

ANÁLISIS DEL MERCADO DE LA VIVIENDA EN SEVILLA

El mercado inmobiliario en la capital hispalense se encuentra en *'fase de crecimiento'* y sigue despertando el interés inversor, aunque parte de la oferta inmobiliaria de particulares está sobrevalorada.

El precio de la vivienda de segunda mano en Sevilla recupera niveles prepandemia

Barcelona, 17 de noviembre de 2021.- El precio de la vivienda de segunda mano en la ciudad de Sevilla sube un 5,6% en variación interanual, con el metro cuadrado en 1.365 euros, recuperando así la bajada producida en 2020 (1.292 euros el metro cuadrado) y situando el precio actual a niveles prepandemia (año 2019).

Por su parte, el mercado del alquiler en la ciudad se muestra estable, con un precio de 9,9 euros el metro cuadrado, un 2,4% más que en 2020. La franja de alquiler más común en Sevilla es la de inmuebles de entre 400 y 600 euros al mes, franja que representa un 48,4% de los nuevos alquileres en la ciudad.

Estos datos se desprenden del informe *Análisis del mercado de la vivienda en Andalucía*, estudio elaborado por el Grupo Tecnocasa con la información obtenida de las operaciones de intermediación inmobiliaria y financiera realizadas por su red de oficinas en la ciudad de Sevilla, donde el Grupo Tecnocasa cuenta con 32 oficinas franquiciadas, y un total de 176 en Andalucía.

Lázaro Cubero, director de Análisis del Grupo Tecnocasa, ha explicado que el mercado inmobiliario en Sevilla está actualmente en *'fase de crecimiento'*, una fase que se caracteriza por un *'alto volumen de ventas y unos precios bajos'* al analizar la serie histórica de la ciudad desde el año 2004.

Este hecho, también lo corrobora el alto número de compras realizadas como inversión y con el objetivo final de poner la vivienda en el mercado del alquiler. En 2021, el 27,3% de las compraventas realizadas en la ciudad se ha hecho con este motivo (inversión), una cifra superior al dato nacional (21%).

'Los precios actuales, la amplia oferta disponible y la buena rentabilidad bruta del alquiler hacen que la ciudad de Sevilla siga siendo atractiva para el inversor', ha comentado Cubero, quien ha añadido: *'es importante buscar bien entre toda la oferta disponible y seleccionar aquellas viviendas que están a precio real del mercado inmobiliario actual, pues muchos vendedores particulares sobrevaloran sus inmuebles en los portales inmobiliarios, un 17% concretamente en la ciudad de Sevilla, incorporando al precio actual expectativas de futuras subidas'*.

Cubero también ha destacado la **'buena rentabilidad bruta del alquiler en la ciudad'**. Con un inmueble en alquiler en Sevilla se puede obtener una **'rentabilidad bruta anual superior al 8,6%'**. 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 12 años (139 meses).

MERCADO DE COMPRAVENTA

Cubero ha explicado que **'el mayor volumen de pisos vendidos en la ciudad está en la franja de entre 75.000€ y 150.000€'**, con un 53,6% del total de transacciones realizadas. Otro 34,6% se sitúa en la franja de 75.000€ o menos. En relación al tamaño de la vivienda, un 48% tiene una superficie de entre 60 y 80 metros cuadrados.

'El comprador actual busca una vivienda de 3 dormitorios en la ciudad, con un 72,7% de las ventas realizadas', ha destacado Cubero, quien también ha añadido que **'tras la COVID-19, los nuevos compradores manifiestan interés por viviendas con balcón / terraza'**. **'Este requisito ha crecido a raíz del confinamiento. Eso sí, siempre en la misma zona donde ya residen'**, ha puntualizado.

MERCADO FINANCIERO

Más de la mitad de los compradores, concretamente el **55%**, ha necesitado en 2021 una **hipoteca para adquirir una vivienda en Sevilla**. El tipo de interés medio más aplicado en la ciudad este año 2021 es el **tipo de interés fijo (77%)**, porcentaje que, a modo de ejemplo, en 2015 sólo representaba el 11,5% del total de hipotecas tramitadas en la ciudad. Las hipotecas fijas han crecido de manera exponencial en los últimos años en Sevilla, de igual forma que lo han hecho en el resto del país.

COMPRAR VS ALQUILAR

En Sevilla, una persona que cuente con algunos ahorros previos puede obtener una cuota hipotecaria inferior a un alquiler. A modo de ejemplo, por un inmueble de 96.000€ (70 metros cuadrados), con una hipoteca de 76.800€ (80% del valor de tasación de la vivienda), a un interés anual del 1,5% y con un plazo de 25 años, la cuota mensual del préstamo sería de 345€, mientras que la renta mensual al alquilar el inmueble subiría a 693€, con una diferencia de 348€ al mes. Por este motivo, Cubero ha destacado que **'la compra es la opción adecuada y perfecta para aquellos perfiles de clientes que cuentan con ciertos ahorros previos'**.

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 en 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 Techorete, y cuenta con **más de 730 oficinas franquiciadas**.

Más información en: www.tecnocasa.es // prensa.tecnocasa.es.