

ANÁLISIS DEL MERCADO DE LA VIVIENDA EN SEVILLA

Los particulares sobrevaloran sus viviendas un 16%

El precio de la vivienda en Sevilla presenta los primeros signos de estabilidad

Sevilla, 22 de octubre de 2019.- En el primer semestre de 2019, el metro cuadrado de la vivienda usada en la ciudad de Sevilla se sitúa en 1.364€. Con este dato, el precio de la vivienda se sitúa a niveles de principios de 2012. Si analizamos la evolución de los precios de los últimos trimestres (de enero a septiembre 2019) vemos que los precios se han estabilizado.

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 de Sevilla, donde el grupo cuenta con 31 oficinas franquiciadas. El estudio ha sido presentado esta mañana en rueda de prensa en Sevilla.

MERCADO INMOBILIARIO E INVERSORES EN SEVILLA

Por zonas, Rubén Granja, responsable de Tecnocasa en Sevilla, ha destacado *'Triana como la zona con los inmuebles con un precio más elevado (132.025€ de media)*, seguida de Bami - Plantinar (128.682€). La zona más económica, es decir con los inmuebles con un precio menor, es Distrito Sur (69.001€). Granja ha añadido: *'el mayor volumen de pisos vendidos en la ciudad hasta el mes de octubre está en la franja de precios de entre 75.000€ y 150.000€'* (el 56,3% de los inmuebles intermediados).

La ciudad de Sevilla sigue siendo atractiva para el inversor, fe de ello es el importante número de compraventas realizadas con esta motivación, un 30,8% del total. Este dato es significativo y está por encima de la media nacional (27%). Sevilla presenta porcentajes similares a Madrid (29,47%) y Zaragoza (31%) en atractivo inversor, dada la alta rentabilidad bruta al rentar la vivienda y a los buenos precios actuales.

El perfil del inversor es el de una persona que compra una vivienda al contado (78,18%), tiene una edad comprendida entre 25 y 44 años (43,64%), cuenta con un contrato laboral indefinido (44,23%), tiene estudios universitarios (42,73%) y es de nacionalidad española (90,91%).

LOS PARTICULARES SOBREVALORAN SUS VIVIENDAS

Lázaro Cubero, director del departamento de Análisis e Informes (DAI) del Grupo Tecnocasa, ha comentado en relación al precio de la vivienda: *'en Sevilla estamos a niveles de 2012, con precios estables durante los últimos trimestres. Sevilla presenta actualmente buenas oportunidades inmobiliarias'*.

Y ha añadido: *'es importante buscar bien entre la oferta y seleccionar aquellas viviendas que están a precio real del mercado actual, pues muchos vendedores particulares sobrevaloran sus viviendas en los portales inmobiliarios, un 16% en concreto en la ciudad de Sevilla, 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'*. Estas viviendas no encuentran comprador y se mantienen mucho tiempo a la venta.

COMPRAR PARA ALQUILAR

Por su parte, José Enrique Felipe, responsable de Kiron en Sevilla, ha destacado la *'buena rentabilidad bruta del alquiler en la ciudad'*. Así, con un inmueble en alquiler en Sevilla se puede obtener una *'rentabilidad bruta anual superior al 9,1%'*. 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 11 años (132 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 92.000€, con una hipoteca de 73.600€, a un interés anual del 2,5% y con un plazo de 25 años, la cuota mensual del préstamo sería de 330€, mientras que la renta mensual al alquilar el inmueble subiría a 699€, con una diferencia de 369€.

Finalmente, podemos destacar el perfil del inquilino en la ciudad. Es una persona que alquila un inmueble de entre 600€ y 800€ (46,4%), que está amueblado (90,2%), tiene 3 habitaciones (69,8%) y no dispone de ascensor (67,2%). El inquilino tipo cuenta con un contrato laboral indefinido (57,4%). Se destaca también la disminución del porcentaje de viviendas alquiladas que anteriormente estaban desocupadas (38,8%), mientras que aumenta la proporción de viviendas alquiladas que ya estaban ocupadas anteriormente por un inquilino (55,7%).

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, Kiron y Tecnorete, y cuenta con más de 650 oficinas franquiciadas. Tecnocasa cumple este año su 25 aniversario en España. Más información en: www.tecnocasa.es.