

An aerial, grayscale photograph of a city, likely Seville, showing a dense grid of streets and buildings. A river, the Guadalquivir, flows through the city from the top left towards the bottom left. The image is semi-transparent, serving as a background for the text.

Provincia de Sevilla

COYUNTURA INMOBILIARIA RESIDENCIAL

mayo de 2021

El presente informe contiene una serie de datos obtenidos de fuentes de uso público, algunos trasladados directamente y otros, previa elaboración por parte de UVE VALORACIONES combinando varios de ellos.

Las estadísticas y datos analizados en el presente informe son los siguientes:

- Número de habitantes

Datos obtenidos del INE.

- Número de Viviendas iniciadas

Datos del Ministerio de Fomento a partir de la encuesta que realiza entre los Colegios de Aparejadores sobre los visados de dirección facultativa para la obtención de la Licencia de Obras. Se facilita para municipios de más de 10.000 habitantes.

Se reflejan las cifras de 2019 y la variación absoluta y porcentual respecto de 2018, así como el porcentaje que suponen respecto de los máximos alcanzados en la década anterior. Además, se calcula el número de viviendas iniciadas por cada 1.000 habitantes.

- Número de Viviendas vendidas

Cifras del Ministerio de Fomento a partir de los datos remitidos por la Agencia Notarial de Certificación (ANCERT).

Se reflejan las cifras de 2019 y la variación absoluta y porcentual respecto de 2018, así como el porcentaje que suponen respecto de los máximos alcanzados en la década anterior. Además, se calcula el número de viviendas vendidas por cada 1.000 habitantes.

- Número de Viviendas en Oferta en Venta y Alquiler

Datos obtenidos del portal inmobiliario idealista.com.

- Precios de Venta (euros por m2)

Datos del Ministerio de Fomento para municipios de más de 25.000 habitantes a partir de la información de las sociedades de tasación integradas en la Asociación Española de Análisis de Valor (AEV).

- Precios de Alquiler (euros por m2 y mes)

Datos sobre ofertas de alquiler publicados por IDEALISTA

- Cuotas Hipotecarias (euros por m2 y mes)

Calculadas por UVE para compararlas con los precios de alquiler. Es la cuota hipotecaria que correspondería a un crédito del 80% del precio de oferta media en venta publicado por IDEALISTA, al tipo medio de interés del mes correspondiente publicado por la Asociación Hipotecaria Española, con la duración media publicada para el periodo por el Colegio de Registradores.

ADVERTENCIA

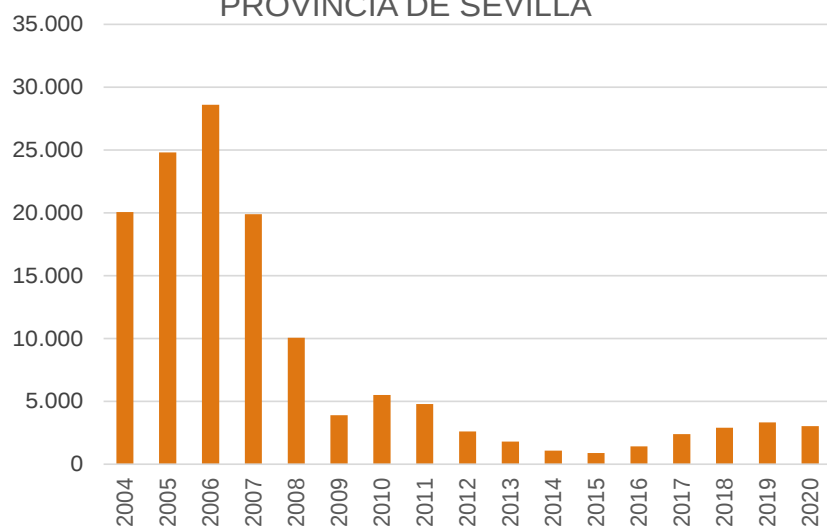
Es importante recordar que los mercados inmobiliarios son múltiples, relativamente pequeños y pueden presentar notables diferencias según sea la situación relativa de la oferta y de la demanda en cada uno de ellos. Por esta razón, todo lo que se expone a continuación es una generalización que no puede aplicarse automáticamente a ningún mercado concreto.

En la **provincia de Sevilla** se han iniciado **3.025 viviendas** en 2020, un 9% menos que en 2019 (3.339 unidades).

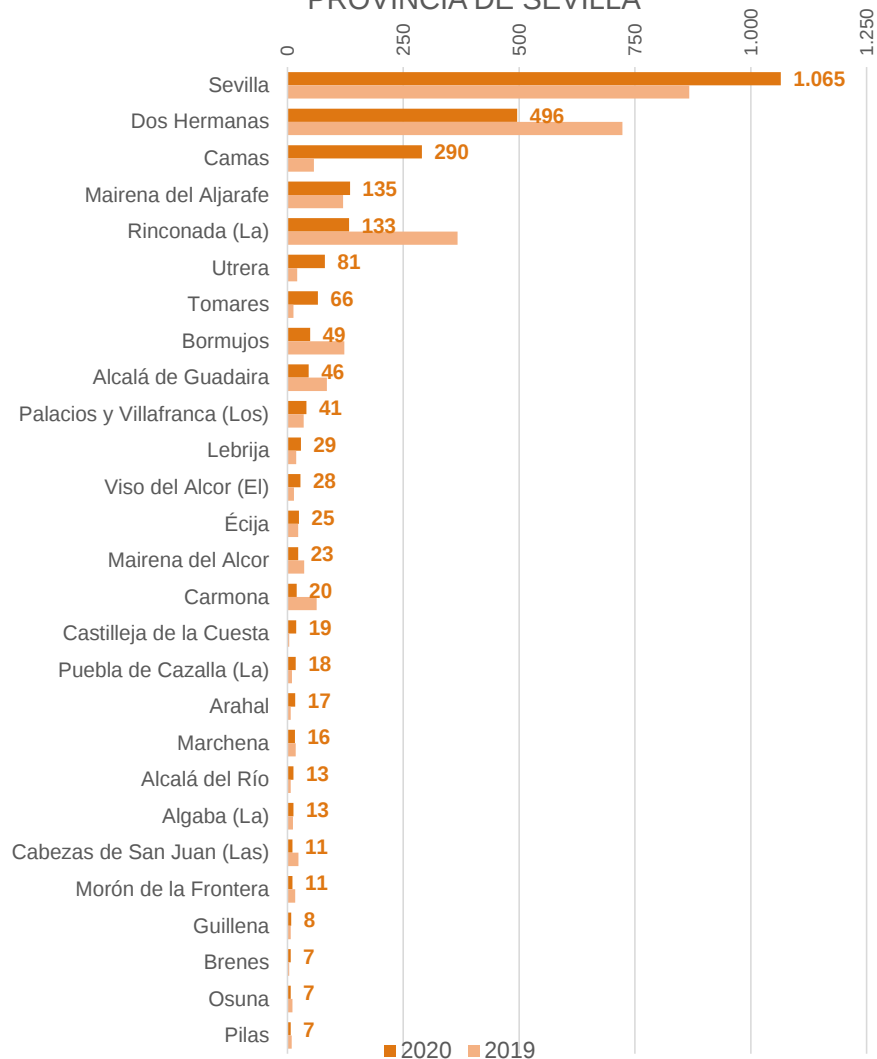
Sevilla capital es el municipio con más viviendas iniciadas en 2020, **1.065**, un 23% más que en 2019. Le sigue **Dos Hermanas**, con 496 unidades, 31% menos que el año anterior. Entre las dos suponen el 52% de todas las viviendas iniciadas en la provincia.

A destacar el crecimiento de **Camas**, 290 viviendas iniciadas, 233 más que el año anterior y el descenso de actividad de La Rinconada y Bormujos.

VIVIENDAS INICIADAS
PROVINCIA DE SEVILLA



VIVIENDAS INICIADAS 2020
PROVINCIA DE SEVILLA

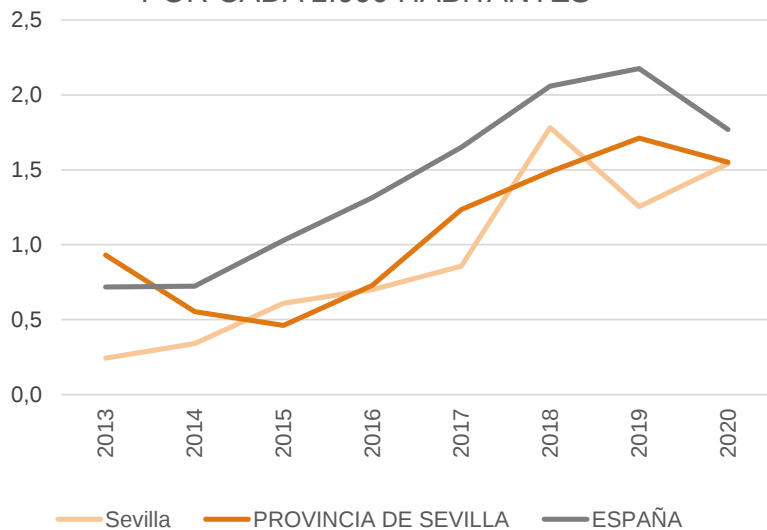


En la provincia de Sevilla se han iniciado **1,6 viviendas por cada 1.000 habitantes** en 2020, por debajo de las 1,8 del conjunto de España.

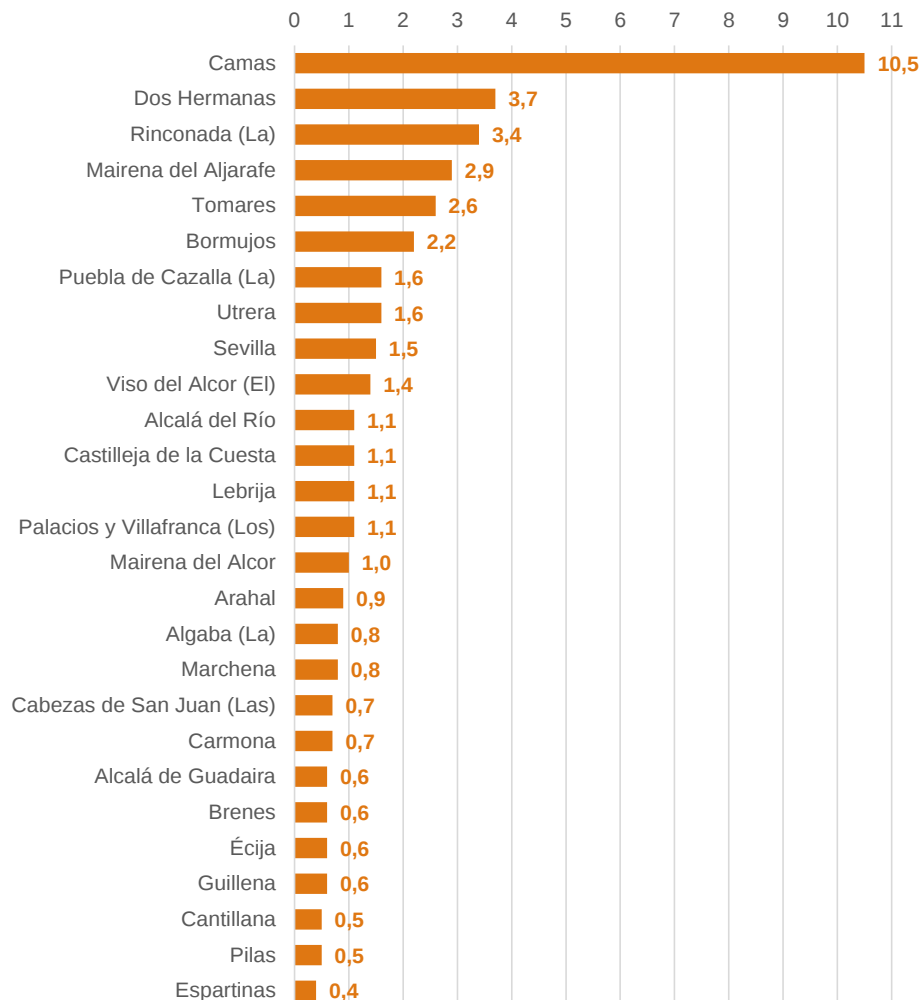
En relación a su población, el municipio con más actividad en 2020 ha sido **Camas**, con 10,5 viviendas iniciadas por cada 1.000 habitantes, seguido por **Dos Hermanas** con 3,7 y **La Rinconada** con 3,4.

Sevilla capital se sitúa por debajo de la media de la provincia, con 1,5 unidades por cada 1.000 habitantes.

**VIVIENDAS INICIADAS
POR CADA 1.000 HABITANTES**



**VIVIENDAS INICIADAS 2020
POR CADA 1.000 HABITANTES**



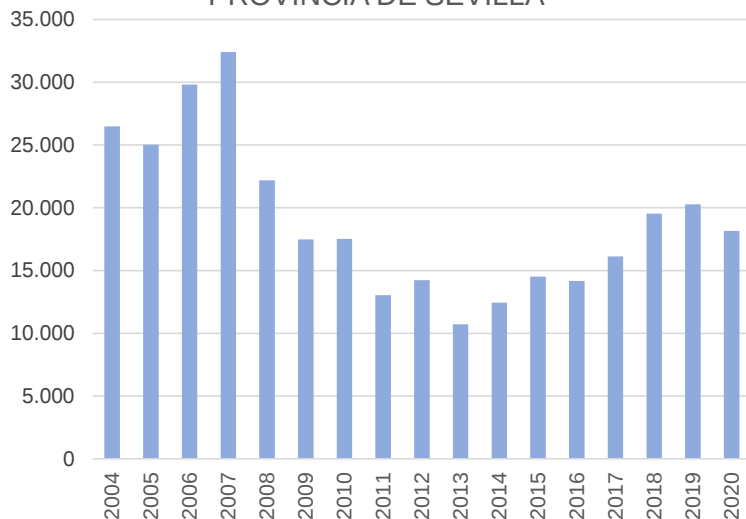
En la **provincia de Sevilla** se han vendido **18.150 viviendas** en 2020, un 10% menos que en 2019 (20.264 unidades).

Las viviendas vendidas en la **capital**, **6.676** unidades, un 22% menos que en 2019, suponen el 37% del total de la provincia. A continuación, **Dos Hermanas** con 1.687 (+1%), **Alcalá de Guadaira** con 743 (-5%) y **Écija** con 700 (+72%).

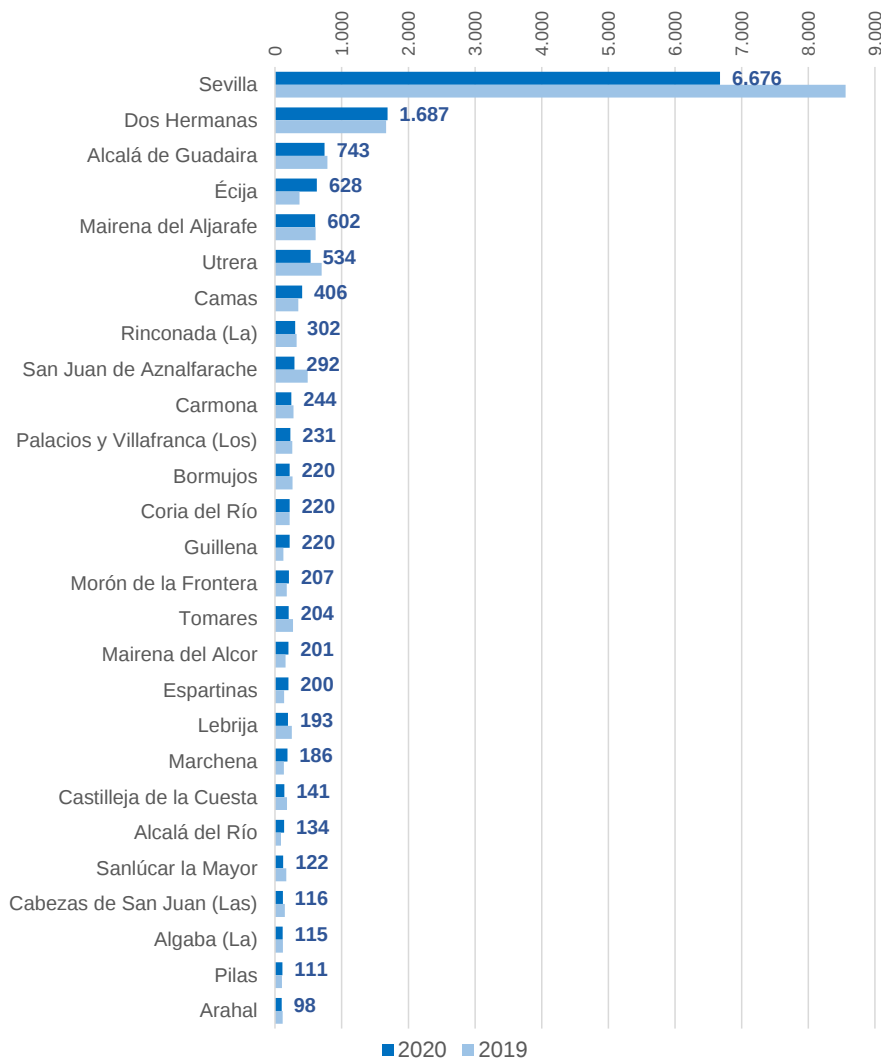
Además de Écija, destacar el crecimiento porcentual de **Guillena**, 220 transacciones (+76%).

En cuanto a reducción de actividad, destacar Utrera y San Juan de Aznalfarache con 166 y 197 ventas menos, respectivamente.

VIVIENDAS VENDIDAS
PROVINCIA DE SEVILLA



VIVIENDAS VENDIDAS 2020
PROVINCIA DE SEVILLA

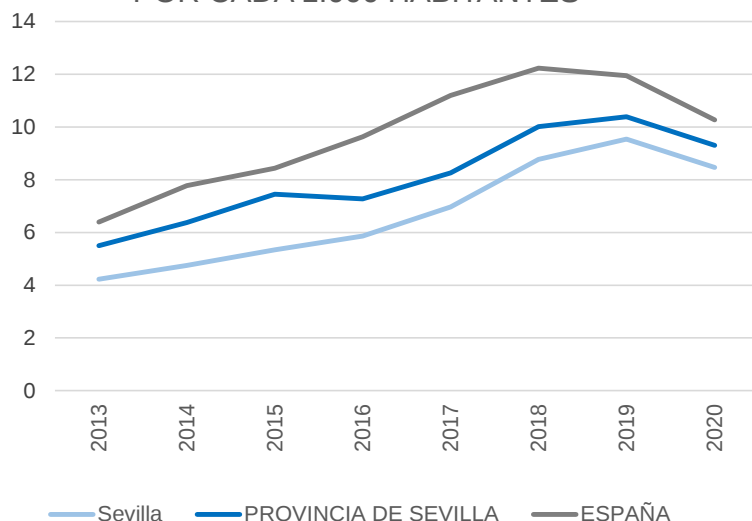


En la **provincia de Sevilla** se vendieron **9,3 viviendas por cada 1.000 habitantes** en 2020, por debajo de las 10,3 del conjunto de España.

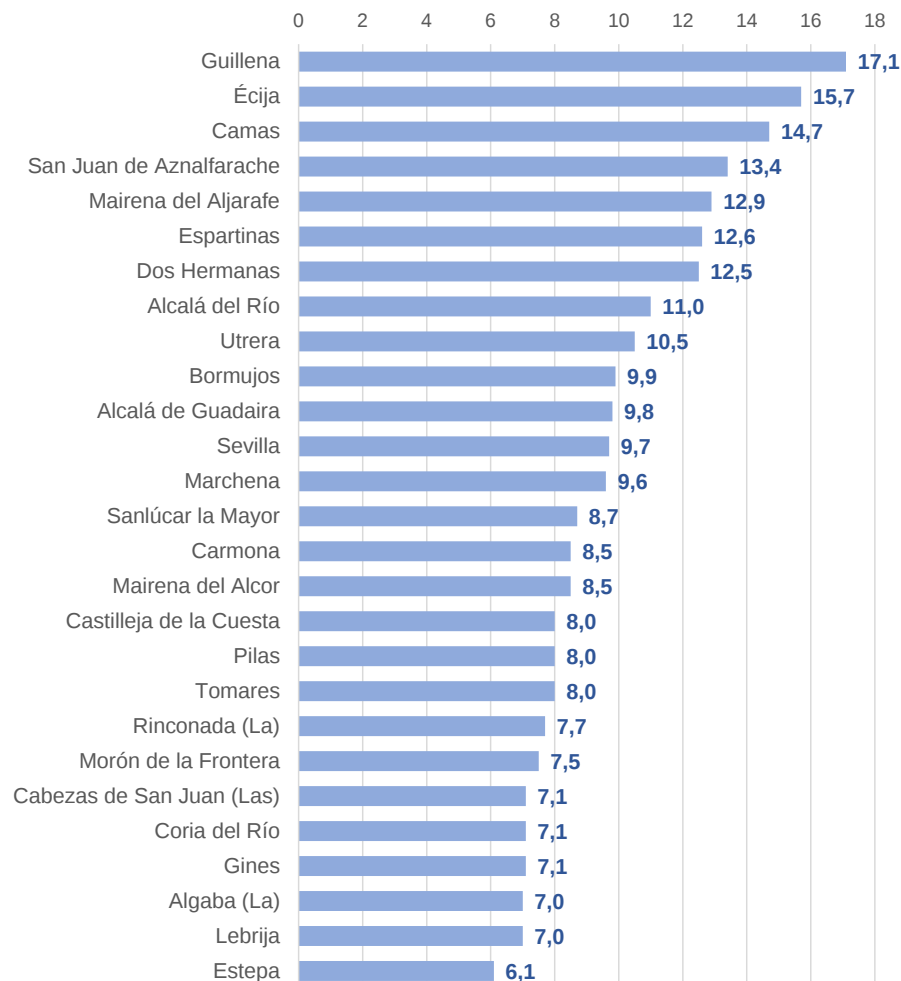
En relación a su población, el municipio con más actividad en 2020 ha sido **Guillena**, con **17,1** viviendas vendidas por cada 1.000 habitantes, seguido por **Écija** con 15,7, **Camas** con 14,7 y San Juan de Aznalfarache con 13,4.

Sevilla capital se sitúa por debajo de la media de la provincia, con 8,5 unidades por cada 1.000 habitantes.

**VIVIENDAS VENDIDAS
POR CADA 1.000 HABITANTES**



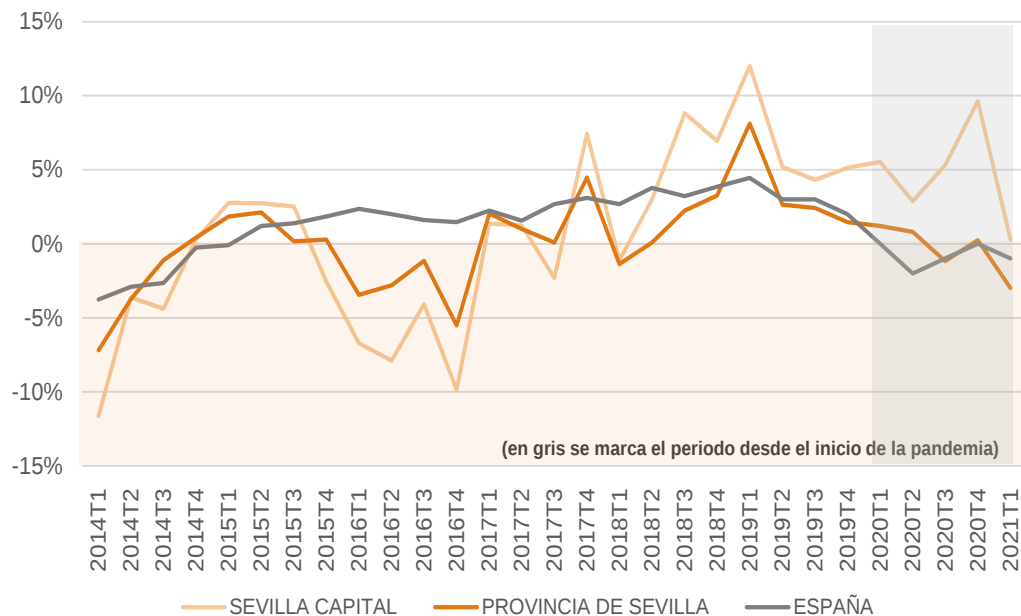
**VIVIENDAS VENDIDAS 2020
POR CADA 1.000 HABITANTES**



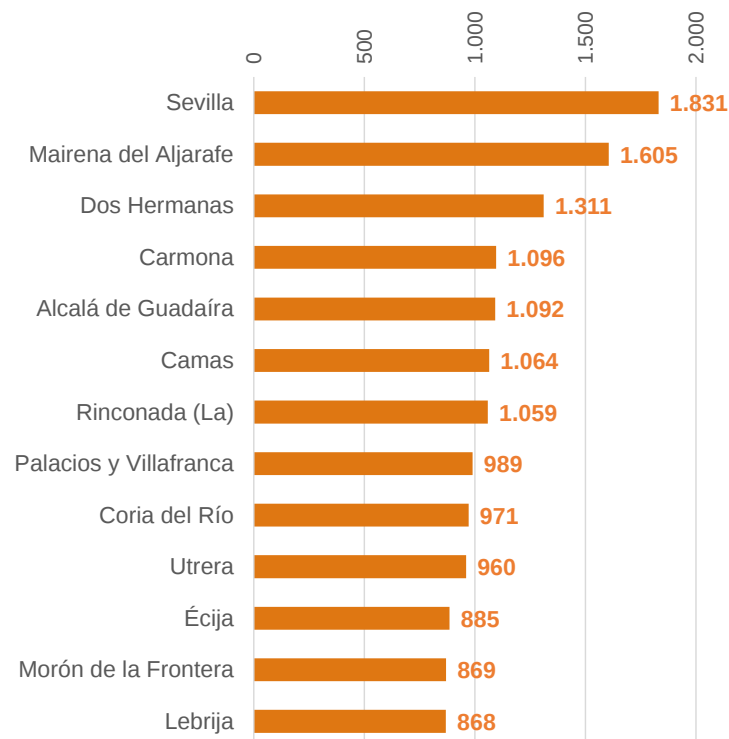
En el primer trimestre de 2021 el valor tasado de la vivienda en la **provincia de Sevilla** se situaba en **1.308 €/m2**, un 3% por debajo del mismo periodo de 2020 (frente al descenso del 1% del conjunto de España).

Sevilla capital es el municipio con mayor valor tasado, con **1.831 €/m2**, sin variación respecto de 2020, seguido de **Mairena del Aljarafe** con 1.605 €/m2 (7% de incremento anual) y **Dos Hermanas** con 1.311 €/m2 (2% de incremento).

Evolución del Valor Tasado de la Vivienda
Variación Anual



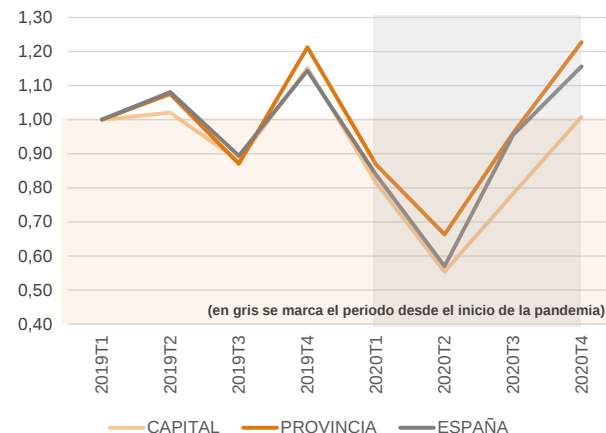
VALOR TASADO DE LA VIVIENDA (€/m2c)
2021 primer trimestre
PROVINCIA DE SEVILLA



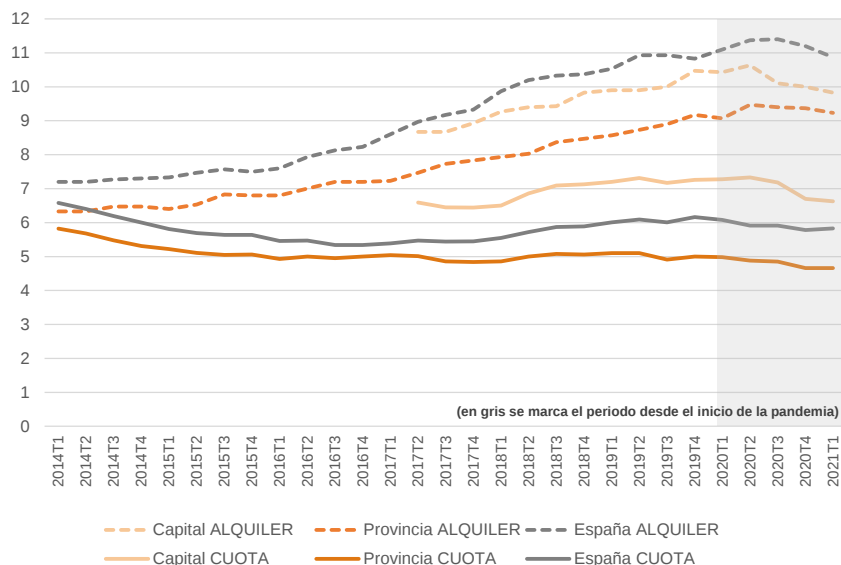
Las transacciones son el mejor predictor de la evolución de los precios. La recuperación del número de transacciones tras el confinamiento en la provincia es un factor de estabilidad. En la capital las transacciones casi han recuperado completamente el nivel previo a la pandemia, pero el enorme aumento de la oferta de alquiler podría provocar en los próximos meses una corrección en los alquileres que acabara afectando a los precios de venta.

La compra y el alquiler son las dos opciones para adquirir el uso de la vivienda y ambos mercados se relacionan estrechamente. Los alquileres están por encima de las cuotas hipotecarias tanto en la capital como en la provincia, lo que debería ser un incentivo para la compra. Por otro lado, el enorme aumento de las ofertas de alquiler en la capital y en la provincia presagia una bajada de los precios de alquiler lo que disminuiría el incentivo para la compra, pero no se puede perder de vista que la reactivación del turismo podría disminuir el número de ofertas de alquiler drástica y rápidamente y anular la presión a la baja sobre los precios de alquiler.

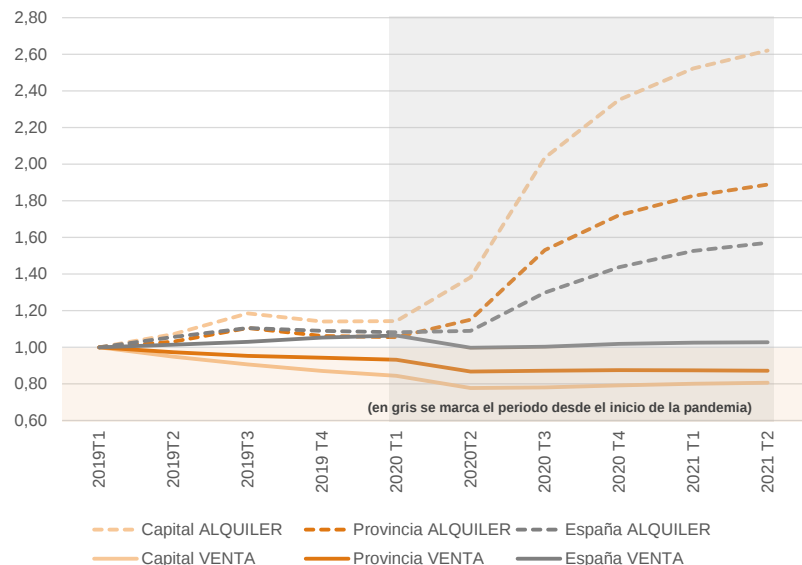
EVOLUCIÓN COMPRVENTAS DE VIVIENDA
SEVILLA

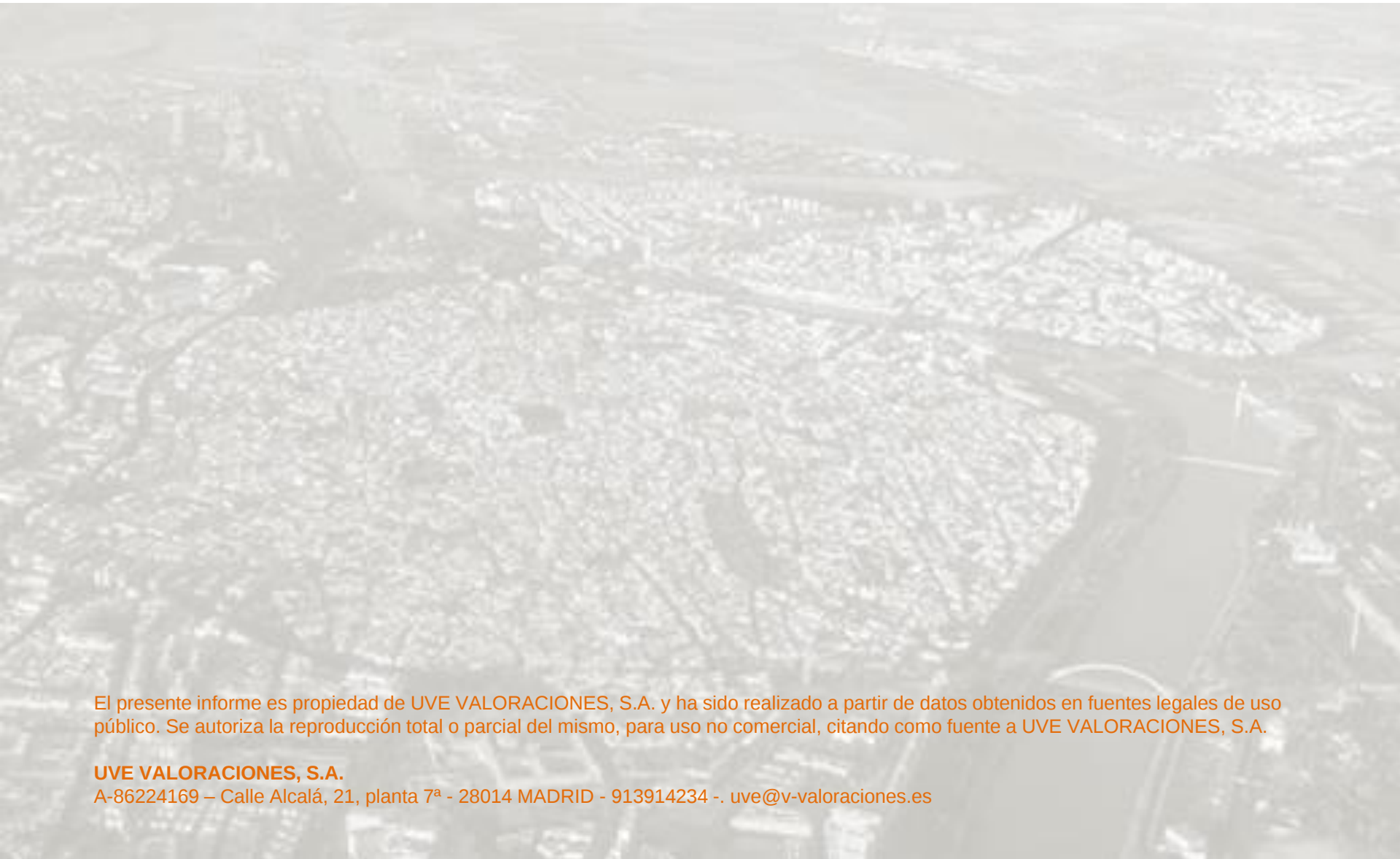


EVOLUCIÓN CUOTAS HIPOTECARIAS Y ALQUILERES (€/m2/mes)
SEVILLA



EVOLUCIÓN OFERTAS VENTA Y ALQUILER
SEVILLA



A large, faded aerial photograph of a city, likely Madrid, serves as the background for the lower half of the page. It shows a dense urban layout with many streets and buildings.

El presente informe es propiedad de UVE VALORACIONES, S.A. y ha sido realizado a partir de datos obtenidos en fuentes legales de uso público. Se autoriza la reproducción total o parcial del mismo, para uso no comercial, citando como fuente a UVE VALORACIONES, S.A.

UVE VALORACIONES, S.A.

A-86224169 – Calle Alcalá, 21, planta 7ª - 28014 MADRID - 913914234 - uve@v-valoraciones.es