







CONTENIDOS PRESENTACIÓN

- **✓** ANTECEDENTES
- ✓ BASES REGULADORAS DESARROLLO PROGRAMA DE ALQUILER ASEQUIBLE
- ✓ FUENTES DE INFORMACIÓN Y PROVEEDORES IPRA
- ✓ EL PARQUE DE ALQUILER RESIDENCIAL
- ✓ METODOLOGÍA PARA DETERMINACIÓN DEL IPRA RESIDENCIAL EN EL TM SEVILLA.
- ✓ OPORTUNIDAD DEL PROGRAMA DE ALQUILER ASEQUIBLE
- ✓ IPRA DEL PMVS DE SEVILLA 2020









ANTECEDENTES

ESCASEZ DE PARQUE DE VIVIENDAS EN ALQUILER (19% 2017)

+

EXISTENCIA DE SUELOS PRIVADOS CALIFICADOS PARA VIVIENDA PROTEGIDA

✓ OBJETO DEL PROGRAMA

AUMENTAR PARQUE VIVIENDAS ALQUILER A PRECIO ASEQUIBLE (↑VP ↓ MERCADO)

+

MOVILIZACIÓN SUELOS 30% EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL PARA VP

✓ OBJETO DEL ÍNDICE DE PRECIOS DE REFERENCIA DE ALQUILER RESIDENCIAL

CONTRASTAR: ALINEACIÓN OBJETIVOS PROGRAMA-REALIDAD MERCADO

+

GENERACIÓN DE IPRA PARA APLICACIÓN PROGRAMA ALQUILER ASEQUIBLE 2020







BASES REGULADORAS PARA DESARROLLO DEL PROGRAMA DE ALQUILER ASEQUIBLE

- **✓ ESTRUCTURA**: 5 TÍTULOS + 20 CLAUSULAS
 - TÍTULO I: RÉGIMEN JURÍDICO
 - TÍTULO II: SELECCIÓN Y CALIFICACIÓN DE LAS ACTUACIONES
 - TÍTULO III: PROCEDIMIENTO DE SELECCIÓN DE LOS BENEFICIARIOS DEL PROGRAMA
 - TÍTULO IV: PROHIBICIÓN DE TRANSMISIÓN
 - TÍTULO V: BENEFICIOS A LOS QUE PUEDEN ACOGERSE LAS ACTUACIONES DE VIVIENDAS EN ALQUILER ASEQUIBLE









- ✓ RÉGIMEN JURÍDICO: VIVIENDA PROTEGIDA DE CARÁCTER MUNICIPAL
- ✓ VIVIENDA EN ALQUILER DE PROMOCIÓN PRIVADA
- ✓ HASTA 5,5 VECES EL IPREM (+4,5 IPREM)
- ✓ PRECIOS LIMITADOS Y ESTABILIDAD EN LOS CONTRATOS
- ✓ NÚMERO LIMITADO POR CONVOCATORIA: RESERVA DE CUPOS
- ✓ INCENTIVOS Y VENTAJAS PARA EL PROMOTOR: ICIO, IBI...
- ✓ COORDINACIÓN CON OTRAS AYUDAS MUNICIPALES
- ✓ PREVISTAS **1000 VIVIENDAS** ALQUILER ASEQUIBLE (1ª CONVOCATORIA)
- ✓ INCREMENTO DEL 12.5 % DEL ALQUILER PROTEGIDO EN LA CIUDAD DE SEVILLA









FUENTES DE INFORMACIÓN CONSIDERADAS Y PROVEEDORESIPRA

ORGANISMO	FUENTE	PERIODICIDAD	DESAGREGACIÓN
OBSERVATORIO DE VIVIENDA Y SUELO Boletín Especial Alquiler residencial 2019	BOLETÍN ESPECIAL DE ALQUILER RESIDENCIAL	ANUAL	MUNICIPAL
IN Instituto	CENSOS POBLACIÓN Y VIVIENDA, CPV	DECENAL	SECCIÓN CENSAL
Nacional de Estadística	ENCUESTA DE CONDICIONES DE VIDA, ECV	ANUAL	AUTONÓMICA
C	ENCUESTA CONTINUA DE HOGARES, ECH	ANUAL	AUTONÓMICA
CES Centro de Investigaciones Sociológicas	BARÓMETRO DE LA VIVIENDA Y EL	ND	PROVINCIAL
Sociológicas	ALQUILER, BVA	ND	FIGUINCIAL
Agenda de Vivienda y Rehabilitación de Andalucia	REGISTROS ADMINISTRATIVOS DEPÓSITOS	CONTINUO	DIRECCIÓN
JUNIA DE ANDALICIA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	DE FIANZAS ARRENDAMIENTO	CONTINUO	POSTAL
Ō	REGISTROS DE ANUNCIOS DE VIVIENDAS	CONTINUIO	CDC
fotocasa	OFERTADAS EN ALQUILER	CONTINUO	GPS

OTROS INDICADORES URBANOS EXTRACTADOS A PARTIR DEL PMVS:

RTA, VFT; AIRDNA, VFT; SERVICIO DE ESTADÍSTICA AYTO SEVILLA; EMASESA; ATS (...)







FUENTES DE INFORMACIÓN

DESACTUALIZADAS

O

SIN DESAGREGACIÓN SUFICIENTE A NIVEL INFERIOR AL MUNICIPAL





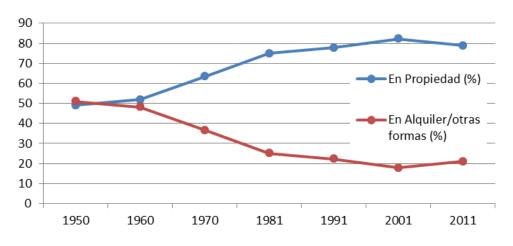


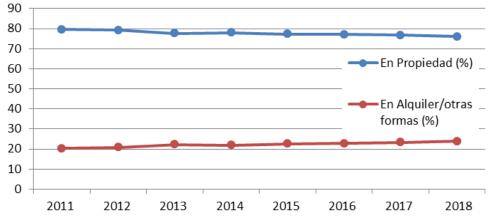
EL PARQUE DE ALQUILER RESIDENCIAL

✓ EVOLUCIÓN RECIENTE DEL PARQUE DE ALQUILER RESIDENCIAL ESTATAL (INE: CPV Y ECV 2018)

AÑO (CPV)	Propiedad (%)	Alquiler (%)
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

AÑO (ECV)	Propiedad (%)	Alquiler (%)
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











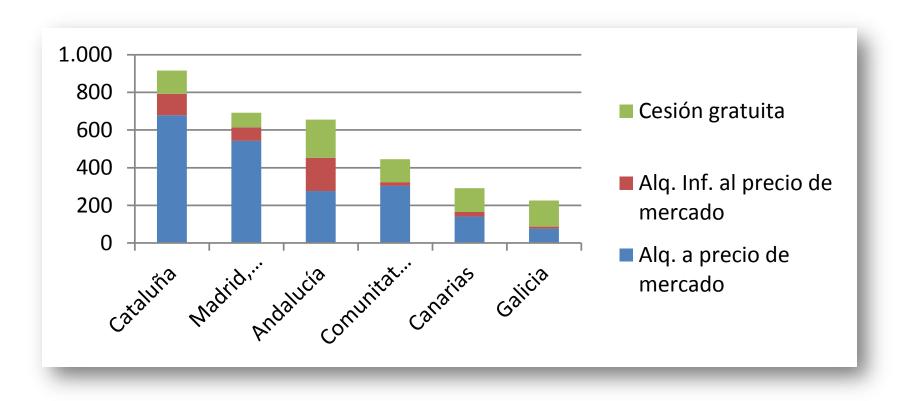
✓ ESTIMACIÓN PARQUE DE ALQUILER RESIDENCIAL AUTONÓMICO (INE: ECV 2018, EN MILES)

CC. AA.	HOGARES	PROPIEDAD	ALQUILER	% ALO	A PRE. MER.	INF. PRE. MER.	% SORRE ALO	CESIÓN GRAT.
Cataluña	3.011	2.096	915	30%	678	114	12%	123
Madrid, Comunidad de		1.908	691	27%	543	70	10%	78
Andalucía	3.208	2.554	655	20%	276	176	27%	202
Com. Valenciana	1.994	1.549	445	22%	303	20	4%	122
Canarias	844	553	291	34%	141	24	8%	127
Galicia	1.084	859	226	21%	77	10	4%	139
Castilla y León	1.016	834	182	18%	106	13	7%	63
Castilla - La Mancha	781	615	166	21%	114	3	2%	49
Balears, Illes	455	300	155	34%	111	18	12%	26
País Vasco	904	751	153	17%	90	19	12%	43
Aragón	538	423	115	21%	68	4	3%	43
Asturias, Principado de	453	345	109	24%	62	9	8%	38
Murcia, Región de	541	433	108	20%	65	4	4%	38
Extremadura	428	354	74	17%	24	11	15%	39
Navarra, Com. F.	256	204	53	21%	26	5	9%	21
Cantabria	240	188	52	22%	31	1	2%	20
Rioja, La	130	107	23	18%	15	1	4%	7
Ceuta	27	20	8	29%	3	4	50%	1
Melilla	27	20	7	26%	6	1	14%	-
Total Nacional	18.536	14.106	4.430	24%	2.743	500	11%	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







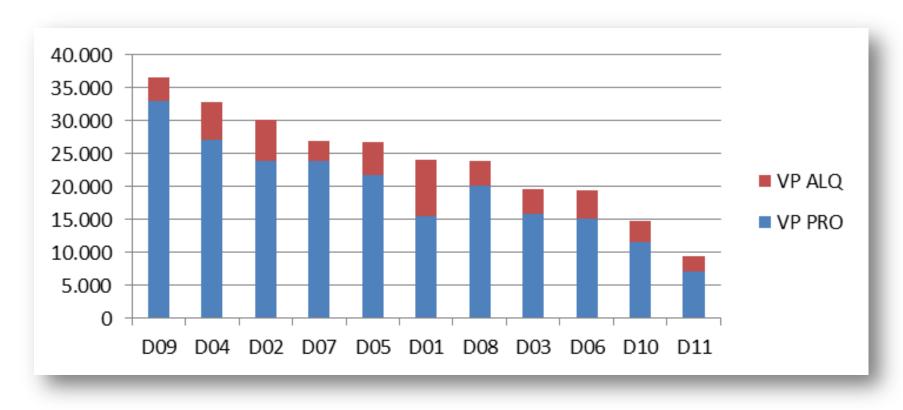
✓ EL PARQUE DE ALQUILER RESIDENCIAL EN EL TM SEVILLA (PMVS 2018-2023)

CÓD. DIS.	DISTRITO	HOGARES	VIV PRO	%	VIV ALQ	%
D01	CASCO ANTIGUO	24.146	15.603	65%	8.543	35%
D02	MACARENA	30.197	23.882	79%	6.315	21%
D03	NERVIÓN	19.594	15.870	81%	3.724	19%
D04	CERRO - AMATE	32.863	27.064	82%	5.799	18%
D05	SUR	26.847	21.752	81%	5.095	19%
D06	TRIANA	19.363	15.137	78%	4.226	22%
D07	NORTE	26.948	23.972	89%	2.976	11%
D08	SAN PABLO - SANTA JUSTA	23.931	20.197	84%	3.734	16%
D09	ESTE	36.600	33.066	90%	3.534	10%
D10	BELLAVISTA - LA PALMERA	14.753	11.684	79%	3.069	21%
D11	LOS REMEDIOS	9.481	7.199	76%	2.282	24%
41091	TOTAL TM SEVILLA	264.723	215.429	81%	49.295	19%









VIVIENDAS PRINCIPALES DEL TM SEVILLA POR DISTRITOS SEGÚN RÉGIMEN DE TENENCIA.

PMVS TM SEVILLA 2018-2023







METODOLOGÍA PARA LA DETERMINACIÓN DEL ÍNDICE DE PRECIO DE REFERENCIA DE ALQUILER RESIDENCIAL EN EL TM SEVILLA: IPRA

✓ 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

- ✓ ÁMBITO GEOGRÁFICO Y DESAGREGACIÓN: TM + DISTRITOS + BARRIOS
- **✓ VARIABLES INDEPENDIENTES PARA LA SINCRONIZACIÓN:**

TEMPORAL

+

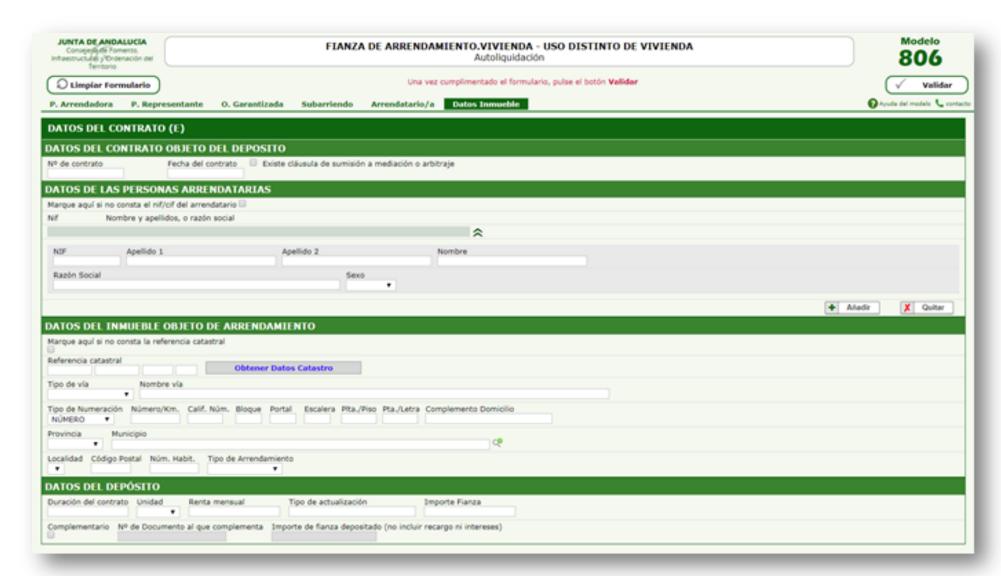
GEOGRÁFICA







✓ DEFINICIÓN DE LA MUESTRA Y VARIABLE ESTADÍSTICA CONSIDERADA









ATRIBUTOS

- ID DEL 'Nº DE CONTRATO'
- 'FECHA DEL CONTRATO'
- 'REFERENCIA CATASTRAL'
- 'RENTA MENSUAL' = 'IMPORTE DE LA FIANZA'.

✓ MUESTRA:

15.752 REGISTROS DE INMUEBLES RESIDENCIALES EN RÉGIMEN DE ALQUILER

=

PERSONAS FÍSICAS + JURÍDICAS PRIVADAS + JURÍDICAS PÚBLICAS (PROTEGIDOS)

- NO SE HAN CONSIDERADO REGISTROS SIN REFERENCIA CATASTRAL
- NO SE HAN CONSIDERADO REGISTROS DE PERSONAS JURÍDICAS PÚBLICAS (PRECIO INFERIOR AL DEL MERCADO LIBRE)
- LA MUESTRA SE REDUCE A **11.622 REGISTROS** (6.171 PARCELAS CATASTRALES)







- ✓ OPERACIONES PARA REDUCIR DE LA DESVIACIÓN DE LA MUESTRA IPRA
 - FECHA DEL CONTRATO: SE ESTRATIFICAN TESTIGOS POR PERÍODOS ANUALES
 - REFERENCIA CATASTRAL: GEOLOCALIZACIÓN/COMPONENTE ESPACIAL BARRIO Y DISTRITO
 - 100,00 < MENSUALIDAD < 5.000,00 €</p>
 - TESTIGOS CON 20,00 < SUPERFICIE CONSTRUIDA < 500,00 M2C (SUPERFICIE CONSTRUIDA OBTENIDA DE BD CATASTRO INMOBILIARIO)
 - SE OBTIENE ATRIBUTO DE PRECIO/M²C Y SÓLO SE EMPLEARÁN TESTIGOS CON RELACIÓN 1,00 < PRECIO/M²C < 80,00 €/M2C
 - LA MUESTRA QUEDA REDUCIDA 9.536 REGISTROS VÁLIDOS SOBRE 5.652 PARCELAS CATASTRALES

✓ IPRA: MEDIA MUESTRAL PROPIA POR CADA ÁMBITO CONSIDERADO (BARRIO Y DISTRITO) Y PERÍODO DE 3 AÑOS (AÑO DE REFERENCIA + DOS ANTERIORES = 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)







✓ ÍNDICE DE PRECIO DE REFERENCIA DE ALQUILER DISTRITOS-BARRIOS 2015-2018 (€/M²)

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

CÓD. DIS.	BARRIO / DISTRITO	2015	2016	2017	2018
	DOCTOR BARRAQUER-				
2	GRUPO RENFE-	7,16	7,37	7,17	8,08
	POLICLINICO				
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	F 20	Г 10	г 24	6 27
2	CARRASCA	5,29	5,19	5,34	6,27
2	LA BARZOLA	4,89	4,92	4,92	6,05
2	LA PALMILLA-DOCTOR	6 22	6 22	6 56	9 00
	MARAÑON	6,33	6,33	6,56	8,00
2	LA PAZ-LAS	6,17	6,11	6,24	6,82
۷	GOLONDRINAS	0,17	0,11	0,24	0,62
2	LAS AVENIDAS	5,84	5,95	6,47	7,13
2	LEON XIII-LOS	E 00	E 40	6.40	7 57
۷	NARANJOS	5,90	5,49	6,40	7,57
2	LOS PRINCIPES-LA	5 20	4,74	4,83	4,97
	FONTANILLA	5,20	4,/4	4,00	4,37
	MACARENA TRES				
2	HUERTAS-MACARENA	6,31	6,45	6,27	7,94
	CINCO				



NOSDO
AYUNTAMIENTO
DE SEVILLA



CÓD. DIS.	BARRIO / DISTRITO	2015	2016	2017	2018
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
	SANTA JUSTA Y				
2	RUFINA-PARQUE	6,57	6,68	6,93	7,64
	MIRAFLORES				
2	SANTA MARIA DE	5,10	5,68	5,80	6,07
	ORDAS-SAN NICOLAS	3,10	J,00	<i>3,</i> 60	0,07
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 SANTA AURELIA- CANTABRICO- ATLANTICO-LA ROMERIA 4 DISTRITO CERRO- AMATE 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 FEL PRADO-PARQUE MARIA LUISA 5 FELIPE II-LOS DIEZ MANDAMIENTOS 6,05 6,54 7,32 7,55	CÓD. DIS.	BARRIO / DISTRITO	2015	2016	2017	2018
4 PALMETE 3,07 3,46 3,30 3,40 4 ROCHELAMBERT 4,62 5,14 5,23 5,57 SANTA AURELIA- CANTABRICO- ATLANTICO-LA ROMERIA 4 DISTRITO CERRO- AMATE 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 5 FELIPE II-LOS DIEZ MANDAMIENTOS 6,05 6,54 7,32 7,55	4	La plata	3,33	4,14	4,41	4,99
4 ROCHELAMBERT 4,62 5,14 5,23 5,57 SANTA AURELIA- CANTABRICO- ATLANTICO-LA ROMERIA 4 DISTRITO CERRO- AMATE 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 5 FELIPE II-LOS DIEZ MANDAMIENTOS 6,05 6,54 7,32 7,55	4	LOS PAJAROS	4,63	4,93	5,13	5,62
SANTA AURELIA- CANTABRICO- ATLANTICO-LA ROMERIA 4 DISTRITO CERRO- AMATE 5 AVENIDA DE LA PAZ BAMI 5 EL JUNCAL-HISPALIS 5 EL PLANTINAR 6,78 6,78 6,23 7,47 8,50 5 EL PRADO-PARQUE MARIA LUISA 5 FELIPE II-LOS DIEZ MANDAMIENTOS 6,05 6,05 6,54 7,32 7,55	4	PALMETE	3,07	3,46	3,30	3,40
4 CANTABRICO- ATLANTICO-LA ROMERIA 4 DISTRITO CERRO- AMATE 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 5 FELIPE II-LOS DIEZ MANDAMIENTOS 6,05 6,54 7,32 7,55	4	ROCHELAMBERT	4,62	5,14	5,23	5,57
4 ATLANTICO-LA ROMERIA 4 DISTRITO CERRO-AMATE 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 FELIPE II-LOS DIEZ MANDAMIENTOS 6,05 6,54 7,32 7,55		SANTA AURELIA-				
ATLANTICO-LA ROMERIA 4 DISTRITO CERRO- AMATE 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 5 FELIPE II-LOS DIEZ MANDAMIENTOS 6,05 6,54 7,32 7,55	4	CANTABRICO-	177	E 12	E 12	E 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	4	ATLANTICO-LA	4,77	5,12	5,12	5,77
4 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		ROMERIA				
AVIATE 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	Λ	DISTRITO CERRO-	4 25	4 68	4 76	5 30
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		AMATE	4,33	4,00	4,70	3,30
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	AVENIDA DE LA PAZ	2,41	2,96	2,71	4,00
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 7,96 8,31 8,63 6,05 6,54 7,32 7,55 MANDAMIENTOS	5	BAMI	6,41	6,79	7,30	8,01
5 EL PORVENIR 8,39 9,46 9,58 9,71 5 EL PRADO-PARQUE 7,96 8,31 8,63 MARIA LUISA 7,96 8,31 8,63 FELIPE II-LOS DIEZ 6,05 6,54 7,32 7,55 MANDAMIENTOS	5	EL JUNCAL-HISPALIS	5,83	6,68	7,21	8,10
5 EL PRADO-PARQUE MARIA LUISA 7,96 8,31 8,63 FELIPE II-LOS DIEZ MANDAMIENTOS 6,05 6,54 7,32 7,55	5	EL PLANTINAR	6,78	6,23	7,47	8,50
5 MARIA LUISA 7,96 8,31 8,63 5 FELIPE II-LOS DIEZ 6,05 6,54 7,32 7,55 MANDAMIENTOS	5	EL PORVENIR	8,39	9,46	9,58	9,71
FELIPE II-LOS DIEZ MANDAMIENTOS 6,05 6,54 7,32 7,55	Е	EL PRADO-PARQUE		7.06	0 21	9 62
5 MANDAMIENTOS 6,05 6,54 7,32 7,55	J	MARIA LUISA		7,30	0,31	6,03
MANDAMIENTOS	-	FELIPE II-LOS DIEZ	6.05	6 5 1	7 22	7 5 5
	<u> </u>	MANDAMIENTOS	0,03	0,34	7,32	7,55
5 GIKALDA SUK 8,99 9,90 10,56 10,43	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	HUERTA DE LA SALUD	6,03	7,49	7,81	8,05
5 LA OLIVA 4,96 4,52 4,50 4,85	5	LA OLIVA	4,96	4,52	4,50	4,85
5 LAS LETANIAS 4,35 4,35	5	LAS LETANIAS			4,35	4,35



NOSDO
AYUNTAMIENTO
DE SEVILLA



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

CÓD. DIS.	BARRIO / DISTRITO	2015	2016	2017	2018
	LAS NACIONES-				
7	PARQUE ATLANTICO-	4,82	6,06	6,18	6,28
	LAS DALIAS				
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
	EL FONTANAL-MARIA				
8	AUXILIADORA-	5,91	6,30	6 72	7,41
O	CARRETERA DE	3,31	0,30	6,72	7,41
	CARMONA				
Q	HUERTA DE SANTA	5 65	6 23	6 52	7 //3
	TERESA		0,23	0,32	7,43
8	LAS HUERTAS	3,03	3,07	3,47	4,58
0	SAN CARLOS-	6 1 2	6 /1	6.64	6 9/
0	TARTESSOS	0,13	0,41	0,04	0,64
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 8 8 8	HUERTA DE SANTA TERESA LAS HUERTAS SAN CARLOS- TARTESSOS SAN JOSE OBRERO SAN PABLO A Y B SAN PABLO C	6,13 6,11 5,69 4,40	6,41 6,37 6,16 4,61	6,64 7,10 6,81 4,46	7,60 7,29 5,00



NOSDO
AYUNTAMIENTO
DE SEVILLA



CÓD. DIS.	BARRIO / DISTRITO	2015	2016	2017	2018
	SECTOR SUR-LA				
10	PALMERA-REINA	6,56	6,44	6,87	7,60
	MERCEDES				
10	DISTRITO BELLAVISTA -	3,44	3,84	4,38	6,14
10	LA PALMERA	3,44	3,64	4,30	0,14
11	LOS REMEDIOS	6,47	6,62	7,51	8,13
11	TABLADA		3,31	4,39	4,13
11	DISTRITO LOS	6.47	6.60	7 47	0.07
11	REMEDIOS	6,47	6,60	7,47	8,07
TM	SEVILLA	5,70	5,99	6,37	7,16

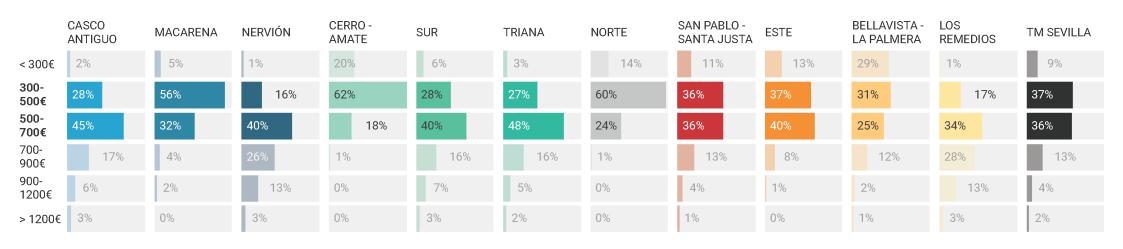
CÓD. DIS.	BARRIO / DISTRITO	2015	2016	2017	2018
8	SANTA CLARA	3,99	4,26	4,97	6,06
8	ZODIACO	5,60	6,11	6,23	6,31
8	DISTRITO SAN PABLO - SANTA JUSTA	5,26	5,62	6,07	6,91
9	COLORES, ENTREPARQUES	5,24	4,57	4,16	4,57
9	PALACIO DE CONGRESOS, URBADIEZ, ENTREPUENTES	5,17	5,52	5,59	5,81
9	PARQUE ALCOSA- JARDINES 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



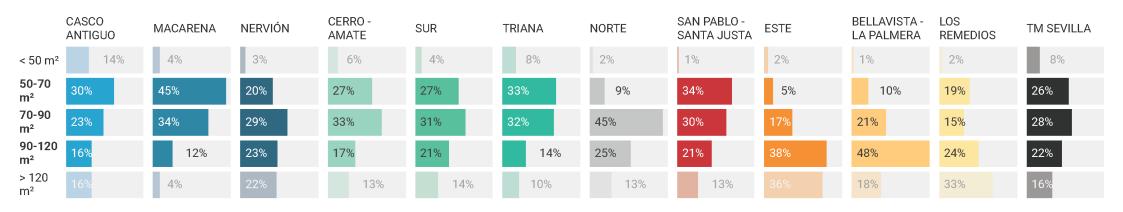




✓ ESTRATIFICACIÓN DE TESTIGOS IPRA POR PRECIO Y DISTRITO



✓ ESTRATIFICACIÓN DE TESTIGOS IPRA POR SUPERFICIE Y DISTRITO

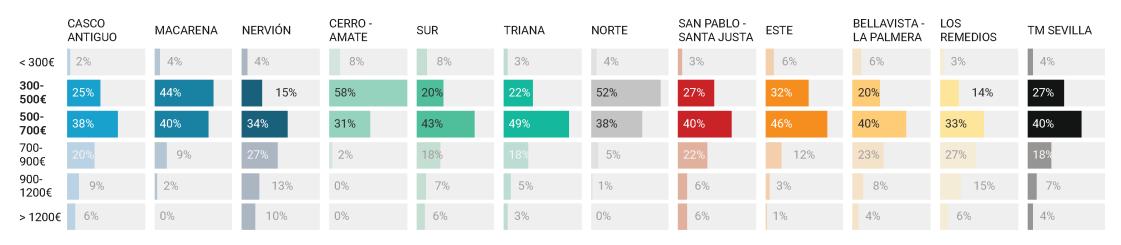




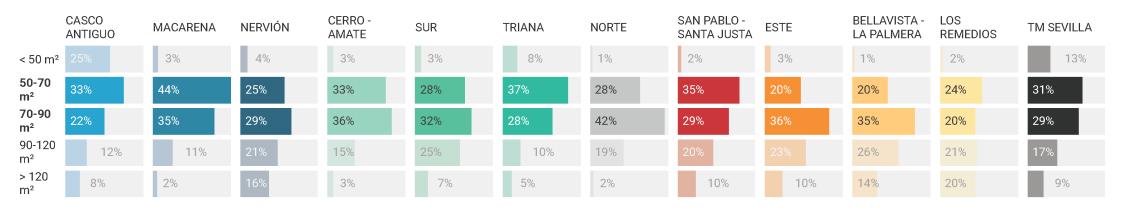




✓ ESTRATIFICACIÓN DE TESTIGOS **POA** POR PRECIO Y DISTRITO (NORMALIZACIÓN=IPRA)



✓ ESTRATIFICACIÓN DE TESTIGOS POA POR SUPERFICIE Y DISTRITO (NORMALIZACIÓN=IPRA)

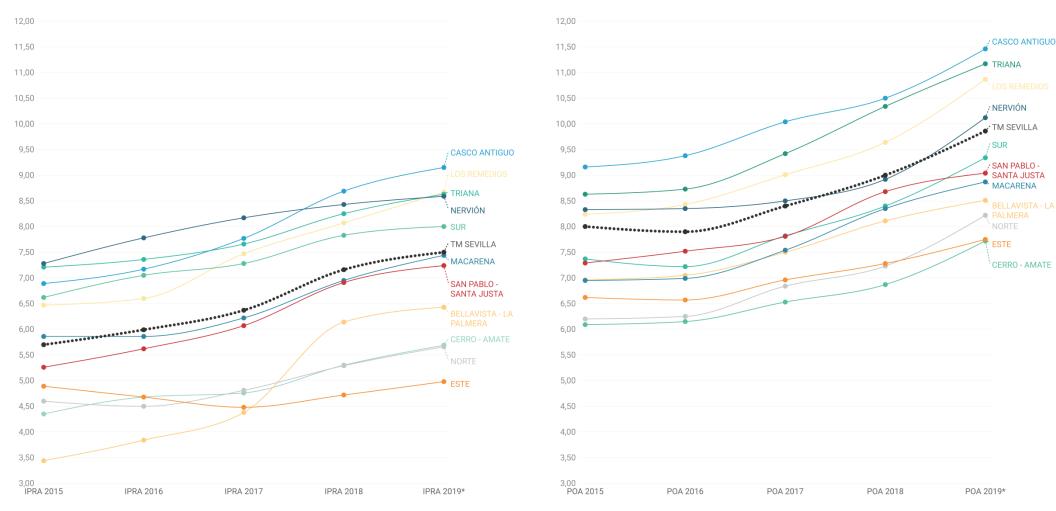








✓ COMPARATIVA RESUMEN LONGITUDINAL 2015-2019 IPRA-POA POR DISTRITOS

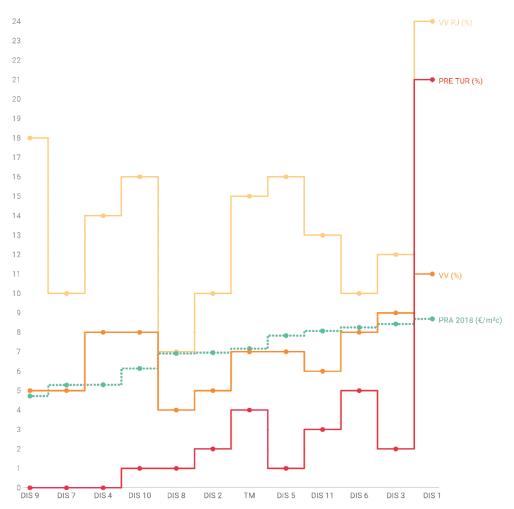








✓ OTROS INDICADORES URBANOS DE REFERENCIA



13,00 11,00 10.00 9,00 8,00 PRA (€/m²) 7,00 VFT ACTIVAS 6.00 (miles Uds.) 5.00 4.00 1.00 0,00 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019

DISTRIBUCIÓN POR DISTRITOS DEL IPRA ASCENDENTE, JUNTO CON ÍNDICES PRE TUR, VV Y VV PJ

EVOLUCIÓN DEL IPRA JUNTO CON LA VIVIENDA VACÍA (VV) Y LAS VIVIENDAS CON FINES TURÍSTICOS (VFT)







OPORTUNIDAD DEL PROGRAMA DE ALQUILER ASEQUIBLE

- ✓ INDICADORES DERIVADOS DEL PROGRAMA DE ALQUILER ASEQUIBLE
 - EL 50% DE LAS RENTAS DE LAS VIVIENDAS < 5% DEL PRECIO DE REFERENCIA Y DEBERÁN DESTINARSE A UNIDS. FAMILIARES CON RENTA MÁXIMA < 4,5 VECES EL IPREM
 - EL OTRO 50% DE LAS RENTAS DE LAS VIVIENDAS < 7% DEL PRECIO DE REFERENCIA Y DEBERÁN DESTINARSE A UNIDS. FAMILIARES CON RENTA MÁXIMA < 5,5 VECES EL IPREM

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 €

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







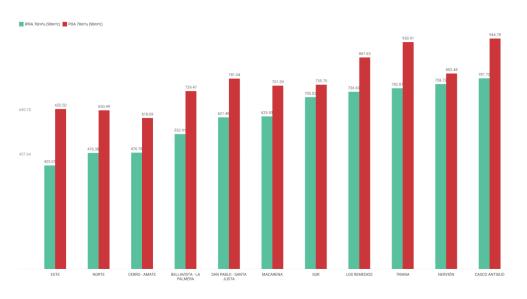
✓ COMPOSICIÓN IPRA SOBRE INDICADORES DEL PROGRAMA DE ALQUILER ASEQUIBLE

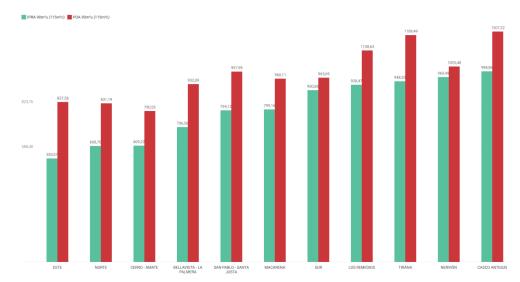
	DISTRITO MUNICIPAL	5%	IPRA	POA	7%	5%	IPRA	POA	7%
			70m²u	(90m²c)			90m²	ս (115m²c)
1	CASCO ANTIGUO		781,72	944,78			998,86	1207,22	
2	MACARENA		625,43	751,39			799,16	960,11	
3	NERVIÓN		758,73	802,48			969,49	1025,40	
4	CERRO - AMATE		476,78	618,69			609,22	790,55	
5	SUR		705,02	755,75			900,86	965,69	
6	TRIANA		742,07	930,91			948,20	1189,49	
7	NORTE	457,64	476,38	650,49	640,70	588,40	608,70	831,19	823,76
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	











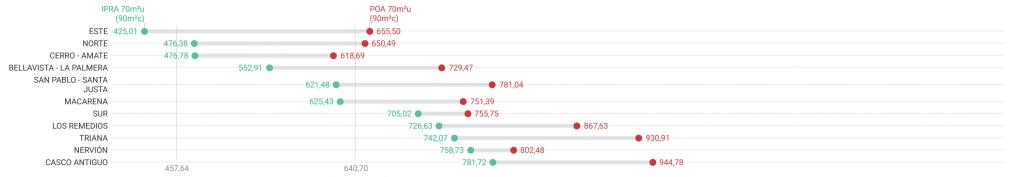
- COMPOSICIÓN DEL ÍNDICE DE IPRA Y POA POR DISTRITOS DEL TM SEVILLA CORRESPONDIENTES A 2018 SOBRE LOS INDICADORES DEL PROGRAMA DE ALQUILER ASEQUIBLE
- VIVIENDAS DE 70 Y 90 M²U (90 Y 115 M²C)
- INCLUSIÓN DE LOS DIFERENTES LÍMITES DEL 5 Y 7% QUE DETERMINAN LA RENTA MÁXIMA DE ALQUILER PARA SENDAS SUPERFICIES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







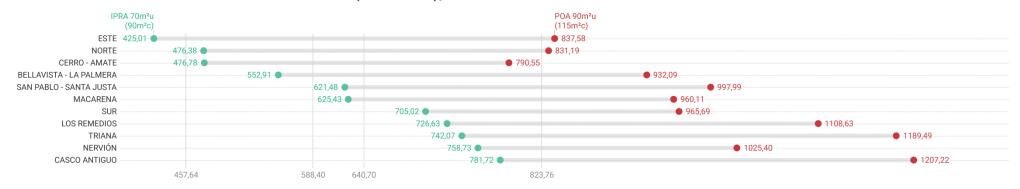
ESQUEMA DE OPORTUNIDAD VIVIENDA 70 m²u (90m²c); REV05



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



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









DEBILIDADES	FORTALEZAS
 La puesta en marcha del Programa depende en exclusividad de la iniciativa del sector privado La inexistencia de ayudas directas a los promotores de las actuaciones La novedad del programa (sin antecedentes) La rentabilidad para el promotor se plantea a largo plazo 	 La existencia de una gran cantidad de suelos de reserva para vivienda protegida El aval que supone respaldo de las administraciones públicas La diversificación frente a las actuaciones de promociones protegidas en alquiler Las condiciones contractuales de los contratos de alquiler
AMENAZAS	OPORTUNIDADES
 La escasa cultura en nuestro territorio de este tipo de actuaciones Los cambios normativos, sobre todo a nivel urbanístico La gran rentabilidad de los inmuebles destinados al turismo Los bajos precios de los tipos de interés de las hipotecas 	 Se trata de un producto inmobiliario nuevo Respuesta a las necesidades de vivienda de personas inscritas en el Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida







IPRA DEL PMVS DE SEVILLA 2020

DE APLICACIÓN PARA EL PROGRAMA DE ALQUILER ASEQUIBLE Y OTROS PROGRAMAS MUNICIPALES EN MATERIA DE ALQUILER DE VIVIENDA EN SEVILLA

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

DIS	BARRIO / DISTRITO	2019
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
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







DIS	BARRIO / DISTRITO	2019
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	6.45
4	ROMERIA	6,45
4	DISTRITO CERRO-AMATE	5,69
5	AVENIDA DE LA PAZ	4,45
5	BAMI	8,34

DIS	BARRIO / DISTRITO	2019
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
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







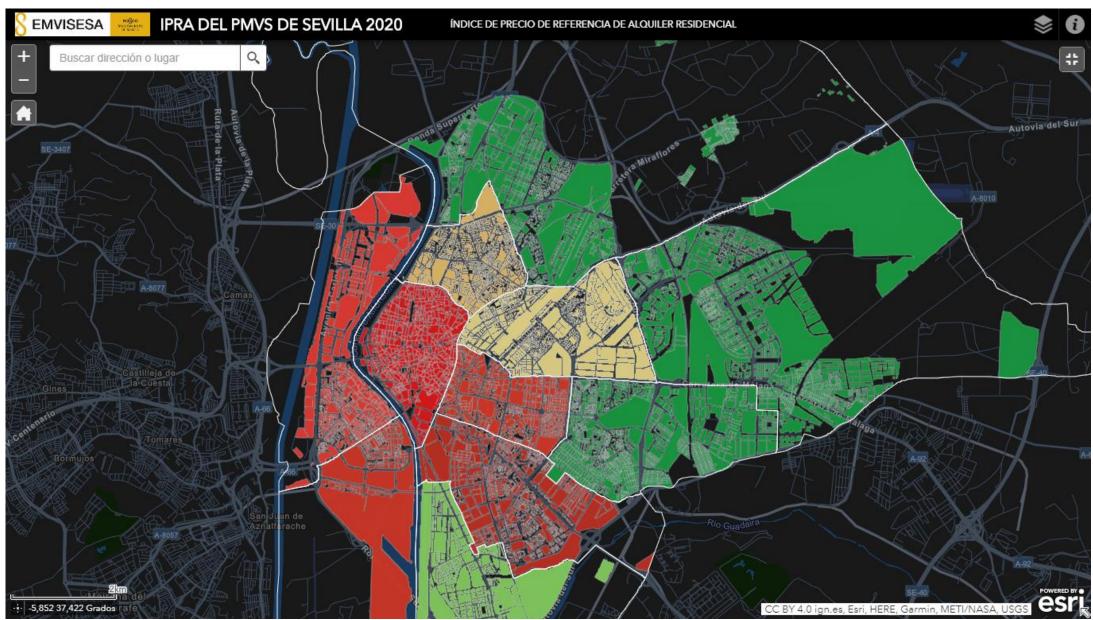
DIS	BARRIO / DISTRITO	2019
7	LA BACHILLERA	4,47
7	LAS ALMENAS	5,90
7	LAS NACIONES-PARQUE ATLANTICO-LAS DALIAS	6,38
7	LOS ARCOS	5,70
7	LOS CARTEROS	
7	SAN DIEGO	6,06
7	SAN JERONIMO	6,89
7	SAN MATIAS	5,76
7	DISTRITO NORTE	5,66
8	ARBOL GORDO	8,02
8	EL FONTANAL-MARIA AUXILIADORA-CARRETERA	0.00
	DE CARMONA	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
9	COLORES, ENTREPARQUES	4,90

DIS	BARRIO / DISTRITO	2019
9	PALACIO DE CONGRESOS, URBADIEZ,	6,24
9	ENTREPUENTES	0,24
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





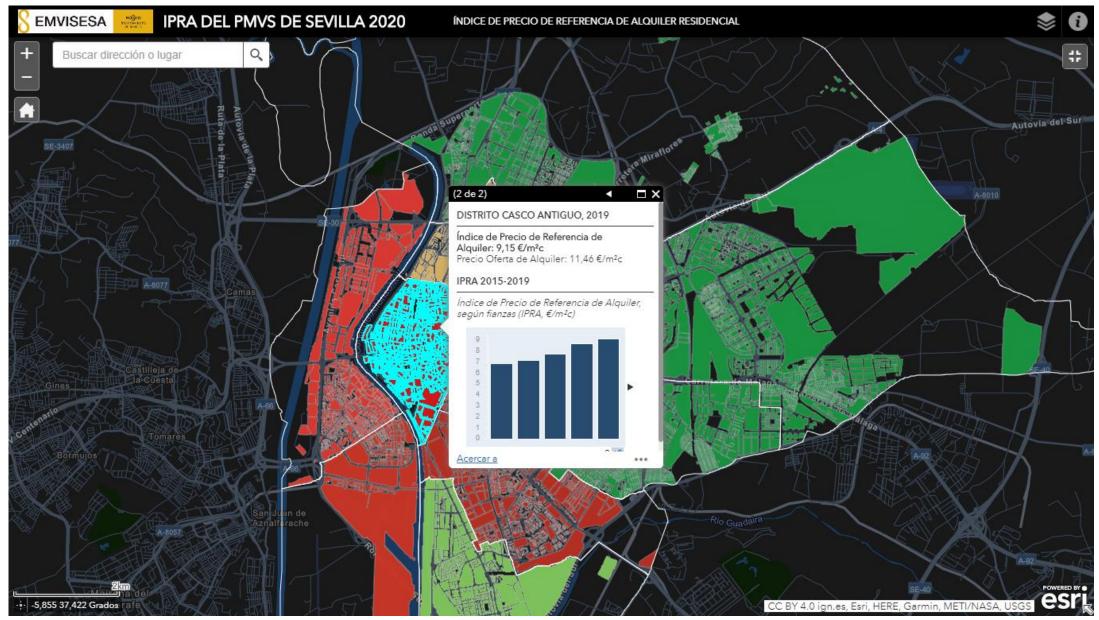








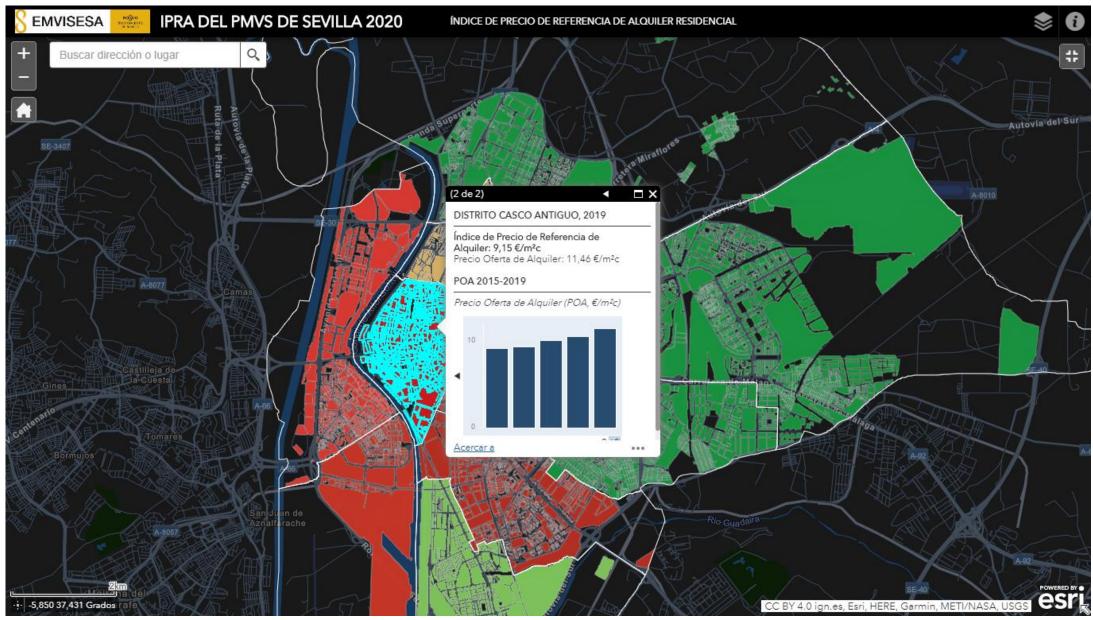








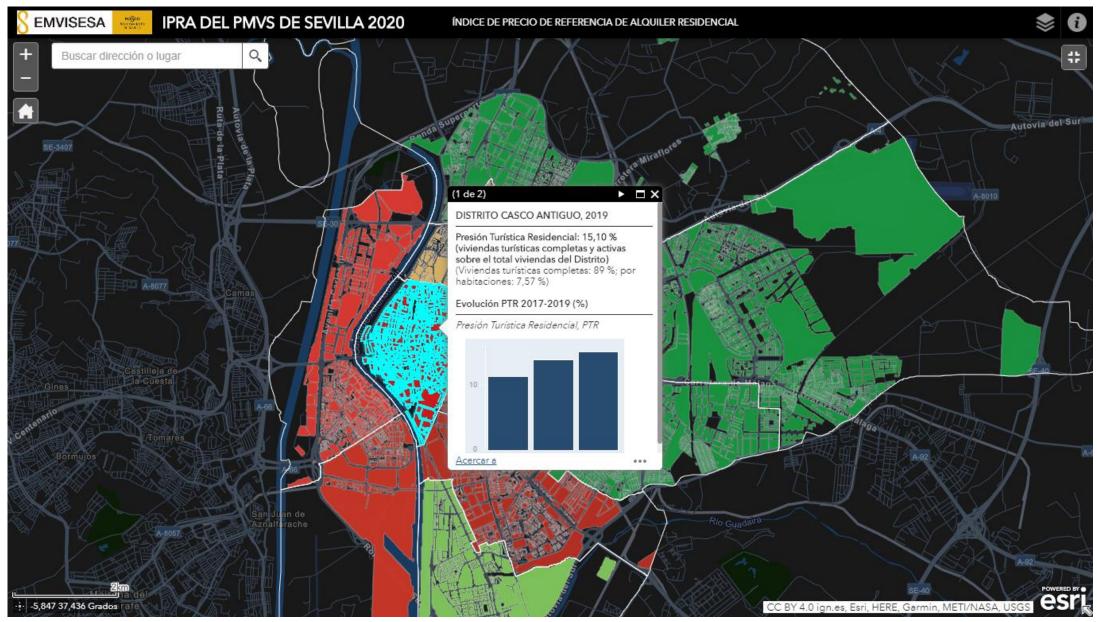








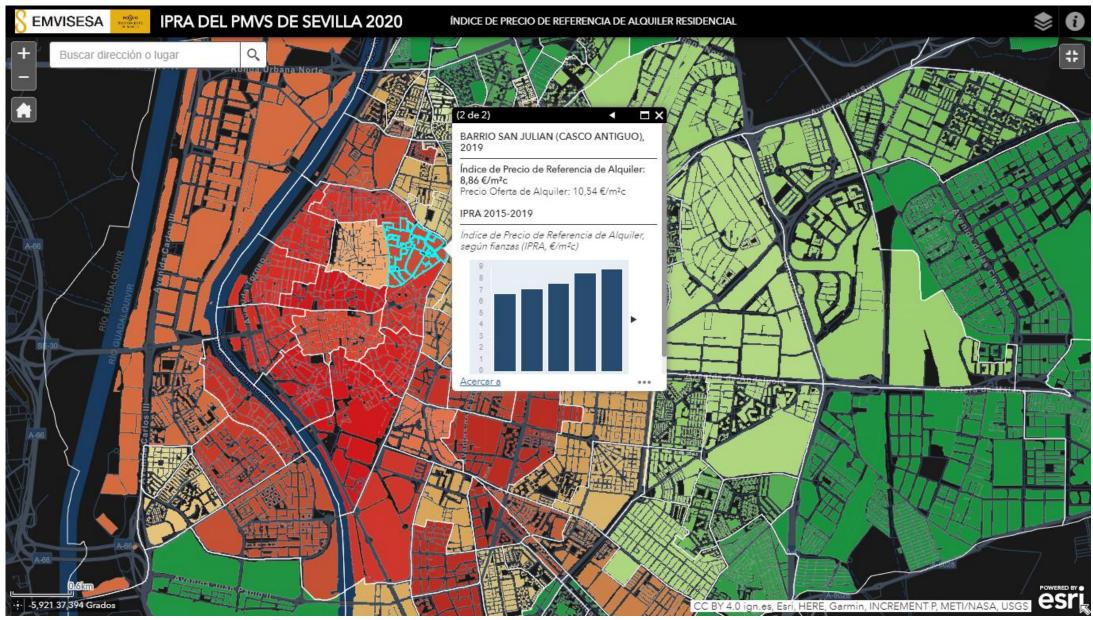








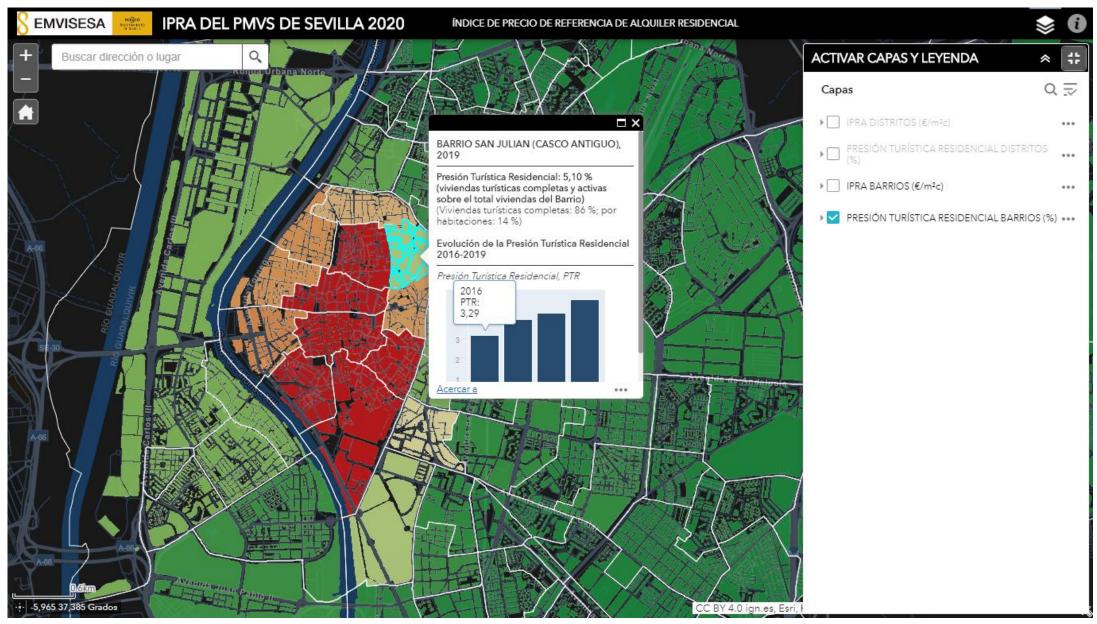


















iGRACIAS POR SU ATENCIÓN!

ESPACIO COMÚN COOP

C/Traviesa 5 Acc A | 41015 TM Sevilla

T: 954 44 78 70

W: www.espaciocomun.org

T: @Espacio_Comun