



**SUBEN LAS VENTAS DE VIVIENDA USADA EN EL TERCER TRIMESTRE DEL AÑO, AUNQUE LA VORÁGINE ALCISTA DE LOS PRECIOS LAS ESTANCA EN BARRIOS COMO NERVIÓN, TRIANA Y LOS REMEDIOS, SEGÚN LOS DATOS DEL OBSERVATORIO INMOBILIARIO DE ALIANZA SEVILLA**

**Se eleva el precio medio por metro cuadrado, pasando de 1.194€ a 1.392€. El Barrio de Santa Cruz es el más caro, con un precio máximo de 3.411€/metro. Los sevillanos prefieren la Macarena y los inversores, la zona Centro para comprar**

**SEVILLA, 5 de Octubre 2018.** El tercer trimestre de 2018 ha sido, en líneas generales, “positivo” en cuanto a 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 las ventas no está acompañado, en cambio, de una estabilidad en los precios, ya que **tras la caída detectada en el segundo trimestre (pasando de los 1.518€/m<sup>2</sup> del primer trimestre a los 1.194€/m<sup>2</sup> del segundo), se registra un repunte hasta los 1.392€/m<sup>2</sup>. Esto, a su vez, ha generado además una subida importante en el precio medio de los inmuebles vendidos, pasando de los 150.000€ a los 170.000€.**

De otro lado, tras el período anterior, en el que crecieron las ventas en barrios cercanos a la periferia, en esta ocasión se vuelven a incrementar de manera considerable las ventas en barrios tradicionales, como Macarena. Al mismo tiempo, **ALIANZA Sevilla** ha detectado también un aumento en la compraventa de viviendas en la zona Centro de Sevilla, pero por parte de los inversores, lo que justifica los elevados precios de la zona centro, donde el metro cuadrado llega a los 3.411€, como precio máximo. Este movimiento está determinado por la movilidad de la demanda de compra de viviendas para invertir desde otras ciudades, como Madrid o Barcelona, donde los precios son más elevados, hacia Sevilla, donde el alza de los precios es aún moderado.

**En cambio y por otra parte, se mantiene el bloqueo de ventas por parte de los compradores en barrios como Nervión, Triana y Los Remedios, donde según estos datos -basados en los resultados de ventas de las más de 130 agencias que integran la Agrupación- se detectó el pasado trimestre un incremento “injustificado” del precio de venta de hasta el 20%.** Esta subida por parte de los propietarios sigue sin estar acompañada por un incremento de las compras, sino todo lo contrario, se ha producido un estancamiento de ventas en los últimos seis meses, debido a una postura más cabal de los compradores sevillanos, que huyen de aventuras económicas y buscan una situación más acorde a sus ingresos y salarios, trasladando su intención de compra a otras zonas donde los precios se mantienen más estables, como Macarena, Cerro del Águila o la periférica Bellavista.

En este sentido, desde **ALIANZA Sevilla** se solicita a las personas que tienen pisos en propiedad y en venta en estas zonas, que ajusten los precios a la realidad de la situación económica de los sevillanos, no sólo por aumentar sus opciones de venta, sino sobre todo por responsabilidad y para no alimentar un incipiente “burbuja inmobiliaria”, ya que aunque la economía muestra signos de recuperación, no lo hacen

de la misma manera los ingresos familiares y la media de los sueldos de los posibles compradores en una ciudad como Sevilla.

### **Zonas preferidas para la compraventa de viviendas**

En este sentido, y según los datos del **Observatorio**, las zonas preferidas para la compra de los inmuebles y las que además registraron los precios más elevados fueron Centro y Macarena. También hay un repunte de ventas en la zona más cara de Sevilla: Barrio de Santa Cruz, debido a inversores de fuera de la provincia, como hemos comentado antes. Al mismo tiempo, vuelven con fuerza las ventas de viviendas en la provincia, destacando Dos Hermanas y Mairena del Aljarafe como las localidades donde más propiedades se han vendido.

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 viviendas de tres habitaciones y con dos baños, situadas 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 170.000€, lo que supone un aumento con respecto al trimestre anterior (150.000€ 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 , aunque también se ha detectado un incremento en las ventas de pisos para reformar.

En relación con los **perfiles de las personas que compran**, es de dos tipos. De una parte, cuando hablamos de inversores (personas que compran como inversión en Sevilla) se trata de hombres con una edad de entre los 40 y los 60 años. En cambio, cuando

hablamos de compradores (personas que compran para vivir en el inmueble), hablamos de familias con hijos pequeños que modifican sus condiciones de vida, por necesidades de espacio y con edades comprendidas entre los 25 y los 45 años.

En líneas generales, **los precios de los inmuebles** vendidos se sitúan entre los 150.000 y los 170.000€, lo que supone un ascenso con respecto al segundo trimestre. También, se aprecia una subida destacada 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€.

### **Precios por metro cuadrado en Sevilla capital y provincia**

Según las ventas de las agencias de **ALIANZA Sevilla**, en cuanto a los precios por metro cuadrado en Sevilla Capital, en líneas generales, se produce un ascenso en todas las zonas respecto al trimestre anterior. Los más baratos se localizaron durante este tercer trimestre de 2018 en Cerro Amate, con 556€/m<sup>2</sup>, frente a los 425€/m<sup>2</sup> del trimestre anterior, lo que supone un aumento y vuelta a las cifras del primer trimestre, que se situaban en los 757€/metro.

Por el contrario y en relación con los precios más elevados por metro cuadrado, de media se sitúan en la zona Centro (Plaza Gavidia-Sta. Cruz-Alfalfa) donde se sitúan en una horquilla entre los 3.411 y los 2.535€/m<sup>2</sup>, lo que supone una subida considerable con respecto al trimestre anterior –cuando se situaba entre 3.006 y los 2.535€/m<sup>2</sup>- e incluso con respecto al primer trimestre (3.491€/m<sup>2</sup>). La Plaza de la Gavidia se posiciona como el lugar preferido para la compra de viviendas. **La zona Macarena es la de mayor venta de inmuebles en este período, con precios entre los 1.838 €/m<sup>2</sup> y los 949 €/m<sup>2</sup>. Al mismo tiempo, el barrio de Bellavista como el núcleo más importante de viviendas vendidas dentro de su franja y con un precio medio del metro cuadrado situado en torno a los 1.500€.**

En cuanto a la provincia, se aprecia un leve repunte después del descenso en el número de viviendas vendidas en favor de la capital detectado por el **Observatorio** en el **segundo trimestre**. Los precios medios por metro cuadrado de las viviendas vendidas más elevados se sitúan en Mairena del Aljarafe (1577€/m<sup>2</sup>) y Espartinas (1.263€/m<sup>2</sup>), seguidos de Bollullos de la Mitación (750€/m<sup>2</sup>) y Dos Hermanas (672€/m<sup>2</sup>).

### **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 tercer trimestre del año se han realizado además un total de 92 operaciones compartidas (operaciones que realizan entre dos agencias de **ALIANZA Sevilla**), lo que supone un incremento con respecto a los anteriores meses (84 y 66 operaciones compartidas en segundo y primer trimestre, respectivamente). Esta cifra se acerca al número registrado en el último trimestre de 2017, con 94 operaciones compartidas. En 2017, la Agencias integradas en **ALIANZA Sevilla** realizaron un total de 516 operaciones compartidas, una cifra récord en la trayectoria de la Agrupación. Del mismo modo, ha crecido el número de ventas de cada agencia.

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 llaman 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**, 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. Desde enero, integra la Junta Directiva de la Federación de Asociaciones Inmobiliarias (FAI), compuesta por 3000 profesionales de toda España pertenecientes a más de 700 agencias inmobiliarias.



**Contacto PRENSA: Dpto. COMUNICACIÓN**

**Tlfno 610 75 28 89**

**[comunicacionALIANZASEvilla@gmail.com](mailto:comunicacionALIANZASEvilla@gmail.com)**

**[www.alianzasevilla.com](http://www.alianzasevilla.com)**