

INFORME DE MERCADO INMOBILIARIO



EVOLUCIÓN DEL MERCADO DE VIVIENDA LIBRE EN ENTRENÚCLEOS Y MAIRENA DEL ALJARAFE (SEVILLA)

JUNIO 2024



ÍNDICE

1. OBJETO
2. EVOLUCIÓN DEL MERCADO DE OBRA NUEVA DE VIVIENDA LIBRE

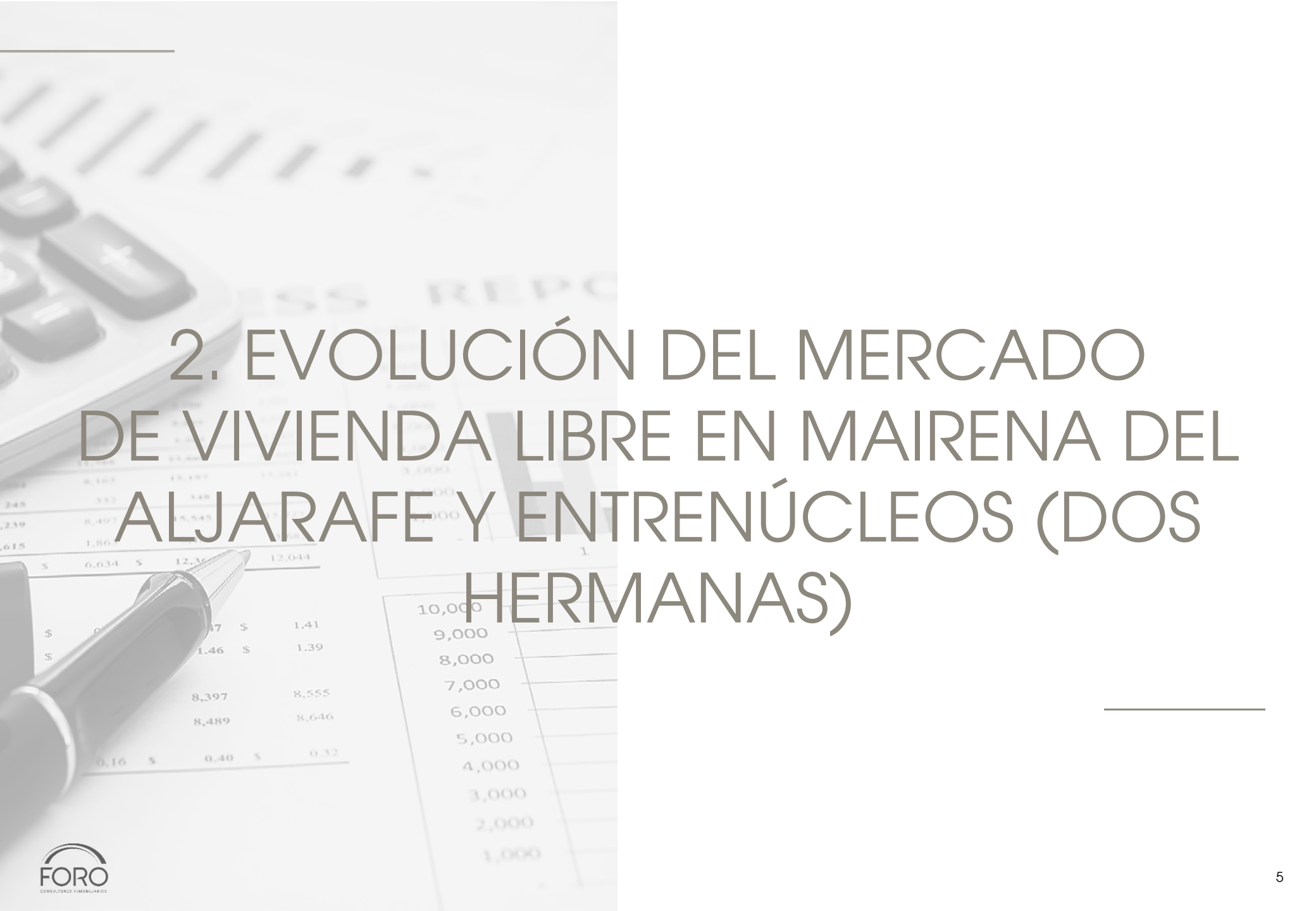
1. OBJETO

ANTECEDENTES

El objeto de este informe es analizar la evolución del mercado de obra nueva en Mairena del Aljarafe y Entrenúcleos (Dos Hermanas) en el periodo 2019 - 2024, los dos principales focos de crecimiento del mercado inmobiliario de obra nueva plurifamiliar en la corona metropolitana de Sevilla.

Existen otros municipios importantes en el mercado inmobiliario de la corona metropolitana de Sevilla, como Camas, pero a día de hoy, su stock de viviendas es bajo, por lo que consideramos a las dos localidades mencionadas como las mas importantes en el mercado de obra nueva.

Además, se comparan los datos con Sevilla Este dentro de la ciudad de Sevilla, el principal núcleo de oferta inmobiliaria de obra nueva dentro de la ciudad. Existen otros ámbitos con una oferta importante, como Hacienda de San Pedro, Rosario, Palmas Altas o los antiguos terrenos de la fábrica de Cruzcampo, pero consideramos a Sevilla Este, por nivel de precios, el elemento comparativo más parecido a los dos municipios objeto de análisis.



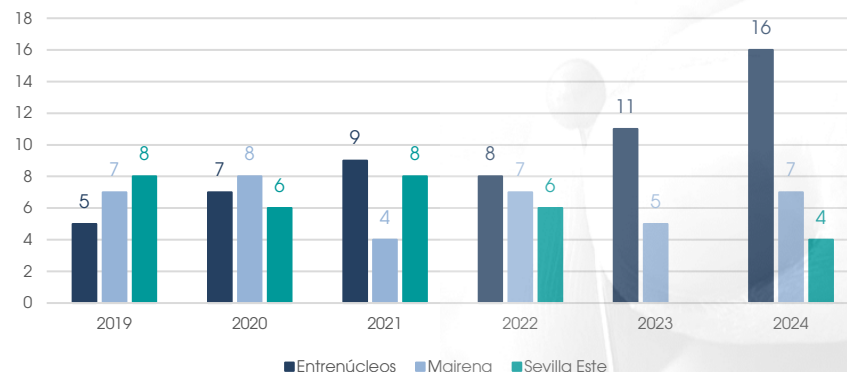
2. EVOLUCIÓN DEL MERCADO DE VIVIENDA LIBRE EN MAIRENA DEL ALJARAFE Y ENTRENÚCLEOS (DOS HERMANAS)

EVOLUCIÓN DEL MERCADO: VIVIENDA LIBRE

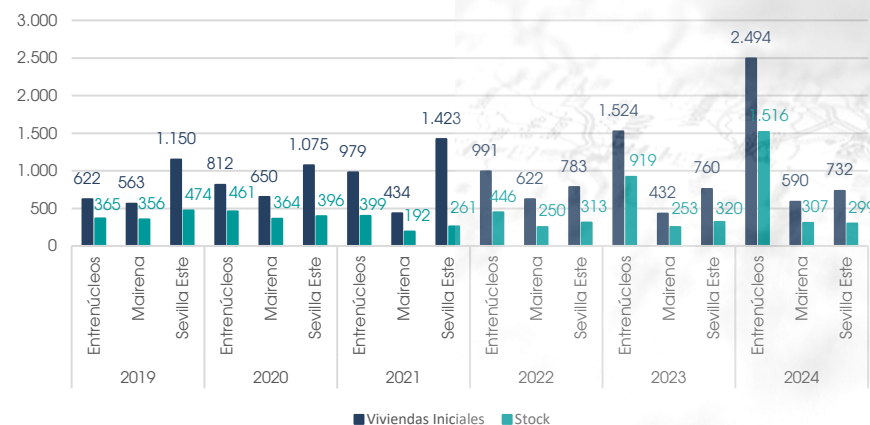
EVOLUCIÓN DEL NÚMERO DE PROMOCIONES Y VIVIENDAS

- En el inicio del periodo analizado (2019), la actividad promotora se centra en Sevilla Este, con 8 promociones y 1.150 viviendas an comercialización, el 49 % del total.
- La oferta de viviendas en Mairena del Aljarafe y Entrenúcleos es similar, 24 % y un 27 % del total respectivamente.
- Observamos como a lo largo del periodo analizado, la importancia de Entrenúcleos va creciendo, hasta que este año su oferta de vivienda supone el 65 % del total de los tres ámbitos.
- En el año 2024 se alcanza el máximo de **viviendas en comercialización**, con un total de 3.816 unidades iniciales.
- El **stock de viviendas por vender** también alcanza máximos en 2024, con 2.122 viviendas, un 55 % de las viviendas iniciales

Nº De Promociones en Comercialización



Nº de Viviendas en Comercialización



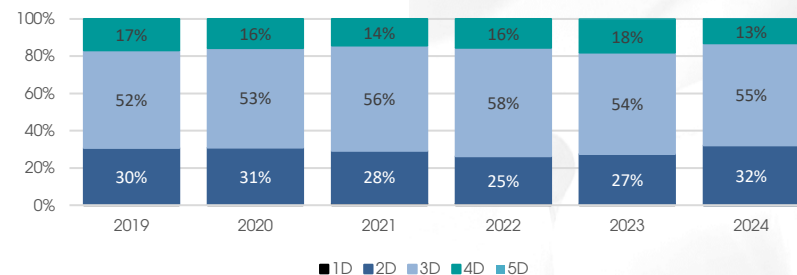
Fuente: Datos Propios Foro Consultores Inmobiliarios

EVOLUCIÓN DEL MERCADO: VIVIENDA LIBRE

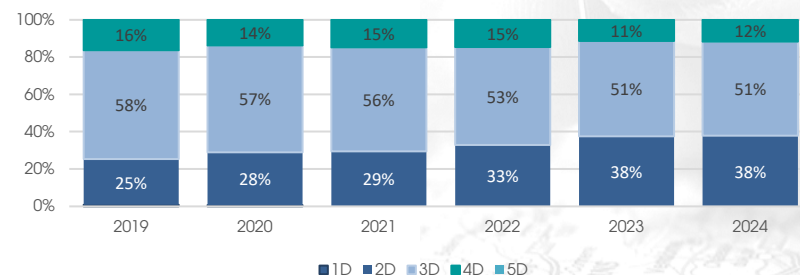
TIPOLOGÍA DE VIVIENDAS INICIALES

- Las graficas de la derecha muestra el programa de viviendas iniciales de las promociones en comercialización a lo largo del periodo analizado en los tres ámbitos analizados.
- Observamos como en todos los casos el producto estrella es la vivienda de tres dormitorios, con porcentajes entre el 50 % y el 60 %.
- La tendencia del porcentaje programado de vivienda de dos dormitorios es creciente en todos los casos, en detrimento de las viviendas de cuatro dormitorios.
- Otras tipologías, como la vivienda de 1 dormitorios, presentan porcentajes residuales, en todos los casos por debajo del 5 %.

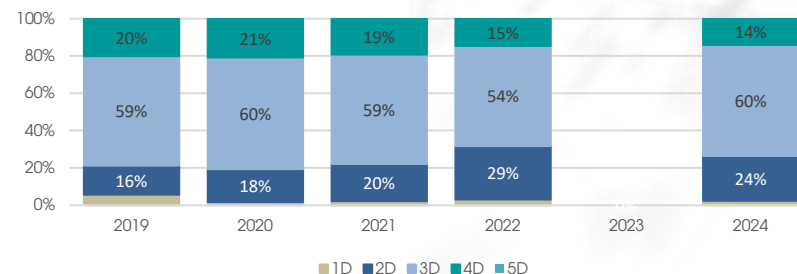
Evolución de las Tipologías de Viviendas Iniciales Entenúelos (%)



Evolución de las Tipologías de Viviendas Iniciales Mairena del Aljarafe (%)



Evolución de las Tipologías de Viviendas Iniciales Sevilla Este (%)



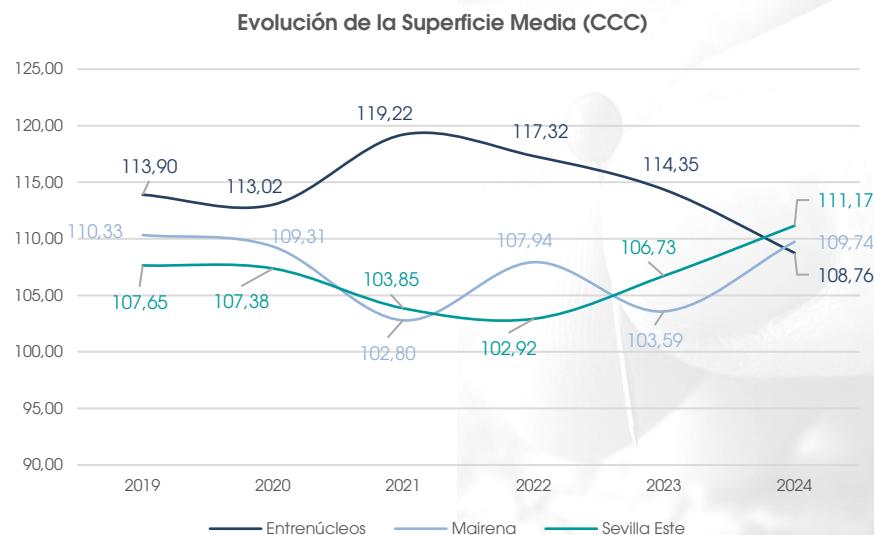
Fuente: Datos Propios Foro Consultores Inmobiliarios

EVOLUCIÓN DEL MERCADO: VIVIENDA LIBRE

EVOLUCIÓN DE LAS SUPERFICIES MEDIAS (m² ccc)

- Por lo que respecta a la evolución de la superficie media de las promociones, no existe un patrón claro en la evolución de las mismas.
- Mientras en Entrenúcleos si se observa un descenso de la superficie media de las viviendas, en Mairena del Aljarafe y Sevilla Este, ésta se ha incrementado en el último año.

EVOLUCIÓN DE LAS SUPERFICIES MEDIAS		
	Variación 2019-2024	Variación 2023-2024
Entrenúcleos	-5%	-5%
Mairena	-1%	6%
Sevilla Este	3%	4%



EVOLUCIÓN DEL MERCADO: VIVIENDA LIBRE

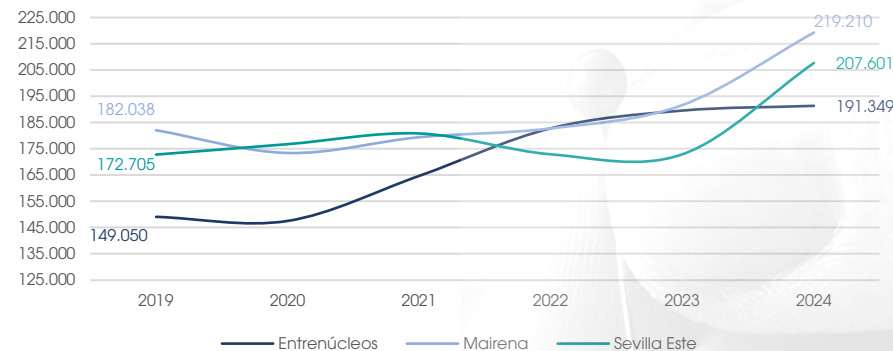
EVOLUCIÓN DE LOS PRECIOS ABSOLUTOS MEDIOS (€)

- Podemos observar como el precio medio se ha incrementado un 28 % en los últimos cinco años en Entrenúcleos, siendo el incremento del 20 % en Mairena y Sevilla Este.
- Si analizamos la tipología principal, 3 dormitorios, los incrementos están por encima en todos los casos, llegando en el caso de Entrenúcleos al 38 %.
- En 2019, en ninguna de las zonas, la vivienda de 3 dormitorios sobrepasaba los 200.000 €, mientras que actualmente superan esa cifra Mairena y Sevilla Este. En el caso de Entrenúcleos, el precio medio de la vivienda de 3 dormitorios está próximo a rebasar dicha cifra.
- El crecimiento de precios es acusado todos los años, salvo en 2020 donde los precios se mantuvieron e incluso descendieron por la paralización casi total del mercado.

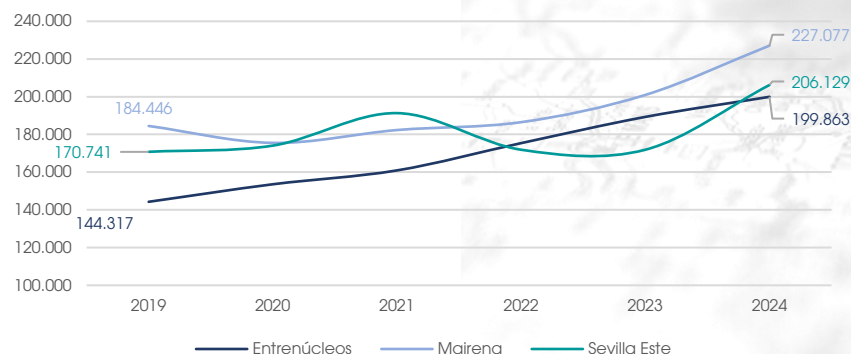
EVOLUCIÓN DE LOS PRECIOS MEDIOS (€)		
	Variación 2019-2024	Variación 2023-2024
Entrenúcleos	28%	1%
Mairena	20%	14%
Sevilla Este	20%	s.d.

EVOLUCIÓN DE LOS PRECIOS MEDIOS 3D (€)		
	Variación 2019-2024	Variación 2023-2024
Entrenúcleos	38%	6%
Mairena	23%	13%
Sevilla Este	21%	s.d.

Evolución del Precio Medio (€)



Evolución del Precio de la vivienda 3D (€)



Fuente: Datos Propios Foro Consultores Inmobiliarios

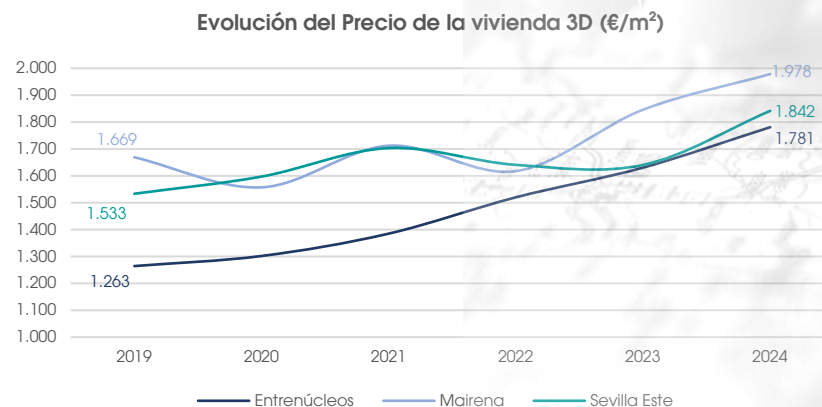
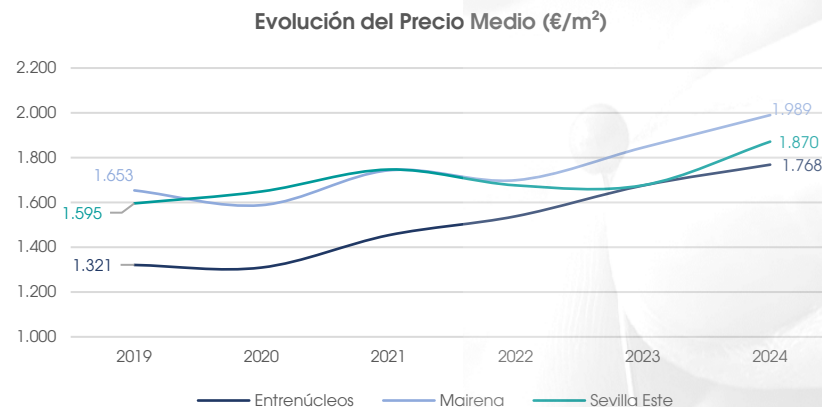
EVOLUCIÓN DEL MERCADO: VIVIENDA LIBRE

EVOLUCIÓN DE LOS PRECIOS MEDIOS (€/m²)

- Podemos observar como el precio medio se ha incrementado un 34 % en los últimos cinco años en Entrenúcleos, siendo el incremento del 20 % y 17 % en Mairena y Sevilla Este respectivamente..
- Si analizamos la tipología principal, 3 dormitorios, los incrementos están por encima en todos los casos, llegando en el caso de Entrenúcleos al 38 %.
- En 2019, la diferencia del precio medio entre la zona más cara, Mairena del Aljarafe y la más barata, Entrenúcleos, era del 25 %. En 2024, esa diferencia se ha reducido al 11 %.
- El incremento de precios en la tipología principal, 3 dormitorios, es análogo a la media del mercado, hecho lógico al ser la principal tipología programada.

EVOLUCIÓN DE LOS PRECIOS MEDIOS (€/m ²)		
	Variación 2019-2024	Variación 2023-2024
Entrenúcleos	34%	6%
Mairena	20%	8%
Sevilla Este	17%	s.d.

EVOLUCIÓN DE LOS PRECIOS MEDIOS 3D (€/m ²)		
	Variación 2019-2024	Variación 2023-2024
Entrenúcleos	38%	6%
Mairena	23%	13%
Sevilla Este	21%	s.d.



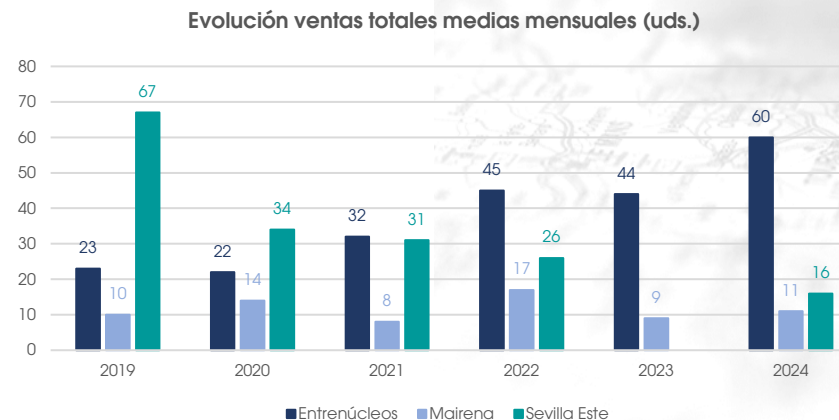
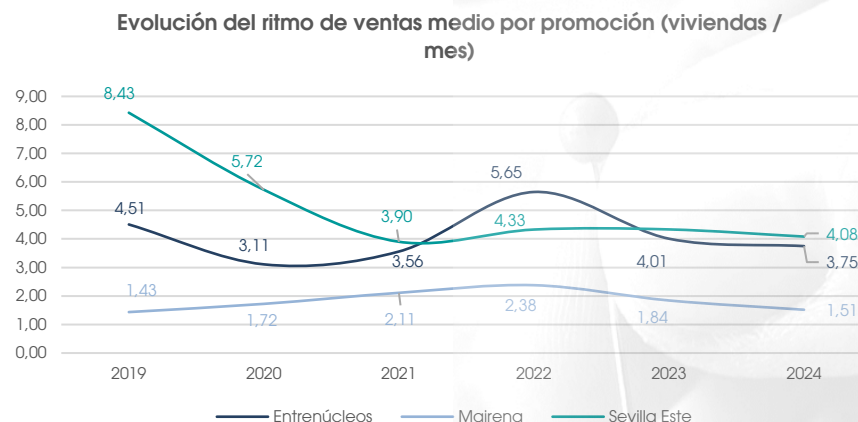
Fuente: Datos Propios Foro Consultores Inmobiliarios

EVOLUCIÓN DEL MERCADO: VIVIENDA LIBRE

EVOLUCIÓN DE LOS RITMOS DE VENTAS MEDIOS

- El ritmo de ventas medio por promoción, es decir, la media de viviendas al mes que vende una promoción tiene grandes oscilaciones en el periodo analizado.
- La tendencia es a su descenso en todos los ámbitos, siendo especialmente significativo en Sevilla Este. Hay que tener en cuenta que en esa fecha, Sevilla este concentraba gran parte de la oferta de vivienda en Sevilla y su corona metropolitana.
- Si aplicamos el ritmo de ventas medio al número de promociones existentes en cada zona, observamos las ventas medias mensuales totales. Así, vemos que en 2019, Sevilla este acaparaba el 67 % de las ventas totales entre los tres ámbitos, mientras que en 2024, la actividad se ha trasladado a Entrenúcleos, que acapara el 70 % de las mismas.

EVOLUCIÓN DEL RITMO DE VENTAS POR PROMOCIÓN (VIV./MES)		
	Variación 2019-2024	Variación 2023-2024
Entrenúcleos	-17%	-6%
Mairena	6%	-18%
Sevilla Este	-52%	-6%



Fuente: Datos Propios Foro Consultores Inmobiliarios

GLOSARIO

TABLAS DE DATOS

GLOSARIO DE TÉRMINOS

- **Superficie CCC:** Superficie de vivienda construida con la parte proporcional de elementos comunes. Incluye el 50 % de las terrazas cubiertas y el 25 % de las terrazas descubiertas.
- **Precio Absoluto (€):** Precio en Euros de la vivienda. No incluye los anejos (garaje y trastero). Si una promoción incluyese el precio de los mismos en el precio de la vivienda, se descuenta una cantidad del precio.
- **Precio Unitario (€/m² ccc):** Precio en Euros dividido entre los metros cuadrados con la parte proporcional de elementos comunes de la misma. No incluye el precio de los anejos.
- Las **medias** utilizadas en el informe son medias ponderadas por el stock de vivienda existente de cada tipología cada año analizado.

Gracias



Infanta Mercedes 90, 5º planta
28020 Madrid
Tfno: 91 542 42 11

www.foroconsultores.com