ANÁLISIS DEL MERCADO DE LA VIVIENDA EN SEVILLA

El precio de la vivienda usada sube en la ciudad un 10,56%. El alquiler, un 8,78% en tasa interanual.

El alquiler medio en Sevilla es 263 euros más caro que una hipoteca

Sevilla, 28 de noviembre de 2018.- El alquiler medio de una vivienda en la ciudad de Sevilla se sitúa en 579 euros al mes mientras que la cuota mensual de una hipoteca por un inmueble de las mismas características es de 316 euros al mes. Con estos datos, en la actualidad, en la ciudad de Sevilla es más interesante comprar que alquilar.

Estos datos se desprenden del informe *Análisis del mercado de la vivienda en Sevilla*, estudio elaborado con la información de las operaciones de intermediación inmobiliaria y financiera realizadas por las oficinas del Grupo Tecnocasa en la ciudad donde cuenta con 31 oficinas franquiciadas. El estudio ha sido presentado esta mañana en rueda de prensa en la capital hispalense.

MERCADO INMOBILIARIO E INVERSORES EN SEVILLA

En el primer semestre de 2018, el metro cuadrado de la vivienda usada en la ciudad de Sevilla se sitúa en 1.288€, con una variación interanual del 10,56%, lo que sitúa el precio actual a niveles de 2012.

Por zonas, Rubén Granja, Responsable de Tecnocasa en Sevilla, destaca *'Triana como la zona con el precio por metro cuadrado más alto (2.159€)'* y *'Cerro-Amate, como la zona con un menor precio, 661€'*. Granja añade: '*el mayor volumen de pisos vendidos en la ciudad hasta el mes de noviembre de este año está en la franja de precios de menos de 75.000€'* (el 45% de los inmuebles vendidos).

En la ciudad de Sevilla, el 31,7% de las compraventas realizadas han sido hechas por inversores. Este dato es significativo y está por encima de la media nacional, que se sitúa en el 26,5%. Además, otra capital andaluza, concretamente Granada, también supera la media nacional, con un 37,3% de inversores. En Sevilla, la cifra de inversores sigue creciendo desde el año 2015, año en que la cifra se situó en el 21,8% de las compraventas realizadas.

El perfil del inversor en Sevilla es el de una persona que compra una vivienda al contado (83,3%), tiene una edad comprendida entre 25 y 44 años (42,4%), cuenta con un contrato laboral indefinido (47,5%), destaca también la cifra de autónomos (37,7%), y tiene estudios universitarios (48,4%).

Para más información:
Departamento de Comunicación
93 478 19 71
comunicacion@tecnocasa.com

VIVIENDAS SOBREVALORADAS

Según **Lázaro Cubero, director del departamento de Análisis e Informes (DAI) del Grupo Tecnocasa,** en relación con el precio de la vivienda, *'en Sevilla estamos a niveles de 2012, por lo que el mercado sigue presentado buenas oportunidades en la ciudad'*. Y añade: *'es importante buscar bien entre la oferta y seleccionar aquella que está a precio real del mercado actual, pues* ***muchos vendedores particulares en Sevilla sobrevaloran sus inmuebles un 18%, incorporando al precio actual expectativas de subidas futuras****, lo que sitúa al inmueble lejos de la realidad y de las recomendaciones de los expertos del sector'.*

Esta sobrevaloración por parte de los vendedores particulares también se da en otras capitales andaluzas: Málaga, con la misma sobrevaloración que en Sevilla (18%), y Granada y Córdoba con un dato ligeramente superior, un 22% y un 23%, respectivamente.

COMPRAR PARA ALQUILAR

Por su parte, **Jose Enrique Felipe, responsable de Kìron en Andalucía y Extremadura,** destaca la *'buena rentabilidad bruta del alquiler en la ciudad'*. Así, con un **inmueble en alquiler en Sevilla** se puede obtener una ***'rentabilidad bruta anual que ronda el 8%'***. Y, el tiempo necesario para recuperar la inversión en el inmueble, es decir, **el número de años necesarios para recuperar el precio de compra de la vivienda con el importe anual obtenido del alquiler se sitúa en 13 años (152 meses).**

Así, **una persona que cuente con algunos ahorros puede obtener una cuota hipotecaria inferior a un alquiler**. A modo de ejemplo, por un inmueble de 88.000€, con una hipoteca de 70.400€, a un interés anual del 2,5% y con un plazo de 25 años, la cuota mensual del préstamo sería de 316€, mientras que la renta mensual al alquilar el inmueble subiría a 579€, con una diferencia de 263€. Con estos datos, es lógico ver cómo **disminuyen en la ciudad los inmuebles en alquiler en estado 'piso vacío',** pues la alta rentabilidad del alquiler ayuda a que el mercado se mueva.

Finalmente, podemos destacar el **perfil del inquilino en la ciudad**. Es una persona que **busca un inmueble de entre 400€ y 600€** (63%), **que esté amueblado** (84,1%) y que tenga **3 habitaciones** (48,25%). **El inquilino tipo tiene una edad comprendida entre los 25 y 44 años** (47,8%), cuenta con un **contrato laboral indefinido** (55,4%) y **estudios universitarios** (39,4%).

SOBRE EL GRUPO TECNOCASA

La historia de Tecnocasa empieza en 1980 en Milán (Italia). La empresa fue fundada por su actual presidente, Oreste Pasquali, y en 1986 adopta la fórmula de franquicia, la misma que utiliza en España. Con una innovadora estrategia comercial basada en la exclusividad de servicios para la red de oficinas, el Grupo Tecnocasa es el grupo inmobiliario y financiero líder en España y Europa. **El Grupo Tecnocasa abrió sus primeras oficinas en España en 1994.** Desde entonces, ha evolucionado hasta convertirse en la red inmobiliaria y financiera líder del país, donde opera a través de 3 marcas en franquicia: Tecnocasa, Kìron y Tecnorete, y cuenta con **más de 600 oficinas franquiciadas**.

Más información en: www.tecnocasa.es.

Para más información:
Departamento de Comunicación
93 478 19 71
comunicacion@tecnocasa.com