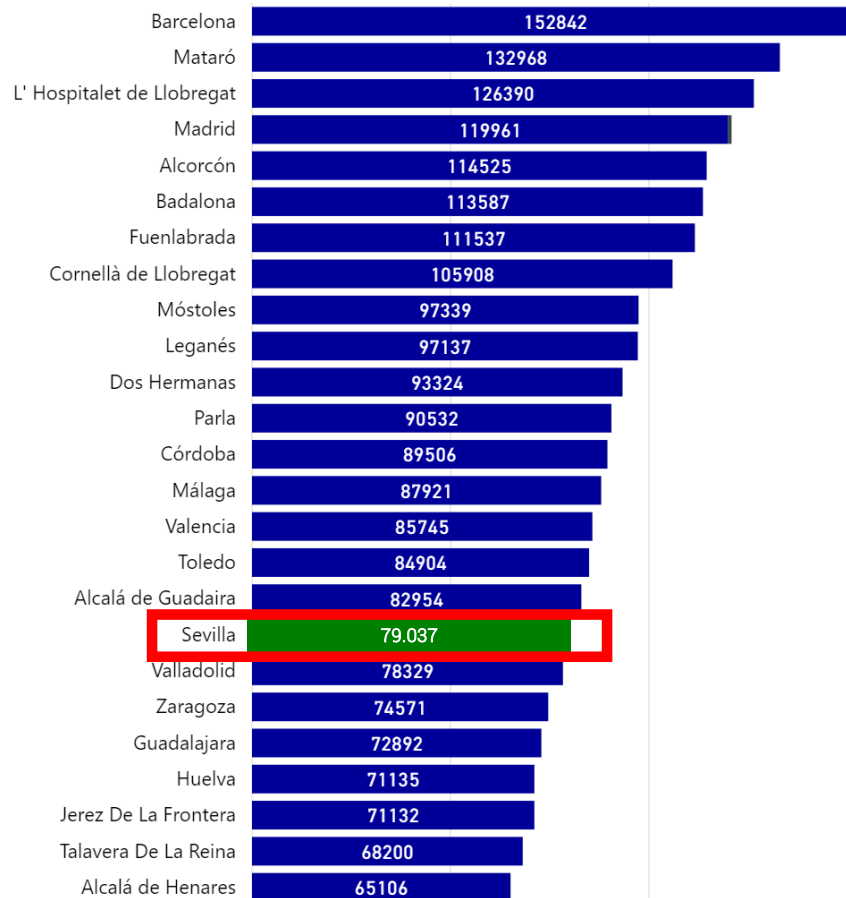


# HIPOTECA Y CUOTA DE LA HIPOTECA



# HIPOTECA MEDIA POR POBLACIÓN

## COMPARACIÓN DE POBLACIONES – KIRON IMPORTE DE LA HIPOTECA



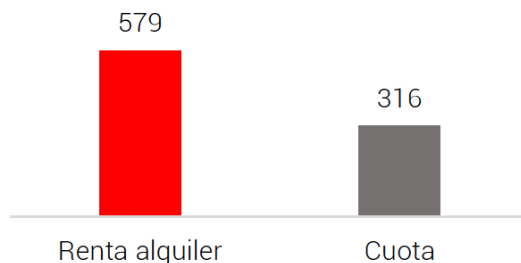
# COMPRAR/ALQUILAR EN SEVILLA

Precio de venta	88.000 €
<u>Renta de alquiler</u>	<u>579 €</u>

A continuación, presentamos una comparativa del alquiler con la cuota hipotecaria en base a las siguientes condiciones:

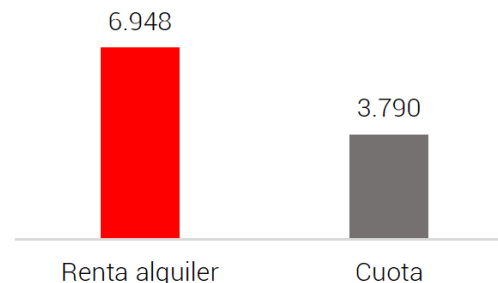
Hipoteca	80%
Importe del préstamo	70.400 €
Plazo en años	25
Interés anual	2,5%

## RENTA ALQUILER / CUOTA MENSUAL



Diferencia mensual: **-263 €**

## RENTA ALQUILER / CUOTA ANUAL



Diferencia anual: **-3.158 €**

# INVERSIÓN EN VIVIENDA EN SEVILLA

## RENTABILIDAD BRUTA DEL ALQUILER

Ganancia que se obtendría anualmente por el alquiler comparada con la inversión realizada en la vivienda (precio de compra).

Renta anual	6.948 €
Precio de la vivienda	88.000 €
<b>Rentabilidad bruta</b>	<b>7,9%</b>

La rentabilidad media para el alquiler según datos del Banco de España es del 4,10% (\*)



(\*) Banco de España / Síntesis de Indicadores. Indicadores del mercado de la vivienda (1.5)



# INVERSIÓN EN VIVIENDA EN SEVILLA

## TIEMPO PARA RECUPERAR LA INVERSIÓN (PER)

Es el número de años que se necesitaría para recuperar el precio de compra de la vivienda con el importe anual obtenido del alquiler.

Precio de la vivienda	88.000 €
Renta anual	6.948 €
<b>PER en meses</b>	<b>152</b>

PER de la zona



**152**

En este momento, la inversión en vivienda (sin contar gastos) se recuperaría en unos 13 años.

# CONCLUSIONES

El precio de venta ha subido en las poblaciones analizadas con diferente intensidad. En Sevilla, ha sido del 10,56%.

El número de inversores está por encima de la media nacional en Granada (37,3%) y Sevilla (31,7%).

Los propietarios están incorporando al precio actual futuras subidas, (20% media en Andalucía y 18% en Sevilla).

Disminuye el número de viviendas en estado 'piso vacío' en los nuevos alquileres.

El alquiler ha subido el último año, principalmente en Málaga (16,3%) y Sevilla (8,8%).

En este momento, en poblaciones como Sevilla es más interesante comprar que alquilar.