



DOCUMENTO:  
**ESTUDIO ESPECÍFICO SOBRE  
LAS POSIBLES ZONAS DE MERCADO RESIDENCIAL  
TENSIONADO EN LA CIUDAD DE SEVILLA**  
PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA, SUELO Y REHABILITACIÓN  
DEL TM SEVILLA 2018-2023

PROMOTOR DE LOS TRABAJOS:  
**EMVISESA**

EQUIPO REDACTOR:  
**ESPACIO COMÚN COOP**

FECHA:  
**MAYO 2023**





## ÍNDICE DE CONTENIDOS

### 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:

Gerencia de Urbanismo

Otros Servicios Técnicos Municipales

En Sevilla, mayo 2023

<b>1</b>	<b>PROYECTO DE LEY POR EL DERECHO A LA VIVIENDA .....</b>	<b>3</b>
1.1	LA DECLARACIÓN DE ZONAS DE MERCADO RESIDENCIAL TENSIONADO ..	3
1.2	CONCEPTO DE GRAN TENEDOR .....	5
1.3	CONSECUENCIAS DE LA DECLARACIÓN DE ZONA DE MERCADO TENSIONADO Y AFECCIÓN A LOS GRANDES TENEDORES .....	5
1.3.1	PRÓRROGA DE LOS CONTRATOS .....	5
1.3.2	LÍMITE AL PRECIO DE LOS ARRENDAMIENTOS .....	5
<b>2</b>	<b>PROPUESTA PARA LA DELIMITACIÓN DE ZONAS TENSIONADAS Y SU CARACTERIZACIÓN EN EL TM SEVILLA .....</b>	<b>7</b>
2.1	EL ESTUDIO SOBRE EL RÉGIMEN DE TENENCIA Y ESFUERZO FAMILIAR PARA EL ACCESO A LA VIVIENDA DE ABRIL DE 2021 .....	7
2.2	CONSIDERACIONES SOBRE EL ESTABLECIMIENTO DE LAS DELIMITACIONES Y LAS FUENTES DE INFORMACIÓN A EMPLEAR .....	10
2.2.1	ATLAS DE DISTRIBUCIÓN DE RENTA DE LOS HOGARES. AÑO 2020. INE ...	10
2.2.2	SISTEMA ESTATAL DE REFERENCIA DEL PRECIO DEL ALQUILER DE VIVIENDA. MITMA 2015-2021 .....	11
2.2.3	INFORME DEL MERCADO INMOBILIARIO URBANO. AÑO 2022. DGC .....	12
<b>3</b>	<b>RESULTADO DE LA CARACTERIZACIÓN DE LAS ZONAS DE MERCADO RESIDENCIAL TENSIONADO EN LA CIUDAD DE SEVILLA .....</b>	<b>15</b>
<b>4</b>	<b>ANEXO.....</b>	<b>16</b>
4.1	TABLA RESUMEN DE DATOS DE ZONAS TENSIONADAS ALQUILER .....	16
4.2	TABLA RESUMEN DE DATOS DE ZONAS TENSIONADAS COMPRAVENTA ..	17



## 1 PROYECTO DE LEY POR EL DERECHO A LA VIVIENDA

El pasado 17 de mayo de 2023 se aprobó en el Senado [La Ley por el derecho a la vivienda](#), incluyendo dicha norma una serie de medidas que afectan a la declaración de posibles zonas de mercado tensionado y la implicación que supone sobre los propietarios, en especial, los grandes tenedores, por lo que a continuación exponemos los aspectos clave contenidos en la norma en torno a estos conceptos.

Para contener los precios de los alquileres de vivienda, la Ley incluye una batería de medidas desplegando cada una de ellas, a su vez, una serie de consecuencias adicionales. Sin ser exhaustivo se relacionan las principales:

- Eliminación del IPC como mecanismo de revisión de la actualización anual de la renta.
- **Posibilidad de que las administraciones competentes en materia de vivienda puedan declarar zonas de mercado residencial tensionado.**
- Establecimiento de incentivos fiscales vía IRPF para determinados arrendadores y recargos vía IBI para las viviendas desocupadas.
- Posibilidad de aumentos de suelos de reserva para vivienda protegida.
- Régimen de protección pública permanente, sin descalificación, salvo excepciones, aunque sin carácter retroactivo.
- Modificaciones en los procedimientos de desahucio, de ejecución hipotecaria y otros.

Nos centraremos a continuación sobre la posibilidad de declarar **zonas de mercado residencial tensionado**.

### 1.1 LA DECLARACIÓN DE ZONAS DE MERCADO RESIDENCIAL TENSIONADO

En cuanto a las zonas de mercado tensionado, la Ley permite a las Administraciones competentes en materia de vivienda declarar zonas de mercado residencial tensionado en función de las condiciones y procedimientos relacionados en su artículo 18.

#### Artículo 18. Declaración de zonas de mercado residencial tensionado.

*1. Las Administraciones competentes en materia de vivienda podrán declarar, de acuerdo con los criterios y procedimientos establecidos en su normativa reguladora y en el ámbito de sus respectivas competencias, zonas de mercado residencial tensionado a los efectos de orientar las actuaciones públicas en materia de vivienda en aquellos ámbitos territoriales en los que exista un especial riesgo*



de oferta insuficiente de vivienda para la población, en condiciones que la hagan asequible para su acceso en el mercado, de acuerdo con las diferentes necesidades territoriales.

2. Sin perjuicio de lo anterior, y a los efectos de la aplicación de las medidas específicas contempladas en esta Ley, la declaración de zonas de mercado residencial tensionado deberá realizarse por la Administración competente en materia de vivienda de conformidad con las siguientes reglas:

a) La declaración deberá ir precedida de un procedimiento preparatorio dirigido a la obtención de información relacionada con la situación del mercado residencial en la zona, incluyendo los indicadores de los precios en alquiler y venta de diferentes tipos de viviendas y su evolución en el tiempo; los indicadores de nivel de renta disponible de los hogares residentes y su evolución en el tiempo que, junto con los precios de vivienda, permitan medir la evolución del esfuerzo económico que tienen que realizar los hogares para disponer de una vivienda digna y adecuada. A tal efecto, se podrá tener en cuenta en lo relativo a la distribución de los precios de venta, los ámbitos territoriales homogéneos de los mapas de valores de uso residencial que elabore la Dirección General del Catastro del Ministerio de Hacienda y Función Pública, en el marco de sus informes anuales del mercado inmobiliario, de conformidad con la disposición final tercera del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

b) La declaración de un ámbito territorial como zona de mercado residencial tensionado implicará la realización de un trámite de información en el que deberá ponerse a disposición pública la información sobre la que se basa tal declaración, incluyendo los estudios de distribución espacial de la población y hogares, su estructura y dinámica, así como la zonificación por oferta, precios y tipos de viviendas, o cualquier otro estudio que permita evidenciar o prevenir desequilibrios y procesos de segregación socio espacial en detrimento de la cohesión social y territorial.

c) La resolución del procedimiento de delimitación por parte de la Administración competente en materia de vivienda deberá motivarse en deficiencias o insuficiencias del mercado de vivienda en la zona, en cualquiera de sus modalidades, para atender adecuadamente la demanda de vivienda habitual y, en todo caso, a precio razonable según la situación socioeconómica de la población residente y las dinámicas demográficas, así como las particularidades y características de cada ámbito territorial. La referida resolución deberá ser comunicada a la Secretaría General de Agenda Urbana y Vivienda del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

d) La vigencia de la declaración de un ámbito territorial como zona de mercado residencial tensionado será de tres años, pudiendo prorrogarse anualmente siguiendo el mismo procedimiento, cuando subsistan las circunstancias que motivaron tal declaración y previa justificación de las medidas y acciones públicas adoptadas para revertir o mejorar la situación desde la anterior declaración. Para la aplicación de las medidas contenidas en esta ley, con carácter trimestral el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana aprobará una resolución que recoja la relación de zonas de mercado residencial tensionado que hayan sido declaradas en virtud del procedimiento establecido en este artículo.

3. La declaración de una zona de mercado residencial tensionado establecida en el apartado anterior

requerirá la elaboración de una memoria que justifique, a través de datos objetivos y fundamentada en la existencia de un especial riesgo de abastecimiento insuficiente de vivienda para la población residente, incluyendo las dinámicas de formación de nuevos hogares, en condiciones que la hagan asequible, por producirse una de las circunstancias siguientes:

a) Que la carga media del coste de la hipoteca o del alquiler en el presupuesto personal o de la unidad de convivencia, más los gastos y suministros básicos, supere el treinta por ciento de los ingresos medios o de la renta media de los hogares.

b) Que el precio de compra o alquiler de la vivienda haya experimentado en los cinco años anteriores a la declaración como área de mercado de vivienda tensionado, un porcentaje de crecimiento acumulado al menos tres puntos porcentuales superior al porcentaje de crecimiento acumulado del índice de precios de consumo de la comunidad autónoma correspondiente.

4. La declaración, de acuerdo con este procedimiento, de un ámbito territorial como zona de mercado residencial tensionado conllevará la redacción, por parte de la Administración competente, de un plan específico que propondrá las medidas necesarias para la corrección de los desequilibrios evidenciados en su declaración, así como su calendario de desarrollo.

5. El Departamento Ministerial competente en materia de vivienda, en el marco del ejercicio de las competencias estatales, podrá desarrollar, de acuerdo con la administración territorial competente,

un programa específico para dichas zonas de mercado residencial tensionado, que contemplará la diversidad territorial, tanto en entornos urbanos o metropolitanos como en zonas rurales, que modificará o se anejará al plan estatal de vivienda vigente, y habilitará al Estado para:

a) Promover fórmulas de colaboración con las administraciones competentes y con el sector privado para estimular la oferta de vivienda asequible en dicho ámbito y en su entorno.

b) El diseño y adopción de medidas de financiación específicas para ese ámbito territorial que pudieran favorecer la contención o reducción de los precios de alquiler o venta.

c) El establecimiento de medidas o ayudas públicas específicas adicionales dentro del plan estatal de vivienda vigente, de acuerdo con las previsiones que en su caso éste establezca.

6. La aplicación del programa establecido en el apartado anterior podrá implicar la adopción de medidas en el seno de la Comisión de Coordinación Financiera de Actuaciones Inmobiliarias y Patrimoniales, encaminadas a favorecer el incremento de la oferta de vivienda social y asequible incentivada conforme a lo establecido en la disposición adicional segunda de esta Ley.

Como vemos la Ley permite a las Administraciones autonómicas declarar las zonas de mercado residencial tensionado si en ellas se cumplen cualquiera de las dos condiciones que se extractan:

a) Que la carga media del coste de la hipoteca o del alquiler en el presupuesto personal o de la unidad de convivencia, más los gastos y suministros básicos, supere el treinta por ciento de los ingresos medios o de la renta media de los hogares

En este caso se pone en relación la carga de los gastos de acceso a vivienda con la renta de los hogares, por lo que, como veremos posteriormente, la delimitación de zonas de mercado residencial tensionado podrá estar inducida por unos gastos en vivienda elevados o por unos ingresos de hogares escasos.

b) Que el precio de compra o alquiler de la vivienda haya experimentado en los cinco años anteriores a la declaración como área de mercado de vivienda tensionado, un porcentaje de crecimiento acumulado al menos tres puntos porcentuales superior al porcentaje de crecimiento acumulado del índice de precios de consumo de la comunidad autónoma correspondiente.

En esta segunda opción, por el contrario, la tensión no se relaciona con las rentas de hogares, sino con los incrementos de los precios para el acceso a la vivienda respecto de los ingresos de los gastos totales, por lo que la delimitación de zonas de mercado residencial tensionado podrá estar inducida por el peso del incremento de los gastos en vivienda respecto al resto de incrementos de precio, en función del porcentaje previsto, independientemente de que exista disponibilidad económica para asumir ese incremento por parte de los hogares afectados.

El cumplimiento de cualquiera de las condiciones anteriores descritas podría propiciar que la administración autonómica declarase el ámbito como zona de mercado residencial tensionado, inicialmente por una duración de 3 años, pudiendo prorrogarse de forma anual.

## 1.2 CONCEPTO DE GRAN TENEDOR

El concepto de gran tenedor, a los efectos de lo establecido en la Ley se recoge en el Artículo 3. Definiciones, apartado k):

*k) Gran tenedor: a los efectos de lo establecido en esta ley, la persona física o jurídica que sea titular de más de diez inmuebles urbanos de uso residencial o una superficie construida de más de 1.500 m<sup>2</sup>*



*de uso residencial, excluyendo en todo caso garajes y trasteros. Esta definición podrá ser particularizada en la declaración de entornos de mercado residencial tensionado hasta aquellos titulares de cinco o más inmuebles urbanos de uso residencial ubicados en dicho ámbito, cuando así sea motivado por la comunidad autónoma en la correspondiente memoria justificativa.*

## 1.3 CONSECUENCIAS DE LA DECLARACIÓN DE ZONA DE MERCADO TENSIONADO Y AFECCIÓN A LOS GRANDES TENEDORES

Las consecuencias directas que se derivan de la declaración de una zona de mercado residencial tensionado son la posibilidad de modificar el régimen de prórrogas y limitar los precios de los contratos de arrendamiento en la zona, en este último caso se incorpora la nueva variable que implica el concepto de gran tenedor.

### 1.3.1 PRÓRROGA DE LOS CONTRATOS

La Ley modifica el régimen de prórrogas de los contratos de arrendamiento de vivienda previsto en la Ley de Arrendamientos Urbanos al establecer que, una vez finalizado el período de prórroga obligatoria o de prórroga tácita, el arrendatario podrá solicitar una prórroga extraordinaria por plazos anuales, con un máximo de 3 años con las mismas condiciones del contrato en vigor.

El arrendador, sea o no gran tenedor, estará obligado a aceptar la prórroga salvo que:

- Se hayan fijado otros términos o condiciones por acuerdo entre las partes
- El arrendador haya comunicado en los plazos legales la necesidad de ocupar la vivienda arrendada para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial
- Se suscriba un nuevo contrato con las limitaciones de renta del apartado posterior.

### 1.3.2 LÍMITE AL PRECIO DE LOS ARRENDAMIENTOS

Si se firman nuevos contratos las implicaciones serán distintas en función de si el arrendador es o no gran tenedor:

- Si el arrendador no es un gran tenedor, la renta no podrá exceder la del contrato anterior, una vez aplicada la cláusula de actualización anual, salvo



determinados supuestos en los que podrá incrementarse en un máximo del 10%, (ver DA primera Uno bis).

- Asimismo, no se podrá repercutir al arrendatario cuotas o gastos que no estuvieren previstos en el contrato anterior.
- Si el arrendador es un gran tenedor la renta del nuevo contrato no podrá exceder del límite máximo del precio aplicable conforme al sistema de índices de precios de referencia, aún sin definir, pero que se propone que se realizará atendiendo a las condiciones y características de la vivienda arrendada y del edificio en que se ubique, pudiendo desarrollarse reglamentariamente las bases metodológicas de dicho sistema y los protocolos de colaboración e intercambio de datos con los sistemas de información estatales y autonómicos de aplicación. Esta regulación se aplicará a los contratos que se formalicen a partir de la entrada en vigor del Proyecto de Ley, una vez esté aprobado el sistema de índices.

## 2 PROPUESTA PARA LA DELIMITACIÓN DE ZONAS TENSIONADAS Y SU CARACTERIZACIÓN EN EL TM SEVILLA



### 2.1 EL ESTUDIO SOBRE EL RÉGIMEN DE TENENCIA Y ESFUERZO FAMILIAR PARA EL ACCESO A LA VIVIENDA DE ABRIL DE 2021

En abril de 2021 EMVISESA presenta el informe denominado [ESTUDIO ESPECÍFICO SOBRE EL RÉGIMEN DE TENENCIA Y ESFUERZO FAMILIAR PARA EL ACCESO A LA VIVIENDA EN LA CIUDAD DE SEVILLA](#) en desarrollo del PMVS, que llegado a este punto podemos observar como un claro antecedente de la definición de las áreas tensionadas que ahora nos ocupan, pero en clave de esfuerzo familiar, no de tensión en la zona. Conceptualmente implican la misma determinación, si bien técnicamente difieren en su cálculo. El informe referido se desarrolla con la asistencia técnica del mismo equipo redactor del presente documento por lo que se plantea como continuación de aquel.

El referido informe recoge un análisis sobre el **régimen de tenencia** del parque residencial actual en España y por comunidades autónomas, su evolución reciente, así como analiza el régimen de tenencia del parque residencial actual en la ciudad de Sevilla.

En este sentido destacamos que la distribución del régimen de acceso a la vivienda en España se distribuye en una proporción 76-24 (% propiedad y asimilados - % alquiler y asimilados) con clara tendencia ascendente para el alquiler a partir del año 2000; en Andalucía esta proporción se sitúa en un 80/20, igualmente ascendente para el alquiler, destacando que a pesar de ser la primera comunidad en número de hogares ocupa la tercera posición en proporción de hogares en este régimen de acceso, por detrás de Cataluña y Comunidad de Madrid, si bien se sitúa por también por detrás de Comunidad Valenciana en cantidad de alquileres a precio de mercado y en primera posición en cuanto a alquileres a precio inferior al de mercado, esto es, protegidos; Y en cuanto a la ciudad de Sevilla la proporción desciende para el alquiler hasta un 87-13, impropia de una gran ciudad, que ocupa la cuarta posición por población en España (INE22) sólo por detrás de Madrid, Barcelona y Valencia.

Posteriormente incorpora el cálculo de la tasa de esfuerzo para el acceso a la vivienda tanto en alquiler como en compra, así como capturas y enlaces para el acceso a una aplicación alojada en IdeSevilla en la que se muestra la distribución territorial de los resultados generados a escala de Barrio.

Define la **tasa de esfuerzo** para comprar o alquilar una vivienda como el porcentaje de ingreso que los hogares deben destinar bien para comprar una vivienda bien para



alquilarla, ya sea con carácter anual o mensual. Y para su cálculo parte de los establecido en el artículo 6 de la Ley 1/2010 reguladora del derecho a la vivienda en Andalucía:

*Artículo 6 Modalidades para el acceso a una vivienda protegida*

*En el marco de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, los distintos planes autonómicos de vivienda y suelo regularán las diferentes modalidades de vivienda protegida en función de los ingresos y necesidades de las unidades familiares, para su acceso en propiedad o en alquiler, debiendo los planes municipales de vivienda y suelo ajustarse a tales requerimientos.*

*En dichos planes autonómicos se determinarán ayudas para garantizar que las cantidades mensuales que hayan de satisfacerse por las unidades familiares no superen la tercera parte de sus ingresos, si se trata de acceso a la vivienda en régimen de propiedad, o la cuarta parte de los mismos si se trata de acceso en régimen de alquiler.*

De lo establecido en el mencionado artículo deducimos que la cuota hipotecaria destinada a la adquisición de una vivienda no podrá ser superior al 33% de los ingresos del hogar y en el caso de una vivienda en alquiler no podrá ser superior al 25%, para lo que hay que traducir ese concepto a las fuentes de información o los datos con los que poder operar.

Para acceder a los **datos de renta de los hogares** se propone el Atlas de distribución de rentas de los hogares que edita el Instituto Nacional de Estadística, que se encuentran disponibles a escala de sección censal, pudiendo agregarse los datos a nivel de barrio o distrito según nos interese.

ID DIS	DISTRITO	RENDA MEDIA ANUAL POR HOGAR	SUP MED VIVIENDA COLECTIVA EN ALQUILER	PRECIO ALQ UNITARIO MEDIO	IMPORTE CUOTA ALQ MENSUAL MEDIA	ESFUERZO ACCESO EN ALQUILER (%)	SUP MED VIVIENDA COLECTIVA EN PROPIEDAD	PRECIO UNITARIO MEDIO EN PROPIEDAD	IMPORTE HIPOTECA TOTAL 30 AÑOS MED	IMPORTE HIPOTECA MENSUAL MEDIA (*)	ESFUERZO ACCESO VIVIENDA EN PROPIEDAD (%)
1	CASCO ANTIGUO	36.983	70,98	9,84	679	22%	129,53	2.725	273.503	951,54	31%
2	MACARENA	24.026	71,83	6,92	486	24%	83,34	1.504	119.631	416,21	21%
3	NERVIÓN	41.370	88,33	8,89	746	22%	121,63	2.335	263.914	918,18	27%
4	CERRO - AMATE	20.144	71,54	6,53	438	26%	94,7	1.077	83.333	289,92	17%
5	SUR	31.347	85,75	7,92	667	26%	104,85	1.783	177.010	615,84	24%
6	TRIANA	32.212	70,49	8,73	593	22%	99,93	2.211	203.120	706,67	26%
7	NORTE	24.570	83,52	6,24	501	24%	103,01	1.198	112.070	389,9	19%
8	SAN PABLO - SANTA JUSTA	31.212	82,46	7,31	595	23%	102,5	1.746	163.363	568,35	22%
9	ESTE	28.005	95,5	6,44	551	24%	119,57	1.353	141.599	492,64	21%
10	BELLAVISTA - LA PALMERA	34.635	84,68	7,3	626	22%	124,42	1.546	159.401	554,57	19%
11	LOS REMEDIOS	44.420	99,55	7,57	742	20%	137,42	2.374	322.529	1.122,11	30%
<b>TOTAL</b>	<b>TM SEVILLA</b>	<b>30.208</b>	<b>80,68</b>	<b>7,65</b>	<b>592</b>	<b>24%</b>	<b>109,33</b>	<b>1.728</b>	<b>174.462</b>	<b>606,97</b>	<b>24%</b>

Para conocer los **precios de los alquileres** emplea el Sistema Estatal de Índices de Referencia del Alquiler de Vivienda recientemente elaborado por el Ministerio de Transporte Movilidad y agenda Urbana. Su fuente de información principal es la tributaria contenida en las declaraciones del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF), complementada con los datos catastrales, en lo relativo a las características físicas de los inmuebles (superficie, uso y tipología, antigüedad, etc.)

La información objeto de la explotación, tiene su origen en el modelo 100 del IRPF que en la actualidad abarcan la horquilla de los ejercicios correspondientes a los años 2015-2020 (Últimos datos publicados el 07/10/2022).

La información del precio del alquiler se determina en euros por metro cuadrado por lo que basándonos en los datos disponibles de superficies medias de las viviendas estableceremos un precio medio a fin de que el mismo pueda compararse con el dato de la renta media. De la relación entre el precio medio del alquiler y la renta media de los hogares se deduciría la tasa de esfuerzo medida en el porcentaje destinado al pago del alquiler.

Respecto al cálculo del **esfuerzo para la compra** de una vivienda nos encontramos con la dificultad que supone el hecho de que en esos momentos **no existe una estadística oficial que registre los precios de las transacciones inmobiliarias de forma desagregada en el territorio**, por lo que se acude a la entidad Tinsa que se autodefine como un referente en valoraciones de inmuebles para múltiples finalidades entre ellas la hipotecaria y presta asesoramiento integral inmobiliario a un amplio abanico de clientes, entre los que se encuentran la gran mayoría de las entidades financieras de los países donde opera, empresas de múltiples sectores, Administraciones Públicas y particulares.

Para la obtención de los precios de las transacciones se emplean los datos incorporados en el Informe Tinsa IMIE mercados locales del que se ha analizado el del 4º Trimestre de 2020 CCAA, Provincias y Capitales, que desciende hasta el nivel de distrito en las que denomina Grandes Capitales; Madrid, Barcelona, Valencia, Sevilla, y Zaragoza donde, entre otra información relativa a la actividad del mercado inmobiliario residencial, se ofrecen mapas temáticos que representan en una escala predefinida los niveles de precio en €/m<sup>2</sup> de cada distrito y su variación interanual.

A los efectos de obtención de la cuota hipotecaria mensual media para el acceso a la vivienda, se aplicarán sobre la superficie media de inmuebles residenciales de tipología



de vivienda colectiva del ámbito considerado la estimación de una hipoteca a 30 años y a un interés del 1,558, como tipo de interés medio de préstamo hipotecario para adquisición de vivienda libre a más de tres años en enero de 2021 y según simulador de la Asociación Hipotecaria Española (\*).

Como **resumen de los resultados** del referido informe se adjunta tabla de síntesis con el cálculo del esfuerzo allí recogido a escala de distritos del TM Sevilla. En su último apartado se relacionan una serie de **conclusiones** que es importante tener en consideración y por ello se adjuntan de forma sintetizada.

Hay 26 barrios de la ciudad de Sevilla donde el esfuerzo de los hogares para alquilar una vivienda supera el 25% de los ingresos medios, estando distribuidos en 7 de los Distritos de la ciudad (Macarena, Sur, Cerro Amate, Norte, San Pablo Santa Justa, Triana y Nervión).

De ellos el Distrito Macarena es el que mayor número de barrios tiene afectados por este sobreesfuerzo con un total de 12 barrios en estas circunstancias, seguido de Sur con 5, Cerro Amate con 3, San Pablo y Norte con 2 y Nervión y Triana con dos barrios cada uno.

Hay 5 barrios en la ciudad de Sevilla donde el esfuerzo para comprar una vivienda supera la tercera parte de los ingresos de la unidad familiar, de los cuales tres pertenecen al Distrito Sur (Letanías, Polígono Sur y Avenida de la Paz), el Barrio de Feria del distrito Centro y Polígono Norte en Distrito Norte.

Hay 2 barrios de la ciudad de Sevilla, Polígono Sur y Avenida de la Paz, ambos del Distrito Sur, en donde tanto el esfuerzo para alquilar como para comprar superan la tercera parte y la cuarta parte de los ingresos de los hogares, respectivamente.

En el otro extremo, hay 6 barrios en los que el esfuerzo para la compra no supera el 15% de los ingresos, la mitad en el Distrito Norte (Las Naciones, San Matías y los Arcos) y 8 en donde el esfuerzo para alquilar es inferior al 20%, tres de ellos en Distrito Sur (El Porvenir, Tabladilla-La Estrella y Bami).

Aquellas zonas de la ciudad donde el esfuerzo de las familias es mayor para alquilar una vivienda no coinciden con los ámbitos donde la vivienda es más cara, en términos absolutos, sino todo lo contrario. Aquellos barrios de la ciudad de Sevilla donde las personas deben destinar mayor porcentaje de sus ingresos a pagar el precio de un alquiler coinciden con los ámbitos donde estos precios son precisamente más bajos,

sobre todo en los Distritos Macarena, Sur y Amate. Es decir, la dificultad deriva de la escasa capacidad económica de esos hogares, que pese a existir una oferta de viviendas en alquiler con precios bajos, sin embargo, disponen de unos ingresos tan escasos que hace que dicho esfuerzo económico esté muy por encima de los límites razonables, incidiendo aún más en la precarización de sus condiciones de vida.

Con carácter general y salvo en los dos barrios del Distrito Sur antes mencionados, los barrios donde el esfuerzo para alquilar supera los límites no suelen coincidir con el esfuerzo para adquirir una vivienda en propiedad.

El régimen de tenencia el alquiler, aunque sigue siendo una opción minoritaria respecto a los regímenes de acceso a la vivienda en la ciudad, supone un esfuerzo similar al de la compraventa. Por tanto, se trata en muchos casos de una opción no voluntaria, a la que se ven abocadas las personas que disponen de escasos recursos económicos y nula capacidad de ahorro, que sólo pueden aspirar a una vivienda en alquiler y con enormes dificultades para asumir ese alto coste que le supone el pago mensual de la renta del alquiler de la vivienda.

Por otro lado, los ámbitos donde la tasa de esfuerzo es más alta para el alquiler (en algunos casos también para la compraventa), coinciden con ámbitos en los que las rentas derivan de forma mayoritaria o muy significativamente de prestaciones y no de salarios.

## **2.2 CONSIDERACIONES SOBRE EL ESTABLECIMIENTO DE LAS DELIMITACIONES Y LAS FUENTES DE INFORMACIÓN A EMPLEAR**

Hemos comprobado cómo en el Proyecto de ley no se define la forma de delimitación de las zonas susceptibles de ser consideradas de mercado residencial tensionado. No se define cuál es la unidad territorial a considerar ni la forma de generar los atributos que las definan.

Hemos tenido oportunidad de comprobar en estudios anteriores cómo la agregación de atributos a escalas grandes contribuye a homogeneizar el territorio, diluye la cualificación de las unidades inferiores al sintetizar su cualificación diferenciada en un solo atributo representativo de esa escala superior.

La escala a la que se analiza la información es determinante en la generación del indicador, así como su sincronización territorial y temporal.



Huelga decir que se estima más eficiente el empleo de fuentes de información de origen administrativo, tanto por su garantía de continuidad en el tiempo como por la orientación específica a la competencia estadística y exenta de los sesgos mercantiles.

Es por lo expuesto que para la estimación que nos ocupa se propone una batería de fuentes de información de origen administrativo que una vez sincronizadas, como se ha dicho territorial y temporalmente, nos permitirán proponer una estimación de las zonas de mercado residencial tensionado en la ciudad de Sevilla y su cualificación.

Fuentes de Información de origen administrativo propuestas:

- **RENTA DE HOGARES**  
[Atlas de distribución de renta de los hogares](#). INE. Año 2020
- **PRECIOS ALQUILER**  
[Sistema Estatal de Referencia del precio del Alquiler de Vivienda](#). MITMA. Explotación estadística de fuentes tributaria 2015-2021.
- **PRECIOS COMPRAVENTA**  
[Informe del Mercado Inmobiliario Urbano](#). DGC. Año 2022

### **2.2.1 ATLAS DE DISTRIBUCIÓN DE RENTA DE LOS HOGARES. AÑO 2020. INE**

El objetivo del ADRH es proporcionar información sobre el nivel y la distribución de renta desglosada según variables demográficas básicas de la población a nivel territorial muy detallado, concretamente de todos los municipios, distritos y secciones censales en que se organiza territorialmente el Estado.

Se trata de una operación basada íntegramente en la explotación de registros administrativos. Se ofrecen resultados agregados (distintos indicadores como valores medios o medidas de distribución) en forma tablas.

El ámbito poblacional está constituido por la población residente en viviendas familiares del territorio nacional a fecha de 1 de enero del año siguiente al periodo de referencia de los datos de renta.

El ámbito geográfico está formado por el territorio nacional en su conjunto.

El ADRH es una operación estructural en la que la información de renta se deriva de las

declaraciones del IRPF referentes a un año natural. El conjunto de modelos tributarios empleados así como la definición a partir de estos de los distintos tipos de renta utilizados en el ADRH figuran en el anexo de la memoria técnica de la operación. Cabe resaltar que los modelos utilizados en el cálculo de la renta se corresponden con los de personas residentes a efectos fiscales.

De entre los distintos indicadores propuestos por el Atlas emplearemos el que se corresponde con la **Renta Neta Media de Hogares (Renta Bruta menos Impuestos y Cotizaciones) del año 2020 en €** (último dato publicado).

Este indicador caracteriza todas las secciones censales del TM de Sevilla.



## 2.2.2 SISTEMA ESTATAL DE REFERENCIA DEL PRECIO DEL ALQUILER DE VIVIENDA. MITMA 2015-2021

La Disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler establece la creación del 'Sistema estatal de índices de referencia del precio del alquiler de vivienda'. Con objeto de dar cumplimiento a esta disposición, se constituyó un Grupo Técnico para el desarrollo del sistema, coordinado por el MITMA, en el que participan la Agencia Tributaria, la Dirección General del Catastro, el Instituto Nacional de Estadística, el Banco de España, el Colegio de Registradores y el Departamento de Asuntos Económicos del Ministerio de Presidencia.

El desarrollo del sistema responde a una de las características del arrendamiento en España que es la inexistencia de estadísticas oficiales sobre precios, a nivel estatal, que sirvan de referencia a los particulares y a los diferentes agentes que operan en este mercado, por lo que el primer objetivo de este sistema es el de establecer una sistemática para ofrecer una base de información fiable y contrastada, para conocer la situación del mercado del alquiler residencial con la meta de garantizar la transparencia y el conocimiento de la evolución del mercado del alquiler de viviendas.

El sistema se configura como un instrumento al servicio de la planificación en materia de vivienda y agenda urbana, en la meta de facilitar el acceso a la vivienda a precios asequibles, especialmente, en favor de los hogares y colectivos más vulnerables, con mayores dificultades para acceder al mercado. Para ello, resulta necesario contar con un sistema estatal que identifique con claridad la situación del mercado y sirva de instrumento de apoyo para la definición en el ámbito del alquiler de la referida planificación, permitiendo evaluar los resultados obtenidos.

Con este fin, se ha realizado por parte del Servicio de Estudios Tributarios y Estadísticas de la Agencia Tributaria una explotación de la información declarada a efectos tributarios sobre arrendamientos de vivienda habitual, cuya información se encuentra disponible para los años 2015- 2021, a partir de una base de datos que incluye un total de más de 21,1 millones de datos de bienes inmuebles que han declarado ingresos por arrendamiento.

La información se ofrece desagregada en cinco niveles administrativos: sección censal, distrito, municipio, provincia y comunidad autónoma, siempre que exista información de viviendas arrendadas suficiente, es decir, con información relevante del mercado del

The screenshot shows the INE (Instituto Nacional de Estadística) website interface. At the top, there is a search bar with the text "Escriba el texto para buscar". Below the search bar, there are navigation links for "Censo Electoral", "Sede electrónica", and "Compartir". The main content area displays "Resultados por municipios, distritos y secciones censales" for Sevilla. Underneath, it lists "Indicadores de renta media y mediana" with "Unidades: €". There are icons for downloading and printing. The interface is in English, as indicated by the "English" label in the top right corner.

This screenshot shows the selection interface on the INE website. It is divided into three main sections: "Unidades territoriales", "Indicadores de renta media y mediana", and "Periodo".

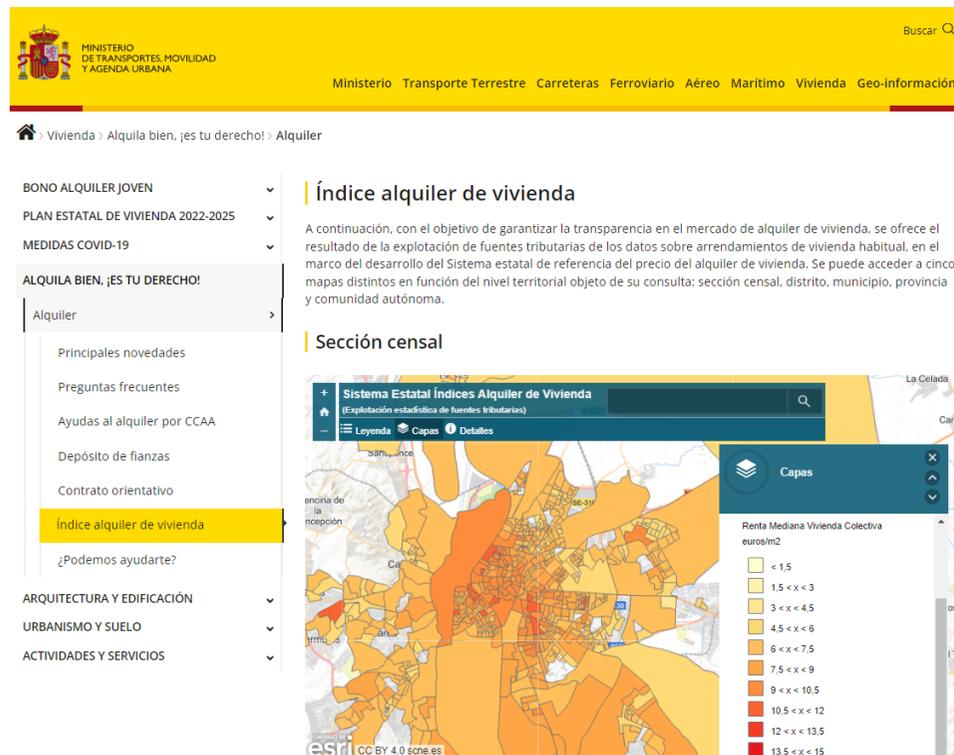
- Unidades territoriales:** A tree view showing the selection of "Secciones(1378)" for "41091 Sevilla". Underneath, several districts are listed and selected, including "4109101 Sevilla distrito 01" through "4109108 Sevilla distrito 08".
- Indicadores de renta media y mediana:** A list of indicators is shown, with "Renta neta media por persona" selected. Other indicators include "Renta neta media por hogar", "Media de la renta por unidad de consumo", "Mediana de la renta por unidad de consumo", "Renta bruta media por persona", and "Renta bruta media por hogar".
- Periodo:** A list of years is shown, with "2020" selected. Other years include 2019, 2018, 2017, 2016, and 2015.

At the bottom of each section, there are counts for "Seleccionados" and "Total".

alquiler en la zona, siendo el número de estos inmuebles igual o superior a 10.

Se ofrece para cada una de las entidades territoriales (sección censal, distrito, municipio, provincia, comunidad autónoma), los siguientes datos correspondientes a bienes inmuebles clasificados según dos tipologías constructivas mayoritarias de vivienda colectiva y vivienda unifamiliar o rural, para cada uno de los años analizados:

- Número de viviendas (en arrendamiento, objeto de análisis)
- Renta (€/m<sup>2</sup>mes)
- Cuantía (€/mes)
- Superficie (m<sup>2</sup>)



De las magnitudes de renta, cuantía y superficie, se ofrecen tres valores estadísticos: la mediana, el percentil 25 y el percentil 75.

Estos valores estadísticos de renta, cuantía y superficie se ofrecen para las entidades territoriales mencionadas que tengan un mínimo de 10 viviendas arrendadas.

De entre los distintos indicadores propuestos por el Sistema emplearemos el que se corresponde con la **Cuantía (€/mes), que multiplicada por las 12 mensualidades del año natural servirá de importe para considerar en cada sección censal el gasto en alquiler de vivienda de 2021 en €** (último dato publicado).

Este indicador caracteriza todas las secciones censales del TM de Sevilla.

### 2.2.3 INFORME DEL MERCADO INMOBILIARIO URBANO. AÑO 2022. DGC

Este informe se elabora al objeto de concluir el análisis de los precios comunicados por los fedatarios públicos en las compraventas inmobiliarias efectuadas en el ámbito de competencias de la Dirección General del Catastro del Ministerio de Hacienda y Función Pública, de acuerdo con lo dispuesto en la disposición final tercera del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo (en adelante, TRLCI).

El objeto del presente Informe es el análisis de los precios de la totalidad de las compraventas de inmuebles urbanos residenciales y de garaje-aparcamiento, las cuales, en cumplimiento de los artículos 14 y 36.3 del TRLCI, son comunicadas por los fedatarios a la Dirección General del Catastro.

El ámbito territorial de estudio es el territorio nacional, con excepción de País Vasco y Navarra. Los municipios del ámbito y sus códigos se relacionan en el Anexo I del mismo, con la indicación del número de inmuebles urbanos de cada uno de los usos considerados. Las conclusiones del informe son extensibles, por lo tanto, al 83% de los inmuebles urbanos del ámbito de estudio. El ámbito temporal de estudio abarca dos años naturales completos, de manera que son objeto del Informe las compraventas señaladas, efectivamente realizadas entre el 1 de abril de 2020 y el 31 de marzo de 2022. Este informe refleja el análisis realizado, por lo tanto, sobre 968.841 compraventas de inmuebles urbanos residenciales y 377.788 compraventas de inmuebles urbanos de garaje – aparcamiento. La distribución territorial de las compraventas por municipio se recoge en el Anexo II.A del Informe.

La información de los inmuebles objeto de las compraventas a los efectos del análisis es la obrante en el Catastro Inmobiliario, concretada en las siguientes características físicas:

- Tipología constructiva: Se considera la mayoritaria atendiendo al criterio de superficie de los locales privativos correspondientes al uso del inmueble.
- Superficie construida: Como norma general se considera como tal la suma de las superficies construidas de los locales correspondientes al uso del inmueble.
- Antigüedad: En caso de existir varias construcciones con distinta antigüedad, se considera la antigüedad de los locales que sumen mayor superficie construida.
- Estado de conservación/vida de la construcción: En caso de existir varias construcciones, se toma la de los locales que sumen mayor superficie construida.
- Calidad constructiva: En caso de existir varias construcciones, se considera la de los locales que sumen mayor superficie construida.

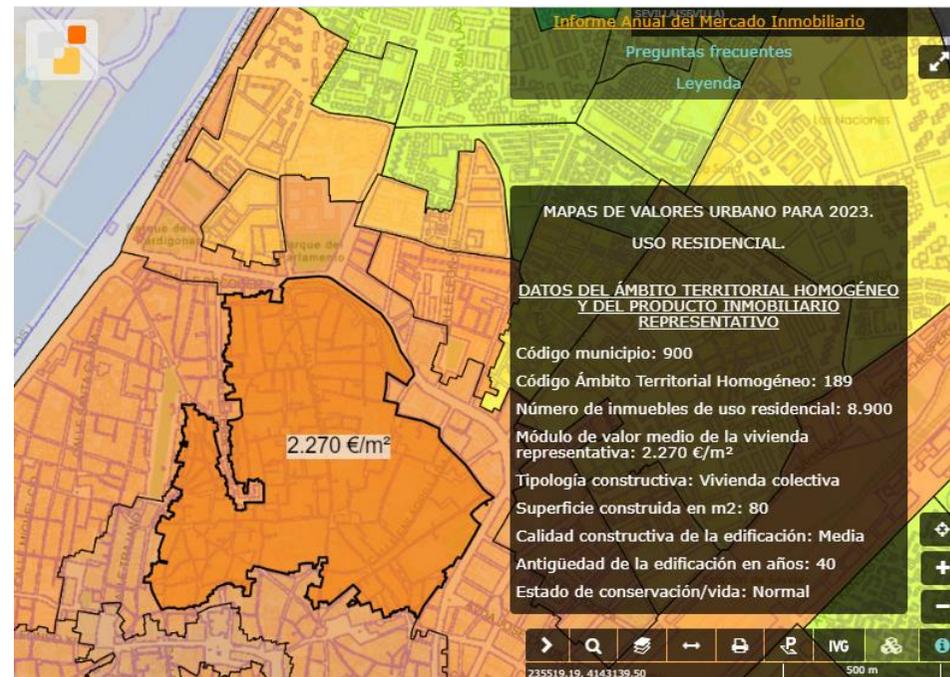
De forma conjunta, se analizan los precios de compraventa comunicados por los fedatarios públicos a la Dirección General del Catastro, expresados en euros y en euros por metro cuadrado de construcción.

Las conclusiones del análisis de los precios de las compraventas comunicadas por los fedatarios públicos adoptan la forma de mapas de valores, que contienen los módulos de valor medio de los productos inmobiliarios representativos en cada ámbito territorial homogéneo de valoración. La delimitación de ámbitos territoriales homogéneos para la valoración de referencia de los inmuebles urbanos consiste en la zonificación del territorio considerado a estos efectos, al objeto de definir recintos, espacialmente continuos o discontinuos, en los que la componente de localización del precio de las compraventas de inmuebles de cada uso sea homogénea. De esta manera, en condiciones normales del mercado de compraventa de inmuebles de un determinado uso, las diferencias de precio entre productos inmobiliarios equivalentes dentro de un ámbito territorial homogéneo se deben, principalmente, a las diferencias entre sus características constructivas.

Definidos los mencionados ámbitos, el producto inmobiliario representativo en cada uno de ellos será el resultado de determinar la tipología mayoritaria de los inmuebles



urbanos considerados, para cada uso. Se determinarán los datos descriptivos asociados a dicha tipología, de manera que las características del inmueble representativo se correspondan con medidas centrales de su distribución. Los importes de estas medidas son estandarizados, con el fin de que las conclusiones a alcanzar se presenten de forma más comprensible y transparente.



Así, en cada ámbito, el producto inmobiliario representativo es el inmueble cuyas características de superficie y constructivas son típicas en el mismo, para el uso considerado. En el caso de los inmuebles urbanos de uso garaje, con carácter general es representativa la plaza de 25 metros cuadrados, incluyendo superficie de elementos comunes.

El módulo de valor medio del producto inmobiliario representativo de cada ámbito territorial se asigna como conclusión del análisis realizado, en correspondencia con los precios medios de las compraventas.

Los módulos de valor medio de los productos inmobiliarios representativos de viviendas se expresan en euros por metro cuadrado de construcción, salvo en el caso de viviendas unifamiliares aisladas/pareadas, que se expresan en euros. También se expresan en euros los módulos del uso garaje-aparcamiento.

En este caso se emplearán los atributos del **producto inmobiliario representativo** de los diferentes **ámbitos territoriales homogéneos** extractados de la propia página del Catastro, si bien el indicador del gasto anual en hipoteca se obtiene a partir del producto del módulo del valor medio por la superficie construida del producto característico. Este importe representa el precio de adquisición de la vivienda.

El importe de adquisición se traduce a gasto anual hipotecario, como se calculó en el anterior informe del esfuerzo, mediante el simulador de la [Asociación Hipotecaria Española](#), con la financiación del 100% importe calculado, plazo de amortización de 30 años y un tipo de interés del 3,47% ([tipo medio de préstamos hipotecarios para adquisición de vivienda libre](#) a más de tres años en España).

Estos indicadores caracterizan todo el territorio urbano pero emplean sus propias delimitaciones de zonas homogéneas por lo que hemos realizado un geoproceso de **intersección entre dichos ámbitos con el seccionado censal para identificar la relación porcentual del gasto anual en hipoteca en € (zonas homogéneas) sobre renta neta de hogares en € (seccionado censal) de cada uno de los ámbitos resultantes de la intersección.**



## Simulador hipotecario: Para ayudarle a elegir su préstamo

Este simulador le permite calcular las condiciones de su préstamo hipotecario, comparar varios productos de características similares o aproximadas, proyectar el comportamiento de su préstamo hipotecario en un escenario económico distinto al actual y estimar los límites probables de variación de las cuotas mensuales en función del comportamiento histórico de los índices de referencia.

VER INSTRUCCIONES.

### Préstamos a interés variables

En los préstamos hipotecarios a interés variable tan importante como conocer las cuotas de amortización inicial, es conocer las cuotas que eventualmente pudieran llegar a pagarse como consecuencia de una subida de los tipos de interés. Por ello, es conveniente que antes de decidirse a formalizar su préstamo conozca el impacto que la variación de los tipos de interés puede tener en el importe de la cuota. Para facilitarte la elección y definición de los escenarios alternativos consulte esta tabla:

TABLA HISTÓRICA DE ÍNDICES OFICIALES DE REFERENCIA.

**Simulador**

Importe a financiar :  € Calcular Importe

Plazo de amortización :  Años Calcular Plazo

Tipo de interés :  % Calcular Interés

Cuota mensual a pagar :  € Calcular Cuota

Borrar

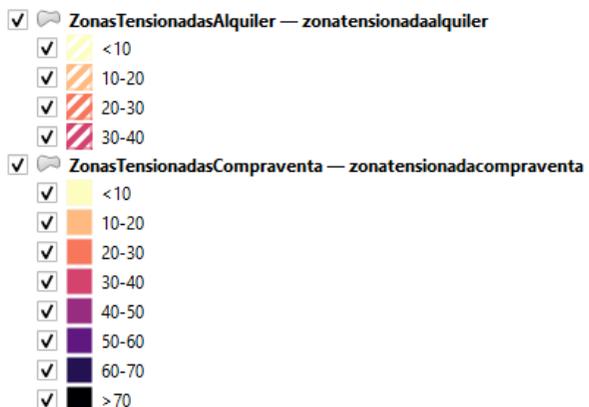
Cuota Mensual con Tipo Máximo : (5,393%)

Cuota Mensual con Tipo Mínimo : (0,00%)



### 3 RESULTADO DE LA CARACTERIZACIÓN DE LAS ZONAS DE MERCADO RESIDENCIAL TENSIONADO EN LA CIUDAD DE SEVILLA

Dada la variabilidad en los resultados que ofrece el soporte del análisis realizado se adjunta un enlace a una AppWeb (QGISdCloud) en la que han volcado sobre un fondo OSM (Open Street Map) delimitado con los barrios administrativos del TM Sevilla 4 capas, que dos a dos se refieren a Zonas Tensionadas Alquiler (y NO tensionadas) y Zonas Tensionadas Compraventa (y NO tensionadas).

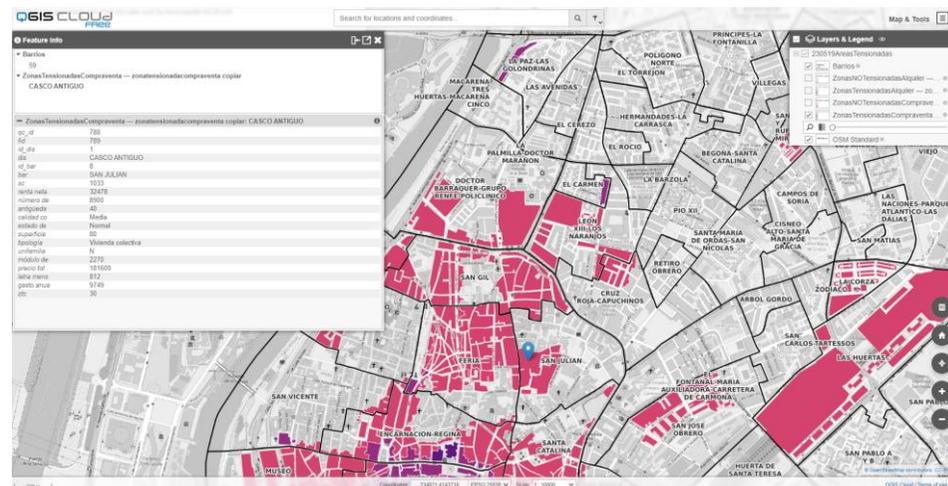
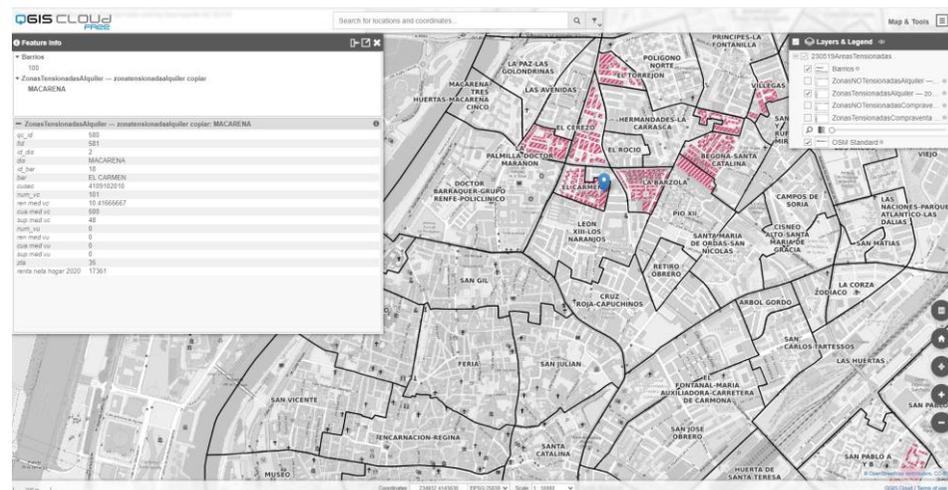


En ambos casos, atendiendo a las definiciones expuestas que se recogen en el Proyecto de Ley, se proponen para las zonas tensionadas los ámbitos en los que se supera el 30% en la relación gasto anual (alquiler o hipoteca) respecto a la renta neta de hogares.

En el desplegable se incluyen los atributos de cada cálculo según se ha descrito con anterioridad, donde ZTA represente el % de las Zonas Tensionadas Alquiler y ZTC el % de Zonas Tensionadas Compraventa.

**ACCESO A LA APLICACIÓN**

**ESTUDIO ESPECÍFICO SOBRE ZONAS DE MERCADO RESIDENCIAL TENSIONADO**  
PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA, SUELO Y REHABILITACIÓN DEL TM SEVILLA 2018-2023  
MAYO 2023





## 4 ANEXO

### 4.1 TABLA RESUMEN DE DATOS DE ZONAS TENSIONADAS ALQUILER

ID_DIS	DIS	ID_BAR	BAR	CUSEC	Num_VC	REN MED VC	CUA MED VC	SUP MED VC	Num_VU	REN MED VU	CUA MED VU	SUP MED VU	Renta neta hogar 2020	ZTA
2	MACARENA	13	BEGOÑA-SANTA CATALINA	4109102023	142	6,99	429	58,5	0	0	0	0	16.868 €	31
2	MACARENA	18	EL CARMEN	4109102010	101	10,42	500	48	0	0	0	0	17.361 €	35
2	MACARENA	19	EL CEREZO	4109102015	96	7,69	500	65	0	0	0	0	18.399 €	33
2	MACARENA	19	EL CEREZO	4109102012	139	6,90	450	65	0	0	0	0	17.961 €	30
2	MACARENA	21	EL TORREJON	4109102028	59	6,39	500	74	1	0	0	0	20.203 €	30
2	MACARENA	23	LA BARZOLA	4109102009	30	7,69	512	69	0	0	0	0	18.986 €	32
2	MACARENA	24	LA PALMILLA-DOCTOR MARAÑON	4109102013	182	7,99	500	57	0	0	0	0	19.178 €	31
2	MACARENA	31	PIO XII	4109102036	27	8,52	500	59	0	0	0	0	20.182 €	30
2	MACARENA	36	VILLEGAS	4109102031	73	7,77	452	58	0	0	0	0	16.333 €	33
2	MACARENA	36	VILLEGAS	4109102041	68	7,45	450	60	0	0	0	0	16.747 €	32
4	CERRO-AMATE	45	AMATE	4109104036	11	9,09	475	55	3	0	0	0	18.435 €	31
4	CERRO-AMATE	45	AMATE	4109104013	20	7,31	412	59	4	0	0	0	16.371 €	30
4	CERRO-AMATE	49	LOS PAJAROS	4109104028	17	10,71	450	42	0	0	0	0	13.730 €	39
4	CERRO-AMATE	49	LOS PAJAROS	4109104001	25	8,51	400	47	0	0	0	0	13.660 €	35
4	CERRO-AMATE	49	LOS PAJAROS	4109104004	25	9,47	398	42	0	0	0	0	13.646 €	35
4	CERRO-AMATE	49	LOS PAJAROS	4109104005	24	7,91	404	51	0	0	0	0	13.872 €	35
4	CERRO-AMATE	49	LOS PAJAROS	4109104002	18	8,57	398	46	0	0	0	0	13.760 €	35
4	CERRO-AMATE	49	LOS PAJAROS	4109104006	42	7,28	397	50	0	0	0	0	14.152 €	34
4	CERRO-AMATE	49	LOS PAJAROS	4109104038	23	9,05	440	48	0	0	0	0	15.613 €	34
4	CERRO-AMATE	49	LOS PAJAROS	4109104030	25	8,82	450	51	0	0	0	0	16.374 €	33
4	CERRO-AMATE	49	LOS PAJAROS	4109104003	31	9,52	380	42	0	0	0	0	13.646 €	33
4	CERRO-AMATE	49	LOS PAJAROS	4109104027	19	7,75	371	48	0	0	0	0	13.646 €	33
4	CERRO-AMATE	49	LOS PAJAROS	4109104008	20	7,29	399	53	0	0	0	0	16.202 €	30
5	SUR	55	EL JUNCAL-HISPALIS	4109105039	99	8,69	565	68	7	0	0	0	22.771 €	30
5	SUR	58	EL PRADO-PARQUE MARIA LUISA	4109105023	18	6,95	1418	206,5	0	0	0	0	57.098 €	30
5	SUR	59	FELIPE II-LOS DIEZ MANDAMIENTOS	4109105016	76	8,51	560	61	0	0	0	0	21.213 €	32
5	SUR	62	LA OLIVA	4109105033	28	7,90	500	65	0	0	0	0	18.754 €	32
5	SUR	64	POLIGONO SUR	4109105046	15	6,16	600	126	0	0	0	0	24.235 €	30
5	SUR	64	POLIGONO SUR	4109105043	70	7,92	599	91,5	0	0	0	0	23.932 €	30
5	SUR	66	TIRO DE LINEA-SANTA GENOVEVA	4109105010	61	7,94	500	63	1	0	0	0	18.947 €	32
7	NORTE	82	SAN JERONIMO	4109107020	34	8,02	400	49	0	0	0	0	15.380 €	31
8	S. PABLO-STA. JUSTA	92	SAN PABLO A Y B	4109108021	65	9,28	521	57	0	0	0	0	19.687 €	32
8	S. PABLO-STA. JUSTA	92	SAN PABLO A Y B	4109108042	34	7,36	501	55	0	0	0	0	20.174 €	30
8	S. PABLO-STA. JUSTA	93	SAN PABLO C	4109108041	11	6,23	550	77	0	0	0	0	21.298 €	31
8	S. PABLO-STA. JUSTA	94	SAN PABLO D Y E	4109108037	14	6,70	463	58,5	0	0	0	0	18.462 €	30
8	S. PABLO-STA. JUSTA	94	SAN PABLO D Y E	4109108034	23	7,41	485	58	0	0	0	0	19.146 €	30
8	S. PABLO-STA. JUSTA	94	SAN PABLO D Y E	4109108051	11	6,40	446	60	0	0	0	0	17.849 €	30
10	BELLAVISTA-LA PALMERA	106	SECTOR SUR-LA PALMERA-REINA MERCEDES	4109105023	18	6,95	1418	206,5	0	0	0	0	57.098 €	30
11	LOS REMEDIOS	107	LOS REMEDIOS	4109111003	150	8,77	565	66	0	0	0	0	19.882 €	34



## 4.2 TABLA RESUMEN DE DATOS DE ZONAS TENSIONADAS COMPRAVENTA

ID	DIS	ID_BAR	BAR	Sec Cen	Número de Inmuebles	Antigüedad	Calidad constructiva	Estado de conservación	Superficie	Tipología	Unifamilia	Módulo de	Precio tot	Letra mens	Gasto anua	Renta neta Hogares	ZTC
1	CASCO ANTIGUO	1	ALFALFA	1045	2221	50	Media	Normal	112	Vivienda colectiva	N	3040	340480	1523	18279	37693	48
1	CASCO ANTIGUO	1	ALFALFA	1046	2221	50	Media	Normal	112	Vivienda colectiva	N	3040	340480	1523	18279	40421	45
1	CASCO ANTIGUO	1	ALFALFA	1042	2221	50	Media	Normal	112	Vivienda colectiva	N	3040	340480	1523	18279	40251	45
1	CASCO ANTIGUO	1	ALFALFA	1040	2221	50	Media	Normal	112	Vivienda colectiva	N	3040	340480	1523	18279	44690	41
1	CASCO ANTIGUO	1	ALFALFA	1045	8524	40	Media	Normal	90	Vivienda colectiva	N	2820	253800	1135	13625	37693	36
1	CASCO ANTIGUO	1	ALFALFA	1040	5431	40	Media	Normal	112	Vivienda colectiva	N	2560	286720	1283	15392	44690	34
1	CASCO ANTIGUO	1	ALFALFA	1046	8524	40	Media	Normal	90	Vivienda colectiva	N	2820	253800	1135	13625	40421	34
1	CASCO ANTIGUO	1	ALFALFA	1042	8524	40	Media	Normal	2820	Vivienda colectiva	N	2820	253800	1135	13625	40251	34
1	CASCO ANTIGUO	2	ARENAL	1037	2221	50	Media	Normal	112	Vivienda colectiva	N	3040	340480	1523	18279	41750	44
1	CASCO ANTIGUO	2	ARENAL	1035	2221	50	Media	Normal	112	Vivienda colectiva	N	3040	340480	1523	18279	43147	42
1	CASCO ANTIGUO	2	ARENAL	1039	2221	50	Media	Normal	112	Vivienda colectiva	N	3040	340480	1523	18279	44341	41
1	CASCO ANTIGUO	2	ARENAL	1041	2221	50	Media	Normal	112	Vivienda colectiva	N	3040	340480	1523	18279	45489	40
1	CASCO ANTIGUO	2	ARENAL	1035	5431	40	Media	Normal	2560	Vivienda colectiva	N	2560	286720	1283	15392	43147	36
1	CASCO ANTIGUO	2	ARENAL	1039	5431	40	Media	Normal	112	Vivienda colectiva	N	2560	286720	1283	15392	44341	35
1	CASCO ANTIGUO	2	ARENAL	1041	5431	40	Media	Normal	112	Vivienda colectiva	N	2560	286720	1283	15392	45489	34
1	CASCO ANTIGUO	3	ENCARNACION-REGINA	1005	2221	50	Media	Normal	112	Vivienda colectiva	N	3040	340480	1523	18279	36214	50
1	CASCO ANTIGUO	3	ENCARNACION-REGINA	1004	2221	50	Media	Normal	112	Vivienda colectiva	N	3040	340480	1523	18279	39929	46
1	CASCO ANTIGUO	3	ENCARNACION-REGINA	1006	2221	50	Media	Normal	112	Vivienda colectiva	N	3040	340480	1523	18279	40972	45
1	CASCO ANTIGUO	3	ENCARNACION-REGINA	1007	2221	50	Media	Normal	112	Vivienda colectiva	N	3040	340480	1523	18279	46129	40
1	CASCO ANTIGUO	3	ENCARNACION-REGINA	1005	8524	40	Media	Normal	90	Vivienda colectiva	N	2820	253800	1135	13625	36214	38
1	CASCO ANTIGUO	3	ENCARNACION-REGINA	1004	8524	40	Media	Normal	2820	Vivienda colectiva	N	2820	253800	1135	13625	39929	34
1	CASCO ANTIGUO	3	ENCARNACION-REGINA	1007	5431	40	Media	Normal	112	Vivienda colectiva	N	2560	286720	1283	15392	46129	33
1	CASCO ANTIGUO	3	ENCARNACION-REGINA	1006	8524	40	Media	Normal	90	Vivienda colectiva	N	2820	253800	1135	13625	40972	33
1	CASCO ANTIGUO	3	ENCARNACION-REGINA	1007	8524	40	Media	Normal	90	Vivienda colectiva	N	2820	253800	1135	13625	46129	30
1	CASCO ANTIGUO	4	FERIA	1017	8524	40	Media	Normal	90	Vivienda colectiva	N	2820	253800	1135	13625	32145	42
1	CASCO ANTIGUO	4	FERIA	1003	8524	40	Media	Normal	90	Vivienda colectiva	N	2820	253800	1135	13625	35296	39
1	CASCO ANTIGUO	4	FERIA	1022	7753	40	Media	Normal	80	Vivienda colectiva	N	2490	199200	891	10694	30179	35
1	CASCO ANTIGUO	4	FERIA	1023	7753	40	Media	Normal	80	Vivienda colectiva	N	2490	199200	891	10694	31505	34
1	CASCO ANTIGUO	4	FERIA	1002	8524	40	Media	Normal	2820	Vivienda colectiva	N	2820	253800	1135	13625	39787	34
1	CASCO ANTIGUO	4	FERIA	1017	7753	40	Media	Normal	80	Vivienda colectiva	N	2490	199200	891	10694	32145	33
1	CASCO ANTIGUO	4	FERIA	1022	8900	40	Media	Normal	80	Vivienda colectiva	N	2270	181600	812	9749	30179	32
1	CASCO ANTIGUO	4	FERIA	1023	8900	40	Media	Normal	80	Vivienda colectiva	N	2270	181600	812	9749	31505	31
1	CASCO ANTIGUO	4	FERIA	1017	8900	40	Media	Normal	80	Vivienda colectiva	N	2270	181600	812	9749	32145	30
1	CASCO ANTIGUO	4	FERIA	1003	7753	40	Media	Normal	80	Vivienda colectiva	N	2490	199200	891	10694	35296	30
1	CASCO ANTIGUO	4	FERIA	1025	8900	40	Media	Normal	80	Vivienda colectiva	N	2270	181600	812	9749	32973	30
1	CASCO ANTIGUO	5	MUSEO	1026	2221	50	Media	Normal	112	Vivienda colectiva	N	3040	340480	1523	18279	42299	43
1	CASCO ANTIGUO	5	MUSEO	1034	2221	50	Media	Normal	112	Vivienda colectiva	N	3040	340480	1523	18279	49622	37
1	CASCO ANTIGUO	5	MUSEO	1026	5431	40	Media	Normal	112	Vivienda colectiva	N	2560	286720	1283	15392	42299	36
1	CASCO ANTIGUO	5	MUSEO	1027	5431	40	Media	Normal	112	Vivienda colectiva	N	2560	286720	1283	15392	43594	35
1	CASCO ANTIGUO	5	MUSEO	1038	5431	40	Media	Normal	112	Vivienda colectiva	N	2560	286720	1283	15392	47069	33
1	CASCO ANTIGUO	5	MUSEO	1034	5431	40	Media	Normal	112	Vivienda colectiva	N	2560	286720	1283	15392	49622	31
1	CASCO ANTIGUO	6	SAN BARTOLOME	1051	2221	50	Media	Normal	112	Vivienda colectiva	N	3040	340480	1523	18279	37510	49
1	CASCO ANTIGUO	6	SAN BARTOLOME	1047	2221	50	Media	Normal	112	Vivienda colectiva	N	3040	340480	1523	18279	40179	45
1	CASCO ANTIGUO	6	SAN BARTOLOME	1050	8524	40	Media	Normal	90	Vivienda colectiva	N	2820	253800	1135	13625	32133	42
1	CASCO ANTIGUO	6	SAN BARTOLOME	1051	8524	40	Media	Normal	2820	Vivienda colectiva	N	2820	253800	1135	13625	37510	36
1	CASCO ANTIGUO	6	SAN BARTOLOME	1047	8524	40	Media	Normal	2820	Vivienda colectiva	N	2820	253800	1135	13625	40179	34
1	CASCO ANTIGUO	7	SAN GIL	1019	6626	40	Media	Normal	100	Vivienda colectiva	N	2070	207000	926	11113	30202	37
1	CASCO ANTIGUO	7	SAN GIL	1019	7753	40	Media	Normal	80	Vivienda colectiva	N	2490	199200	891	10694	30202	35
1	CASCO ANTIGUO	7	SAN GIL	1018	7753	40	Media	Normal	80	Vivienda colectiva	N	2490	199200	891	10694	30291	35
1	CASCO ANTIGUO	7	SAN GIL	1024	6626	40	Media	Normal	2070	Vivienda colectiva	N	2070	207000	926	11113	33722	33
1	CASCO ANTIGUO	7	SAN GIL	1024	7753	40	Media	Normal	80	Vivienda colectiva	N	2490	199200	891	10694	33722	32
1	CASCO ANTIGUO	7	SAN GIL	1020	7753	40	Media	Normal	2490	Vivienda colectiva	N	2490	199200	891	10694	33232	32
1	CASCO ANTIGUO	7	SAN GIL	1023	8900	40	Media	Normal	80	Vivienda colectiva	N	2270	181600	812	9749	31505	31



ID	DIS	ID_BAR	BAR	Sec Cen	Número de Inmuebles	Antigüedad	Calidad constructiva	Estado de conservación	Superficie	Tipología	Unifamilia	Módulo de	Precio tot	Letra mens	Gasto anua	Renta neta Hogares	ZTC
1	CASCO ANTIGUO	7	SAN GIL	1025	8900	40	Media	Normal	80	Vivienda colectiva	N	2270	181600	812	9749	32973	30
1	CASCO ANTIGUO	8	SAN JULIAN	1033	8900	40	Media	Normal	80	Vivienda colectiva	N	2270	181600	812	9749	32478	30
1	CASCO ANTIGUO	9	SAN LORENZO	1011	8524	40	Media	Normal	90	Vivienda colectiva	N	2820	253800	1135	13625	41331	33
1	CASCO ANTIGUO	9	SAN LORENZO	1014	7753	40	Media	Normal	80	Vivienda colectiva	N	2490	199200	891	10694	35298	30
1	CASCO ANTIGUO	10	SAN VICENTE	1009	5431	40	Media	Normal	112	Vivienda colectiva	N	2560	286720	1283	15392	38233	40
1	CASCO ANTIGUO	10	SAN VICENTE	1021	5431	40	Media	Normal	112	Vivienda colectiva	N	2560	286720	1283	15392	39452	39
1	CASCO ANTIGUO	10	SAN VICENTE	1012	8524	40	Media	Normal	90	Vivienda colectiva	N	2820	253800	1135	13625	42378	32
1	CASCO ANTIGUO	11	SANTA CATALINA	1048	8524	40	Media	Normal	90	Vivienda colectiva	N	2820	253800	1135	13625	35530	38
1	CASCO ANTIGUO	11	SANTA CATALINA	1049	8524	40	Media	Normal	90	Vivienda colectiva	N	2820	253800	1135	13625	36783	37
1	CASCO ANTIGUO	11	SANTA CATALINA	1032	8524	40	Media	Normal	90	Vivienda colectiva	N	2820	253800	1135	13625	36460	37
1	CASCO ANTIGUO	11	SANTA CATALINA	1001	8524	40	Media	Normal	90	Vivienda colectiva	N	2820	253800	1135	13625	37652	36
1	CASCO ANTIGUO	11	SANTA CATALINA	1048	6626	40	Media	Normal	100	Vivienda colectiva	N	2070	207000	926	11113	35530	31
1	CASCO ANTIGUO	11	SANTA CATALINA	1032	6626	40	Media	Normal	100	Vivienda colectiva	N	2070	207000	926	11113	36460	30
1	CASCO ANTIGUO	12	SANTA CRUZ	1047	2221	50	Media	Normal	112	Vivienda colectiva	N	3040	340480	1523	18279	40179	45
1	CASCO ANTIGUO	12	SANTA CRUZ	1037	2221	50	Media	Normal	112	Vivienda colectiva	N	3040	340480	1523	18279	41750	44
1	CASCO ANTIGUO	12	SANTA CRUZ	1043	2221	50	Media	Normal	112	Vivienda colectiva	N	3040	340480	1523	18279	45560	40
1	CASCO ANTIGUO	12	SANTA CRUZ	1037	8524	40	Media	Normal	90	Vivienda colectiva	N	2820	253800	1135	13625	41750	33
1	CASCO ANTIGUO	12	SANTA CRUZ	1043	8524	40	Media	Normal	90	Vivienda colectiva	N	2820	253800	1135	13625	45560	30
2	MACARENA	16	CRUZ ROJA-CAPUCHINOS	2004	1951	50	Sencilla	Normal	100	Vivienda colectiva	N	1950	195000	872	10469	33974	31
2	MACARENA	17	DOCTOR BARRAQUER-GRUPO RENFE-POLICLINICO	2001	6626	40	Media	Normal	100	Vivienda colectiva	N	2070	207000	926	11113	35353	31
2	MACARENA	18	EL CARMEN	2010	984	40	Sencilla	Normal	90	Vivienda colectiva	N	1610	144900	648	7779	17361	45
2	MACARENA	25	LA PAZ-LAS GOLONDRINAS	2051	6626	40	Media	Normal	100	Vivienda colectiva	N	2070	207000	926	11113	23094	48
2	MACARENA	25	LA PAZ-LAS GOLONDRINAS	2017	6626	40	Media	Normal	100	Vivienda colectiva	N	2070	207000	926	11113	28051	40
2	MACARENA	27	LEON XIII-LOS NARANJOS	2045	1951	50	Sencilla	Normal	100	Vivienda colectiva	N	1950	195000	872	10469	33554	31
2	MACARENA	27	LEON XIII-LOS NARANJOS	2060	984	40	Sencilla	Normal	90	Vivienda colectiva	N	1610	144900	648	7779	24945	31
2	MACARENA	27	LEON XIII-LOS NARANJOS	2003	6626	40	Media	Normal	100	Vivienda colectiva	N	2070	207000	926	11113	36249	31
2	MACARENA	30	PINO FLORES	2025	10000	40	Sencilla	Normal	90	Vivienda colectiva	N	1330	119700	536	6426	21070	30
3	NERVION	37	CIUDAD JARDIN	3020	6823	50	Media	Normal	112	Vivienda colectiva	N	2030	227360	1017	12206	28977	42
3	NERVION	37	CIUDAD JARDIN	3021	6823	50	Media	Normal	112	Vivienda colectiva	N	2030	227360	1017	12206	29432	41
3	NERVION	37	CIUDAD JARDIN	3016	6823	50	Media	Normal	112	Vivienda colectiva	N	2030	227360	1017	12206	39261	31
3	NERVION	38	HUERTA DEL PILAR	3005	6500	40	Alta	Normal	140	Vivienda colectiva	N	2940	411600	1841	22097	45892	48
3	NERVION	38	HUERTA DEL PILAR	3006	6500	40	Alta	Normal	140	Vivienda colectiva	N	2940	411600	1841	22097	53648	41
3	NERVION	38	HUERTA DEL PILAR	3031	1855	50	Media	Normal	112	Vivienda colectiva	N	2520	282240	1263	15152	37021	41
3	NERVION	38	HUERTA DEL PILAR	3041	6500	40	Alta	Normal	140	Vivienda colectiva	N	2940	411600	1841	22097	53761	41
3	NERVION	38	HUERTA DEL PILAR	3010	6500	40	Alta	Normal	140	Vivienda colectiva	N	2940	411600	1841	22097	55796	40
3	NERVION	38	HUERTA DEL PILAR	3005	1855	50	Media	Normal	112	Vivienda colectiva	N	2520	282240	1263	15152	45892	33
3	NERVION	38	HUERTA DEL PILAR	3005	2840	40	Media	Normal	112	Vivienda colectiva	N	2330	260960	1167	14010	45892	31
3	NERVION	39	LA BUHAIRA	3009	6500	40	Alta	Normal	140	Vivienda colectiva	N	2940	411600	1841	22097	43647	51
3	NERVION	39	LA BUHAIRA	3013	6500	40	Alta	Normal	140	Vivienda colectiva	N	2940	411600	1841	22097	46194	48
3	NERVION	39	LA BUHAIRA	3033	6500	40	Alta	Normal	140	Vivienda colectiva	N	2940	411600	1841	22097	52119	42
3	NERVION	39	LA BUHAIRA	3032	6500	40	Alta	Normal	140	Vivienda colectiva	N	2940	411600	1841	22097	53101	42
3	NERVION	39	LA BUHAIRA	3038	6500	40	Alta	Normal	140	Vivienda colectiva	N	2940	411600	1841	22097	64125	34
3	NERVION	39	LA BUHAIRA	3028	6500	40	Alta	Normal	140	Vivienda colectiva	N	2940	411600	1841	22097	67238	33
3	NERVION	39	LA BUHAIRA	3017	6500	40	Alta	Normal	140	Vivienda colectiva	N	2940	411600	1841	22097	68504	32
3	NERVION	40	LA CALZADA	3007	3135	32	Media	Normal	90	Vivienda colectiva	N	2350	211500	946	11354	31604	36
3	NERVION	41	LA FLORIDA	3002	2840	40	Media	Normal	112	Vivienda colectiva	N	2330	260960	1167	14010	44262	32
3	NERVION	41	LA FLORIDA	3002	8524	40	Media	Normal	90	Vivienda colectiva	N	2820	253800	1135	13625	44262	31
3	NERVION	41	LA FLORIDA	3037	2840	40	Media	Normal	112	Vivienda colectiva	N	2330	260960	1167	14010	47108	30
3	NERVION	42	NERVION	3029	6500	40	Alta	Normal	140	Vivienda colectiva	N	2940	411600	1841	22097	51422	43
3	NERVION	42	NERVION	3025	6823	50	Media	Normal	112	Vivienda colectiva	N	2030	227360	1017	12206	31523	39
3	NERVION	42	NERVION	3026	6823	50	Media	Normal	112	Vivienda colectiva	N	2030	227360	1017	12206	34906	35
3	NERVION	42	NERVION	3023	6823	50	Media	Normal	112	Vivienda colectiva	N	2030	227360	1017	12206	36619	33
3	NERVION	42	NERVION	3035	6823	50	Media	Normal	112	Vivienda colectiva	N	2030	227360	1017	12206	39962	31
3	NERVION	43	SAN BERNARDO	3027	6500	40	Alta	Normal	140	Vivienda colectiva	N	2940	411600	1841	22097	47571	46
3	NERVION	43	SAN BERNARDO	3003	6500	40	Alta	Normal	140	Vivienda colectiva	N	2940	411600	1841	22097	54586	40



ID	DIS	ID_BAR	BAR	Sec Cen	Número de Inmuebles	Antigüedad	Calidad constructiva	Estado de conservación	Superficie	Tipología	Unifamiliar	Módulo de	Precio tot	Letra mens	Gasto anua	Renta neta Hogares	ZTC
3	NERVION	44	SAN ROQUE	3004	8524	40	Media	Normal	90	Vivienda colectiva	N	2820	253800	1135	13625	34507	39
3	NERVION	44	SAN ROQUE	3039	8524	40	Media	Normal	90	Vivienda colectiva	N	2820	253800	1135	13625	40043	34
3	NERVION	44	SAN ROQUE	3001	8524	40	Media	Normal	90	Vivienda colectiva	N	2820	253800	1135	13625	41349	33
3	NERVION	44	SAN ROQUE	3004	6626	40	Media	Normal	100	Vivienda colectiva	N	2070	207000	926	11113	34507	32
4	CERRO-AMATE	48	LA PLATA	4066	6880	50	Sencilla	Normal	80	Vivienda colectiva	N	1140	91200	408	4896	16515	30
4	CERRO-AMATE	50	PALMETE	4010	1317	16	Media	Normal	125	Vivienda unifamiliar en hilera o manzana cerrada	H	1170	146250	654	7851	24283	32
5	SUR	54	BAMI	10017	2221	50	Media	Normal	112	Vivienda colectiva	N	3040	340480	1523	18279	59198	31
5	SUR	55	EL JUNCAL-HISPALIS	5039	6607	50	Media	Normal	90	Vivienda colectiva	N	1850	166500	745	8938	22771	39
5	SUR	55	EL JUNCAL-HISPALIS	5038	6607	50	Media	Normal	90	Vivienda colectiva	N	1850	166500	745	8938	23756	38
5	SUR	56	EL PLANTINAR	5040	1026	16	Muy alta	Normal	125	Vivienda colectiva	N	3680	460000	2058	24695	33400	74
5	SUR	57	EL PORVENIR	5003	6500	40	Alta	Normal	140	Vivienda colectiva	N	2940	411600	1841	22097	53847	41
5	SUR	57	EL PORVENIR	5041	6500	40	Alta	Normal	140	Vivienda colectiva	N	2940	411600	1841	22097	55848	40
5	SUR	58	EL PRADO-PARQUE MARIA LUISA	10011	2221	50	Media	Normal	112	Vivienda colectiva	N	3040	340480	1523	18279	35613	51
5	SUR	58	EL PRADO-PARQUE MARIA LUISA	5023	6500	40	Alta	Normal	140	Vivienda colectiva	N	2940	411600	1841	22097	57098	39
5	SUR	58	EL PRADO-PARQUE MARIA LUISA	5023	2221	50	Media	Normal	112	Vivienda colectiva	N	3040	340480	1523	18279	57098	32
5	SUR	60	GIRALDA SUR	5020	1026	16	Muy alta	Normal	125	Vivienda colectiva	N	3680	460000	2058	24695	47791	52
5	SUR	61	HUERTA DE LA SALUD	5006	6500	40	Alta	Normal	140	Vivienda colectiva	N	2940	411600	1841	22097	42763	52
5	SUR	61	HUERTA DE LA SALUD	5020	1026	16	Muy alta	Normal	125	Vivienda colectiva	N	3680	460000	2058	24695	47791	52
5	SUR	61	HUERTA DE LA SALUD	5020	6500	40	Alta	Normal	140	Vivienda colectiva	N	2940	411600	1841	22097	47791	46
5	SUR	61	HUERTA DE LA SALUD	5019	6500	40	Alta	Normal	140	Vivienda colectiva	N	2940	411600	1841	22097	56224	39
5	SUR	61	HUERTA DE LA SALUD	5002	6500	40	Alta	Normal	140	Vivienda colectiva	N	2940	411600	1841	22097	57514	38
5	SUR	61	HUERTA DE LA SALUD	5001	6500	40	Alta	Normal	140	Vivienda colectiva	N	2940	411600	1841	22097	64368	34
5	SUR	61	HUERTA DE LA SALUD	5006	3763	40	Media	Normal	112	Vivienda colectiva	N	2330	260960	1167	14010	42763	33
5	SUR	66	TIRO DE LINEA-SANTA GENOVEVA	5008	3763	40	Media	Normal	112	Vivienda colectiva	N	2330	260960	1167	14010	38742	36
5	SUR	66	TIRO DE LINEA-SANTA GENOVEVA	5021	3763	40	Media	Normal	112	Vivienda colectiva	N	2330	260960	1167	14010	38654	36
6	TRIANA	68	EL TARDON-EL CARMEN	6039	11341	50	Media	Normal	140	Vivienda colectiva	N	2260	316400	1415	16986	32238	53
6	TRIANA	68	EL TARDON-EL CARMEN	6041	9514	50	Sencilla	Normal	80	Vivienda colectiva	N	1950	156000	698	8375	20426	41
6	TRIANA	68	EL TARDON-EL CARMEN	6043	7484	50	Media	Normal	90	Vivienda colectiva	N	2060	185400	829	9953	24699	40
6	TRIANA	68	EL TARDON-EL CARMEN	6037	11341	50	Media	Normal	140	Vivienda colectiva	N	2260	316400	1415	16986	47314	36
6	TRIANA	68	EL TARDON-EL CARMEN	6040	9514	50	Sencilla	Normal	80	Vivienda colectiva	N	1950	156000	698	8375	24220	35
6	TRIANA	68	EL TARDON-EL CARMEN	6039	7484	50	Media	Normal	90	Vivienda colectiva	N	2060	185400	829	9953	32238	31
6	TRIANA	69	TRIANA CASCO ANTIGUO	6001	11341	50	Media	Normal	140	Vivienda colectiva	N	2260	316400	1415	16986	40042	42
6	TRIANA	69	TRIANA CASCO ANTIGUO	6008	2064	32	Media	Normal	90	Vivienda colectiva	N	2420	217800	974	11693	32902	36
6	TRIANA	69	TRIANA CASCO ANTIGUO	6026	2064	32	Media	Normal	90	Vivienda colectiva	N	2420	217800	974	11693	33189	35
6	TRIANA	69	TRIANA CASCO ANTIGUO	6011	2064	32	Media	Normal	90	Vivienda colectiva	N	2420	217800	974	11693	33718	35
6	TRIANA	69	TRIANA CASCO ANTIGUO	6006	2064	32	Media	Normal	90	Vivienda colectiva	N	2420	217800	974	11693	34904	34
6	TRIANA	69	TRIANA CASCO ANTIGUO	6015	2064	32	Media	Normal	90	Vivienda colectiva	N	2420	217800	974	11693	35068	33
6	TRIANA	70	TRIANA ESTE	6004	11341	50	Media	Normal	140	Vivienda colectiva	N	2260	316400	1415	16986	36189	47
6	TRIANA	70	TRIANA ESTE	6029	11341	50	Media	Normal	140	Vivienda colectiva	N	2260	316400	1415	16986	38018	45
6	TRIANA	70	TRIANA ESTE	6031	11341	50	Media	Normal	140	Vivienda colectiva	N	2260	316400	1415	16986	39737	43
6	TRIANA	70	TRIANA ESTE	6002	11341	50	Media	Normal	140	Vivienda colectiva	N	2260	316400	1415	16986	46924	36
6	TRIANA	70	TRIANA ESTE	6032	7484	50	Media	Normal	90	Vivienda colectiva	N	2060	185400	829	9953	27940	36
6	TRIANA	70	TRIANA ESTE	6010	7484	50	Media	Normal	90	Vivienda colectiva	N	2060	185400	829	9953	33570	30
6	TRIANA	71	TRIANA OESTE	6028	9514	50	Sencilla	Normal	80	Vivienda colectiva	N	1950	156000	698	8375	24777	34
6	TRIANA	71	TRIANA OESTE	6030	2064	32	Media	Normal	90	Vivienda colectiva	N	2420	217800	974	11693	37164	31
6	TRIANA	71	TRIANA OESTE	6027	9514	50	Sencilla	Normal	80	Vivienda colectiva	N	1950	156000	698	8375	27180	31
6	TRIANA	71	TRIANA OESTE	6017	2064	32	Media	Normal	90	Vivienda colectiva	N	2420	217800	974	11693	39354	30
7	NORTE	72	AEROPUERTO VIEJO	7025	606	63	Media	Normal	200	Vivienda unifamiliar aislada/pareada	S	2189,5	437900	1959	23509	35310	67
7	NORTE	72	AEROPUERTO VIEJO	8016	2513	32	Media	Normal	100	Vivienda colectiva	N	1860	186000	832	9985	29406	34



ID	DIS	ID_BAR	BAR	Sec Cen	Número de Inmuebles	Antigüedad	Calidad constructiva	Estado de conservación	Superficie	Tipología	Unifamiliar	Módulo de	Precio tot	Letra mens	Gasto anua	Renta neta Hogares	ZTC
7	NORTE	72	AEROPUERTO VIEJO	7025	1682	40	Media	Normal	140	Vivienda colectiva	N	1570	219800	983	11800	35310	33
8	S. PABLO-STA. JUSTA	87	HUERTA DE SANTA TERESA	8023	3135	32	Media	Normal	90	Vivienda colectiva	N	2350	211500	946	11354	34939	32
8	S. PABLO-STA. JUSTA	88	LA CORZA	8014	10000	40	Sencilla	Normal	90	Vivienda colectiva	N	1330	119700	536	6426	20450	31
8	S. PABLO-STA. JUSTA	89	LAS HUERTAS	8016	2513	32	Media	Normal	100	Vivienda colectiva	N	1860	186000	832	9985	29406	34
8	S. PABLO-STA. JUSTA	89	LAS HUERTAS	8025	2513	32	Media	Normal	100	Vivienda colectiva	N	1860	186000	832	9985	33377	30
8	S. PABLO-STA. JUSTA	90	SAN CARLOS-TARTESSOS	8031	2513	32	Media	Normal	100	Vivienda colectiva	N	1860	186000	832	9985	30127	33
8	S. PABLO-STA. JUSTA	91	SAN JOSE OBRERO	8027	1701	50	Media	Normal	90	Vivienda colectiva	N	1700	153000	684	8214	23579	35
8	S. PABLO-STA. JUSTA	91	SAN JOSE OBRERO	8028	1865	50	Media	Normal	100	Vivienda colectiva	N	2000	200000	895	10737	34731	31
8	S. PABLO-STA. JUSTA	91	SAN JOSE OBRERO	8029	1865	50	Media	Normal	100	Vivienda colectiva	N	2000	200000	895	10737	35260	30
8	S. PABLO-STA. JUSTA	91	SAN JOSE OBRERO	8030	1701	50	Media	Normal	90	Vivienda colectiva	N	1700	153000	684	8214	27333	30
8	S. PABLO-STA. JUSTA	95	SANTA CLARA	8018	606	63	Media	Normal	200	Vivienda unifamiliar aislada/pareada	S	2189,5	437900	1959	23509	49018	48
8	S. PABLO-STA. JUSTA	95	SANTA CLARA	8036	606	63	Media	Normal	200	Vivienda unifamiliar aislada/pareada	S	2189,5	437900	1959	23509	55720	42
8	S. PABLO-STA. JUSTA	95	SANTA CLARA	8019	606	63	Media	Normal	200	Vivienda unifamiliar aislada/pareada	S	2189,5	437900	1959	23509	65922	36
8	S. PABLO-STA. JUSTA	95	SANTA CLARA	8052	606	63	Media	Normal	200	Vivienda unifamiliar aislada/pareada	S	2189,5	437900	1959	23509	71235	33
9	ESTE	100	TORREBLANCA	9001	1317	16	Media	Normal	125	Vivienda unifamiliar en hilera o manzana cerrada	H	1170	146250	654	7851	23923	33
10	BELLAVISTA-LA PALMERA	103	ELCANO-BERMEJALES	10022	1405	25	Alta	Normal	112	Vivienda colectiva	N	2430	272160	1218	14611	28040	52
10	BELLAVISTA-LA PALMERA	103	ELCANO-BERMEJALES	10025	1405	25	Alta	Normal	112	Vivienda colectiva	N	2430	272160	1218	14611	31952	46
10	BELLAVISTA-LA PALMERA	103	ELCANO-BERMEJALES	10021	1405	25	Alta	Normal	112	Vivienda colectiva	N	2430	272160	1218	14611	42321	35
10	BELLAVISTA-LA PALMERA	103	ELCANO-BERMEJALES	10024	1405	25	Alta	Normal	112	Vivienda colectiva	N	2430	272160	1218	14611	42130	35
10	BELLAVISTA-LA PALMERA	104	HELIOPOLIS	10016	441	100	Media	Mejorado	250	Vivienda unifamiliar aislada/pareada	S	1729,6	432400	1934	23213	69567	33
10	BELLAVISTA-LA PALMERA	105	PEDRO SALVADOR-LAS PALMERITAS-GUADAIRA	10018	2221	50	Media	Normal	112	Vivienda colectiva	N	3040	340480	1523	18279	39251	47
10	BELLAVISTA-LA PALMERA	105	PEDRO SALVADOR-LAS PALMERITAS-GUADAIRA	10018	1405	25	Alta	Normal	112	Vivienda colectiva	N	2430	272160	1218	14611	39251	37
10	BELLAVISTA-LA PALMERA	106	SECTOR SUR-LA PALMERA-REINA MERCEDES	10010	441	100	Media	Mejorado	250	Vivienda unifamiliar aislada/pareada	S	1729,6	432400	1934	23213	37882	61
10	BELLAVISTA-LA PALMERA	106	SECTOR SUR-LA PALMERA-REINA MERCEDES	10011	99	63	Media	Mejorado	180	Vivienda colectiva	N	1880	338400	1514	18167	35613	51
10	BELLAVISTA-LA PALMERA	106	SECTOR SUR-LA PALMERA-REINA MERCEDES	10011	2221	50	Media	Normal	112	Vivienda colectiva	N	3040	340480	1523	18279	35613	51
10	BELLAVISTA-LA PALMERA	106	SECTOR SUR-LA PALMERA-REINA MERCEDES	10014	86	63	Media	Normal	315	Vivienda unifamiliar aislada/pareada	S	1478,730159	465800	2084	25006	51292	49
10	BELLAVISTA-LA PALMERA	106	SECTOR SUR-LA PALMERA-REINA MERCEDES	10012	86	63	Media	Normal	315	Vivienda unifamiliar aislada/pareada	S	1478,730159	465800	2084	25006	55992	45
10	BELLAVISTA-LA PALMERA	106	SECTOR SUR-LA PALMERA-REINA MERCEDES	10014	2221	50	Media	Normal	112	Vivienda colectiva	N	3040	340480	1523	18279	51292	36
10	BELLAVISTA-LA PALMERA	106	SECTOR SUR-LA PALMERA-REINA MERCEDES	10015	1509	50	Alta	Normal	112	Vivienda colectiva	N	1750	196000	877	10522	30031	35
10	BELLAVISTA-LA PALMERA	106	SECTOR SUR-LA PALMERA-REINA MERCEDES	10012	2221	50	Media	Normal	112	Vivienda colectiva	N	3040	340480	1523	18279	55992	33
11	LOS REMEDIOS	107	LOS REMEDIOS	11004	11341	50	Media	Normal	140	Vivienda colectiva	N	2260	316400	1415	16986	39040	44
11	LOS REMEDIOS	107	LOS REMEDIOS	11010	11341	50	Media	Normal	140	Vivienda colectiva	N	2260	316400	1415	16986	39773	43
11	LOS REMEDIOS	107	LOS REMEDIOS	11005	11341	50	Media	Normal	140	Vivienda colectiva	N	2260	316400	1415	16986	40168	42
11	LOS REMEDIOS	107	LOS REMEDIOS	11018	11341	50	Media	Normal	140	Vivienda colectiva	N	2260	316400	1415	16986	45215	38
11	LOS REMEDIOS	107	LOS REMEDIOS	11014	11341	50	Media	Normal	140	Vivienda colectiva	N	2260	316400	1415	16986	47186	36
11	LOS REMEDIOS	107	LOS REMEDIOS	11008	11341	50	Media	Normal	140	Vivienda colectiva	N	2260	316400	1415	16986	47213	36
11	LOS REMEDIOS	107	LOS REMEDIOS	11016	11341	50	Media	Normal	140	Vivienda colectiva	N	2260	316400	1415	16986	46816	36
11	LOS REMEDIOS	107	LOS REMEDIOS	11011	11341	50	Media	Normal	140	Vivienda colectiva	N	2260	316400	1415	16986	47225	36
11	LOS REMEDIOS	107	LOS REMEDIOS	11013	11341	50	Media	Normal	140	Vivienda colectiva	N	2260	316400	1415	16986	47451	36
11	LOS REMEDIOS	107	LOS REMEDIOS	11019	11341	50	Media	Normal	140	Vivienda colectiva	N	2260	316400	1415	16986	49639	34
11	LOS REMEDIOS	107	LOS REMEDIOS	11012	11341	50	Media	Normal	140	Vivienda colectiva	N	2260	316400	1415	16986	50351	34



ID	DIS	ID_BAR	BAR	Sec Cen	Número de Inmuebles	Antigüedad	Calidad constructiva	Estado de conservación	Superficie	Tipología	Unifamilia	Módulo de	Precio tot	Letra mens	Gasto anua	Renta neta Hogares	ZTC
11	LOS REMEDIOS	107	LOS REMEDIOS	11017	11341	50	Media	Normal	140	Vivienda colectiva	N	2260	316400	1415	16986	50744	33
11	LOS REMEDIOS	107	LOS REMEDIOS	11002	11341	50	Media	Normal	140	Vivienda colectiva	N	2260	316400	1415	16986	52345	32
11	LOS REMEDIOS	107	LOS REMEDIOS	11006	11341	50	Media	Normal	140	Vivienda colectiva	N	2260	316400	1415	16986	54685	31
11	LOS REMEDIOS	107	LOS REMEDIOS	11007	11341	50	Media	Normal	140	Vivienda colectiva	N	2260	316400	1415	16986	54900	31
11	LOS REMEDIOS	107	LOS REMEDIOS	11015	11341	50	Media	Normal	140	Vivienda colectiva	N	2260	316400	1415	16986	57004	30
11	LOS EMEDIOS	107	LOS REMEDIOS	11003	975	63	Sencilla	Normal	63	Vivienda colectiva	N	1740	109620	490	5885	19882	30