DOCUMENTO:

PROGRAMA DE ALQUILER ASEQUIBLE DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA, SUELO Y REHABILITACIÓN DEL TM SEVILLA 2018-2023; BASES REGULADORAS Y METODOLOGÍA PARA LA DEFINICIÓN DE UN ÍNDICE DE PRECIO DE REFERENCIA DE ALQUILER RESIDENCIAL MUNICIPAL

PROMOTOR DE LOS TRABAJOS:

EMVISESA

EQUIPO REDACTOR:

ESPACIO COMÚN COOP

FECHA:

DICIEMBRE 2019

Dirección de los trabajos

Felipe Castro Bermúdez-Coronel. Director Gerente de EMVISESA

Coordinación y Redacción

Espacio Común COOP

Mario Estivill Baena

Antonio Ibáñez Pielfort

Luis Estivill Baena

Otras intervenciones

Ayuntamiento de Sevilla:

Servicio de Estadística

Agencia Tributaria

EMASESA

Otros organismos, administraciones y entidades:

Observatorio de Vivienda y Suelo. Ministerio de Fomento

Instituto Nacional de Estadística. Ministerio de Economía y Empresa

Centro de Investigaciones Sociológicas. Ministerio de Presidencia, Relaciones con las Cortes e Igualdad

Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía y Servicio de Planificación y Tecnología. Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio

Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Consejería de Economía, Hacienda y Administración Pública

Registro de Turismo de Andalucía, Servicio de Empresas y Actividades Turísticas. Consejería de Turismo y Deporte

FOTOCASA

Sevilla, Octubre de 2019

ÍNDICE DE CONTENIDOS

I. ANTECEDENTES Y BASES REGULADORAS DEL PROGRAMA DE ALQUILER ASEQUIBLE 5

1 EL PROGRAMA DE ALQUILER ASEQUIBLE DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DEL TM SEVILLA 2018-2023 6

1.1 OBJETO DEL PROGRAMA DE ALQUILER ASEQUIBLE 6

1.2 OBJETO DEL ÍNDICE DE PRECIOS DE REFERENCIA DE ALQUILER RESIDENCIAL 6

2 PROPUESTA DE BASES REGULADORAS PARA EL DESARROLLO DEL PROGRAMA DE ALQUILER ASEQUIBLE 9

II. FUENTES DE INFORMACIÓN Y PRECIO DE REFERENCIA DE ALQUILER RESIDENCIAL 14

1 FUENTES DE INFORMACIÓN CONSIDERADAS Y PROVEEDORES 15

1.1 BOLETÍN ESPECIAL DE ALQUILER RESIDENCIAL 16

1.2 CENSOS DE POBLACIÓN Y VIVIENDA 16

1.3 ENCUESTA DE CONDICIONES DE VIDA 16

1.4 ENCUESTA CONTINUA DE HOGARES 17

1.5 BARÓMETRO DE LA VIVIENDA Y EL ALQUILER 17

1.6 REGISTROS ADMINISTRATIVOS DE LOS DEPÓSITOS DE FIANZAS DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO RESIDENCIAL 18

1.7 REGISTROS DE VIVIENDAS EN ALQUILER OFERTADAS EN PORTALES INMOBILIARIOS 18

1.8 OTROS INDICADORES URBANOS DE REFERENCIA DEL PMVS DEL TM SEVILLA 2018-2023 19
1.8.1 VIVIENDAS CON FINALIDAD TURÍSTICA 19
1.8.2 VIVIENDAS DESHABITADAS 19
1.8.3 VIVIENDAS TITULARIDAD DE PERSONAS JURÍDICAS 20
2 EL PARQUE DE ALQUILER RESIDENCIAL 21
2.1 EVOLUCIÓN RECIENTE DEL PARQUE DE ALQUILER RESIDENCIAL 21
2.2 ESTIMACIÓN DEL PARQUE DE ALQUILER RESIDENCIAL ACTUAL 24
2.3 EL PARQUE DE ALQUILER RESIDENCIAL EN EL TM SEVILLA 25
2.4 PERCEPCIÓN CIUDADANA DEL PRECIO DEL ALQUILER 26
3 DETERMINACIÓN DEL PRECIO DE REFERENCIA DE ALQUILER RESIDENCIAL EN EL TM SEVILLA 28
3.1 DETERMINACIÓN METODOLÓGICA DEL ÍNDICE DE PRECIO DE REFERENCIA DE ALQUILER 28
3.1.1 OBJETIVO ESPECÍFICO 28
3.1.2 ÁMBITO GEOGRÁFICO Y DESAGREGACIÓN 28
3.1.3 VARIABLES INDEPENDIENTES: TEMPORAL Y GEOGRÁFICA 28
3.1.4 DEFINICIÓN DE LA MUESTRA Y VARIABLE ESTADÍSTICA CONSIDERADA 29
3.1.5 ESTRATIFICACIÓN DE TESTIGOS DEL ÍNDICE DE PRECIOS DE REFERENCIA DE ALQUILER POR PRECIO Y DISTRITO 31
3.1.6 ESTRATIFICACIÓN DE TESTIGOS DEL ÍNDICE DE PRECIO DE REFERENCIA DE ALQUILER POR SUPERFICIE Y DISTRITO 31
3.1.7 RESUMEN LONGITUDINAL 2015-2018 DEL ÍNDICE DE PRECIO DE REFERENCIA DE ALQUILER RESIDENCIAL POR DISTRITOS Y BARRIOS 32
3.1.8 REPRESENTACIÓN GRÁFICA DEL RESUMEN LONGITUDINAL DEL PRECIO DE REFERENCIA DE ALQUILER POR DISTRITOS 34
3.2 DETERMINACIÓN METODOLÓGICA DEL PRECIO DE OFERTA DE ALQUILER MUNICIPAL, POA 34
3.2.1 OBJETIVO ESPECÍFICO 34
3.2.2 ÁMBITO GEOGRÁFICO Y DESAGREGACIÓN 34
3.2.3 VARIABLES INDEPENDIENTES: TEMPORAL Y GEOGRÁFICA 34
3.2.4 DEFINICIÓN DE LA MUESTRA Y VARIABLE ESTADÍSTICA CONSIDERADA 34
3.2.5 ESTRATIFICACIÓN DE TESTIGOS DEL PRECIO DE OFERTA DE ALQUILER POR PRECIO Y DISTRITO 36
3.2.6 ESTRATIFICACIÓN DE TESTIGOS DEL PRECIO DE OFERTA DE ALQUILER POR SUPERFICIE Y DISTRITO 36
3.2.7 RESUMEN LONGITUDINAL 2015-2018 DEL PRECIO DE OFERTA DE ALQUILER POR DISTRITOS Y BARRIOS 37
3.2.8 REPRESENTACIÓN GRÁFICA DEL RESUMEN LONGITUDINAL DEL PRECIO DE OFERTA DE ALQUILER POR DISTRITOS 39
3.3 OTROS INDICADORES URBANOS DE REFERENCIA 40
III. OPORTUNIDAD DEL PROGRAMA DE ALQUILER ASEQUIBLE 42
1 INDICADORES DERIVADOS DEL PROGRAMA DE ALQUILER ASEQUIBLE 43
2 COMPOSICIÓN DEL PRECIO DE REFERENCIA DE ALQUILER SOBRE INDICADORES DEL PROGRAMA DE ALQUILER ASEQUIBLE 44
3 CONCLUSIONES 46
3.1 SOBRE LA NECESIDAD DE ELABORAR UN ÍNDICE DE PRECIO DE ALQUILER Y LA PARTICULARIDAD DEL COMPORTAMIENTO DE LOS PRECIOS EN EL TERRITORIO DE LA CIUDAD DE SEVILLA 46
3.2 LA TENDENCIA DE LA EVOLUCIÓN AL ALZA DE LOS PRECIOS DEL ALQUILER EN LA CIUDAD DE SEVILLA 46
3.3 EL PRECIO DEL ALQUILER EN LA CIUDAD DE SEVILLA 46

3.4 PRECIOS DE ALQUILER Y PRESIÓN TURÍSTICA RESIDENCIAL 47

3.5 ÁMBITOS DE OPORTUNIDAD PARA EL DESARROLLO DE PROMOCIONES EN ALQUILER ASEQUIBLE.....47

3.6 IPRA DEL PMVS DE SEVILLA 2020.....47

4 ANÁLISIS DAFO DEL PROGRAMA DE ALQUILER ASEQUIBLE.....50

4.1 DEBILIDADES 50

4.2 AMENAZAS.....50

4.3 FORTALEZAS 50

4.4 OPORTUNIDADES 51

I. ANTECEDENTES Y BASES REGULADORAS DEL PROGRAMA DE ALQUILER ASEQUIBLE

1 EL PROGRAMA DE ALQUILER ASEQUIBLE DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DEL TM SEVILLA 2018-2023

El Programa de Actuación del Plan Municipal de Vivienda y Suelo del TM Sevilla 2018-2023, aprobado definitivamente por la Junta de Gobierno de la Ciudad de Sevilla en sesión de 28 de diciembre de 2018, incorpora un programa denominado de Alquiler Asequible a través del cual podrán llevarse a cabo promociones de vivienda en alquiler sometidas a un régimen de protección municipal sobre la base de lo establecido en el artículo 10.1 b) de la LOUA, en suelos provenientes de la reserva del 30% de la edificabilidad residencial para vivienda protegida, cuando el plan justifique en su estudio de demanda que existe una demanda de vivienda protegida inferior al porcentaje de reserva mencionado.

1.1 OBJETO DEL PROGRAMA DE ALQUILER ASEQUIBLE

El objeto del Programa de Alquiler Asequible es el de aumentar el parque de vivienda en alquiler a precio asequible, es decir, por encima de los valores de la vivienda protegida pero por debajo de los valores del mercado, estableciendo para el periodo de vigencia del Plan un objetivo a conseguir de 1.000 unidades.

Estas viviendas de protección municipal serán consideradas como viviendas protegidas, teniendo por tanto el régimen jurídico de estas en los términos que se establece en la Ley 13/2005 de medidas para la vivienda protegida y en el reglamento de desarrollo, Decreto 149/2006 de 25 de julio, Reglamento de Viviendas Protegidas. Si bien, como decimos, estarán sometidas al régimen de las viviendas protegidas recogidos en la Ley, en todos aquellos aspectos propios del programa se someterán a lo que se recoja en el Plan Municipal de Vivienda así como, en este caso, también en los acuerdos que lo desarrollen.

Puesto que de conformidad con el artículo citado de la LOUA, dicho régimen de protección municipal deberá al menos limitar el precio máximo del alquiler y establecer los requisitos que han de cumplir los destinatarios de las mismas, el mencionado programa de Alquiler Asequible establece que: las viviendas de protección municipal de alquiler asequible se destinarán a unidades familiares cuyos ingresos anuales no superen 5,5 veces el IPREM; debiendo realizarse su selección a través del Registro Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas; y establece también un precio máximo de alquiler cuyo módulo básico se calculará como el resultado de multiplicar el módulo básico para vivienda protegida establecido en el Plan de Vivienda autonómico (758,00 €/m^{2}u) por la superficie útil de la vivienda y por un coeficiente que se fija en 1,8 y otro de 1,15 (precio máximo superior grupo C) por las características del municipio de Sevilla; dando de este modo cumplimiento a las limitaciones que la LOUA establece para la regulación del programa de protección municipal.

1.2 OBJETO DEL ÍNDICE DE PRECIOS DE REFERENCIA DE ALQUILER RESIDENCIAL

El alquiler residencial, como analizamos con posterioridad, está caracterizado por una tendencia creciente en dos espacios diferenciados: por un lado en el precio y por otro en cuota sobre el régimen de tenencia frente a la propiedad. Esta tendencia no se refleja en estadísticas oficiales con información suficientemente desagregada y/o actualizada que permita al futuro arrendatario y al profesional del sector mejor conocimiento de la realidad y más confianza en el ejercicio de los derechos y obligaciones de cada uno.

Desde las diferentes instancias oficiales que manejan información a estos respectos es difícil superar el umbral de los datos aportados por los Censos de Población y Vivienda (CPV) que, si bien aportan desagregación de la información a nivel de sección censal (el último es de 2011), se encuentra muy desactualizado, más aún en ciudades medias y grandes dónde la dinámica urbana e inmobiliaria va por delante de cualquier tratamiento muestral e incluso censal de la información; los datos aportados por la Encuesta Continua de Hogares (ECH) que, si bien dispone de periodicidad anual aporta su máxima desagregación a nivel provincial; o de la Encuesta de Condiciones de Vida (ECV) que, como en el caso de las anteriores fuentes elaboradas y mantenidas por el INE y aunque con periodicidad anual, dispone de máxima desagregación a nivel autonómico.

Los principales datos que se aportan incluso a través de los Boletines estadísticos de periodicidad trimestral y/o Especiales de carácter anual que el propio Ministerio de Fomento comparte electrónicamente a través del Observatorio de Vivienda y Suelo[1]

[1] Acceso directo a recurso electrónico de los Boletines Periódicos y Especiales del Observatorio de Vivienda y Suelo del Ministerio de Fomento

fusiona las estadísticas oficiales de las fuentes antes referenciadas con las series periódicas de datos elaborados y aportados por los registros administrativos de depósitos de fianza de contratos de arrendamiento existentes y con los que los principales portales inmobiliarios de internet emplean para elaborar sus propias estadísticas. Como es posible comprobar en el último Boletín Especial de Alquiler Residencial publicado a finales de Septiembre 2019, los indicadores aportados obtienen las máximas desagregaciones para municipios con población superior a 25.000 o 100.000 habitantes, según el caso, y no superan la delimitación geográfica municipal.

No en vano el RDL 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler[2], con entrada en vigor el 6 de marzo de 2019 y convalidado el 3 de abril de 2019 por la Diputación Permanente del Congreso, que modifica entre otros extremos la regulación de los arrendamientos urbanos, mandata al Gobierno a impulsar la oferta de viviendas en alquiler asequible mediante medidas para favorecer la información y la transparencia en el mercado del alquiler, así como las políticas de vivienda o fiscales.

En este sentido su DA 2ª, que se adjunta de forma literal, abunda en la necesidad aquí puesta de manifiesto para lo que plantea la generación de un índice estatal de referencia:

> *Disposición adicional segunda. Sistema de índices de referencia del precio del alquiler de vivienda.*
>
> *1. Para garantizar la transparencia y el conocimiento de la evolución del mercado del alquiler de viviendas, así como para aplicar políticas públicas que incrementen la oferta de vivienda asequible y para facilitar la aplicación de medidas de política fiscal, se crea el sistema estatal de índices de referencia del precio del alquiler de vivienda, que se ajustará a las siguientes reglas:*
>
> *a) Se elaborará en el plazo de ocho meses por la Administración General del Estado, a través de un procedimiento sujeto a los principios de transparencia y publicidad. La resolución por la que se determine el sistema de índices de referencia se publicará en el «Boletín Oficial del Estado». Contra la resolución por la que se apruebe el sistema de índices de referencia podrá interponerse recurso contencioso-administrativo.*
>
> *b) Para la determinación del índice estatal se utilizarán los datos procedentes de la información disponible en la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, en el Catastro Inmobiliario, en el Registro de la Propiedad, en los registros administrativos de depósitos de fianza y en otras fuentes de información, que sean representativos del mercado del alquiler de vivienda. Anualmente se ofrecerá una relación de valores medios de la renta mensual en euros por metro cuadrado de superficie de la vivienda, agregados por secciones censales, barrios, distritos, municipios, provincias y comunidades autónomas.*
>
> *2. En sus respectivos ámbitos territoriales, las comunidades autónomas podrán definir de manera específica y adaptada a su territorio, su propio índice de referencia, para el ejercicio de sus competencias y a los efectos de diseñar sus propias políticas y programas públicos de vivienda. Entre estas medidas se propone el establecimiento de un sistema de índices de referencia del precio del alquiler residencial para 'dotar al mercado del alquiler de la necesaria información al servicio de las políticas públicas en materia de vivienda, ofrecer más transparencia en el desarrollo de la actividad, y servir de soporte a la articulación de medidas de política fiscal"*

Este instrumento, de utilidad y muy ambicioso, se proyecta de este modo dada la escasa información de carácter administrativo disponible y más concretamente y como venimos exponiendo con desagregaciones que superen el ámbito municipal.

La necesidad de determinar en el corto plazo un precio de referencia de apoyo al cumplimiento del programa de Alquiler Asequible del PMVS, que recorra la actividad del alquiler residencial en la ciudad de Sevilla y genere un mejor conocimiento y seguimiento continuado y periódico de la misma, exige la definición y generación de un precio de referencia del alquiler residencial territorializado que sirva de soporte al programa y permita contrastar con antelación suficiente la idoneidad de los objetivos previstos en el mismo respecto a la realidad del mercado de alquiler residencial disponible en la ciudad, al objeto de poder adaptarse y reorientarse a la misma y ser empleado como una herramienta eficiente para el desarrollo del programa de actuación del PMVS.

[2] Acceso directo a publicación electrónica en el BOE núm. 55, de 05/03/2019, del Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler

Es por lo expuesto que se propone, por un lado, generar un indicador territorial a modo de índice del precio de referencia de alquiler residencial para la ciudad de Sevilla que comprenda sus Distritos municipales y Barrios y, por otro, un soporte a modo de mapa digital que permita analizar la evolución reciente y la situación actual y futura de éste indicador sobre el territorio municipal con la máxima desagregación que permitan las fuentes de información disponibles; se definirá de modo que permita su actualización de forma periódica y pueda ser consultado por la ciudadanía y entidades y agentes públicos y privados interesados en el conocimiento que genere el mismo.

En origen se propone la incorporación a los mencionados mapas de otras capas de información reflejo de otros indicadores urbanos de referencia observados en la ciudad de Sevilla que tendrán que ver con la Vivienda con Finalidad Turística, la Vivienda Deshabitada y las Viviendas de las que resultan titulares Personas Jurídicas Públicas y Privadas, todas ellas ya implementadas y analizadas en el diagnóstico del PMVS y que al amparo del desarrollo del presente trabajo se plantean actualizar, con motivo de analizar las posibles incidencias y su evolución en la distribución territorial de los indicadores a definir para la generación de los precios del alquiler residencial que nos ocupan. Huelga decir que el resultado que alcance el anunciado sistema estatal de índices de referencia del precio del alquiler de vivienda, cuando proceda, formará parte de la matriz de generación del índice de precio municipal que en este momento nos ocupa.

2 PROPUESTA DE BASES REGULADORAS PARA EL DESARROLLO DEL PROGRAMA DE ALQUILER ASEQUIBLE

BASES REGULADORAS PARA EL DESARROLLO DEL PROGRAMA DE ALQUILER ASEQUIBLE ACOGIDO AL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA DE SEVILLA

I RÉGIMEN JURÍDICO

PRIMERA.- DEFINICIÓN

El Programa de Alquiler Asequible es un programa cuyo régimen es de protección municipal y supone la posibilidad de realizar promociones de vivienda en alquiler en suelos provenientes de la reserva del 30% de la edificabilidad residencial para vivienda protegida. Dichas viviendas en alquiler serán destinadas a las personas que cumplan los objetivos de renta que más adelante se definen, que deberán ser seleccionadas a través del Registro Municipal de Demandantes de Viviendas Protegida, y que se ofertarán a un precio limitado, teniendo unas condiciones propias de protección que deriva de lo establecido en el PMVS así como en el presente acuerdo.

El régimen jurídico de las viviendas de alquiler asequible como viviendas de protección municipal será el de las viviendas protegidas estando sometidas a lo establecido en la Ley 13/2005 de medidas para la vivienda protegida y el suelo y en el Decreto 149/2006 por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas.

Las condiciones propias del programa de alquiler asequible son las establecidas en el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Sevilla aprobado definitivamente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local el 28 de diciembre de 2018. En cuanto a las condiciones procedimentales de carácter específico del mencionado programa habrá de estarse a las reglas y condiciones establecidas en el presente acuerdo.

SEGUNDA.- BENEFICIARIOS

Las viviendas de protección municipal de alquiler asequible se destinarán a unidades familiares cuyos ingresos anuales no superen 5,5 veces el IPREM y cumplan los requisitos establecidos en la Ley 13/2005 de 11 de noviembre y el Reglamento de Viviendas Protegidas, debiendo realizarse su selección a través del Registro Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas.

El precio de referencia para esta modalidad de viviendas se calcula como el resultado de multiplicar el módulo básico para vivienda protegida establecido en el Plan de Vivienda autonómico (758,00 €/m^{2}u) por la superficie útil de la vivienda y por un coeficiente que se fija en 1,8 y otro de 1,15 por las características del municipio de Sevilla (precio máximo superior grupo C).

La unidad familiar o de convivencia ha de contar con ingresos mínimos suficientes que garanticen el pago de la renta, así como que éstos sean inferiores a 5,5 veces el IPREM.

Para acreditar los ingresos mínimos, se deberá aportar fotocopia de las seis últimas nóminas, contrato de trabajo en vigor y vida laboral actualizada o en su caso, Certificado acreditativo del pago de una pensión, que garanticen que las cantidades que se destinarán al pago de la renta no superen el 25% de los ingresos de la unidad familiar o de convivencia.

Los trabajadores por cuenta propia deberán aportar los dos últimos trimestres de IVA e IRPF y vida laboral actualizada.

TERCERA.- PERSONAS PROMOTORAS

Podrán promover viviendas acogidas al programa de alquiler asequible las personas jurídicas, públicas o privadas, en los términos previstos en este programa y sin perjuicio de lo establecido en los apartados siguientes.

No se admite la promoción para uso propio, salvo el supuesto en el que el promotor de la actuación sea una cooperativa de viviendas en cuyo caso todas las personas miembros de la mismas deberán cumplir los requisitos establecidos para los beneficiarios de la actuación, estando sometidas al procedimiento establecido para la selección de los beneficiarios resultantes de la normativa de aplicación.

CUARTA.- OBLIGACIONES DEL PROMOTOR

Las personas promotoras del programa de alquiler asequible estarán obligadas a velar por el cumplimiento de las obligaciones dimanantes del presente programa así como del resto de condiciones establecidas en la normativa de vivienda protegida de aplicación.

QUINTA.- PRECIO MÁXIMO DE RENTA

La renta máxima anual se determina como un rango donde el 50% de las rentas serán inferiores al 5% del precio de referencia, pudiendo llegar el restante 50% de las rentas de alquiler hasta un máximo del 7% del precio de referencia. Dicha distribución de viviendas con distintos límites de ingresos deberá cumplirse para cada una de las promociones que se desarrollen.

Particularmente, en cada promoción, deberá destinarse el 50% de las viviendas para unidades familiares cuya renta máxima no supere 4,5 veces el IPREM y con rentas de alquiler inferiores al 5% del precio de referencia y el otro 50% para unidades familiares cuya renta máxima no superen en 5,5 el IPREM y con rentas de alquiler de hasta el 7% como máximo del precio de referencia.

Las rentas del alquiler se mantendrán durante el periodo de vigencia del contrato pudiendo actualizarse de manera anual conforme al IPC.

SEXTA.- PLAZO

Con la finalidad de garantizar una estabilidad en los contratos de arrendamiento de viviendas del programa de alquiler asequible, estos tendrán una duración mínima de 10 años, que podrán prorrogarse por periodos de 5 años de conformidad con el procedimiento establecido para las prórrogas de contratos de alquiler de viviendas protegidas en el Reglamento de Vivienda Protegidas en Andalucía.

SÉPTIMA.- DESTINO Y USO

Las viviendas objeto del presente programa se destinarán a residencia habitual y permanente, no pudiendo acogerse al mismo quienes sean titulares del pleno dominio de alguna vivienda, o estén en posesión de la misma en virtud de un derecho real de goce o disfrute vitalicio.

No obstante, podrán ser destinatarios o destinatarias de viviendas en alquiler del presente programa quienes no cumpliendo lo dispuesto en el párrafo anterior, se encuentren en alguno de los supuestos excepcionales que la normativa en materia de vivienda protegida establece para los supuestos de acceso existiendo algún derecho sobre otra vivienda.

OCTAVA.- CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

Los contratos de arrendamiento, deberán ajustarse en cuanto a su contenido y determinaciones a la normativa vigente en materia de vivienda protegida.

Los segundos o posteriores contratos de arrendamiento de viviendas en régimen de alquiler asequible estarán sujetos a los mismos requisitos de adjudicación, destino, renta máxima e ingresos económicos y resto de requisitos de la persona destinataria previstos para este programa.

NOVENA.- DURACIÓN DEL RÉGIMEN DE PROTECCIÓN

El régimen de protección del alquiler, al estar los suelos calificados como vivienda protegida, tendrá una duración mínima de al menos 30 años, y no podrá ser objeto de descalificación, ni siquiera por el paso del mencionado plazo de tiempo, mientras se mantenga el régimen legal de calificación del suelo. Por tanto, mientras los suelos estén calificados urbanísticamente como vivienda protegida se mantendrá dicho régimen legal.

II SELECCIÓN Y CALIFICACIÓN DE LAS ACTUACIONES

DÉCIMA.- RESERVA DE CUPO

Los promotores interesados en el desarrollo de alguna actuación acogida al Programa de Alquiler Asequible, y habida cuenta de que el número de objetivos se encuentra limitado según lo establecido en el PMVS, deberán realizar con carácter previo una reserva de cupo del número de viviendas que pretenda realizar y que tendrá un plazo de validez de SEIS meses.

La solicitud de reserva de cupo deberá presentarse en EMVISESA como entidad gestora del PMVS y deberá contener la siguiente documentación:

- Identificación del promotor
- Identificación gráfica del solar donde pretende realizar la promoción indicando su

dirección postal y referencia catastral

- Informe urbanístico sobre las condiciones de la parcela
- Número de viviendas previstas

Una vez presentada dicha solicitud EMVISESA comunicará en el plazo de un mes acerca de la reserva del cupo, indicando en cada caso la existencia de viviendas disponibles respecto del total existentes en el cupo.

La comunicación de EMVISESA que declare la existencia de cupo tendrá una validez de SEIS meses y deberá presentarse por el promotor en el procedimiento de solicitud de licencia urbanística y de calificación de alquiler asequible en los términos que se regulan en las presentes bases.

EMVISESA irá comunicando las reservas de cupo que se vayan solicitando hasta agotar el número de viviendas previstas en el PMVS. Las solicitudes podrán realizarse desde la entrada en vigor del presente acuerdo, y se irán resolviendo por orden de solicitud, y una vez llegado a agotarse el cupo se publicará tal circunstancia en la página web de EMVISESA.

EMVISESA podrá priorizar aquellas actuaciones que estén ubicadas en ámbitos o zonas donde los valores de los precios sean superiores a la media según lo que se determine en los sistemas de índice de referencia de Precios de alquiler.

UNDÉCIMA.- DEFINICIÓN DE CALIFICACIÓN

Las actuaciones protegidas objeto del presente programa deberán calificarse como tal y se someterán al procedimiento establecido para la calificación de viviendas protegidas en los términos que resultan de la normativa de vivienda protegida de aplicación y que desarrollan en las presentes bases, debiendo recabarse por tanto una calificación provisional y una calificación definitiva.

DUODÉCIMA.- CALIFICACIÓN DE LAS VIVIENDAS DEL PROGRAMA DE ALQUILER ASEQUIBLE

Para que una vivienda sea reconocida como vivienda protegida del programa de alquiler asequible, pudiendo acceder por ello a los beneficios dispuestos para ella y asumiendo las limitaciones propias de su régimen, será necesario obtener la debida calificación de vivienda protegida.

La calificación es la declaración administrativa por la cual una vivienda, anejo o local, de forma individual o perteneciendo a una promoción de forma conjunta, tiene acceso a los beneficios y asume las limitaciones propias del régimen de protección pública correspondiente.

En el procedimiento administrativo de calificación de viviendas de protección pública y sus anejos se distinguen dos fases:

a. Calificación provisional, para cuyo otorgamiento la administración competente verifica que el proyecto cumple con la normativa vigente para la vivienda protegida.

b. Calificación definitiva, a tenor de la cual la Administración reconoce, previa comprobación, que la realidad construida se atiene al proyecto que obtuvo la calificación provisional o a modificados de dicho proyecto que hubieren sido debidamente autorizados.

DÉCIMO TERCERA.- CALIFICACIÓN PROVISIONAL

A la solicitud de calificación provisional deberá acompañarse la comunicación de reserva de cupo así como la propuesta de distribución de viviendas que se vaya a realizar de rentas inferiores al 5% y de rentas superiores hasta el 7%.

Por tanto, el órgano competente para otorgar la calificación deberá tener en cuenta el cumplimiento de los siguientes requisitos antes de proceder a su otorgamiento:

a. La existencia de cupo que se acreditará con la comunicación emitida a tal efecto por EMVISESA.

b. La adecuada distribución de las viviendas conforme a los límites de rentas en los términos establecidos en la presente regulación.

c. La adecuada calificación urbanística de la parcela para una actuación acogida a dicho programa.

DÉCIMO CUARTA.- CALIFICACIÓN DEFINITIVA

Se entiende por calificación definitiva de una vivienda, el acto administrativo por el que se determina el régimen jurídico en arrendamiento, de alquiler asequible de la citada vivienda.

La calificación definitiva tendrá lugar una vez finalizadas las obras y tras la concesión por la Administración Pública competente de la licencia de primera ocupación.

DÉCIMO QUINTA.- NORMATIVA TÉCNICA DE DISEÑO Y CALIDAD APLICABLE A LAS VIVIENDAS DE ALQUILER ASEQUIBLE.

Las viviendas del programa de alquiler asequible, aparte de las condiciones de diseño y calidad que le sean de aplicación con carácter general, deberán someterse a las que deriven específicamente de su condición de viviendas protegidas.

No obstante lo anterior, el promotor de las actuaciones, por criterios de sostenibilidad así como para la implantación de viviendas evolutivas, podrá proponer, siempre de forma justificada, alternativas a las normas de diseño de viviendas protegidas, que permitan la implantación de otros programas, siempre y cuando la diferencia económica entre las obras previstas en el programa propuesto y las resultantes de las normas de diseño sea garantizadas mediante un aval de entidad financiera legalmente reconocida

III PROCEDIMIENTO DE SELECCIÓN DE LOS BENEFICIARIOS DEL PROGRAMA

DÉCIMO SEXTA.-REGISTRO DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA

La selección de las personas beneficiarias del programa de alquiler asequible se realizará a través del Registro de Demandantes de Viviendas Protegidas como si se tratara de una promoción de viviendas protegidas en régimen de alquiler, siendo por tanto de aplicación al procedimiento de selección establecido en la Ordenanza reguladora de funcionamiento del Registro Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas de Sevilla aprobada el 27 de julio de 2012 por el Pleno y publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de 8 de noviembre.

El promotor o la persona titular de las viviendas de alquiler asequible solicitarán por tanto al Registro una relación ordenada de demandantes, cuando haya obtenido la calificación provisional, iniciándose así por tanto el procedimiento de selección establecido en la mencionada ordenanza.

IV PROHIBICIÓN DE TRANSMISIÓN

DÉCIMO SÉPTIMA.- PROHIBICIÓN DE TRANSMISIÓN

Durante el tiempo que dure el régimen de protección, estará prohibida cualquier transmisión inter vivos de la titularidad del derecho de propiedad o de cualquier otro derecho real de uso y disfrute sobre las mismas.

DÉCIMO OCTAVA.- DERECHOS DE ADQUISICIÓN PREFERENTE

Siendo el régimen jurídico de las viviendas en régimen del alquiler asequible el de la vivienda protegida, y estando ubicadas además en suelo calificados como suelos protegidos, estarán sometidas por tanto al régimen de adquisición preferente que se regula en la Ley 13/2005 de medidas para la vivienda protegida y el suelo y en el Reglamento de Viviendas Protegidas aprobado mediante Decreto 149/2006, de 25 de julio.

En este caso los derechos derivados a favor de la administración pública se entenderán atribuidos al Ayuntamiento de Sevilla.

V BENEFICIOS A LOS QUE PUEDEN ACOGERSE LAS ACTUACIONES DE VIVIENDAS EN ALQUILER ASEQUIBLE

DÉCIMO NOVENA- PLANES ESTATALES Y AUTONÓMICOS

Las actuaciones del programa de vivienda asequible podrán acogerse a todos aquellos beneficios en materia de vivienda protegida que puedan derivarse de la planificación estatal y autonómica en materia de vivienda en los que se cumplan los requisitos para la obtención de las ayudas que se traten.

VIGÉSIMA.- PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA

Las actuaciones del programa de vivienda asequible podrán acogerse a las bonificaciones fiscales establecidas en las Ordenanzas Municipales y a las que hace referencia el PMVS. Particularmente, como viviendas protegidas, podrán acogerse a la bonificación en el Impuesto de Construcciones Instalaciones y Obras, que podrá ser

del 50% o del 95% por ciento según lo recogido en la Ordenanza Fiscal de medidas de solidaridad social, impulso de la actividad económica, defensa del medio ambiente y fomento del empleo.

Las personas beneficiarias del programa de alquiler asequible podrán acogerse a las ayudas contempladas en el PMVS de Sevilla, y particularmente al Programa de Prestaciones complementarias en materia de viviendas, para aquellas personas o unidades familiares que cumplan los requisitos para acceder a los mismos.

En cualquier caso, el Ayuntamiento de Sevilla, por sí mismo, o a través de sus entes instrumentales podrá establecer los incentivos que considere oportunos para el desarrollo y puesta en marcha de las actuaciones objeto de este programa.

II. FUENTES DE INFORMACIÓN Y PRECIO DE REFERENCIA DE ALQUILER RESIDENCIAL

1 FUENTES DE INFORMACIÓN CONSIDERADAS Y PROVEEDORES

Adjunto se extracta tabla resumen de las principales fuentes de información que se han considerado en el análisis del Alquiler Residencial que se adjunta, en la estimación de la cuantificación del parque de Alquiler Residencial disponible en la ciudad, así como en el diseño metodológico para la definición del índice de precio de referencia. Se incluye organismo/entidad que gestiona y/o mantiene la fuente, la periodicidad con la que se actualiza y el máximo nivel de desagregación que se alcanza en cada caso.

Posteriormente se hace un recorrido de forma concisa por cada una de las principales fuentes a modo de cualificación de las mismas.

ORGANISMO / ENTIDAD	FUENTE DE INFORMACIÓN	PERIODICIDAD	DESAGREGACIÓN
OBSERVATORIO DE VIVIENDA Y SUELO	BOLETÍN ESPECIAL DE ALQUILER RESIDENCIAL	ANUAL	MUNICIPAL
INE	CENSOS DE POBLACIÓN Y VIVIENDA, CPV	DECENAL	SECCIÓN CENSAL
	ENCUESTA DE CONDICIONES DE VIDA, ECV	ANUAL	AUTONÓMICA
	ENCUESTA CONTINUA DE HOGARES, ECH	ANUAL	AUTONÓMICA
CIS	BARÓMETRO DE LA VIVIENDA Y EL ALQUILER, BVA	ND	PROVINCIAL
AVRA	REGISTROS ADMINISTRATIVOS DE LOS DEPÓSITOS DE FIANZAS DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO RESIDENCIAL	CONTINUO	DIRECCIÓN POSTAL
PORTALES INMOBILIARIOS (FOTOCASA/ IDEALISTA)	REGISTROS DE ANUNCIOS DE VIVIENDAS OFERTADAS EN ALQUILER	CONTINUO	SECCIÓN / DISTRITO CENSAL
**** OTROS INDICADORES URBANOS EXTRACTADOS A PARTIR DEL PMVS DEL TM SEVILLA 2018-2023 (APROBACIÓN DEFINITIVA DE 28 DE DICIEMBRE DE 2018)***			
REGISTRO DE TURISMO DE ANDALUCÍA	REGISTROS DE VIVIENDAS INSCRITAS EN EL RTA, VFT	CONTINUO	DIRECCIÓN POSTAL
AIRDNA	REGISTROS DE VIVIENDAS ANUNCIADAS EN LOS PRINCIPALES CANALES DE OFERTA TURÍSTICA, VFT	CONTINUO	SECCIÓN CENSAL
SERVICIO DE ESTADÍSTICA DEL AYUNTAMIENTO DE SEVILLA	PADRÓN MUNICIPAL DE HABITANTES	CONTINUO	DIRECCIÓN POSTAL
EMASESA	REGISTROS DE SUMINISTROS DE USO RESIDENCIAL CON CONSUMOS NULOS O CON ANORMALMENTE BAJOS	CONTINUO	DIRECCIÓN POSTAL
AGENCIA TRIBUTARIA DE SEVILLA	REGISTROS DE VIVIENDAS TITULARIDAD DE PERSONAS JURÍDICAS, VPJU	CONTINUO	DIRECCIÓN POSTAL

1.1 BOLETÍN ESPECIAL DE ALQUILER RESIDENCIAL

El Observatorio de Vivienda y Suelo dependiente del Ministerio de Fomento se propone como herramienta facilitadora, a través de la publicación de boletines estadísticos electrónicos, en la utilización integrada de los datos disponibles en las principales fuentes estadísticas oficiales, realizando un seguimiento de la evolución del sector residencial desde el mercado del suelo hasta el producto inmobiliario edificado, incluyendo datos relevantes sobre rehabilitación y alquiler. Se editan Boletines periódicos con carácter trimestral desde principios de 2012; y Boletines Especiales de Alquiler Residencial en 2013, 2015 y con carácter anual desde 2017 hasta la actualidad, como se ha dicho el último publicado a finales de Septiembre 2019.

OBSERVATORIO
DE VIVIENDA Y SUELO

Boletín Especial
Alquiler residencial 2019

Como recoge de forma literal la presentación del mencionado y reciente boletín:

> *Este nuevo Boletín Especial del Observatorio de Vivienda y Suelo está centrado en el mercado del alquiler de vivienda y tiene el objetivo de ofrecer información sobre una actividad que ha estado marcada tradicionalmente por un menor volumen de datos e información si se compara con el mercado de la compraventa. Para su elaboración se ha solicitado información a la Administración Tributaria, al Consejo General del Notariado, al Colegio de Registradores de la Propiedad así como a los registros administrativos de contratos de arrendamiento o de depósitos de fianzas que operan de acuerdo con la legislación propia de algunas Comunidades Autónomas.*

1.2 CENSOS DE POBLACIÓN Y VIVIENDA

Instituto Nacional de Estadística

En 2011 se realizan los últimos Censos de Población y Viviendas, CPV[3], la operación estadística de mayor envergadura que el INE realiza cada diez años y que permite conocer, entre otras cuestiones de interés y sin ser exhaustivo, los siguientes principales indicadores por grupos de conocimiento:

- Las personas: sexo, edad, nacionalidad, estudios, situación laboral, migraciones y movilidad, etc.
- Los hogares: tamaño, composición, parejas y núcleos, etc.
- Los edificios: número de plantas, estado, año de construcción, etc.
- Las viviendas: régimen de tenencia, superficie, habitaciones, etc.

1.3 ENCUESTA DE CONDICIONES DE VIDA

La Encuesta de Condiciones de Vida, ECV[4], la realiza el INE desde 2004 y se basa en criterios armonizados para todos los países de la Unión Europea al objeto de disponer de una fuente de información de referencia sobre estadísticas comparativas de la distribución de ingresos y la exclusión social en el ámbito europeo.

Su realización permite poner a disposición de la Comisión Europea un instrumento estadístico de primer orden para el estudio de la pobreza y desigualdad, el seguimiento de la cohesión social en el territorio de su ámbito, el estudio de las necesidades de la población y del impacto de las políticas sociales y económicas sobre los hogares y las personas, así como para el diseño de nuevas políticas.

---

[3] CENSOS DE POBLACIÓN Y VIVIENDA. Para mayor abundamiento es posible acceder al recurso digital de la página del producto de los CPV del INE clicando este enlace

[4] ENCUESTA DE CONDICIONES DE VIDA. Para mayor abundamiento es posible acceder al recurso digital de la página del producto de la ECV del INE clicando este enlace

1.4 ENCUESTA CONTINUA DE HOGARES

La Encuesta Continua de Hogares, ECH[5], es una investigación que realiza el INE y ofrece información anual sobre las características demográficas básicas de la población, de los hogares que componen y de las viviendas que habitan. La información se ofrece desagregada por comunidades autónomas y provincias. Sobre la población, facilita datos por sexo, edad, estado civil, país de nacimiento, nacionalidad, situación en el hogar. Para los hogares aporta información sobre su tamaño y composición y para las viviendas sobre su régimen de tenencia, superficie útil, habitaciones, año de edificación y tipología del edificio.

1.5 BARÓMETRO DE LA VIVIENDA Y EL ALQUILER

El Barómetro de la Vivienda y el Alquiler, BVA[6], se realiza por el CIS al amparo de convenio con la Dirección General de Arquitectura, Vivienda y Suelo del Ministerio de Fomento con una periodicidad indeterminada (los últimos son de 2018 y de 2014) y tienen como principal objetivo medir el estado de la opinión pública española del momento sobre vivienda y alquiler, del que sin ser exhaustivo se han extractado los siguientes indicadores:

- Importe mensual del alquiler
- Hogares con riesgo de retraso en el pago del alquiler
- Motivos por los que se decide no alquilar las viviendas deshabitadas disponibles
- Percepción del precio de los alquileres en la zona en que se reside
- Percepción de la evolución del precio de los alquileres en la zona en que se reside
- Principales motivos de la subida de los precios de los alquileres
- Percepción ciudadana acerca de la existencia de pisos de alquiler turístico en la zona en que se reside
- Percepción ciudadana con respecto a determinadas opiniones sobre vivienda y alquiler.
- Percepción ciudadana sobre la necesidad de adoptar medidas por las Administraciones Públicas.
- Percepción ciudadana sobre las medidas a adoptar por las Administraciones Públicas.
- Percepción sobre los grupos de personas con dificultades de acceso a la vivienda en alquiler.

Para ello se entrevista en torno a 2500 personas residentes como muestra, de ambos sexos y 18 y más años elegidas al azar dentro del territorio nacional, de las que, además de sus opiniones, se recoge otra información social y demográfica para el análisis.

Estos estudios contienen un bloque de preguntas fijas, cerradas, a partir de las cuales se elaboran los 'indicadores del barómetro'. Además de estas, cada barómetro contiene otro bloque de preguntas variables, que en cada ocasión se dedica a un tema de interés en ese momento.

Los resultados de los barómetros se hacen públicos a través de la web del CIS inicialmente en formato de 'avance de resultados'. Tras la finalización del resto de procesos técnicos, incluida la anonimización, los datos del estudio pasan a formar parte del Banco de Datos del CIS, momento en el que ya pueden descargarse de la página web el fichero de microdatos del estudio y el resto de la documentación asociada que presenta desagregación provincial.

[5] ENCUESTA CONTINUA DE HOGARES. Para mayor abundamiento es posible acceder al recurso digital de la página del producto del INE clicando este enlace

[6] BARÓMETRO DE LA VIVIENDA Y EL ALQUILER. Acceso a recurso digital de la página del producto del CIS clicando este enlace

1.6 REGISTROS ADMINISTRATIVOS DE LOS DEPÓSITOS DE FIANZAS DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO RESIDENCIAL

La Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, AVRA, es el ente instrumental de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía para el desarrollo de las políticas de vivienda y suelo de la Comunidad Autónoma, así como para garantizar el derecho a la vivienda, entre otros, en colaboración con las entidades locales y otros organismos públicos y privados.

Dentro de las medidas contempladas en la Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar la Función Social de la Vivienda se encomienda a AVRA la gestión, control y registro de las fianzas de los contratos de arrendamiento de vivienda y otros usos y de suministros correspondientes a los inmuebles urbanos de la Comunidad Autónoma andaluza.

En el desarrollo de dicha actividad la agencia tiene como finalidades:

- Hacer cumplir la obligación legal de depositar las fianzas como garantía de cumplimiento del contrato de arrendamiento, recogida en el art. 36.1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.
- Destinar dichos recursos a los programas de vivienda que lleve a cabo AVRA, con especial atención a la rehabilitación del parque público de viviendas y al acceso a la vivienda de los sectores más desprotegidos.

El hecho de que los registros del depósito de fianzas se confeccionen sobre inmuebles residenciales, en este caso, que hemos denominado 'afianzados' supone que el montante de ésta fianza (correspondiente en general a una mensualidad) sea asimilable por próximo al precio de mercado, toda vez que se corresponden con precios recogidos en contrato de arrendamiento y no precios de oferta.

1.7 REGISTROS DE VIVIENDAS EN ALQUILER OFERTADAS EN PORTALES INMOBILIARIOS

Un portal inmobiliario es un sitio web que ofrece al usuario servicios inmobiliarios, y otros recursos, entre los que destaca el acceso a listados de propiedades que se ofertan en venta o alquiler. Funciona como punto de encuentro entre la demanda y la oferta inmobiliaria y se financia normalmente a partir de la venta de publicidad y la publicación de anuncios por empresas o particulares. Necesitan que ambas partes del sistema se incorporen a la plataforma o al portal web, esto es, anunciantes y usuarios se ponen en contacto a través del portal, que subvenciona a los usuarios que demandan y puede cobrar alguna tarifa a los anunciantes y/o a ambos.

Entre los otros servicios que prestan o recursos que ofrecen y con los que pueden financiarse se encuentran canales de noticias inmobiliarias, informes de precios de mercado, asesoría y gestión hipotecaria, etc.

En el caso del alquiler residencial y debido a la escasez de información oficial disponible los registros de ofertas de inmuebles de estos portales se toman como referencia a la hora de confeccionar estadísticas, como se ha dicho, incluso por la propia administración, así como por los profesionales relacionados con el sector.

Es necesario destacar que los registros se confeccionan sobre la información que proporcionan los propios anunciantes, por lo que a pesar de los procesos de depuración y afino que puedan realizar los Portales Inmobiliarios en los que residen dichos registros, la información que contienen puede presentar inconsistencias propias del origen de la misma.

Entre la información disponible sobre los anuncios que se ofertan podemos extractar los siguientes atributos de interés para el objeto que nos ocupa:

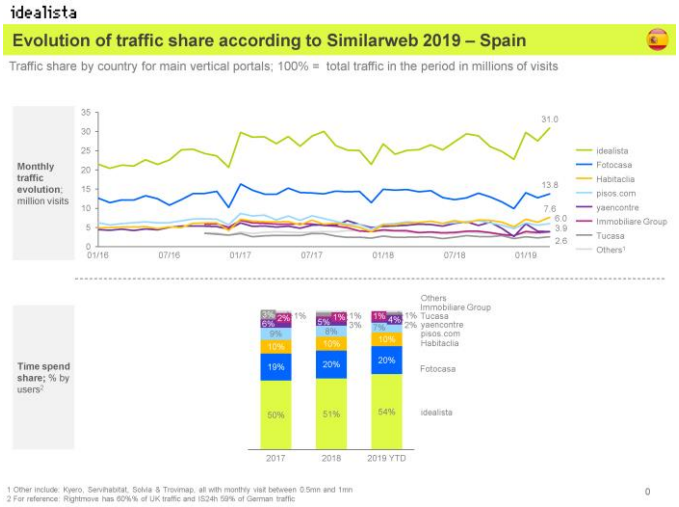
- Los anuncios están geolocalizados por lo que sus registros nos permitirán mediante análisis espacial realizar explotaciones sobre delimitaciones geográficas a demanda (barrio, distrito, TM, etc.)
- En cuanto a los precios publicados en las ofertas de los anunciantes, también es necesario destacar que no suelen corresponderse con el precio final de la transacción inmobiliaria, por lo que habrá que tener en consideración en el análisis que los registros de viviendas ofertadas en un portal inmobiliario aportan un precio aproximado y generalmente superior a la realidad del mercado, por

tanto con carácter de máximo. También puede darse el caso de registros donde pueden aparecer precios máximo y mínimos.

- La mejor desagregación de los diferentes atributos que describen el anuncio además del precio (superficie, número de habitaciones, estado de conservación, planta en la que se ubica, instalaciones de las que dispone, etc.) permitirá realizar explotaciones que tengan en consideración estas características y referirlas al precio del alquiler ofertado para de este modo poder cualificar éste.

Los principales portales inmobiliarios que se han identificado, según cuotas de tráfico web, son Idealista y Fotocasa.

En la imagen inferior Idealista propone un comparativo longitudinal respecto a otros portales inmobiliarios entre las cuotas de tráfico web alcanzadas por cada uno de ellos para el territorio español. Si bien del mismo se desprende que es este portal el que dispone de una cuota superior, es el portal Fotocasa el que presenta una información más accesible al tiempo posee testigos locales más que suficientes para la determinación de las métricas que se plantean en el presente trabajo.



1.8 OTROS INDICADORES URBANOS DE REFERENCIA DEL PMVS DEL TM SEVILLA 2018-2023

Según se describe a continuación se han considerado a este punto tres indicadores urbanos que según se desprende del diagnóstico del PMVS del TM Sevilla, pueden tener incidencia directa en la generación de los precios de alquiler residencial y es por lo que ya en ese documento quedan recogidas como situaciones anómalas de uso y como parte de la cualificación del parque residencial municipal desde el punto de vista de la titularidad del mismo: la Vivienda con Finalidad Turística, la existencia de Vivienda Deshabitada y el parque de vivienda deshabitado del que resultan ser titulares personas jurídicas públicas o privadas.

En todos los casos se ha extractado el indicador en unidades porcentuales, según se describe con más profundidad en el mencionado documento de diagnóstico, para poder ser comparado, como veremos con posterioridad, en el mismo rango de valores unitarios con el indicador de precios objeto del presente documento.

1.8.1 VIVIENDAS CON FINALIDAD TURÍSTICA

Este indicador es posible analizarlo, como se describe en el mencionado documento, con desagregación a nivel de parcela catastral para las VFT que se encuentran inscritas en el Registro de Turismo de Andalucía, RTA, y con desagregación a nivel de sección censal para las viviendas obtenidas a través de los anuncios de los principales Canales de Oferta Turística, COT.

En la tabla adjunta se recoge el denominado Índice de Presión Turística Residencial, como proporción de VFT respecto al total vivienda familiar, VF, disponible en el ámbito considerado.

1.8.2 VIVIENDAS DESHABITADAS

La vivienda deshabitada se recoge en el mencionado documento de Diagnóstico del PMVS a nivel de Barrio, si bien este resultado es agregado de cálculos generados a nivel de parcela catastral y seccionado censal.

En la tabla adjunta se recoge el denominado Índice de Deshabitación, como proporción de vivienda deshabitada, VV, respecto al total VF disponible en el ámbito considerado.

1.8.3 VIVIENDAS TITULARIDAD DE PERSONAS JURÍDICAS

La estimación de vivienda deshabitada de la que resultan titulares personas jurídicas públicas o privadas, como en el caso anterior, se recogen en el documento de Diagnóstico a nivel de Barrio, pero el resultado es agregado de parcelas catastrales y seccionado censal.

En la tabla adjunta se recoge la proporción estimada de VV PJ respecto al total VV identificada en el ámbito considerado.

CÓD.	DISTRITO	PRE TUR (%)	VV (%)	VV PJ (%)
D01	CASCO ANTIGUO	21	11	24
D02	MACARENA	2	5	10
D03	NERVIÓN	2	9	12
D04	CERRO - AMATE	0	8	14
D05	SUR	1	7	16
D06	TRIANA	5	8	10
D07	NORTE	0	5	10
D08	SAN PABLO - SANTA JUSTA	1	4	7
D09	ESTE	0	5	18
D10	BELLAVISTA - LA PALMERA	1	8	16
D11	LOS REMEDIOS	3	6	13
41091	**TOTAL TM SEVILLA**	**4**	**7**	**15**

TABLA RESUMEN DE INDICADORES URBANOS EXTRACTADOS DEL DIAGNÓSTICO DEL PMVS DEL TM SEVILLA 2018-2023, DATOS DE 2017

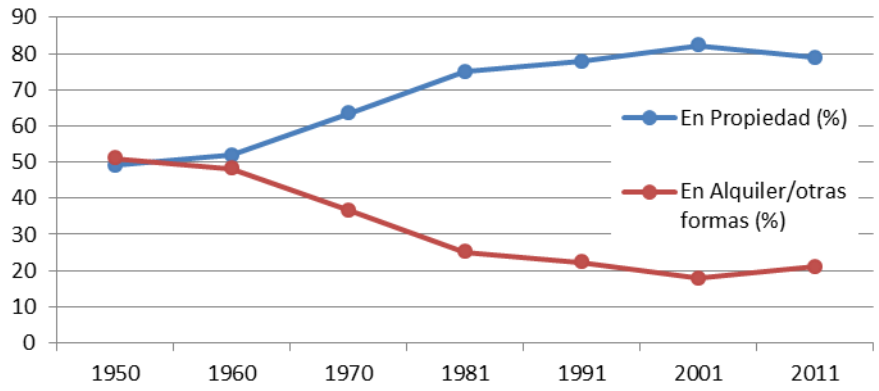
2 EL PARQUE DE ALQUILER RESIDENCIAL

2.1 EVOLUCIÓN RECIENTE DEL PARQUE DE ALQUILER RESIDENCIAL

El Censo de Población y Vivienda recoge cómo en el conjunto de España en la década de los 50 el régimen de tenencia de las viviendas en que se alojaban los hogares era equiparable en número para la tenencia en propiedad y la tenencia en alquiler u otras formas.

Sin embargo la tendencia durante el resto del siglo XX llevó al régimen de propiedad de las viviendas a tomar un lugar de creciente preponderancia que alcanzó su máximo a principios del actual siglo XXI. Esta situación lleva al alquiler a representar, según el INE, incluso menos de un 18% en 2001 del total de hogares en España.

AÑO	En Propiedad (%)	En Alquiler/otras formas (%)
1950	49,0	**51,0**
1960	51,9	**48,1**
1970	63,4	**36,6**
1981	74,9	**25,1**
1991	77,8	**22,2**
2001	82,2	**17,8**
2011	78,9	**21,1**

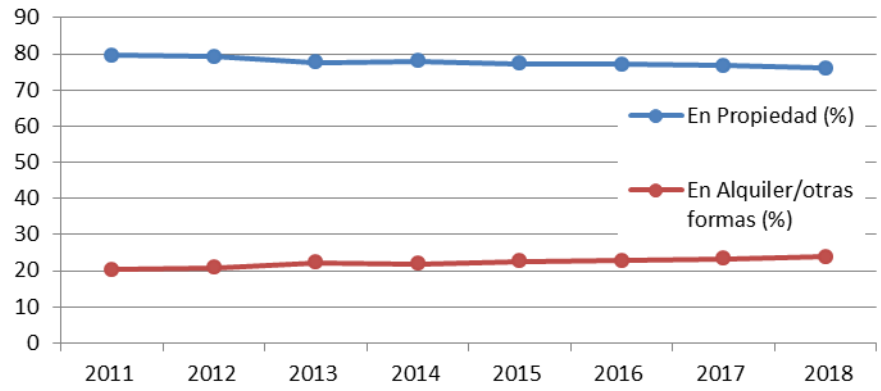


EVOLUCIÓN DEL RÉGIMEN DE TENENCIA DE LA VIVIENDA PRINCIPAL EN ESPAÑA 1950-2011 (%). FUENTE: INE. CENSO DE POBLACIÓN Y VIVIENDA 2011

La tendencia se invierte hasta 2011, cuando el Censo de Población y Vivienda de este año arroja una cierta recuperación de las cifras del alquiler u otras formas de tenencia distintas a la de la propiedad, que llegan a alcanzar más del 21% de los hogares españoles.

Desde 2011 y hasta 2017 podemos observar la proporción entre el régimen de propiedad y el de alquiler u otras formas de tenencia asimilables en la Encuesta de Condiciones de Vida del INE. La propiedad sigue perdiendo peso lentamente frente al alquiler.

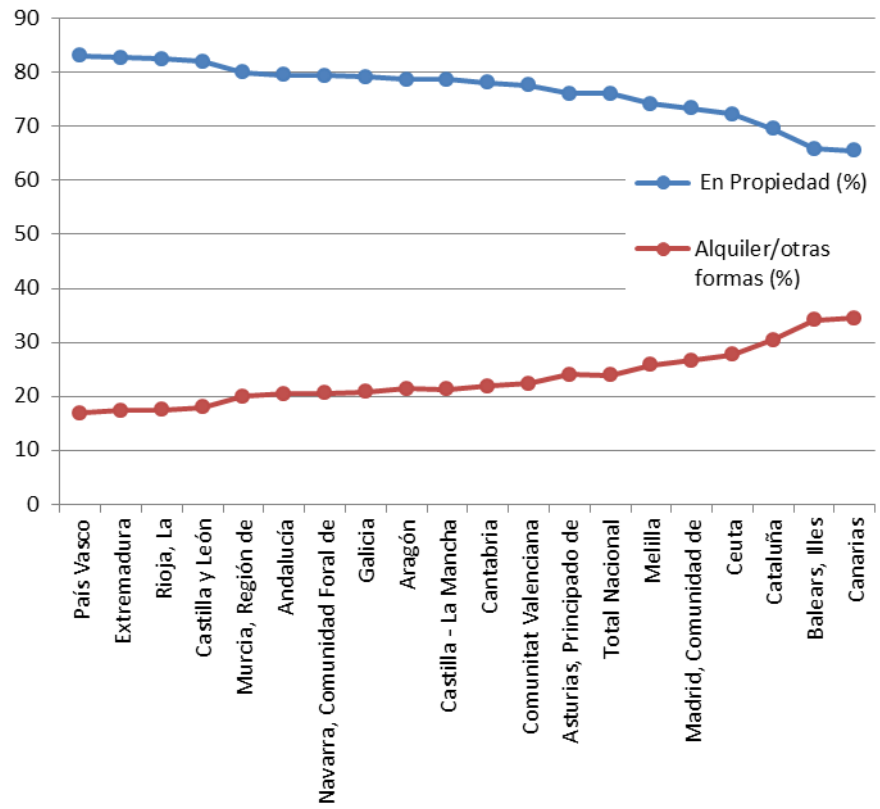
AÑO	En Propiedad (%)	En Alquiler/otras formas (%)
2012	79,2	**20,8**
2013	77,7	**22,3**
2014	78,0	**21,9**
2015	77,3	**22,7**
2016	77,1	**22,8**
2017	76,7	**23,3**
2018	76,1	**23,9**



EVOLUCIÓN DEL RÉGIMEN DE TENENCIA DE LA VIVIENDA PRINCIPAL EN ESPAÑA 2012 - 2017 (%). FUENTE: INE. ENCUESTA DE CONDICIONES DE VIDA 2018

Comunidad autónoma	En Propiedad (%)	En Alquiler/otras formas (%)
País Vasco	83,1	16,9
Extremadura	82,8	17,3
Rioja, La	82,6	17,4
Castilla y León	82,1	17,9
Murcia, Región de	80,1	19,9
Andalucía	**79,6**	**20,4**
Navarra, Comunidad Foral de	79,4	20,6
Galicia	79,2	20,8
Aragón	78,7	21,4
Castilla - La Mancha	78,7	21,3
Cantabria	78,2	21,8
Comunitat Valenciana	77,7	22,3
Asturias, Principado de	76,1	24,0
Total Nacional	**76,1**	**23,9**
Melilla	74,2	25,8
Madrid, Comunidad de	73,4	26,6
Ceuta	72,3	27,7
Cataluña	69,6	30,4
Balears, Illes	65,9	34,1
Canarias	65,5	34,5

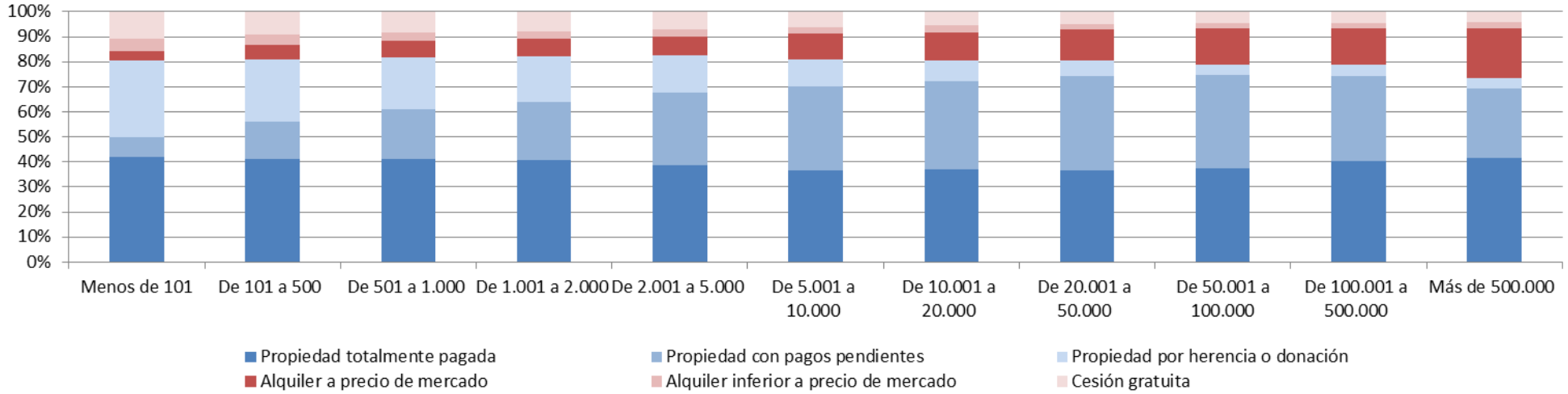
DISTRIBUCIÓN POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS DE LOS HOGARES SEGÚN PORCENTAJE CRECIENTE DEL RÉGIMEN DE ALQUILER EN 2018.
FUENTE: INE. ENCUESTA DE CONDICIONES DE VIDA 2018



DISTRIBUCIÓN POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS DE LOS HOGARES SEGÚN PORCENTAJE CRECIENTE DEL RÉGIMEN DE ALQUILER EN 2018.
FUENTE: INE. ENCUESTA DE CONDICIONES DE VIDA 2018

La distribución de esta evolución entre las distintas comunidades autónomas resulta en 2018 como se presenta en la tabla y gráfico anteriores. Sin embargo resulta más ilustrativo para reconocer la distribución del régimen de tenencia del alquiler dentro del territorio nacional la localización geográfica según el tamaño de los municipios, revelándose así este acceso a la vivienda como un fenómeno eminentemente urbano, ya que aumenta la proporción del mismo con el incremento del tamaño de la población del municipio.

Municipios por tamaño	En Propiedad (%)	P. totalmente pagada	P. con pagos pendientes	P. por herencia o donación	En Alquiler/ otras formas (%)	A. precio mercado	A. inf. precio mercado	Cesión gratuita
Menos de 101	**80,4**	42	7,9	30,6	**19,6**	4	4,7	10,9
De 101 a 500	**81,2**	41,3	14,7	25,2	**18,8**	5,6	4	9,3
De 501 a 1.000	**81,7**	41,2	19,9	20,5	**18,3**	6,5	3,5	8,2
De 1.001 a 2.000	**82,2**	40,7	23,4	18,1	**17,8**	6,8	3,2	7,8
De 2.001 a 5.000	**82,5**	38,9	28,9	14,7	**17,5**	7,8	2,9	6,9
De 5.001 a 10.000	**81**	36,5	33,8	10,7	**19**	10,1	2,6	6,3
De 10.001 a 20.000	**80,5**	36,8	35,2	8,5	**19,5**	11,2	2,6	5,6
De 20.001 a 50.000	**80,3**	36,4	37,8	6,1	**19,7**	12,5	2,3	4,9
De 50.001 a 100.000	**79**	37,3	37,5	4,2	**21**	14,5	2,1	4,4
De 100.001 a 500.000	**78,9**	40,5	34	4,4	**21,1**	14,5	2,1	4,6
Más de 500.000	**73,4**	41,5	28	3,9	**26,6**	20,1	2,2	4,3
Total Nacional	**78,9**	**38,9**	**32,9**	**7,2**	**21,1**	**13,5**	**2,4**	**5,2**



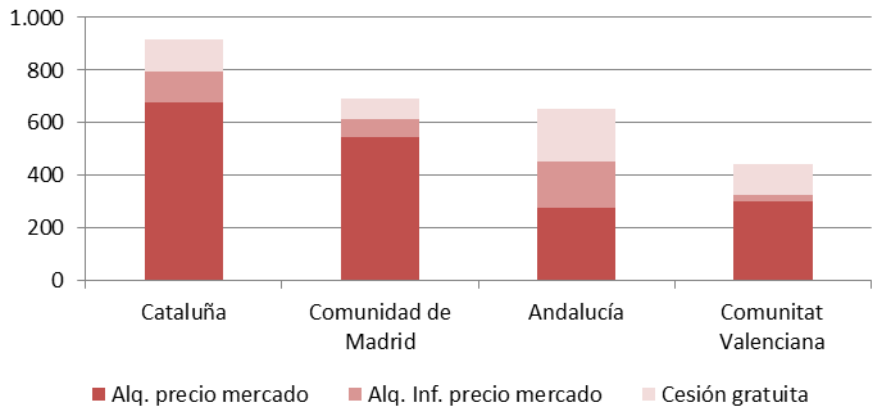
DISTRIBUCIÓN, SEGÚN TAMAÑO DEL MUNICIPIO, DEL PORCENTAJE DEL RÉGIMEN DE TENENCIA DE LOS HOGARES EN ESPAÑA. FUENTE: INE. CENSO DE POBLACIÓN Y VIVIENDAS 2011

2.2 ESTIMACIÓN DEL PARQUE DE ALQUILER RESIDENCIAL ACTUAL

Se realiza a continuación una estimación del parque de vivienda en alquiler en España a partir de información aportada por el INE de la Encuesta Continua de Hogares del Instituto Nacional de Estadística para 2018.

Podemos observar como a pesar de ser Andalucía la comunidad con mayor población y número de hogares se encuentra por detrás de Cataluña y de la comunidad de Madrid en cuanto al número de viviendas principales con acceso a la vivienda en régimen de alquiler, y por detrás incluso de la Comunitat Valenciana en cuanto al alquiler a precio de mercado.

Sin embargo es la primera comunidad en cuanto a número de hogares alojados en viviendas con acceso a través de un alquiler a precio por debajo del mercado, por lo general alquiler protegido.



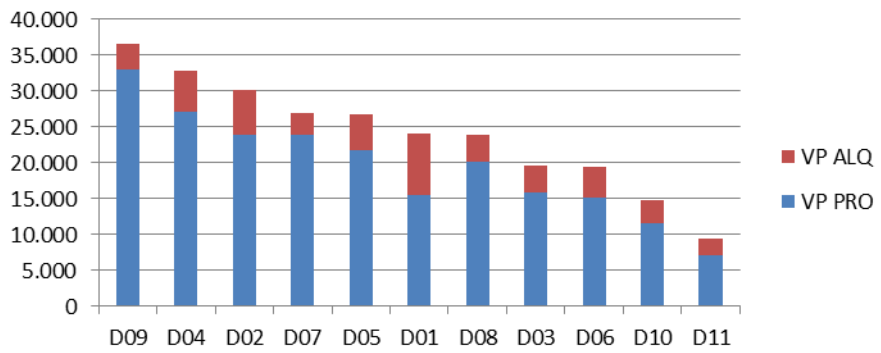
Comunidad autónoma	Hogares	En Propiedad	En Alquiler/otras	A. precio mercado	A. inf. precio mercado	Cesión gratuita
Cataluña	3.011	2.096	**915**	678	114	123
Madrid, Comunidad de	2.599	1.908	**691**	543	70	78
Andalucía	**3.208**	**2.554**	**655**	**276**	**176**	**202**
Comunitat Valenciana	1.994	1.549	**445**	303	20	122
Canarias	844	553	**291**	141	24	127
Galicia	1.084	859	**226**	77	10	139
Castilla y León	1.016	834	**182**	106	13	63
Castilla - La Mancha	781	615	**166**	114	3	49
Balears, Illes	455	300	**155**	111	18	26
País Vasco	904	751	**153**	90	19	43
Aragón	538	423	**115**	68	4	43
Asturias, Principado de	453	345	**109**	62	9	38
Murcia, Región de	541	433	**108**	65	4	38
Extremadura	428	354	**74**	24	11	39
Navarra, Comunidad Foral de	256	204	**53**	26	5	21
Cantabria	240	188	**52**	31	1	20
Rioja, La	130	107	**23**	15	1	7
Ceuta	27	20	**8**	3	4	1
Melilla	27	20	**7**	6	1	-
Total Nacional	**18.536**	**14.106**	**4.430**	**2.743**	**500**	**1.186**

DISTRIBUCIÓN POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS DE LOS HOGARES, EN MILES, SEGÚN NÚMERO CRECIENTE DEL RÉGIMEN DE TENENCIA DE ALQUILER EN 2018. FUENTE: INE. ENCUESTA DE CONDICIONES DE VIDA 2018

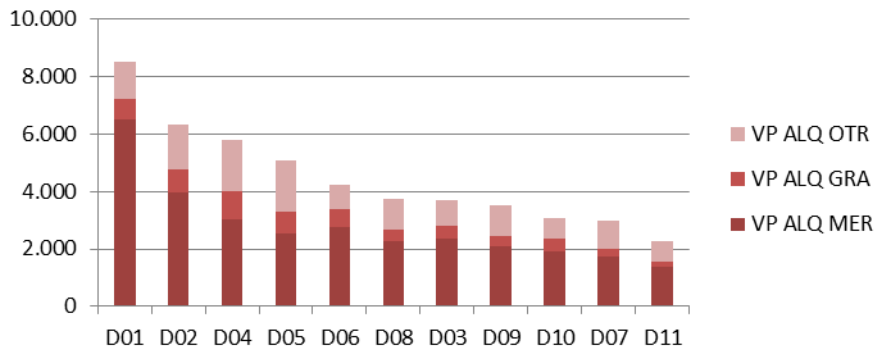
2.3 EL PARQUE DE ALQUILER RESIDENCIAL EN EL TM SEVILLA

A continuación se adjunta, a modo de resumen, la distribución por distritos de las viviendas principales del TM Sevilla caracterizadas por el régimen de tenencia de la vivienda en que se ubican, propiedad o alquiler, según datos del diagnóstico del Plan Municipal de Vivienda, Suelo y Rehabilitación del TM Sevilla 2018-2023.

CÓD. DIS.	Distrito	Vivienda Principal, VP	VP En Propiedad	(%)	VP totalmente pagada	VP con pagos pendientes	VP por herencia o donación	VP En Alquiler/otras	(%)	VP A. Precio mercado	VP A. inf. Precio mercado	VP Cesión gratuita
D01	CASCO ANTIGUO	24.146	**15.603**	**65%**	7.811	6.573	1.219	**8.543**	**35%**	6.528	691	1.324
D02	MACARENA	30.197	**23.882**	**79%**	14.974	7.795	1.114	**6.315**	**21%**	3.989	803	1.522
D03	NERVIÓN	19.594	**15.870**	**81%**	9.977	5.070	824	**3.724**	**19%**	2.352	444	927
D04	CERRO - AMATE	32.863	**27.064**	**82%**	15.284	10.139	1.641	**5.799**	**18%**	3.037	993	1.769
D05	SUR	26.847	**21.752**	**81%**	13.311	7.440	1.001	**5.095**	**19%**	2.545	772	1.778
D06	TRIANA	19.363	**15.137**	**78%**	9.346	4.664	1.127	**4.226**	**22%**	2.753	620	853
D07	NORTE	26.948	**23.972**	**89%**	12.469	10.906	597	**2.976**	**11%**	1.755	260	961
D08	SAN PABLO - SANTA JUSTA	23.931	**20.197**	**84%**	11.891	7.458	849	**3.734**	**16%**	2.282	415	1.037
D09	ESTE	36.600	**33.066**	**90%**	15.262	17.213	591	**3.534**	**10%**	2.108	341	1.084
D10	BELLAVISTA - LA PALMERA	14.753	**11.684**	**79%**	5.516	5.680	487	**3.069**	**21%**	1.930	443	696
D11	LOS REMEDIOS	9.481	**7.199**	**76%**	4.619	2.110	470	**2.282**	**24%**	1.368	192	722
41091	**TM SEVILLA**	**264.723**	**215.429**	**81%**	**120.461**	**85.048**	**9.920**	**49.295**	**19%**	**30.648**	**5.974**	**12.673**



NÚMERO DE VIVIENDAS PRINCIPALES DEL TM SEVILLA EN DISTRITOS MUNICIPALES POR ORDEN DECRECIENTE Y SEGÚN RÉGIMEN DE TENENCIA. PMVS TM SEVILLA 2018-2023

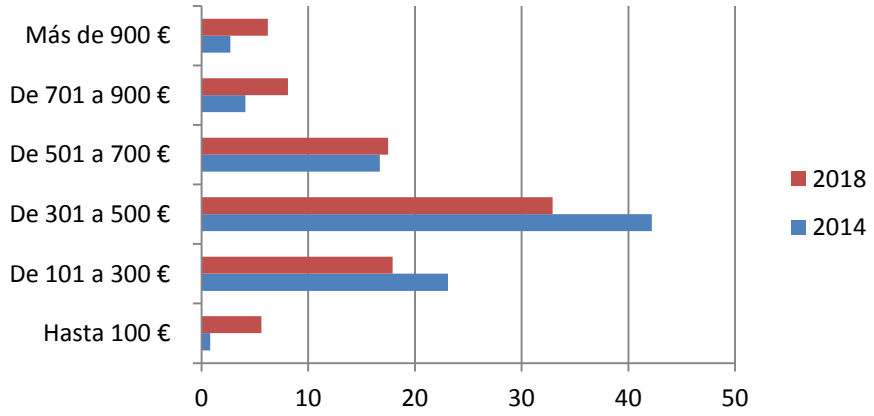


NÚMERO DE VIVIENDAS PRINCIPALES EN ALQUILER DEL TM SEVILLA EN DISTRITOS MUNICIPALES POR ORDEN DECRECIENTE Y SEGÚN TIPO DE ALQUILER. PMVS TM SEVILLA 2018-2023

2.4 PERCEPCIÓN CIUDADANA DEL PRECIO DEL ALQUILER

Hemos visto como en los últimos años se ha incrementado, principalmente en los núcleos urbanos, el número de hogares con acceso a la vivienda principal mediante el régimen de tenencia del alquiler. Sin embargo este incremento viene acompañado, al mismo tiempo por un incremento en los precios de los mismos. Según el último barómetro de la vivienda y el alquiler del CIS desde 2014 hasta 2018 se ha duplicado el número de personas que declaran pagar más de 700 € mensuales en concepto de alquiler residencial, suponiendo en la actualidad más de un 8% de los encuestados.

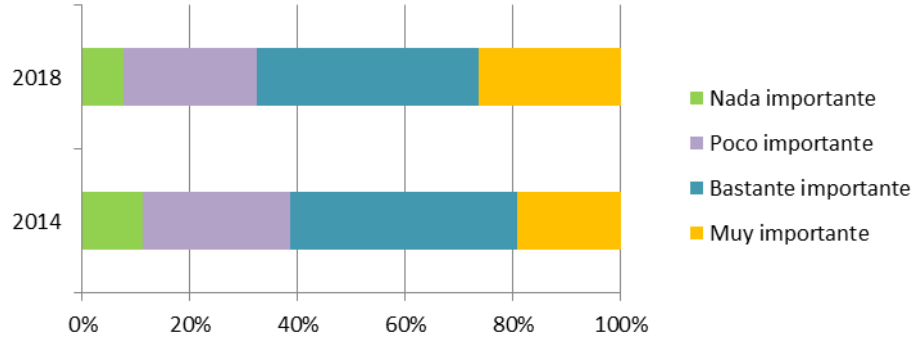
Precio del alquiler mensual	2014 (%)	2018 (%)
Hasta 100 €	0,8	5,6
De 101 a 300 €	23,1	17,9
De 301 a 500 €	42,2	32,9
De 501 a 700 €	16,7	17,5
De 701 a 900 €	4,1	8,1
Más de 900 €	2,7	6,2
NS/NC	10,5	11,6



IMPORTE DEL ALQUILER MENSUAL DECLARADO.
BARÓMETRO DE LA VIVIENDA Y EL ALQUILER. CIS 2018

De la misma forma este incremento de precios del alquiler se convierte en una cuestión muy importante para el 20% de la población en 2018, frente al 15% que tenía esta percepción en 2014.

Muy importante		Bastante importante		Poco importante		Nada importante		N.S.	
2014	**2018**	2014	2018	2014	2018	2014	2018	2014	2018
15	**20,1**	32,8	31,3	21,2	18,8	8,7	5,9	22,1	23,9



CALIFICACIÓN DE LA IMPORTANCIA DEL INCREMENTO DEL IMPORTE DEL ALQUILER MENSUAL.
BARÓMETRO DE LA VIVIENDA Y EL ALQUILER. CIS 2018

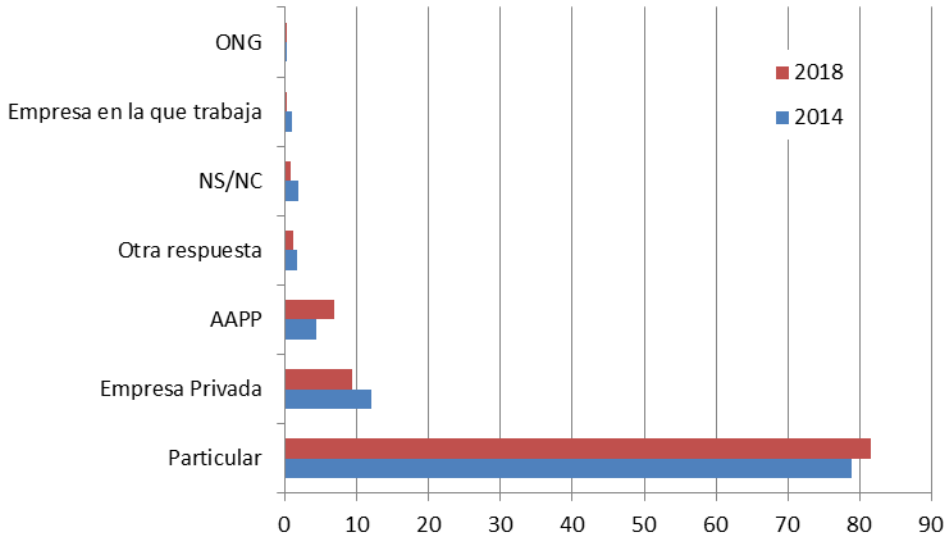
Al mismo tiempo casi el 50% de la población encuestada percibe el precio de los alquileres en la zona en que residen como caros o muy caros.

	2018 (%)
Muy caros / Caros	49,2
Ajustados	22,6
Baratos / Muy baratos	4,0
NS/NC	24,3

PERCEPCIÓN DE LA EVOLUCIÓN DEL PRECIO DE LOS ALQUILERES EN LA ZONA EN QUE SE RESIDE.
BARÓMETRO DE LA VIVIENDA Y EL ALQUILER. CIS 2018

En cuanto al perfil del propietario o arrendador de la vivienda se observa que disminuye la presencia de las empresas que operan en el mercado de alquiler al tiempo que aumentan los particulares y las Administraciones Públicas.

	2014 (%)	2018 (%)
Empresa dedicada al alquiler de vivienda	**12,0**	**9,3**
Particular	**78,9**	**81,5**
Empresa/institución en la que trabaja	1,0	0,2
Administración Pública	**4,3**	**6,9**
ONG	0,2	0,2
Otra respuesta	1,7	1,2
NS/NC	1,9	0,7



PERFIL DEL PROPIETARIO O ARRENDADOR DE LA VIVIENDA (%). BARÓMETRO DE LA VIVIENDA Y EL ALQUILER. CIS 2018

Sobre la percepción en relación con la necesidad de adoptar medidas por parte de las Administraciones Públicas, se observa que el 80,8% expresa la necesidad de adoptar medidas para fomentar los alquileres como forma de resolver el problema de la vivienda.

	2018 (%)
Sí, deberían adoptar medidas.	**80,8**
No, no es necesario adoptar ninguna medida.	8,7
NS/NC	10,6

PERCEPCIÓN CIUDADANA SOBRE LA NECESIDAD DE ADOPTAR MEDIDAS POR LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS (%).BARÓMETRO DE LA VIVIENDA Y EL ALQUILER. CIS 2018

Y por último se extracta la percepción sobre el tipo de medidas a adoptar, donde se observa que existe un amplio consenso sobre algunas de ellas. El 86,6% de las personas encuestadas se muestran a favor de medidas para aumentar la seguridad jurídica, el 83,5% a favor de medidas para fomentar la construcción o rehabilitación de viviendas para destinarlas al alquiler, y el 81,4% a favor de ofrecer desgravaciones fiscales al arrendatario de la vivienda.

2018 (%)						
	Muy a favor	A favor	Ni a favor ni en contr.	En contr.	Muy en contr.	NS/ NC
Aumentar la seguridad jurídica para el/la arrendador/a (garantizando el cobro de la renta)	**35,1**	**51,5**	**5,3**	**1,9**	**0,5**	**5,6**
Crear un parque de vivienda pública para alquilar	28,6	51,1	6,9	4,8	1,4	7,2
Fomentar la construcción o rehabilitación de viviendas para destinarlas al alquiler	**28,2**	**55,3**	**6,6**	**4**	**1,1**	**4,8**
Ofrecer ayudas directas al/la inquilino/a para el pago del alquiler.	27,4	47,5	9,7	7,6	1,8	6
Ofrecer desgravaciones fiscales a los/as inquilinos/as para favorecer el alquiler	**27,1**	**54,3**	**5,9**	**4,5**	**0,8**	**7,4**
Ofrecer desgravaciones fiscales a quienes ponen una vivienda en alquiler	25	50,4	7,7	7,5	1,2	8,1

PERCEPCIÓN CIUDADANA SOBRE LAS MEDIDAS A ADOPTAR POR LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS (%). BARÓMETRO DE LA VIVIENDA Y EL ALQUILER. CIS 2018

3 DETERMINACIÓN DEL PRECIO DE REFERENCIA DE ALQUILER RESIDENCIAL EN EL TM SEVILLA

3.1 DETERMINACIÓN METODOLÓGICA DEL ÍNDICE DE PRECIO DE REFERENCIA DE ALQUILER

Como hemos tenido ocasión de comprobar en este recorrido anterior la información disponible a través de las diferentes fuentes de información públicas y privadas o bien se encuentran desactualizadas, o bien no disponen de la desagregación suficiente al objeto que nos ocupa.

Si bien es cierto que las mayores desagregaciones de información se obtienen a través de los datos manejados por los principales portales inmobiliarios, es igualmente cierto que las métricas que emplean las entidades que alimentan a éstos tienen en su objeto fines diversos al nuestro y presentan normalmente precios de oferta y no de cierre.

Al mismo tiempo, para hacer viable el proceso de comparación, habrá que atender de forma integral al número de testigos de cada fuente de información a emplear y a su posible agrupación, con representación suficiente, para poder establecer un índice de referencia que permita esta comparación entre distintos ámbitos de un mismo nivel geográfico en un mismo momento y en uno o varios ámbitos en momentos diferenciados. Esto es, para el correcto establecimiento de una determinada métrica habrá que sincronizar la temporalidad y los niveles de desagregación de los datos a emplear.

Por otro lado es necesario destacar que la determinación de un precio de referencia de alquiler residencial, como de otros usos, es la de un concepto indeterminado y no queda más que analizarlo de este modo, de forma indeterminada, toda vez que a pesar de que la variable temporal y la territorial puedan ser los principales determinantes para la elección de un inmueble residencial frente a otros (en un momento determinado y en una determinada zona), no serán menos importantes en la correcta determinación de la renta de cara a ser pactada entre las partes otras características de la vivienda como su tamaño, su estado de conservación, el equipamiento disponible, la calidad constructiva y su eficiencia energética, la orientación y posibilidad de vistas, la proximidad a servicios docentes, sanitarios o de movilidad y transporte, etc.

En este sentido la definición de un precio de referencia del alquiler residencial supone la generación de una capa de información a modo de índice adicional a superponer al territorio, que estará caracterizado por sus propios atributos.

Hechas estas consideraciones previas se describen adjunto el conjunto de definiciones, principios, reglas y estrategias que constituyen el método que se ha elaborado para la obtención del ÍNDICE DE PRECIO DE REFERENCIA DEL ALQUILER residencial que nos ocupa, en adelante IPRA.

3.1.1 OBJETIVO ESPECÍFICO

Identificar de manera objetiva, y en base a fuentes de información con desagregación inferior al nivel municipal, el precio medio del metro cuadrado construido del alquiler residencial libre en el TM de Sevilla, así como su variación y evolución en períodos a demanda, como mínimo anualmente.

3.1.2 ÁMBITO GEOGRÁFICO Y DESAGREGACIÓN

El ámbito territorial sobre el que se obtienen los testigos para la definición del IPRA es el contenido por la delimitación geográfica que abarca la definición del TM de Sevilla según delimitación propia del Servicio de Estadística municipal.

La desagregación propia del IPRA parte de la delimitación anterior y se propone desagregada sobre la delimitación geográfica propia de los Distritos Municipales (y Censales en el caso del TM Sevilla) y de los Barrios propios del Servicio de Estadística, para lo que habrá que atender a la disponibilidad contenida en los diferentes registros de información de las fuentes seleccionadas que permitan generar una métrica con representatividad suficiente en los ámbitos mencionados.

3.1.3 VARIABLES INDEPENDIENTES: TEMPORAL Y GEOGRÁFICA

Dada la necesidad de analizar la variación y evolución en el tiempo del IPRA se propone una variable independiente de tipo temporal y periodicidad anual.

El IPRA quedará definido en función de la localización de los testigos propios del ámbito a considerar y serán agregados territorialmente según las delimitaciones geográficas descritas, esto es, se propondrá una variable geográfica independiente que permita la variación la del IPRA a nivel de Barrio y a nivel de Distrito Municipal.

Estas variables permitirán el análisis del indicador de forma longitudinal en un ámbito determinado o entre diferentes ámbitos en un momento concreto.

3.1.4 DEFINICIÓN DE LA MUESTRA Y VARIABLE ESTADÍSTICA CONSIDERADA

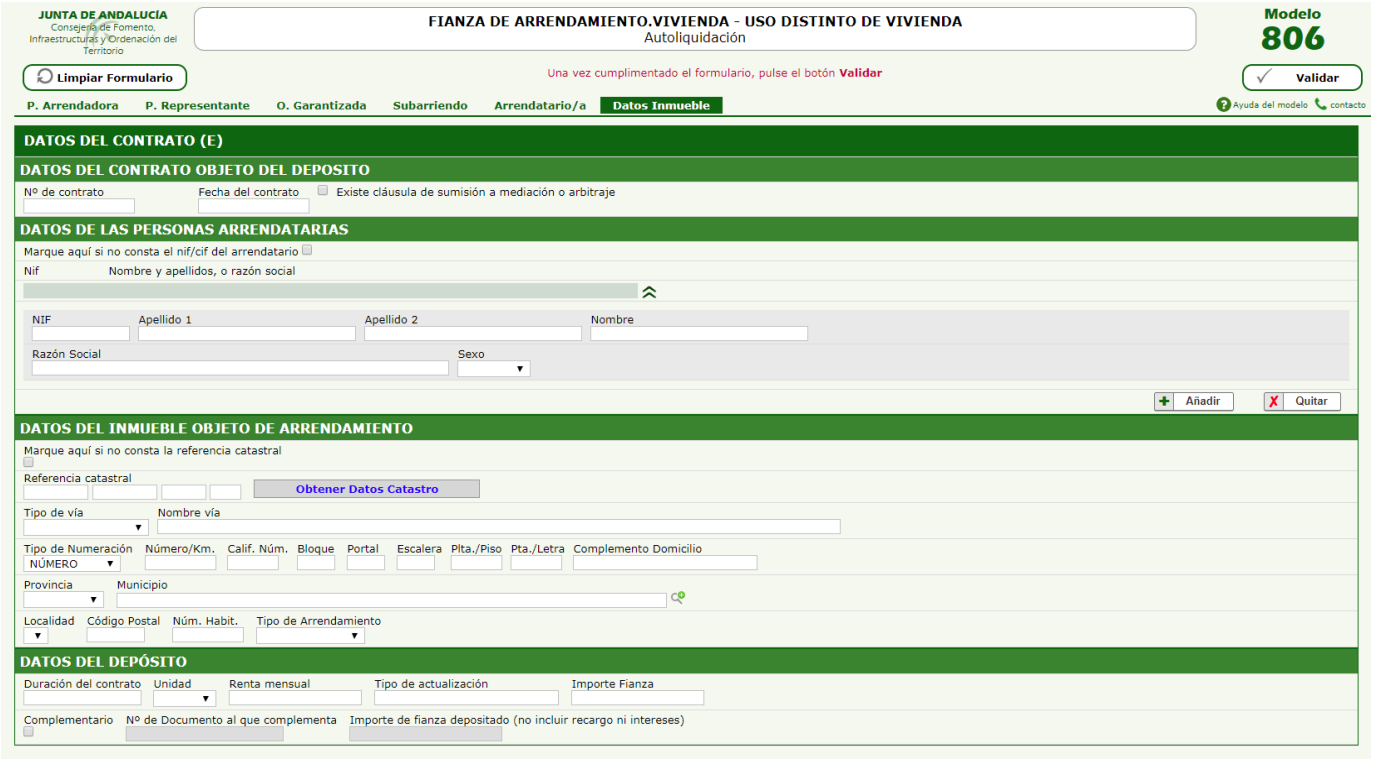
El IPRA define una cualidad que pretende medirse sobre un universo de testigos a seleccionar, inmuebles residenciales en régimen de alquiler libre, por lo que se requiere de la definición de una variable de carácter estadístico que resulte suficientemente representativa de los mismos.

Dado que esta variable no será descriptiva sino que se expresará numéricamente será cuantitativa; y al pretender emplear valores objetivos y finitos nos referiremos a una variable cuantitativa de carácter continuo.

El IPRA se propone como la media muestral de la relación precio/superficie construida, expresada en €/m²c, de los testigos normalizados representativos de inmuebles residenciales en régimen de alquiler libre ubicados en un ámbito geográfico y en un período de tiempo determinados.

Los testigos a emplear para definir el IPRA serán los obtenidos a partir de los registros administrativos de los depósitos de fianzas de contratos de arrendamiento residencial, esto es, los Inmuebles residenciales afianzados por la AVRA, desde 2015 hasta el tercer trimestre de 2019.

Se adjunta extracto correspondiente al apartado (E) de Datos del Contrato del modelo 806 de Autoliquidación de Fianza de Arrendamiento.


JUNTA DE ANDALUCÍA
Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio

FIANZA DE ARRENDAMIENTO.VIVIENDA - USO DISTINTO DE VIVIENDA
Autoliquidación

Modelo 806

Limpiar Formulario

Una vez cumplimentado el formulario, pulse el botón Validar

Validar

P. Arrendadora | P. Representante | O. Garantizada | Subarriendo | Arrendatario/a | Datos Inmueble

Ayuda del modelo | contacto

DATOS DEL CONTRATO (E)

DATOS DEL CONTRATO OBJETO DEL DEPOSITO

Nº de contrato | Fecha del contrato | Existe cláusula de sumisión a mediación o arbitraje

DATOS DE LAS PERSONAS ARRENDATARIAS

Marque aquí si no consta el nif/cif del arrendatario

Nif | Nombre y apellidos, o razón social

NIF | Apellido 1 | Apellido 2 | Nombre

Razón Social | Sexo

Añadir | Quitar

DATOS DEL INMUEBLE OBJETO DE ARRENDAMIENTO

Marque aquí si no consta la referencia catastral

Referencia catastral | Obtener Datos Catastro

Tipo de vía | Nombre vía

Tipo de Numeración | Número/Km. | Calif. Núm. | Bloque | Portal | Escalera | Plta./Piso | Pta./Letra | Complemento Domicilio

NÚMERO

Provincia | Municipio

Localidad | Código Postal | Núm. Habit. | Tipo de Arrendamiento

DATOS DEL DEPÓSITO

Duración del contrato | Unidad | Renta mensual | Tipo de actualización | Importe Fianza

Complementario | Nº de Documento al que complementa | Importe de fianza depositado (no incluir recargo ni intereses)

Cada arrendamiento activo posee un registro independiente. De los atributos propios de este registro se extraen el ID del 'Nº de contrato', la 'Fecha del contrato', la 'Referencia catastral', y la 'Renta mensual' que, como se ha dicho, para el caso de los inmuebles de uso residencial se corresponderán con el 'Importe de la Fianza'.

Destaquemos a este punto que:

- La muestra original consta de 15.752 registros que representan inmuebles residenciales en régimen de alquiler afianzados en el TM Sevilla, y por tanto pertenecientes a personas físicas, jurídicas privadas y jurídicas públicas y por tanto en este último caso protegidos.
- No se han considerado aquellos registros que no disponen del atributo referencia catastral, necesario para su geolocalización, con lo que se obtiene una reducción de la muestra a 12.686 registros válidos sobre un total de 6.351 parcelas catastrales.
- No se han considerado aquellos registros correspondientes a referencias catastrales de parcelas donde se ubican los inmuebles residenciales titularidad de entidades pertenecientes a la administración pública local o autonómica (personas jurídicas públicas), por representar a viviendas puestas en arrendamiento a un precio inferior al del mercado libre. De este modo la muestra se reduce a 11.622 registros sobre 6.171 parcelas catastrales.

Una vez superado este estado previo de normalización se realizan las siguientes operaciones que tendrán por objeto la reducción de la desviación de la muestra, prescindiendo de testigos que implican sesgos gratuitos que se detectan en comprobaciones iterativas sobre la misma:

- A través de la fecha del contrato se estratifican los testigos por períodos anuales.
- A través de la referencia catastral, y una vez geolocalizados los registros en el territorio, se le asigna la componente espacial propia del Barrio y el Distrito municipal al que pertenecen. Debido a la inconsistencia de determinados registros en su atributo referencia catastral de parcela la muestra se reduce a 11.498 registros válidos sobre 6.117 parcelas catastrales.
- Sólo se considerarán a partir de este momento los registros cuya mensualidad esté comprendida entre 100,00 y 5.000,00 €. Con esta operación la muestra se reduce a 11.437 registros sobre 6.084 parcelas catastrales.
- A través de este mismo atributo se obtiene la superficie construida propia de cada uno de ellos de la base de datos del Catastro Inmobiliario, y sólo se emplearán a partir de este punto los testigos cuya superficie construida quede comprendida entre 20,00 y 500,00 m^2c. La muestra se reduce a 11.345 registros sobre 6.026 parcelas catastrales.
- Finalmente se le asigna a cada registro su propio atributo de precio/m²c. Y de este procedimiento resulta un atributo que permite seleccionar sólo los testigos cuya relación precio/m²c quede comprendida entre 1,00 y 80,00 €/m^2c. Con ello la muestra queda reducida 9.536 registros válidos sobre 5.652 parcelas catastrales.
- Para la definición del IPRA se obtiene la media muestral propia por cada ámbito considerado, Barrio y Distrito municipal, correspondiente al año de referencia y a los dos anteriores al mismo (tres años), como reflejo del plazo mínimo de duración del arrendamiento en vigor en el momento de inscripción de los testigos que componen la muestra (Artículo 9 de la Ley 4/2013, de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas), entendiendo con ello que el alquiler residencial requiere, por lo general, carácter de permanencia en el tiempo y se dan por vigentes las rentas correspondientes al plazo mínimo legal mencionado.

  Cuando no existen testigos suficientes para la generación del indicador el campo permanecerá en blanco no siendo, por tanto, asignado ningún valor a éste.

  La agrupación de testigos resultante a partir de la estratificación temporal es la siguiente:

  - Se agregan los registros correspondientes al período 2013-2015 para la obtención del IPRA del año 2015.
  - 2014-2016 para el año 2016.
  - 2015-2017 para el año 2017.
  - 2016-2018 para el año 2018.
  - 2017-2019 para el año 2019.

3.1.5 ESTRATIFICACIÓN DE TESTIGOS DEL ÍNDICE DE PRECIOS DE REFERENCIA DE ALQUILER POR PRECIO Y DISTRITO

	CASCO ANTIGUO	MACARENA	NERVIÓN	CERRO - AMATE	SUR	TRIANA	NORTE	SAN PABLO - SANTA JUSTA	ESTE	BELLAVISTA - LA PALMERA	LOS REMEDIOS	TM SEVILLA
< 300€	2%	5%	1%	20%	6%	3%	14%	11%	13%	29%	1%	9%
300-500€	28%	56%	16%	62%	28%	27%	60%	36%	37%	31%	17%	37%
500-700€	45%	32%	40%	18%	40%	48%	24%	36%	40%	25%	34%	36%
700-900€	17%	4%	26%	1%	16%	16%	1%	13%	8%	12%	28%	13%
900-1200€	6%	2%	13%	0%	7%	5%	0%	4%	1%	2%	13%	4%
> 1200€	3%	0%	3%	0%	3%	2%	0%	1%	0%	1%	3%	2%

3.1.6 ESTRATIFICACIÓN DE TESTIGOS DEL ÍNDICE DE PRECIO DE REFERENCIA DE ALQUILER POR SUPERFICIE Y DISTRITO

	CASCO ANTIGUO	MACARENA	NERVIÓN	CERRO - AMATE	SUR	TRIANA	NORTE	SAN PABLO - SANTA JUSTA	ESTE	BELLAVISTA - LA PALMERA	LOS REMEDIOS	TM SEVILLA
< 50 m²	14%	4%	3%	6%	4%	8%	2%	1%	2%	1%	2%	8%
50-70 m²	30%	45%	20%	27%	27%	33%	9%	34%	5%	10%	19%	26%
70-90 m²	23%	34%	29%	33%	31%	32%	45%	30%	17%	21%	15%	28%
90-120 m²	16%	12%	23%	17%	21%	14%	25%	21%	38%	48%	24%	22%
> 120 m²	16%	4%	22%	13%	14%	10%	13%	13%	36%	18%	33%	16%

3.1.7 RESUMEN LONGITUDINAL 2015-2018 DEL ÍNDICE DE PRECIO DE REFERENCIA DE ALQUILER RESIDENCIAL POR DISTRITOS Y BARRIOS

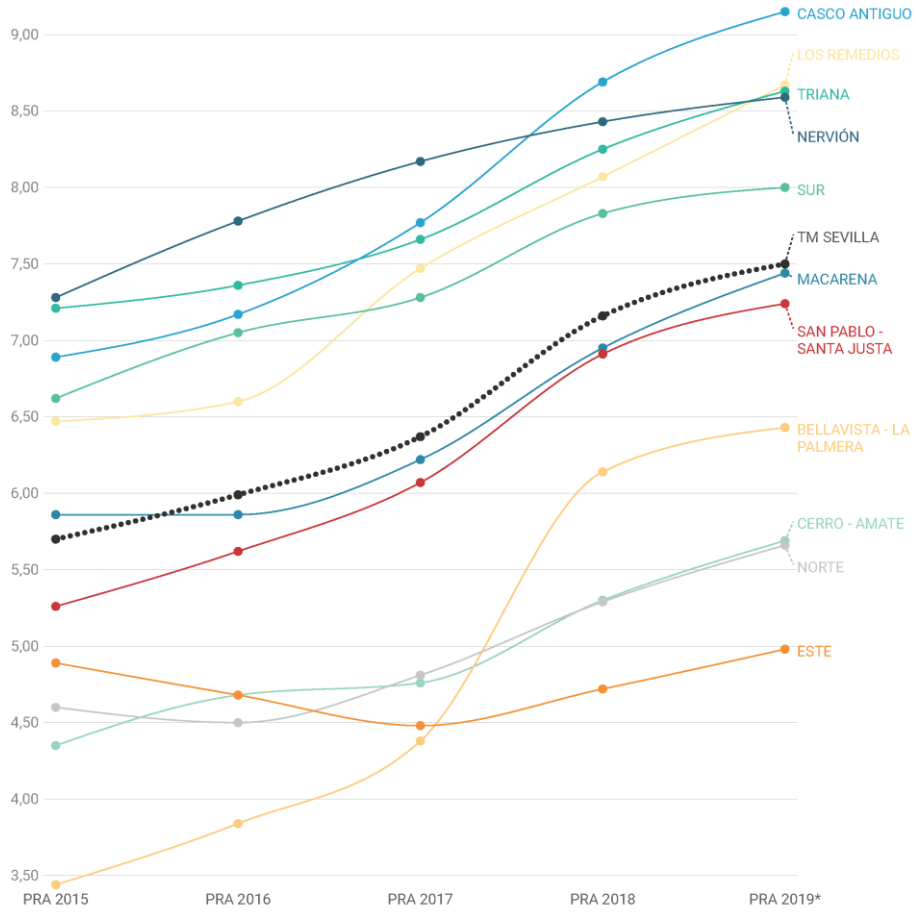
CÓD. DIS.	BARRIO / DISTRITO	2015	2016	2017	2018
1	ALFALFA	7,52	7,60	8,02	8,98
1	ARENAL	6,53	5,75	6,55	7,87
1	ENCARNACION-REGINA	6,34	7,45	8,19	9,33
1	FERIA	5,47	5,64	5,77	6,90
1	MUSEO	7,28	7,47	8,03	9,08
1	SAN BARTOLOME	7,31	7,14	7,40	8,39
1	SAN GIL	6,69	7,17	7,82	8,37
1	SAN JULIAN	6,74	7,14	7,63	8,50
1	SAN LORENZO	6,44	7,43	8,42	8,89
1	SAN VICENTE	7,08	7,66	8,28	8,81
1	SANTA CATALINA	7,31	7,47	8,16	9,70
1	SANTA CRUZ	8,40	7,82	8,38	8,67
1	**DISTRITO CASCO ANTIGUO**	**6,89**	**7,17**	**7,77**	**8,69**
2	BEGOÑA-SANTA CATALINA	5,09	5,53	6,12	6,44
2	CAMPOS DE SORIA	5,23	6,48	6,59	6,69
2	CISNEO ALTO-SANTA MARIA DE GRACIA	5,98	5,56	6,05	6,24
2	CRUZ ROJA-CAPUCHINOS	5,49	5,41	6,19	6,96
2	DOCTOR BARRAQUER-GRUPO RENFE-POLICLINICO	7,16	7,37	7,17	8,08
2	EL CARMEN	8,32	8,62	9,00	9,12
2	EL CEREZO	6,31	5,94	6,06	6,96
2	EL ROCIO	5,81	6,24	6,30	7,03
2	EL TORREJON	5,27	5,69	5,53	6,14
2	HERMANDADES-LA CARRASCA	5,29	5,19	5,34	6,27
2	LA BARZOLA	4,89	4,92	4,92	6,05
2	LA PALMILLA-DOCTOR MARAÑON	6,33	6,33	6,56	8,00
2	LA PAZ-LAS GOLONDRINAS	6,17	6,11	6,24	6,82
2	LAS AVENIDAS	5,84	5,95	6,47	7,13
2	LEON XIII-LOS NARANJOS	5,90	5,49	6,40	7,57
2	LOS PRINCIPES-LA FONTANILLA	5,20	4,74	4,83	4,97
2	MACARENA TRES HUERTAS-MACARENA CINCO	6,31	6,45	6,27	7,94
2	PINO FLORES	5,35	5,30	5,81	6,40
2	PIO XII	6,17	6,06	6,54	7,12
2	POLIGONO NORTE	4,68	4,11	4,16	4,39
2	RETIRO OBRERO	4,30	4,47	4,90	5,63
2	SANTA JUSTA Y RUFINA-PARQUE MIRAFLORES	6,57	6,68	6,93	7,64
2	SANTA MARIA DE ORDAS-SAN NICOLAS	5,10	5,68	5,80	6,07
2	VILLEGAS	5,84	6,25	6,47	6,70
2	**DISTRITO MACARENA**	**5,86**	**5,86**	**6,22**	**6,95**
3	CIUDAD JARDIN	7,67	8,42	7,66	7,58
3	HUERTA DEL PILAR	7,04	8,08	8,47	8,80
3	LA BUHAIRA	8,09	8,98	9,00	9,27
3	LA CALZADA	6,05	7,44	7,96	8,68
3	LA FLORIDA	6,87	7,46	8,48	8,16
3	NERVION	7,23	6,67	7,39	7,75
3	SAN BERNARDO	6,49	8,03	8,39	8,46
3	SAN ROQUE	7,85	7,62	7,72	8,13
3	**DISTRITO NERVIÓN**	**7,28**	**7,78**	**8,17**	**8,43**
4	AMATE	4,26	6,25	5,06	6,26
4	EL CERRO	5,08	5,43	5,75	6,15
4	JUAN XXIII	4,56	4,54	4,99	5,38
4	LA PLATA	3,33	4,14	4,41	4,99
4	LOS PAJAROS	4,63	4,93	5,13	5,62
4	PALMETE	3,07	3,46	3,30	3,40
4	ROCHELAMBERT	4,62	5,14	5,23	5,57
4	SANTA AURELIA-CANTABRICO-ATLANTICO-LA ROMERIA	4,77	5,12	5,12	5,77
4	**DISTRITO CERRO-AMATE**	**4,35**	**4,68**	**4,76**	**5,30**
5	AVENIDA DE LA PAZ	2,41	2,96	2,71	4,00
5	BAMI	6,41	6,79	7,30	8,01
5	EL JUNCAL-HISPALIS	5,83	6,68	7,21	8,10
5	EL PLANTINAR	6,78	6,23	7,47	8,50
5	EL PORVENIR	8,39	9,46	9,58	9,71
5	EL PRADO-PARQUE MARIA LUISA		7,96	8,31	8,63
5	FELIPE II-LOS DIEZ MANDAMIENTOS	6,05	6,54	7,32	7,55
5	GIRALDA SUR	8,99	9,90	10,56	10,43
5	HUERTA DE LA SALUD	6,03	7,49	7,81	8,05
5	LA OLIVA	4,96	4,52	4,50	4,85
5	LAS LETANIAS			4,35	4,35

CÓD. DIS.	BARRIO / DISTRITO	2015	2016	2017	2018
5	POLIGONO SUR	4,07	4,49	4,11	4,42
5	TABLADILLA-LA ESTRELLA	7,56	7,42	8,62	9,39
5	TIRO DE LINEA-SANTA GENOVEVA	5,92	6,14	6,38	7,32
5	**DISTRITO SUR**	**6,62**	**7,05**	**7,28**	**7,83**
6	BARRIO LEON	6,09	6,17	6,08	7,19
6	EL TARDON-EL CARMEN	6,37	6,56	6,59	7,24
6	TRIANA CASCO ANTIGUO	7,77	8,17	8,42	8,84
6	TRIANA ESTE	7,20	7,28	7,63	8,54
6	TRIANA OESTE	7,25	7,26	7,66	8,06
6	**DISTRITO TRIANA**	**7,21**	**7,36**	**7,66**	**8,25**
7	AEROPUERTO VIEJO	3,71	3,37	3,37	5,02
7	BARRIADA PINO MONTANO	4,00	4,13	4,06	4,53
7	CONSOLACION	4,35	4,15	4,23	4,92
7	EL GORDILLO				3,75
7	LA BACHILLERA			5,04	4,47
7	LAS ALMENAS	4,36	4,31	4,87	5,30
7	LAS NACIONES-PARQUE ATLANTICO-LAS DALIAS	4,82	6,06	6,18	6,28
7	LOS ARCOS	5,42	5,14	5,81	5,70
7	LOS CARTEROS		6,34	6,34	
7	SAN DIEGO	4,96	4,71	4,96	5,61
7	SAN JERONIMO	5,18	5,05	6,10	6,62
7	SAN MATIAS	5,97	5,97	5,79	5,75
7	**DISTRITO NORTE**	**4,60**	**4,50**	**4,81**	**5,29**
8	ARBOL GORDO	5,49	5,17	5,47	6,96
8	EL FONTANAL-MARIA AUXILIADORA-CARRETERA DE CARMONA	5,91	6,30	6,72	7,41
8	HUERTA DE SANTA TERESA	5,65	6,23	6,52	7,43
8	LAS HUERTAS	3,03	3,07	3,47	4,58
8	SAN CARLOS-TARTESSOS	6,13	6,41	6,64	6,84
8	SAN JOSE OBRERO	6,11	6,37	7,10	7,60
8	SAN PABLO A Y B	5,69	6,16	6,81	7,29
8	SAN PABLO C	4,40	4,61	4,46	5,00
8	SAN PABLO D Y E	3,26	4,45	5,62	5,85
8	SANTA CLARA	3,99	4,26	4,97	6,06
8	ZODIACO	5,60	6,11	6,23	6,31
8	**DISTRITO SAN PABLO - SANTA JUSTA**	**5,26**	**5,62**	**6,07**	**6,91**

CÓD. DIS.	BARRIO / DISTRITO	2015	2016	2017	2018
9	COLORES, ENTREPARQUES	5,24	4,57	4,16	4,57
9	PALACIO DE CONGRESOS, URBADIEZ, ENTREPUENTES	5,17	5,52	5,59	5,81
9	PARQUE ALCOSA-JARDINES DEL EDEN	5,09	4,98	5,11	5,39
9	TORREBLANCA	2,94	3,17	2,90	3,05
9	**DISTRITO ESTE**	**4,89**	**4,68**	**4,48**	**4,72**
10	BARRIADA DE PINEDA		5,84	5,62	5,62
10	BELLAVISTA	4,78	4,77	5,54	5,97
10	ELCANO-BERMEJALES	2,85	2,98	3,18	4,93
10	HELIOPOLIS	5,93	5,93		6,19
10	PEDRO SALVADOR-LAS PALMERITAS-GUADAIRA	6,96	8,26	7,63	7,25
10	SECTOR SUR-LA PALMERA-REINA MERCEDES	6,56	6,44	6,87	7,60
10	**DISTRITO BELLAVISTA - LA PALMERA**	**3,44**	**3,84**	**4,38**	**6,14**
11	LOS REMEDIOS	6,47	6,62	7,51	8,13
11	TABLADA		3,31	4,39	4,13
11	**DISTRITO LOS REMEDIOS**	**6,47**	**6,60**	**7,47**	**8,07**
TM	**SEVILLA**	**5,70**	**5,99**	**6,37**	**7,16**

TABLA RESUMEN DE LA EVOLUCIÓN DEL IPRA EN €/m²c POR BARRIO, DISTRITO Y AÑO EN EL TM SEVILLA. FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA DE ESPACIO COMÚN COOP SOBRE DATOS DE AVRA

3.1.8 REPRESENTACIÓN GRÁFICA DEL RESUMEN LONGITUDINAL DEL PRECIO DE REFERENCIA DE ALQUILER POR DISTRITOS



REPRESENTACIÓN GRÁFICA DE RESUMEN LONGITUDINAL 2015-2019 DEL IPRA EN €/m²c POR DISTRITO Y AÑO EN EL TM SEVILLA. FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA DE ESPACIO COMÚN COOP SOBRE DATOS DE AVRA*

3.2 DETERMINACIÓN METODOLÓGICA DEL PRECIO DE OFERTA DE ALQUILER MUNICIPAL, POA

Como hemos descrito anteriormente las estadísticas oficiales publicadas emplean los registros disponibles en los portales inmobiliarios especializados a los efectos de definir los precios representativos de la oferta de alquiler residencial en cada uno de los ámbitos considerados pero sin desagregación suficiente al objeto que nos ocupa.

Al igual que en el apartado precedente se describe adjunto el conjunto de principios y reglas que constituyen el método que se ha elaborado para la obtención del PRECIO DE OFERTA DE ALQUILER residencial en el TM de Sevilla, en adelante POA, para que de este modo sirva de referencia sincronizada al IPRA en los ámbitos geográficos y temporales que sea requerido.

3.2.1 OBJETIVO ESPECÍFICO

Identificar de manera objetiva el precio medio del metro cuadrado construido de la oferta del alquiler residencial libre en el TM de Sevilla, así como su variación y evolución en períodos a demanda, como mínimo anualmente.

3.2.2 ÁMBITO GEOGRÁFICO Y DESAGREGACIÓN

El ámbito territorial y la desagregación sobre el que se obtienen los testigos para la definición del POA son similares a los definidos para la elaboración del IPRA, esto es, el TM de Sevilla y desagregación de Distritos Municipales y Barrios propios del Servicio de Estadística. Ello permitirá la comparación de sendos atributos, como se ha dicho, de forma sincronizada.

3.2.3 VARIABLES INDEPENDIENTES: TEMPORAL Y GEOGRÁFICA

Como en la definición anterior se ha realizado una estratificación de testigos anual y según la desagregación territorial mencionada.

3.2.4 DEFINICIÓN DE LA MUESTRA Y VARIABLE ESTADÍSTICA CONSIDERADA

El POA se propone como la media muestral de la relación precio/superficie construida, expresada en €/m²c, de los testigos normalizados representativos de inmuebles residenciales en régimen de alquiler obtenidos a partir de los registros del portal inmobiliario FOTOCASA desde 2015 hasta el segundo trimestre de 2019.

Esta fuente de información requiere de un proceso de depuración previa en el que se

anulan las inconsistencias propias de los errores detectados.

Cada anuncio activo dispone de un registro independiente. De los atributos propios de este registro se extraen la fecha asignada al alta del anuncio en la plataforma y la fecha de baja (cierre o baja del anuncio), los días que se ha encontrado publicado, el precio ofertado, la superficie aportada por el propietario/proveedor y las coordenadas GPS asignadas al anuncio.

Una vez extractados los atributos referidos se realizan las siguientes operaciones que tendrán por objeto la reducción de la desviación de la muestra, prescindiendo de testigos que implican sesgos gratuitos que se detectan en comprobaciones iterativas sobre la misma:

- Las coordenadas GPS se emplean para la geolocalización directa de los registros. La muestra original consta de 72.695 registros que representan inmuebles residenciales ofertados en régimen de alquiler en el TM Sevilla, una vez segregados de los aportados y ubicados fuera del municipio.
- La fecha de alta y de baja de cada anuncio se emplea para la estratificación temporal en períodos anuales.
- A través del precio ofertado y de la superficie construida reflejada en cada uno de los anuncios se obtiene el atributo del precio/m²c de cada testigo.
- Como se describió en la definición del IPRA y al objeto de poder sincronizarlo con el mismo sólo se considerarán a partir de este momento los registros cuya mensualidad esté comprendida entre 100,00 y 5.000,00 €, los testigos cuya superficie construida quede comprendida entre 20,00 y 500,00 m^2c y los testigos cuya relación precio/m²c quede comprendida entre 1,00 y 80,00 €/m^2c. Adicionalmente se ha prescindido de los registros que han estado disponibles un día o menos. Con ello la muestra queda reducida 56.984 registros válidos.
- Para la definición del POA, como en el caso anterior, se obtiene la media muestral propia por cada ámbito considerado, Barrio y Distrito municipal, aunque correspondiente únicamente al año de referencia, dado que según la lógica de la oferta inmobiliaria la temporalidad del anuncio queda comprendida, mayoritariamente, en períodos muy inferiores al año natural (sólo el 0,5% de los anuncios permanecen activos más de un año). Caso contrario el anuncio quedará reflejado en las anualidades que proceda. Cuando no existen testigos suficientes para la generación del indicador el campo permanece en blanco.
- Se incluye también el POA para 2019* aunque de forma provisional ya que el cálculo sólo incluye los dos primeros trimestres de 2019.

3.2.5 ESTRATIFICACIÓN DE TESTIGOS DEL PRECIO DE OFERTA DE ALQUILER POR PRECIO Y DISTRITO

	CASCO ANTIGUO	MACARENA	NERVIÓN	CERRO - AMATE	SUR	TRIANA	NORTE	SAN PABLO - SANTA JUSTA	ESTE	BELLAVISTA - LA PALMERA	LOS REMEDIOS	TM SEVILLA
< 300€	2%	4%	4%	8%	8%	3%	4%	3%	6%	6%	3%	4%
300-500€	25%	44%	15%	58%	20%	22%	52%	27%	32%	20%	14%	27%
500-700€	38%	40%	34%	31%	43%	49%	38%	40%	46%	40%	33%	40%
700-900€	20%	9%	27%	2%	18%	18%	5%	22%	12%	23%	27%	18%
900-1200€	9%	2%	13%	0%	7%	5%	1%	6%	3%	8%	15%	7%
> 1200€	6%	0%	10%	0%	6%	3%	0%	6%	1%	4%	6%	4%

3.2.6 ESTRATIFICACIÓN DE TESTIGOS DEL PRECIO DE OFERTA DE ALQUILER POR SUPERFICIE Y DISTRITO

	CASCO ANTIGUO	MACARENA	NERVIÓN	CERRO - AMATE	SUR	TRIANA	NORTE	SAN PABLO - SANTA JUSTA	ESTE	BELLAVISTA - LA PALMERA	LOS REMEDIOS	TM SEVILLA
< 50 m²	25%	3%	4%	3%	3%	8%	1%	2%	3%	1%	2%	13%
50-70 m²	33%	44%	25%	33%	28%	37%	28%	35%	20%	20%	24%	31%
70-90 m²	22%	35%	29%	36%	32%	28%	42%	29%	36%	35%	20%	29%
90-120 m²	12%	11%	21%	15%	25%	10%	19%	20%	23%	26%	21%	17%
> 120 m²	8%	2%	16%	3%	7%	5%	2%	10%	10%	14%	20%	9%

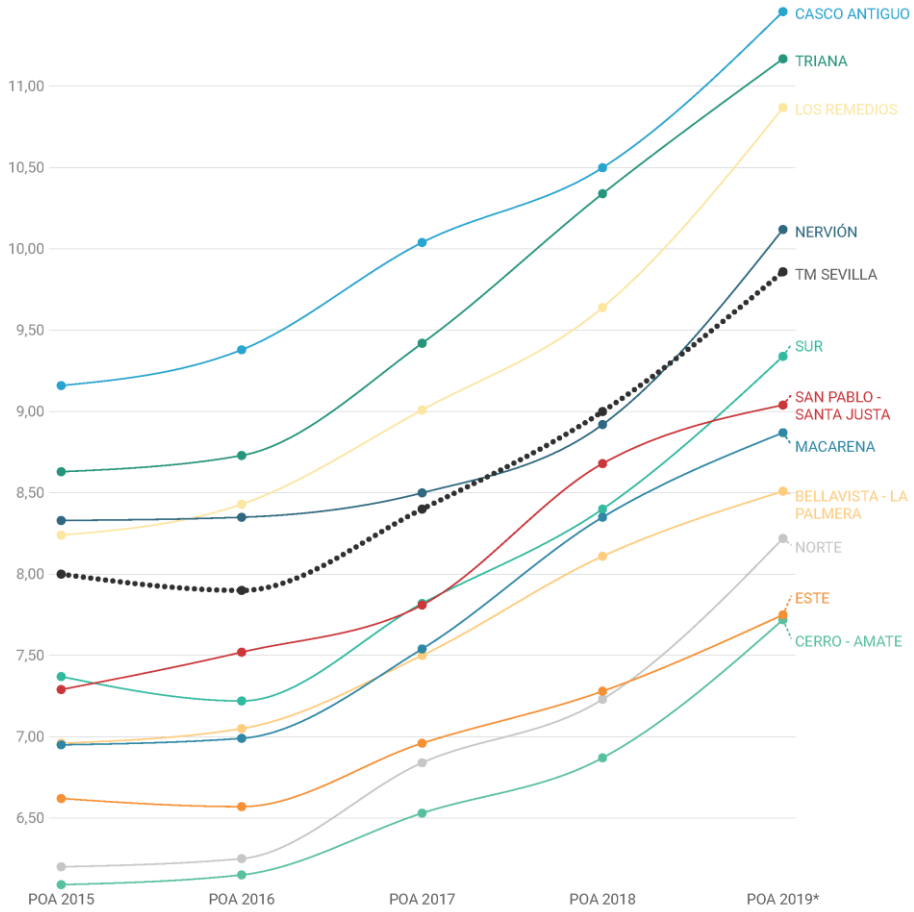
3.2.7 RESUMEN LONGITUDINAL 2015-2018 DEL PRECIO DE OFERTA DE ALQUILER POR DISTRITOS Y BARRIOS

CÓD. DIS.	BARRIO / DISTRITO	2015	2016	2017	2018
1	ALFALFA	9,74	9,86	11,00	11,85
1	ARENAL	9,53	10,16	11,47	11,94
1	ENCARNACION-REGINA	9,17	9,64	10,19	11,24
1	FERIA	9,01	9,66	10,11	11,25
1	MUSEO	8,89	8,65	9,00	8,60
1	SAN BARTOLOME	9,41	9,21	9,11	9,09
1	SAN GIL	8,64	9,46	10,00	10,41
1	SAN JULIAN	8,42	8,76	9,73	9,96
1	SAN LORENZO	8,96	9,12	9,98	10,71
1	SAN VICENTE	8,93	9,21	10,04	10,82
1	SANTA CATALINA	9,00	8,73	9,68	11,24
1	SANTA CRUZ	10,27	10,37	10,86	10,65
1	**DISTRITO CASCO ANTIGUO**	**9,16**	**9,38**	**10,04**	**10,50**
2	BEGOÑA-SANTA CATALINA	6,80	6,46	7,19	8,35
2	CAMPOS DE SORIA	6,12	6,29	7,01	7,03
2	CISNEO ALTO-SANTA MARIA DE GRACIA	7,25	5,97	7,50	8,11
2	CRUZ ROJA-CAPUCHINOS	7,63	8,40	8,37	8,72
2	DOCTOR BARRAQUER-GRUPO RENFE-POLICLINICO	7,99	8,11	9,28	9,47
2	EL CARMEN	8,14	8,51	9,07	10,14
2	EL CEREZO	6,35	6,92	7,46	7,91
2	EL ROCIO	7,24	6,61	6,73	7,86
2	EL TORREJON	5,94	5,82	7,38	7,84
2	HERMANDADES-LA CARRASCA	6,25	6,33	6,92	7,68
2	LA BARZOLA	6,59	6,34	7,19	8,40
2	LA PALMILLA-DOCTOR MARAÑON	7,21	7,53	8,04	9,17
2	LA PAZ-LAS GOLONDRINAS	6,38	6,45	7,09	7,90
2	LAS AVENIDAS	6,39	6,43	7,26	8,08
2	LEON XIII-LOS NARANJOS	7,08	7,15	7,78	8,56
2	LOS PRINCIPES-LA FONTANILLA	5,86	5,71	5,58	6,75
2	MACARENA TRES HUERTAS-MACARENA CINCO	7,77	7,51	7,46	7,62
2	PINO FLORES	6,53	6,50	7,13	8,71
2	PIO XII	6,90	6,68	7,22	8,02
2	POLIGONO NORTE	5,26	6,33	5,91	6,09
2	RETIRO OBRERO	5,37	6,11	6,22	8,37
2	SANTA JUSTA Y RUFINA-PARQUE MIRAFLORES	6,04	6,47	6,04	8,60
2	SANTA MARIA DE ORDAS-SAN NICOLAS	6,63	6,76	6,99	8,21
2	VILLEGAS	6,38	6,63	7,14	8,06
2	**DISTRITO MACARENA**	**6,95**	**6,99**	**7,54**	**8,35**
3	CIUDAD JARDIN	7,76	7,20	8,26	9,43
3	HUERTA DEL PILAR	8,68	8,94	7,99	9,52
3	LA BUHAIRA	8,87	8,97	9,43	10,00
3	LA CALZADA	8,40	8,79	8,19	8,15
3	LA FLORIDA	8,13	8,05	7,29	7,46
3	NERVION	7,99	7,75	8,57	9,08
3	SAN BERNARDO	8,83	9,14	9,79	9,57
3	SAN ROQUE	7,70	7,86	7,64	7,16
3	**DISTRITO NERVIÓN**	**8,33**	**8,35**	**8,50**	**8,92**
4	AMATE	7,27	6,99	6,72	7,25
4	EL CERRO	6,47	6,59	7,23	8,02
4	JUAN XXIII	5,83	5,76	6,12	6,85
4	LA PLATA	5,64	6,08	6,32	6,92
4	LOS PAJAROS	6,54	6,82	6,95	7,04
4	PALMETE	5,98	5,80	5,91	5,72
4	ROCHELAMBERT	5,65	5,66	6,01	6,25
4	SANTA AURELIA-CANTABRICO-ATLANTICO-LA ROMERIA	5,93	5,82	6,23	7,13
4	**DISTRITO CERRO-AMATE**	**6,09**	**6,15**	**6,53**	**6,87**
5	AVENIDA DE LA PAZ	5,49	4,83	5,89	6,71
5	BAMI	6,51	6,57	6,84	7,11
5	EL JUNCAL-HISPALIS	7,68	6,98	7,98	9,14
5	EL PLANTINAR	7,22	6,78	7,80	8,35
5	EL PORVENIR	8,21	8,80	9,11	10,00
5	EL PRADO-PARQUE MARIA LUISA	7,05	6,51	7,05	7,25
5	FELIPE II-LOS DIEZ MANDAMIENTOS	6,98	6,94	7,88	8,54
5	GIRALDA SUR	9,00	9,64	10,08	9,95
5	HUERTA DE LA SALUD	8,44	8,74	9,18	9,53
5	LA OLIVA	5,33	5,44	6,43	6,61
5	LAS LETANIAS		4,26	5,08	4,35

CÓD. DIS.	BARRIO / DISTRITO	2015	2016	2017	2018
5	POLIGONO SUR	6,24	6,18	6,67	7,83
5	TABLADILLA-LA ESTRELLA	8,12	8,19	8,62	8,93
5	TIRO DE LINEA-SANTA GENOVEVA	7,21	7,25	7,91	8,49
5	**DISTRITO SUR**	**7,37**	**7,22**	**7,82**	**8,40**
6	BARRIO LEON	8,05	8,43	8,88	9,33
6	EL TARDON-EL CARMEN	7,85	7,39	8,41	8,92
6	TRIANA CASCO ANTIGUO	9,51	9,78	10,39	11,21
6	TRIANA ESTE	8,59	8,95	9,44	10,72
6	TRIANA OESTE	8,07	8,15	9,02	9,72
6	**DISTRITO TRIANA**	**8,63**	**8,73**	**9,42**	**10,34**
7	AEROPUERTO VIEJO	7,34	6,97	8,48	8,64
7	BARRIADA PINO MONTANO	6,10	6,23	6,42	7,03
7	CONSOLACION	5,48	6,08	6,80	7,10
7	EL GORDILLO	6,94	5,70	5,75	6,28
7	LA BACHILLERA	6,85	6,11	7,53	7,30
7	LAS ALMENAS	5,39	6,08	6,15	5,87
7	LAS NACIONES-PARQUE ATLANTICO-LAS DALIAS	6,60	6,51	7,42	8,25
7	LOS ARCOS	5,60	6,09	6,06	6,63
7	LOS CARTEROS		7,48	8,52	6,37
7	SAN DIEGO	4,96	6,12	6,83	7,06
7	SAN JERONIMO	5,90	6,28	6,87	7,25
7	SAN MATIAS	6,19	6,44	7,94	8,47
7	**DISTRITO NORTE**	**6,20**	**6,25**	**6,84**	**7,23**
8	ARBOL GORDO	8,34	7,25	7,21	6,82
8	EL FONTANAL-MARIA AUXILIADORA-CARRETERA DE CARMONA	7,84	8,78	8,21	9,30
8	HUERTA DE SANTA TERESA	8,00	7,94	8,24	9,23
8	LAS HUERTAS	7,05	6,76	7,20	9,65
8	SAN CARLOS-TARTESSOS	6,37	6,75	8,14	8,93
8	SAN JOSE OBRERO	7,37	7,60	7,60	8,47
8	SAN PABLO A Y B	6,77	6,94	7,73	8,99
8	SAN PABLO C	5,53	6,48	7,53	8,74
8	SAN PABLO D Y E	6,05	6,62	7,26	8,14
8	SANTA CLARA	7,04	7,80	8,40	8,11
8	ZODIACO	5,74	5,57	6,80	7,08
8	**DISTRITO SAN PABLO - SANTA JUSTA**	**7,29**	**7,52**	**7,81**	**8,68**
9	COLORES, ENTREPARQUES	6,61	6,61	6,97	7,60
9	PALACIO DE CONGRESOS, URBADIEZ, ENTREPUENTES	6,62	6,73	7,14	7,41
9	PARQUE ALCOSA-JARDINES DEL EDEN	7,09	7,31	7,36	7,35
9	TORREBLANCA	4,82	5,95	6,66	6,83
9	**DISTRITO ESTE**	**6,62**	**6,57**	**6,96**	**7,28**
10	BARRIADA DE PINEDA	5,76	7,29	7,00	8,20
10	BELLAVISTA	6,42	6,80	7,14	7,64
10	ELCANO-BERMEJALES	7,59	7,42	7,86	8,88
10	HELIOPOLIS	7,81	8,16	7,83	9,08
10	PEDRO SALVADOR-LAS PALMERITAS-GUADAIRA	6,83	7,04	7,90	8,00
10	SECTOR SUR-LA PALMERA-REINA MERCEDES	7,11	6,97	7,57	7,99
10	**DISTRITO BELLAVISTA - LA PALMERA**	**6,96**	**7,05**	**7,50**	**8,11**
11	LOS REMEDIOS	8,27	8,44	9,03	9,68
11	TABLADA	7,25	7,97	8,52	8,40
11	**DISTRITO LOS REMEDIOS**	**8,24**	**8,43**	**9,01**	**9,64**
TM	**SEVILLA**	**8,00**	**7,90**	**8,40**	**9,00**

TABLA RESUMEN DE LA EVOLUCIÓN DEL POA EN €/m²c POR BARRIO, DISTRITO Y AÑO EN EL TM SEVILLA. FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA DE ESPACIO COMÚN COOP SOBRE DATOS DE FOTOCASA; (EL AÑO 2019 ES PROVISIONAL, SÓLO INCLUYE LOS DOS PRIMEROS TRIMESTRES)*

3.2.8 REPRESENTACIÓN GRÁFICA DEL RESUMEN LONGITUDINAL DEL PRECIO DE OFERTA DE ALQUILER POR DISTRITOS



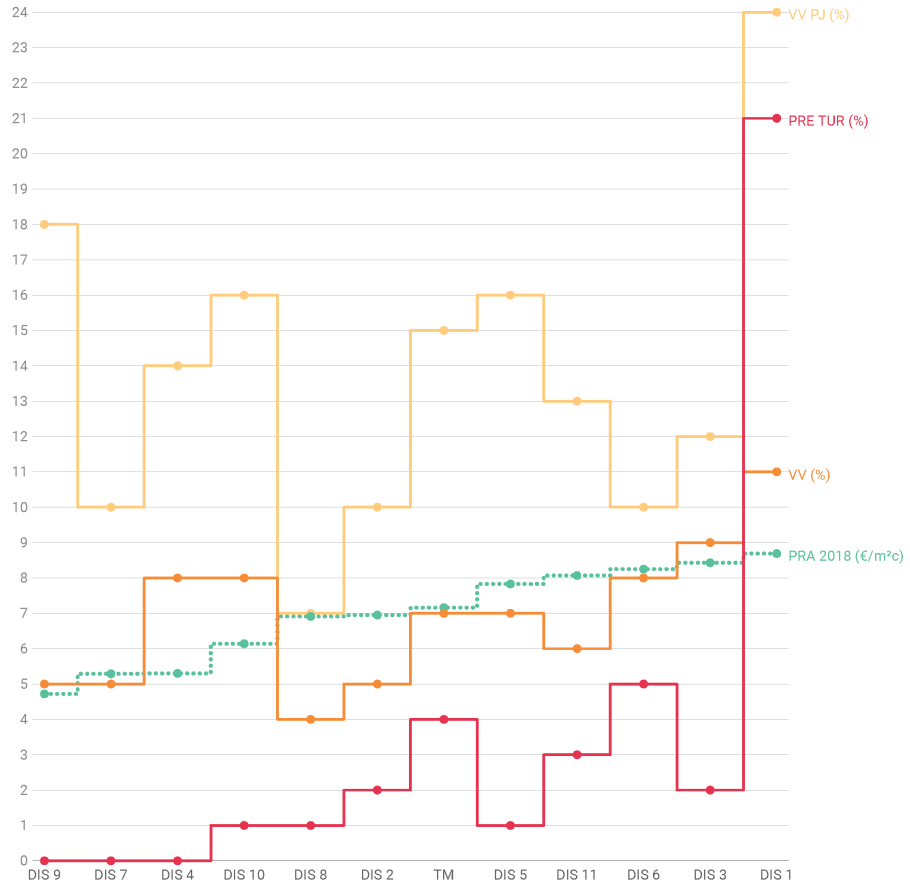
REPRESENTACIÓN GRÁFICA DEL RESUMEN LONGITUDINAL 2015-2019 DEL POA EN €/m²c POR DISTRITO Y AÑO EN EL TM SEVILLA. FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA DE ESPACIO COMÚN COOP SOBRE DATOS DE FOTOCASA*

3.3 OTROS INDICADORES URBANOS DE REFERENCIA

Para estimar la posible incidencia en la generación del IPRA a nivel territorial de la existencia de vivienda con finalidad turística, vivienda deshabitada y vivienda deshabitada titularidad de personas jurídicas se propone un análisis paralelo de la distribución de éste desagregado por distritos municipales junto con: los índices de presión turística, PRE TUR; de deshabitación, VV; y de proporción estimada de vivienda vacía de personas jurídicas en el territorio, VV PJ; extractados del diagnóstico del PMVS según se ha descrito anteriormente.

Si bien es cierto que los valores aportados presentan la dispersión propia del territorio al que corresponden cada uno de ellos de forma independiente, la gráfica adjunta, ordenada según los valores crecientes del IPRA, evidencia en los extremos comportamientos paralelos con PRE TUR y VV, esto es, el precio de los alquileres es superior en los ámbitos con mayor presión turística y mayor índice de deshabitación como es el caso del Distrito Triana (6) o Casco Antiguo (1); el precio de los alquileres es inferior en los ámbitos con menor presión turística y menor índice de deshabitación como es el caso del Norte (7) o Este (9); e igualmente manifiesta tendencias sensiblemente parejas con los indicadores urbanos comparados en el resto de ámbitos.

CÓD.	DISTRITO	IPRA 2018 (€/m²c)	PRE TUR (%)	VV (%)	VV PJ (%)
1	CASCO ANTIGUO	8,69	21	11	24
2	MACARENA	6,95	2	5	10
3	NERVIÓN	8,43	2	9	12
4	CERRO - AMATE	5,30	0	8	14
5	SUR	7,83	1	7	16
6	TRIANA	8,25	5	8	10
7	NORTE	5,29	0	5	10
8	SAN PABLO - SANTA JUSTA	6,91	1	4	7
9	ESTE	4,72	0	5	18
10	BELLAVISTA - LA PALMERA	6,14	1	8	16
11	LOS REMEDIOS	8,07	3	6	13
TM	**SEVILLA**	**7,16**	**4**	**7**	**15**



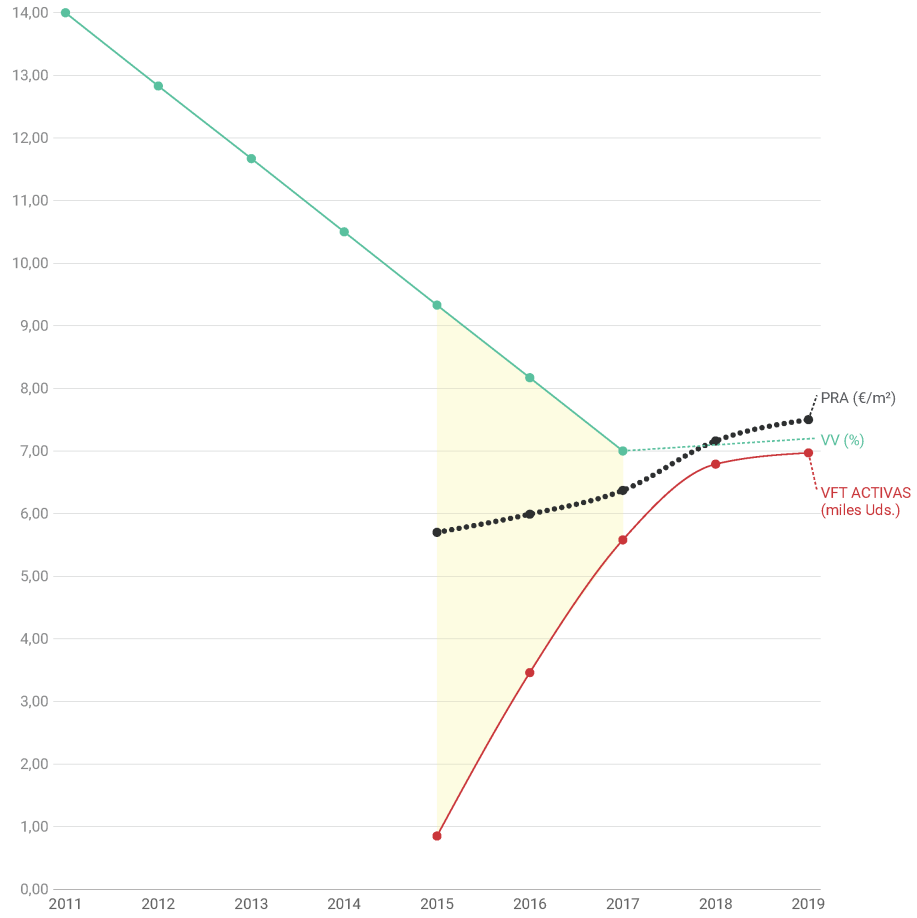
REPRESENTACIÓN GRÁFICA DE LA DISTRIBUCIÓN TERRITORIAL POR DISTRITOS MUNICIPALES DEL IPRA ASCENDENTE, JUNTO CON ÍNDICES PRE TUR, VV Y VV PJ; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA DE ESPACIO COMÚN COOP SOBRE DATOS DE IPRA Y PMVS 2018-2023

En este caso, para estimar la posible reciente incidencia en la generación de los precios de alquiler residencial se adjunta la evolución de la existencia de vivienda con finalidad turística activa referida al 2T de cada período representado, VFT ACTIVAS (2016-2019); y de la vivienda deshabitada, VV (2011-2017); cada indicador emplea su propia desagregación temporal.

Los datos correspondientes a VV proceden del diagnóstico del PMVS del que también se extrae la conclusión de que una parte de la VV (2%) se ha movilizado desde 2011 hasta la actualidad hacia la vivienda principal, a pesar del escaso crecimiento de la población local pero a favor de que el número de hogares tiende a crecer al ser cada vez de menor tamaño; también se extracta que otra parte de la VV, más importante (4%), se ha movilizado a vivienda secundaria, donde se incluye la VFT, fenómeno inexistente en 2011 y que se computa desde la entrada en vigor del Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos y que en la actualidad asciende a unas 8500 viviendas activas (comercializadas en el último año) en el TM Sevilla.

Puesto esto en consideración se comprueba que la tendencia al alza del índice de Precio de Referencia del Alquiler residencial (IPRA) propuesto es coincidente con la absorción por parte del mercado inmobiliario de las viviendas vacías disponibles; al tiempo que coincide con el rápido ascenso de la oferta de VFT, que desde 2017 presenta un crecimiento más contenido.

INDICADOR	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
VFT ACTIVAS	-	-	-	-	0,85	3,46	5,58	6,79	6,97
VV (%)	14,00	12,83	11,67	10,50	9,33	8,17	7,00	-	-
IPRA (€/m²c)	-	-	-	-	5,70	5,99	6,37	7,16	7,50



EVOLUCIÓN DEL PRECIO DE REFERENCIA DEL ALQUILER RESIDENCIAL JUNTO CON LA VIVIENDA VACÍA (VV) Y LAS VIVIENDAS CON FINES TURÍSTICOS (VFT)
ÍNDICE DE PRECIOS (2019) Y PMVS (2017)

III. OPORTUNIDAD DEL PROGRAMA DE ALQUILER ASEQUIBLE

1 INDICADORES DERIVADOS DEL PROGRAMA DE ALQUILER ASEQUIBLE

El Programa de Alquiler Asequible define en la cláusula 'SEGUNDA.- BENEFICIARIOS' que el precio de referencia para esta modalidad se calcula como el resultado de multiplicar el módulo básico para vivienda protegida establecido en el Plan de Vivienda autonómico (758,00 €/m^{2}u) por la superficie útil de la vivienda y por un coeficiente que se fija en 1,8 y otro de 1,15 por las características del municipio de Sevilla (precio máximo superior grupo C).

Al tiempo se establece que los beneficiarios habrán de garantizar mediante acreditación suficiente que las cantidades que destinarán al pago de la renta no superen el 25% de los ingresos de la unidad familiar o de convivencia a la que pertenecen.

Con estas definiciones podemos generar una tabla resumen del esfuerzo mensual máximo para los diferentes límites sobre unidades familiares.

IPREM 2019 = 7.519,59 €	4,5 IPREM	5,5 IPREM
TOTAL € POR Nº VECES IPREM	33.838,16 €	41.357,75 €
ESFUERZO ANUAL MÁXIMO (25%)	8.459,54 €	10.339,44 €
ESFUERZO MENSUAL MÁXIMO	**704,96 €**	**861,62 €**

La cláusula 'QUINTA.- PRECIO MÁXIMO DE RENTA' define la determinación de la renta máxima anual del programa como:

- El 50% de las rentas de las viviendas serán inferiores al 5% del precio de referencia y deberán destinarse a unidades familiares cuya renta máxima no supere 4,5 veces el IPREM
- El otro 50% de las rentas de las viviendas serán inferiores al 7% del precio de referencia y deberán destinarse a unidades familiares cuya renta máxima no supere 5,5 veces el IPREM

Se adjunta tabla resumen que sintetiza estos límites sobre testigos de 70 y 90m²u.

SUPERFICIE	PRECIO MÁX (€)	RENTA MÁX ANUAL (€)		RENTA MÁX MENSUAL (€)	
		5%	7%	5%	7%
70 m²u	109.834,20	**5.491,71**	**7.688,39**	**457,64**	**640,70**
90 m²u	141.215,40	**7.060,77**	**9.885,08**	**588,40**	**823,76**

En los gráficos adjuntos se representan los indicadores previamente calculados referentes al precio de referencia de alquiler y al precio de la oferta de alquiles, IPRA y POA, en su desagregación a nivel de distrito municipal para las dos hipótesis diferenciadas correspondientes a las viviendas de 70m²u (90m²c) y de 90m²u (115m²c) así como la superposición de ambas.

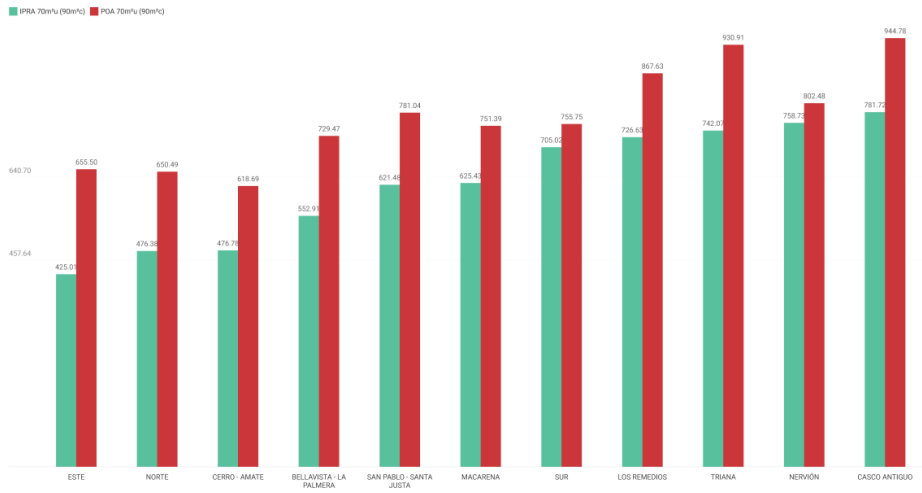
En cada caso se han representado en el eje de abscisas los límites obtenidos para la renta máxima mensual definida en el programa correspondientes al 5 y al 7% descritos.

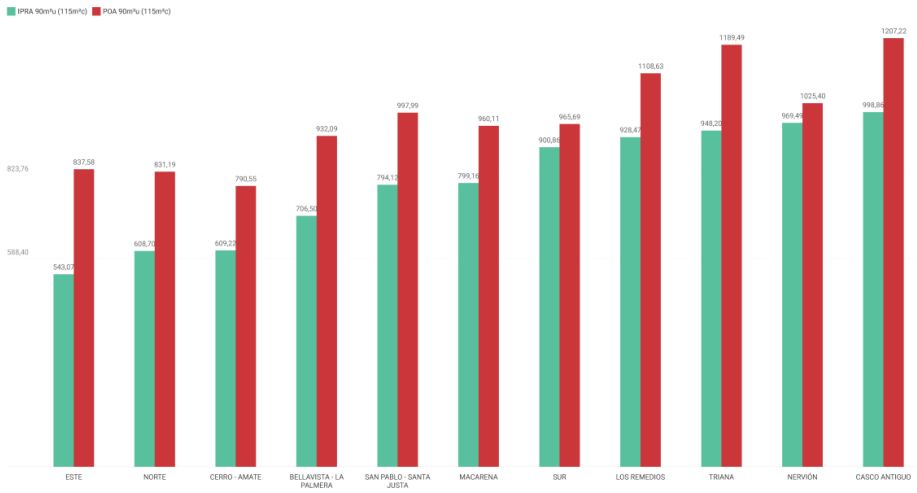
Como pretende el Programa de Alquiler Asequible las áreas de oportunidad se establecen mayormente por debajo del índice de IPRA residencial calculado.

2 COMPOSICIÓN DEL PRECIO DE REFERENCIA DE ALQUILER SOBRE INDICADORES DEL PROGRAMA DE ALQUILER ASEQUIBLE

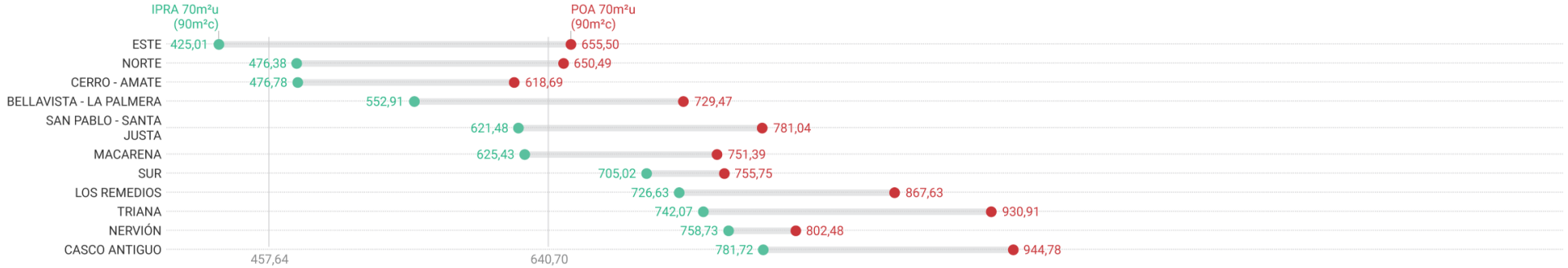
	DISTRITO MUNICIPAL	5%	IPRA	POA	7%	5%	IPRA	POA	7%
		70m²u (90m²c)				90m²u (115m²c)			
1	CASCO ANTIGUO		781,72	944,78			998,86	1207,22	
2	MACARENA		625,43	751,39			799,16	960,11	
3	NERVIÓN		758,73	802,48			969,49	1025,40	
4	CERRO - AMATE		476,78	618,69			609,22	790,55	
5	SUR		705,02	755,75			900,86	965,69	
6	TRIANA	**457,64**	742,07	930,91	**640,70**	**588,40**	948,20	1189,49	**823,76**
7	NORTE		476,38	650,49			608,70	831,19	
8	SAN PABLO - SANTA JUSTA		621,48	781,04			794,12	997,99	
9	ESTE		425,01	655,50			543,07	837,58	
10	BELLAVISTA - LA PALMERA		552,91	729,47			706,50	932,09	
11	LOS REMEDIOS		726,63	867,63			928,47	1108,63	

PROPUESTA DE COMPOSICIÓN DEL ÍNDICE DE IPRA Y POA POR DISTRITOS DEL TM SEVILLA CORRESPONDIENTES A 2018 SOBRE LOS INDICADORES DEL PROGRAMA DE ALQUILER ASEQUIBLE EXTRACTADOS PARA VIVIENDAS DE 70 Y 90 M²U (90 Y 115 M²C) CON LA INCLUSIÓN DE LOS DIFERENTES LÍMITES DEL 5 Y 7% SOBRE EL PRECIO DE REFERENCIA QUE DETERMINAN LA RENTA MÁXIMA DE ALQUILER PARA SENDAS SUPERFICIES AL AMPARO DEL PROGRAMA DE ALQUILER ASEQUIBLE

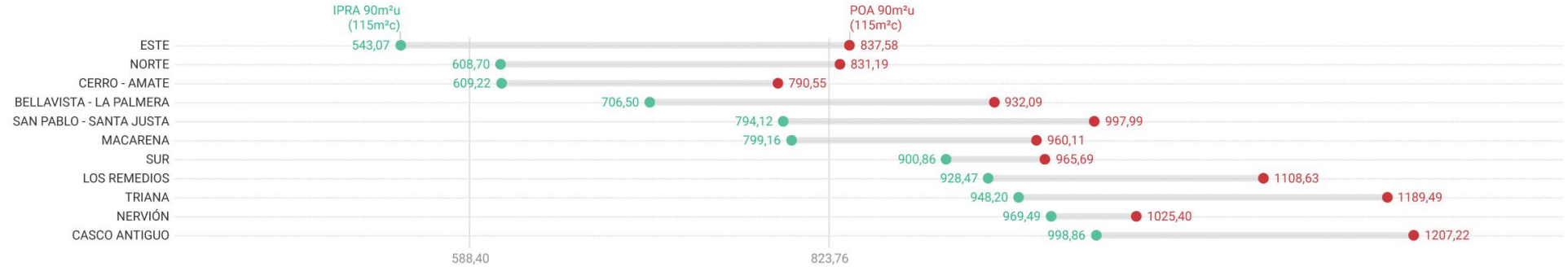




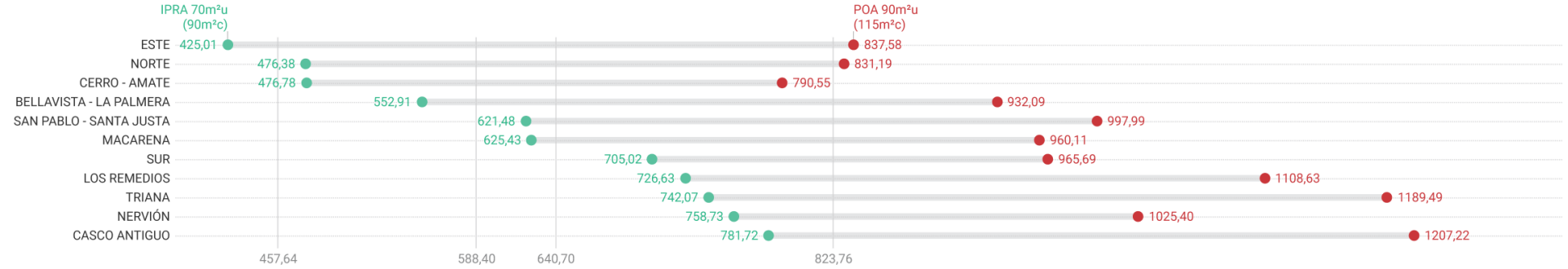
ESQUEMA DE OPORTUNIDAD VIVIENDA 70 m²u (90m²c); REV05



ESQUEMA DE OPORTUNIDAD VIVIENDA 90 m²u (115m²c); REV05



ESQUEMA DE OPORTUNIDAD VIVIENDA 70-90 m²u (90-115m²c); REV05



3 CONCLUSIONES

3.1 SOBRE LA NECESIDAD DE ELABORAR UN ÍNDICE DE PRECIO DE ALQUILER Y LA PARTICULARIDAD DEL COMPORTAMIENTO DE LOS PRECIOS EN EL TERRITORIO DE LA CIUDAD DE SEVILLA

La oportunidad de llevar a cabo un estudio sobre los precios de alquiler de vivienda en la ciudad de Sevilla, de manera territorializada, deriva de lo establecido en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler. Y ello tanto con el objetivo de arrojar transparencia al mercado inmobiliario, como por la importancia que el conocimiento de dicha información tiene para alumbrar las políticas de vivienda en general y las que tienen como objetivo particularizado generar un parque de viviendas en alquiler de carácter asequible. Este último elemento queda reforzado con las conclusiones del presente estudio, toda vez que de los datos del mismo se observa que la realidad del mercado de alquiler en la ciudad de Sevilla no se comporta de forma homogénea en el territorio. Ello nos lleva a la conclusión de que los barrios y distritos de la ciudad tienen dinámicas diferentes en cuanto a precios de alquiler y que requerirán de medidas diferentes acordes con dichas diferencias. Serán aquellos ámbitos territoriales con mayores alzas en los precios de viviendas en alquiler los que presentarán mayores oportunidades para la implantación de programas de alquiler asequible, dada la necesidad (demanda) de los mismos y la rentabilidad para ejecutar promociones de vivienda de estas características (oferta).

3.2 LA TENDENCIA DE LA EVOLUCIÓN AL ALZA DE LOS PRECIOS DEL ALQUILER EN LA CIUDAD DE SEVILLA

Basta con analizar la evolución anual, tanto del Precio de Referencia de Alquiler (IPRA) como del Precio de Oferta de Alquiler (POA) para comprobar que el precio del alquiler de la vivienda en la ciudad de Sevilla se ha ido incrementando en los últimos cuatro años.

Dicho incremento, se produce en todos los Distritos de la ciudad, y de forma generalizada en la mayoría de los barrios que componen cada Distrito, tal y como quedad desglosado en el presente estudio.

Del total de 107 barrios que componen la ciudad de Sevilla, el Precio de Referencia de Alquiler, ha aumentado hasta un 20% en una cuarta parte de los barrios (28 barrios).

En el 75% restante, es decir 79 barrios, el precio ha aumentado en más de un 20% en los últimos cuatro años, y de estos, hay un 10% en los que el precio se incrementa en más de un 50%.

3.3 EL PRECIO DEL ALQUILER EN LA CIUDAD DE SEVILLA

En términos absolutos el Distrito con precios de alquiler más altos de la ciudad es el Distrito Casco Antiguo, tanto si atendemos al IPRA como al POA, seguido de los Distritos Triana y los Remedios, teniendo el primero precios superiores en oferta en portales inmobiliarios y estando ambos prácticamente igualados en cuanto a precios según el registro de fianzas. Muy cerca de estos valores, pero algo por debajo, se encuentra el Distrito Nervión.

En el otro extremo, los Distritos con precios más bajos son por este orden, Este, Cerro Amate y Norte.

Si analizamos, tanto las viviendas en oferta en los portales inmobiliarios (POA), como aquellas que están constan afianzadas (AVRA), podemos concluir que más del 75% de las viviendas en alquiler en la ciudad de Sevilla tienen precios que oscilan entre los 300 euros de mínimo y los 700 euros de máximo.

Siendo los Distritos Cerro-Amate y Norte los que presentan mayor número de viviendas en alquiler por debajo de los 500 euros, suponiendo estas viviendas más del 60% de los alquileres de dichos barrios según los datos del registro de fianzas y algo más del 50% según la oferta de portales inmobiliarios.

Los Distritos Casco Antiguo y Triana son aquellos con mayor porcentaje de número de viviendas en alquiler entre 500 y 700 euros según los datos del registro de fianzas. Sin embargo si atendemos a la oferta en portales inmobiliarios, Triana sigue siendo la que mayor oferta tiene en esa franja de precio, pero Casco Antiguo no, ocupando el séptimo lugar en cuanto a oferta en este tipo de viviendas. Ello se puede explicar por el fenómeno de la introducción de la vivienda turística que comenzó su implantación en el año 2016 y que ha ido incorporando gran parte de los inmuebles disponibles en dicho distrito.

Los Distritos Nervión y los Remedios son los que tiene mayor porcentaje de número de viviendas en alquiler entre 700 y 1.200 euros, tanto si atendemos a los precios afianzados como a la oferta en portales inmobiliarios.

3.4 PRECIOS DE ALQUILER Y PRESIÓN TURÍSTICA RESIDENCIAL

Los Distritos Casco Antiguo y Triana, que son aquellos con mayor porcentaje de número de viviendas en alquiler entre 500 y 700 euros, son aquellos que tienen un mayor índice de presión turística residencial. Si exceptuamos a los dos Distritos con viviendas a precios más altos de la ciudad (Nervión y los Remedios) observamos que Triana y Casco Antiguo son los que menos porcentaje de viviendas en alquiler tienen por debajo de los 500 euros.

Además se ha comprobado que en Casco Antiguo la tendencia en los inmuebles que actualmente se ofertan es la disminución de inmuebles en la mencionada franja de precio.

3.5 ÁMBITOS DE OPORTUNIDAD PARA EL DESARROLLO DE PROMOCIONES EN ALQUILER ASEQUIBLE.

La oportunidad del programa de alquiler asequible se concreta en aquellos ámbitos territoriales donde no hay oferta suficiente disponible a los precios que el propio programa establece. De tal forma que incluso en ámbitos donde existe una clara necesidad de vivienda en alquiler, las estrategias a abordar pasarán por implementar otras medidas diferentes al programa del alquiler asequible, ya que este depende necesariamente de la rentabilidad de la actuación para el agente promotor.

Dicho esto, serán las viviendas que no superen los 70 metros, las que tendrán mayor margen de implantación en los distintos distritos de la ciudad al tiempo que esta viabilidad de implantación irá disminuyendo a medida que se superen los 70 metros, siendo aquellos distritos en los que los precios de oferta son más elevados los que contarán con mayor viabilidad para el desarrollo de viviendas entre 70 y 90 metros cuadrados.

3.6 IPRA DEL PMVS DE SEVILLA 2020

Realizadas las comprobaciones descritas en la metodología anterior se adjunta tabla resumen del IPRA de aplicación para el Programa de Alquiler Asequible, así como de otros programas municipales en materia de alquiler de vivienda en desarrollo del PMVS, en Sevilla para el año 2020.

CÓD. DIS.	BARRIO / DISTRITO	2019
1	ALFALFA	8,63
1	ARENAL	9,00
1	ENCARNACION-REGINA	9,53
1	FERIA	7,70
1	MUSEO	9,53
1	SAN BARTOLOME	8,93
1	SAN GIL	9,25
1	SAN JULIAN	8,86
1	SAN LORENZO	9,11
1	SAN VICENTE	9,20
1	SANTA CATALINA	10,08
1	SANTA CRUZ	9,93
1	**DISTRITO CASCO ANTIGUO**	**9,15**
2	BEGOÑA-SANTA CATALINA	6,94
2	CAMPOS DE SORIA	7,12
2	CISNEO ALTO-SANTA MARIA DE GRACIA	6,58
2	CRUZ ROJA-CAPUCHINOS	7,51
2	DOCTOR BARRAQUER-GRUPO RENFE-POLICLINICO	8,71
2	EL CARMEN	9,73
2	EL CEREZO	7,36
2	EL ROCIO	7,31
2	EL TORREJON	6,51
2	HERMANDADES-LA CARRASCA	6,99
2	LA BARZOLA	6,41
2	LA PALMILLA-DOCTOR MARAÑON	8,43
2	LA PAZ-LAS GOLONDRINAS	7,99
2	LAS AVENIDAS	7,66
2	LEON XIII-LOS NARANJOS	7,91
2	LOS PRINCIPES-LA FONTANILLA	5,37
2	MACARENA TRES HUERTAS-MACARENA CINCO	8,34

CÓD. DIS.	BARRIO / DISTRITO	2019
2	PINO FLORES	6,83
2	PIO XII	7,55
2	POLIGONO NORTE	4,65
2	RETIRO OBRERO	6,10
2	SANTA JUSTA Y RUFINA-PARQUE MIRAFLORES	7,81
2	SANTA MARIA DE ORDAS-SAN NICOLAS	6,36
2	VILLEGAS	7,04
2	**DISTRITO MACARENA**	**7,44**
3	CIUDAD JARDIN	7,79
3	HUERTA DEL PILAR	8,82
3	LA BUHAIRA	9,25
3	LA CALZADA	8,39
3	LA FLORIDA	9,11
3	NERVION	8,06
3	SAN BERNARDO	8,53
3	SAN ROQUE	8,42
3	**DISTRITO NERVIÓN**	**8,59**
4	AMATE	6,38
4	EL CERRO	6,44
4	JUAN XXIII	5,52
4	LA PLATA	5,19
4	LOS PAJAROS	6,06
4	PALMETE	3,47
4	ROCHELAMBERT	5,76
4	SANTA AURELIA-CANTABRICO-ATLANTICO-LA ROMERIA	6,45
4	**DISTRITO CERRO-AMATE**	**5,69**
5	AVENIDA DE LA PAZ	4,45
5	BAMI	8,34
5	EL JUNCAL-HISPALIS	8,30
5	EL PLANTINAR	8,60
5	EL PORVENIR	9,69
5	EL PRADO-PARQUE MARIA LUISA	9,17
5	FELIPE II-LOS DIEZ MANDAMIENTOS	7,76
5	GIRALDA SUR	10,29
5	HUERTA DE LA SALUD	8,00
5	LA OLIVA	5,12

CÓD. DIS.	BARRIO / DISTRITO	2019
5	LAS LETANIAS	4,33
5	POLIGONO SUR	4,46
5	TABLADILLA-LA ESTRELLA	9,95
5	TIRO DE LINEA-SANTA GENOVEVA	7,59
5	**DISTRITO SUR**	**8,00**
6	BARRIO LEON	7,34
6	EL TARDON-EL CARMEN	7,65
6	TRIANA CASCO ANTIGUO	9,11
6	TRIANA ESTE	8,94
6	TRIANA OESTE	8,54
6	**DISTRITO TRIANA**	**8,63**
7	AEROPUERTO VIEJO	6,27
7	BARRIADA PINO MONTANO	4,81
7	CONSOLACION	5,21
7	EL GORDILLO	3,75
7	LA BACHILLERA	4,47
7	LAS ALMENAS	5,90
7	LAS NACIONES-PARQUE ATLANTICO-LAS DALIAS	6,38
7	LOS ARCOS	5,70
7	LOS CARTEROS	
7	SAN DIEGO	6,06
7	SAN JERONIMO	6,89
7	SAN MATIAS	5,76
7	**DISTRITO NORTE**	**5,66**
8	ARBOL GORDO	8,02
8	EL FONTANAL-MARIA AUXILIADORA-CARRETERA DE CARMONA	8,09
8	HUERTA DE SANTA TERESA	7,66
8	LAS HUERTAS	5,21
8	SAN CARLOS-TARTESSOS	7,09
8	SAN JOSE OBRERO	7,77
8	SAN PABLO A Y B	7,41
8	SAN PABLO C	5,23
8	SAN PABLO D Y E	6,10
8	SANTA CLARA	6,49
8	ZODIACO	6,26
8	**DISTRITO SAN PABLO - SANTA JUSTA**	**7,24**

CÓD. DIS.	BARRIO / DISTRITO	2019
9	COLORES, ENTREPARQUES	4,90
9	PALACIO DE CONGRESOS, URBADIEZ, ENTREPUENTES	6,24
9	PARQUE ALCOSA-JARDINES DEL EDEN	5,85
9	TORREBLANCA	3,00
9	**DISTRITO ESTE**	**4,98**
10	BARRIADA DE PINEDA	4,89
10	BELLAVISTA	6,32
10	ELCANO-BERMEJALES	5,38
10	HELIOPOLIS	4,60
10	PEDRO SALVADOR-LAS PALMERITAS-GUADAIRA	7,12
10	SECTOR SUR-LA PALMERA-REINA MERCEDES	7,90
10	**DISTRITO BELLAVISTA - LA PALMERA**	**6,43**
11	LOS REMEDIOS	8,71
11	TABLADA	4,55
11	**DISTRITO LOS REMEDIOS**	**8,67**
TM	**SEVILLA**	**7,50**

TABLA RESUMEN IPRA DEL PMVS DE SEVILLA 2020

4 ANÁLISIS DAFO DEL PROGRAMA DE ALQUILER ASEQUIBLE

Se propone un análisis DAFO como soporte de las conclusiones del diagnóstico acerca de la implantación del Programa de Alquiler Asequible.

Este análisis nos permitirá situar a nivel de esquema las conclusiones dividas entre aquellas que se visualizan como positivas o ventajas (Fortalezas y Oportunidades) y aquellas otras que asocian a una componente negativa o de dificultad (Debilidades y Amenazas).

Una vez realizado este esquema, procederemos a desarrollar las conclusiones, intentando partir de un esquema que posibilite agruparlas, aunque siendo consciente de que una mayor combinación de variables, o relación de distintos elementos relacionados en el análisis nos llevará a enriquecer las conclusiones.

El análisis DAFO es la herramienta de análisis estratégico por excelencia, siendo el beneficio que se obtiene con su aplicación el de conocer la situación real objeto del ámbito a realizar, así como los riesgos y oportunidades que se derivan. La matriz DAFO es una radiografía que nos ayuda a identificar y entender los aspectos tanto internos como externos del objeto de estudio, identificando las debilidades, amenazas, fortalezas y oportunidades. Es una herramienta de diagnóstico que facilita la toma de decisiones futuras, ayudándonos a plantear las acciones que deberíamos poner en marcha para aprovechar las oportunidades detectadas y a prepararnos para contrarrestar las amenazas, teniendo conciencia de nuestras debilidades y fortalezas.

Cada uno de los conceptos del análisis DAFO podríamos conceptuarlos resumidamente de la siguiente manera:

- Debilidades: Las necesidades actuales que implican aspectos negativos que deberían modificarse. Hace referencia a las limitaciones o autocríticas internas.
- Amenazas: Todo lo que supone riesgos potenciales y que debiera prevenirse, pero que no dependen de la acción del propio colectivo, sino que constituyen elementos externos, del entorno.
- Fortalezas: Todos los aspectos positivos que deben mantenerse o reforzarse. Constituyen capacidades o factores de éxito propias.
- Oportunidades: Todas las capacidades y recursos potenciales que se debieran aprovechar, presentes en el entorno o que estuvieran disponibles o pudieran movilizarse.

4.1 DEBILIDADES

La **puesta en marcha del Programa** depende en exclusividad de la iniciativa del sector privado, que deberán movilizar los suelos donde se pueden llevar a las promociones de vivienda derivadas del presente programa.

La inexistencia de ayudas directas a los promotores de las actuaciones, ya que todos los incentivos que se aplican al presente programa se basan en la reducción de determinados costes.

La **novedad del programa**, que no cuenta con antecedentes o marco referencial para comparar puede generar incertidumbres en su aplicación.

La **rentabilidad del programa** para el promotor se plantea a largo plazo y por tanto requiere de una gran financiación para acometer el desarrollo de las promociones del programa.

4.2 AMENAZAS

La **escasa cultura en nuestro territorio de este tipo de actuaciones** que suponen una gran inversión inicial y la generación de beneficios a largo plazo que sin embargo si cuenta con antecedentes en otros países del entorno europeo.

Los **cambios normativos**, sobre todo a nivel urbanístico, que puedan modificar el régimen jurídico de los suelos donde se pretende implantar este tipo de actuaciones.

La gran rentabilidad que en el mercado inmobiliario están obteniendo los **inmuebles destinados al turismo** que puedan hacer más atractivas estas actuaciones para los inversores.

Los **bajos precios de los tipos de interés** de las hipotecas que puedan hacer más competitivos los inmuebles en compraventa frente a los inmuebles en alquiler.

4.3 FORTALEZAS

La existencia de una **gran cantidad de suelos de reserva** para vivienda protegida según el planeamiento urbanístico que son los aptos para el desarrollo de este tipo de actuaciones y que tienen difícil movilización en la situación actual según los programas de vivienda protegida más tradicionales.

El aval que supone, en este caso, contar con un **respaldo de las administraciones públicas** para el desarrollo de las actuaciones del programa.

La **diversificación** que supone este tipo de promociones en alquiler frente a las actuaciones de promociones protegidas en alquiler, complementando por tanto la oferta existente de viviendas en alquiler con precios limitados.

Las **condiciones contractuales de los contratos de alquiler** que derivan del programa que supone una mejora de las condiciones de los inquilinos respecto a las establecidas en la ley de arrendamientos urbanos.

4.4 OPORTUNIDADES

Se trata de un **producto inmobiliario nuevo**, y esta novedad puede suponer un aliciente para que los agentes promotores se acojan al mencionado programa.

Existe una demanda para este tipo de viviendas y supondría ir dando **respuestas a las necesidades de vivienda** que se encuentran inscritas en el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.