



El precio de la vivienda se frena en Sevilla tras cinco años de escalada

► Los alquileres no tocan techo y crecen un 11 por ciento en los barrios residenciales

ELENA MARTOS
SEVILLA

El precio de la vivienda ha alcanzado al fin la estabilidad en Sevilla tras cinco años de subida. El metro cuadrado se situó en los 1.364 euros en el primer semestre de 2019, un 8,3 por ciento más que en 2018, pero ni se aprecia ni se espera un nuevo crecimiento para este segundo. Esta es la conclusión del Análisis del Mercado de la Vivienda en la capital andaluza que elabora Tecnocasa y que presentó ayer el presidente del grupo inmobiliario, Vittorio Rossi. Es el segundo estudio de este tipo que elabora utilizando las operaciones de alquiler y compraventa que ha cerrado a lo largo del año y las que tiene pendiente.

Durante su intervención, señaló que el coste medio de un piso tipo de tres dormitorios ronda los 129.000 euros en la ciudad, aunque su precio de salida sea un 16 por ciento superior —se eleva hasta los 150.000 euros de media—. «Los propietarios suelen dejarse llevar por lo que ven en los portales especializados sin tener siempre en cuenta el consejo del profesional o el resultado de una tasación», explicó Lázaro Cubero, responsable del departamento de análisis e informes de la compañía, que lo acompañó durante el acto.

El mercado

Antes de desglosar por completo el estudio hay que dejar claro que no se incluye la oferta del Casco Histórico, donde el precio es mayor por la presión de las viviendas turísticas, ni de barrios como Los Remedios, El Porvenir, Nervión o Santa Clara, que son los de mayor poder adquisitivo. Las operaciones que se han tenido en cuenta se cerraron en Triana, Bami, el Plantinar, Arroyo, Santa Justa, Cruz del Campo, Sevilla Este, Alcosa, Pino Montano, San Jerónimo, la Macarena y el Distrito Sur.

Hechas las apreciaciones, el director de Tecnocasa recalcó que «el mercado ha encontrado al fin la estabilidad que necesitaba, en un momento de bajos tipos de interés, lo que favorece la inversión». Indicó que desde 2014, cuanto el valor de la vivienda

tocó suelo, la escalada había sido de casi dos dígitos, especialmente en los dos últimos ejercicios, cuando más se ha recuperado el empleo. No obstante, «tenía que llegar el momento de ese freno, como ha ocurrido en otras ciudades y será durante este 2019», señaló. También se ha visto en este tiempo un menor dinamismo en el sector, que ha registrado un 7,23 por ciento menos de operaciones con respecto al mismo periodo del año pasado.

Precios medios

La franja de precios en la que se ha movido la compraventa oscila entre los 75.000 y los 150.000 euros en su mayoría. Baja el número de propiedades de menos de 75.000 euros, pero también descienden las que superan los 150.000. Si se atiende a los barrios en los que esta inmobiliaria tiene oficina, Triana es el más caro, con pisos vendidos por unos 132.000 euros de media. Esta es también la zona en la que más ha crecido el valor en estos años y se espera «alguna bajada más adelante», comentó Lázaro Cubero, que la cifró entre el 3 y el 4 por ciento. A Triana le siguen Bami y el Plantinar, donde se pueden adquirir inmuebles por 128.682 euros de media. Más barata es la oferta en la zona de

Al detalle

Estabilidad

La recuperación del precio de la vivienda se inició en el año 2015, cuando el metro cuadrado alcanzó los 1.109 euros y desde entonces ha experimentado crecimientos de dos dígitos.

1.364 euros

es el valor del metro cuadrado en el primer semestre de 2019, un 8 por ciento más que hace un año, pero no se aprecian nuevas subidas en esta recta final de año.

Menos ventas

En lo que va de año las operaciones de compraventa se han resentido y caen un 7,23 por ciento en el primer semestre, con respecto al mismo periodo de 2018. En total se han cerrado 4.298 acuerdos, un número muy similar al de hace dos años.



Presentación del informe sobre el mercado de la vivienda en Sevilla que ha

Regulación

Se espera incluso alguna bajada de precios en zonas donde ha crecido mucho como Triana

Arroyo, Santa Justa y la Cruz del Campo, que se sitúa en 115.020, casi el mismo importe que en Sevilla Este y Alcosa. A la cola están Pino Montano, San Jerónimo, la Macarena y también el distrito Sur, donde no superan los 100.000 euros.

El perfil del comprador es el de un trabajador con contrato fijo que tiene entre 25 y 44 años. En su mayoría cuenta con estudios secundarios o superiores y en el 74 por ciento de los casos solicita una hipoteca para adquirir la vivienda. Casi siete de cada diez compradores la convertirán en su domicilio habitual, mientras que los otros tres restantes la pondrán en el mercado de alquiler. Esa tendencia se consolidó el año pasado y se mantiene a lo largo de este 2019. No obstante, los pisos adquiridos se destinan al mercado de alquiler residencial con mucha más frecuencia que al turístico.

Otras cuestiones a la que atender son los requisitos que demandan los potenciales propietarios, entre los que destaca el tamaño y que tenga o no ascensor. El 51,6 por ciento de los inmuebles que han cambiado de manos tienen entre sesenta y ochenta metros cuadrados, mientras que apenas un 18 por ciento son de más de cien metros. De las ventas, el 50,8 por ciento cuenta con elevador, mientras que el 49,2 por ciento carece del mismo.

La antigüedad de la vivienda también se tiene en cuenta y la oferta que gestiona Tecnocasa es de cuarenta a

30 por ciento

de los que adquieren una vivienda en Sevilla lo hacen como inversión. La proporción ha crecido en nueve puntos porcentuales con respecto a 2015.

Más alquiler

El precio de los alquileres ha crecido un 11 por ciento en el primer semestre de 2019. La demanda sigue siendo alta y ese encarecimiento afecta incluso al mercado de pisos para estudiantes.

699 euros

es la renta media de alquiler que se paga en Sevilla para pisos de tres habitaciones, amueblados en el 90 por ciento de los casos. La edad media de estos inmuebles es de cuarenta a sesenta años.



elaborado Tecnocasa

VANESSA GÓMEZ

sesenta años en el 64 por ciento de los casos. El 11,7 por ciento de los pisos que pone a la venta son de menos de diez, mientras que el 8,7 por ciento es de más de sesenta.

El alquiler

Por el contrario, el alquiler sigue al alza. La mayoría de las viviendas que están en el mercado cuestan entre 600 y 800 euros. El otro rango más habitual está entre los 800 y los 1.000. A lo largo de este último año el incremento ha sido del 11 por ciento y no parece que vaya a descender, al menos por el momento. Los datos de este mercado los presentó Rubén Granja, responsable de Tecnocasa en Sevilla, quien puntualizó que en el 90 por ciento de los casos, los clientes solicitan pisos de tres habitaciones ya amueblados. La edad de los inquilinos es de menos de 25 años, especialmente por la alta demanda de estudiantes universitarios. También ellos han visto crecer el precio al aparecer nuevos competidores en zonas como Bami o la Macarena. Muchos de estos nuevos inquilinos buscan arrendamientos en zonas de estudiantes al encarecerse otros barrios por la presión turística y la subida general de las rentas.

Otro de los cambios que aprecian los agentes inmobiliarios es que cada vez más propiedades que se ponen en alquiler ya estaban ocupadas pre-

viamente, una situación muy distinta a la de hace seis años, cuando el 88 por ciento de los pisos estaban vacíos ante el temor de los propietarios al impago de las mensualidades.

La hipoteca

Por su parte, José Enrique Felipe, responsable de Kiron Sevilla, la filial de asesoramiento financiero de Tecnocasa, valoró «la buena rentabilidad bruta del alquiler en la ciudad», tras recalcar que puede reportar a los arrendadores un 9,1 por ciento. Con ese nivel se recorta el tiempo de retorno de la inversión en la segunda residencia que, si se utilizan las rentas para pagar la hipoteca, podría cancelarse esa deuda en apenas once años.

De la misma forma, animó a los que estén pensando en adquirir una vivienda a hacer el esfuerzo, porque «puede obtener una cuota hipotecaria inferior a un alquiler». A modo de ejemplo comentó que «por un inmueble de 92.000 euros, con una hipoteca de 73.600, a un interés anual del 2,5 por ciento y con un plazo de 25 años la letra será de 330 euros, mientras que la renta mensual podría superar los 600». En lo que toca a las condiciones, asegura que también se está viendo un cambio de tendencia, con un mayor volumen de acuerdos a tipo fijo, frente a los de tipo variable que dominaban el mercado.