

Sevilla ofrece ahora mismo más de 8.600 viviendas de obra nueva

● Comprarse una casa a estrenar es un 16% más caro que una residencia de segunda mano

R. S.

Los principales promotores de obra nueva en Sevilla disponen actualmente de más de 8.600 viviendas en la capital y zonas colindantes en expansión, como Dos Hermanas y el Aljarafe. En el caso de las de segunda mano, hay una oferta de 9.505 disponibles. Así lo analiza la consultora inmobiliaria Activum Real Estate Consulting en su último estudio sobre el panorama inmobiliario en la capital andaluza. El precio medio del metro cuadrado de obra nueva en Sevilla capital está en 2.599 euros y el de la segunda mano, en 2.166. Una vivienda media de 80 metros cuadrados de obra nueva cuesta 207.920; si es de segunda mano, 173.280. Comprar una vivienda de obra nueva en la ciudad es un 16% más caro que de segunda mano.

De las zonas estudiadas, que abarcan tanto la capital como municipios del área metropolitana, hay un total de 111 promociones en comercialización. Se venden al menos diez viviendas de obra nueva al día. Activum Real Estate consulting ha realizado estos cálculos sobre la experiencia comercial en la zona.

El perfil del comprador varía mucho dependiendo de la cantidad de dormitorios que requiera el cliente. Activum Real Estate Consulting esboza el perfil del comprador de cada tipo de vivienda, aunque todos tienen en común que la mayoría de las demandas provienen de las páginas de internet o referencias.

Así, para viviendas de un dormitorio, los compradores se dividen entre un perfil de persona



Dos transeúntes pasan delante de la obra de una gran promoción de viviendas en Sevilla capital.

JOSÉ ÁNGEL GARCÍA

mayor sola que ha vendido su vivienda de toda la vida e inversores que buscan invertir para alquilar. Para las de dos dormitorios hay dos tipos de perfil: por un lado, los jóvenes de entre 30 y 35 años que buscan su primera vivienda; y por otro, jubilados

(nidos vacíos) y, residualmente, inversores.

En busca de viviendas de tres dormitorios también hay dos tipos de perfil de clientes. Por un lado, los que buscan adquirir su primera vivienda con un rango de edad mayoritario de 30-40 años y

que valoran las zonas comunitarias, las comunicaciones y la calidad. Y en segundo lugar, otro perfil que busca la reposición de vivienda. En estos casos sí suelen tener hijos y buscan ampliación de familia, con lo que sienten falta de espacio y buscan viviendas

con mejores prestaciones o zonas comunes infantiles. En este perfil encajan familias numerosas o familias con teletrabajo que necesitan zona de oficina.

Fuera de la capital, Dos Hermanas lidera la oferta. Actualmente cuenta con 3.662 viviendas de obra nueva y 1.034 de segunda mano. Está en plena expansión por la zona de Entrenúcleos y en los últimos años ha avanzado hasta presumir que lo seguirá haciendo en el futuro. Ahora mismo tiene capacidad para otras 20.000 viviendas que generaría una población futura de 50.000 habitantes más.

En el Aljarafe, Mairena del Aljarafe y Camas presentan la mayor actividad promotora. Es una comarca de crecimiento natural de Sevilla, una corona periurbana con gran protagonismo inmobiliario. Sólo la zona de Camas cuenta con una oferta de obra nueva que llega a las 600 viviendas; en el caso de la segunda mano, cerca de 320.

En Palmas Altas se está levantando ya la ciudad de Metrovace-

El metro cuadrado de obra nueva está en 2.600 euros, según la consultora Activum

sa. Este promotor está desarrollando en exclusiva esta nueva zona con 13 promociones que ofrecerán más de 770 viviendas. La zona, comercialmente bautizada como Isla Natura, tiene capacidad para 2.870 viviendas (1.232 de ellas de protección oficial).

En otra zona de expansión, Villanueva del Pítamo, habrá casi 10.000 viviendas en el futuro. Tiene una superficie superior a las 200 hectáreas en las que se incluirán más de 3.000 VPO. Se prevé que la primera fase empiece el próximo año (1.000 viviendas).

En la Cruz del Campo, el solar de la antigua fábrica cervecera dará lugar a 2.000 viviendas, la mitad de ellas protegidas. Esta zona cuenta con una ubicación privilegiada, junto a Nervión y en la salida hacia Málaga. La comercialización de las futuras viviendas es inminente y hay grandes promotoras que son propietarias de parcelas residenciales.