



ALIANZA SEVILLA ALERTA DE UNA SUBIDA INJUSTIFICADA DE HASTA EL 20% EN LOS PRECIOS DE VENTA DE LAS VIVIENDAS USADAS DE CENTRO, NERVIÓN, TRIANA Y LOS REMEDIOS, DURANTE EL SEGUNDO TRIMESTRE, SEGÚN LOS DATOS DE SU OBSERVATORIO INMOBILIARIO

El líneas generales, aumenta el número de ventas en barrios más cercanos a la periferia, descendiendo el precio medio de venta hasta los 1.194€/metro

SEVILLA, 5 de Abril 2018. El segundo trimestre de 2018 ha sido, en líneas generales, “muy bueno” en cuanto a estabilidad de precios y ventas de viviendas usadas en Sevilla y provincia, según los datos del **Observatorio del mercado inmobiliario sevillano** de la Agrupación de Inmobiliarias **ALIANZA Sevilla**, presidida por Miguel Trujillo. Este incremento de ventas, especialmente en barrios cercanos a la periferia, ha generado además una bajada importante en el precio medio, pasando de los **1.518€/m² del primer trimestre a los 1.194€/m² del segundo, así en el precio medio de venta de inmuebles, pasando de los 170.000€ a los 150.000€.** Sin embargo y según estos datos -basados en los resultados de ventas de las más de 130 agencias que integran la Agrupación- **se ha detectado un incremento “injustificado” del precio**

de venta de hasta el 20% en zonas como Centro, Nervión, Triana y Los Remedios. Esta subida por parte de los propietarios, que podría estar motivada por una mejora de las condiciones económicas y un cierto movimiento en el mercado, no está acompañada en cambio por un incremento de las compras en estas zonas. Es decir, las personas interesadas en adquirir una vivienda usada están optando por contener la compra o por desplazar sus opciones de compra a zonas cercanas a la periferia, donde se mantiene la estabilidad en los precios detectados en el primer trimestre de este año, con el subsiguiente aumento de las compraventas en estas zonas, antes que aceptando estas condiciones. Se trata de un movimiento muy interesante por parte de los consumidores que, lejos de alimentar un incipiente “burbuja inmobiliaria”, optan por un cambio de estrategia, lo que es calificado muy positivamente por [ALIANZA Sevilla](#), dados los antecedentes del sector y que aunque la economía muestra signos de recuperación no lo hacen de la misma manera los ingresos familiares.

Zonas preferidas para la compraventa de viviendas

Según los datos del [Observatorio](#), las zonas preferidas para la compra de los inmuebles y las que además registraron los precios más elevados fueron el Centro y Nervión. Regresan también las ventas a zonas tradicionales que descendieron durante los tres primeros meses del año, como Cerro-Amate, que además registra los precios más bajos. De otro lado, vuelve a incrementarse el número de ventas de viviendas en la provincia, que también había caído durante el primer trimestre, destacando Bollullos de la Mitación y Camas como las localidades donde mayores propiedades se han vendido. En este sentido, hay que recordar que durante el primer trimestre de 2018, el 85% de las viviendas usadas que se vendieron en Sevilla superó los 1000€/metro cuadrado, con un precio medio de 1.518€/m².

En **cuanto a la tipología de los inmuebles adquiridos**, se mantiene la tendencia por viviendas de propiedad vertical, es decir, pisos en su mayoría, registrándose además un incremento en las ventas de dúplex y viviendas adosadas o pareadas. En cuanto a las **características tipo de los inmuebles vendidos**, según los datos de todas las inmobiliarias de **ALIANZA Sevilla**, podemos hablar de un tipo medio de vivienda de unas tres habitaciones y con dos baños, situada en una primera o segunda planta y construidas a finales del siglo XX (años 80 y 90), aunque también son muchos los pisos construidos entre 2006 y 2008 que se venden. El precio medio de venta se sitúa en torno a los 150.000€, lo que supone un descenso con respecto al primer trimestre (170.000€ de media). Se trata de pisos en buen estado, parcialmente reformados y para entrar a vivir y con una extensión media de 120 metros cuadrados. Los compradores son fundamentalmente familias con hijos pequeños que modifican sus condiciones de vida, por necesidades de espacio.

En relación con los **perfiles de las personas que compran**, se mantiene idéntico. Así, el perfil del inversor es básicamente el de un hombre con una edad entre los 40 y 60 años, mientras que el perfil del comprador es el de parejas con edades comprendidas entre los 25 y los 45 años. En líneas generales, los precios de los inmuebles vendidos se sitúan entre los 100.000 y los 150.000€, lo que supone un descenso en el precio medio de venta del primer trimestre, que se situaba entre los 150.000€ y los 170.000€. Al mismo tiempo, se aprecia una leve subida en la compra de inmuebles con precios entre los 250.000 y los 500.000€, así como en la venta de garajes y locales comerciales, con un precio medio de venta de entre los 10.000 y los 50.000€.

Este descenso en el precio medio de venta por metro cuadrado ha generado un aumento en las ventas de inmueble, debido además en parte a que una franja de la población sevillana ha abandonado el alquiler para optar por la compra, animada por

la mejora económica y también por una mayor facilidad por parte de las entidades bancarias a financiar operaciones.

Precios por metro cuadrado en Sevilla capital y provincia

Según las ventas de las agencias de ALIANZA Sevilla, **en cuanto a los precios en Sevilla Capital, los más baratos se localizaron durante este segundo trimestre de 2018 en Cerro Amate (425€/m²) y Bellavista (650€/m²),** registrando este segundo ítem un descenso en los precios del primer trimestre, que se situaban en los 757€/metro. Al mismo tiempo, se sitúa el barrio de Bellavista como el núcleo más importante de viviendas vendidas dentro de su franja.

Por el contrario y en relación con los precios más elevados por metro cuadrado, de media se sitúan en la zona Centro (Alameda-Encarnación-Feria-Las Setas) con precios que se sitúan entre los 3.006 y los 2.535€/m², lo que supone un descenso con respecto al precio medio registrado durante el primer trimestre (3.491€/m²). La calle Feria se sitúa como el lugar preferido para la compra de viviendas. Por detrás, en cuanto a precios, se sitúa la zona de Santa Justa-Miraflores, con precios en torno a los 2.160€/m² seguido de Los Remedios (1.882€/m²). En último lugar, de esta franja se sitúa la zona de Nervión, que registra un elevado número de venta de viviendas de segunda mano, con un precio medio de 1.643€/m². **En líneas generales, descienden los precios en todas las zonas respecto a trimestres anteriores.**

En cuanto a la provincia, se aprecia un repunte después del descenso en el número de viviendas vendidas en favor de la capital del primer trimestre. Los precios medios por metro cuadrado de las viviendas vendidas más elevados se sitúan en Mairena del Aljarafe (1.450€/m²), Alcalá de Guadaíra (1.192€/m²), Bollullos de la Mitación (1.143€/m²) y Dos Hermanas (1.000€/m²) aunque las mayores ventas se sitúan en Camas (750€/m²), seguida de Bollullos de la Mitación.

Aumento de ventas

Los datos aportados son extraídos del conjunto de ventas registradas por todas las Agencias que integran la **Agrupación de Inmobiliarias de Sevilla, ALIANZA Sevilla**. Las más de 130 agencias coinciden en señalar que ha crecido considerablemente el número de operaciones de ventas registradas de manera particular y en conjunto. En este segundo trimestre del año se han realizado además un total de 84 operaciones compartidas (operaciones que realizan entre dos agencias de **ALIANZA Sevilla**), lo que supone un incremento con respecto al primer trimestre del año (66 operaciones compartidas) y se acerca al número registrado en el último trimestre de 2017, año en que se alcanzó las 94 operaciones compartidas. Además, ha crecido el número de ventas de cada agencia, hasta casi duplicar las cifras del anterior trimestre. En 2017, la Agencias integradas en **ALIANZA Sevilla** realizaron un total de 516 operaciones compartidas, una cifra récord en la trayectoria de la Agrupación.

Desde **ALIANZA Sevilla** se considera que éste un buen momento para la compra de viviendas, gracias a los tipos de interés bajo y la existencia de una oferta inmobiliaria variada e interesante, así como de una reserva de compra por parte de los particulares acumulada en los últimos ocho años, pero hacen una llamada de atención sobre el incremento injustificado de los precios en estas zonas (Centro, Nervión, Triana y Los Remedios) y a la moderación de los precios por parte de los propietarios.

¿Qué es ALIANZA Sevilla?

En 2012, un grupo de seis profesionales del sector inmobiliario, con más de 15 años de experiencia a sus espaldas, fundaba MLS Sevilla, la Agrupación de Inmobiliarias de Sevilla (actual ALIANZA Sevilla), bajo cuyo paraguas se agrupan hoy en día un total de 88 empresas y más de 130 oficinas de Sevilla y su Área Metropolitana. Las empresas integradas en ALIANZA Sevilla representan aproximadamente un 30% del sector inmobiliario de Sevilla y provincia. El pasado ejercicio 2017 fue un año de

consolidación del camino recorrido, así como de fortalecimiento de la Agrupación. Las empresas asociadas realizaron un total de 516 operaciones compartidas, lo que supone un considerable incremento en relación con la cifra de 2016, que registró 300 operaciones compartidas. Las agencias que integran ALIANZA Sevilla emplean de manera directa a más de 600 personas y de manera indirecta a unas 900 personas.

En este sentido, **ALIANZA Sevilla, presidida por Miguel Trujillo y con nueva junta directiva desde diciembre de 2017**, se ha convertido en la actualidad y en muy poco tiempo, en un referente de calidad y seriedad dentro de un sector azotado por las malas praxis. Además, ALIANZA Sevilla forma parte desde el pasado mes de enero de la Junta Directiva de la Federación de Asociaciones Inmobiliarias (FAI), integrada por más de 3000 profesionales de toda España pertenecientes a más de 700 agencias inmobiliarias. Además, **ALIANZA Sevilla** se unió a finales de 2017 a la Asociación de Gestores de la Provincia de Cádiz (GICA), mediante la firma de un Convenio de colaboración a través del cual fomentan y agilizan la compraventa y alquiler de propiedades entre ambas provincias, que suman una base de datos de más de 2700 inmuebles, 170 empresas, 200 agencias y más de 700 agentes inmobiliarios, alcanzado un papel muy representativo en Andalucía.



Contacto PRENSA: Dpto. COMUNICACIÓN
comunicacionALIANZASEvilla@gmail.com
www.alianzasevilla.com