

Terreta

Investir à Séville, Espagne



Cette présentation contient :

- Présentation générale de Séville (Espagne)
- Situation géographique
- Projets à venir dans la ville
- Exemple d'investissements locatifs
- Comment nous pouvons vous accompagner





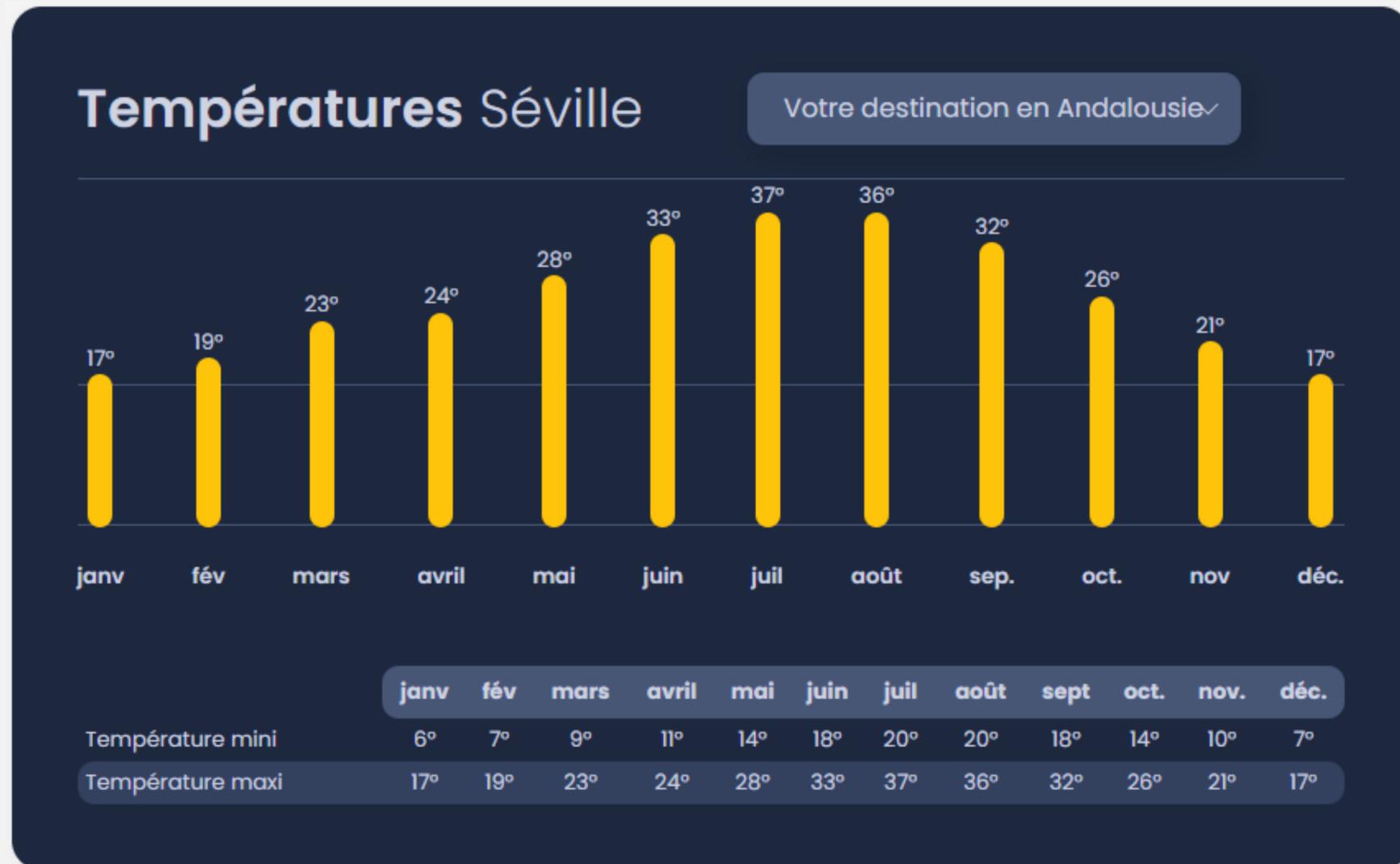


L'une des villes les plus ensoleillées d'Europe.

18°C

Rarement en dessous des 10°C

Séville est l'une des villes les plus ensoleillées d'Europe. Un détail qui n'en est pas un si vous souhaitez y acheter un pied-à-terre





300 jours / an

Climat méditerranéen



18 °C

Rarement en dessous des 10°C



3,4 Millions de touristes

3^{ème} ville la plus visitée d'Espagne, nommée meilleure ville à visiter par Lonely Planet.



À 2h25 de Paris

81 connexions internationales avec 20 pays.





Patrimoine architectural remarquable

Cathédrale gothique de Séville et sa Giralda, L'Alcazar, Place d'Espagne



Art de vivre Sévillan

Une combinaison enjouée de culture, de convivialité et de passion: corridas, flamenco...



D'innombrables fêtes et traditions

D'innombrables fêtes et traditions animent la vie sévillane, tissant un fil vibrant entre le passé et le présent. La Feria d'Avril en est la meilleure représentation.



80.000

 étudiants

Ville universitaire reconnue dans le monde entier

2ème place dans le classement des meilleures destinations touristiques du monde

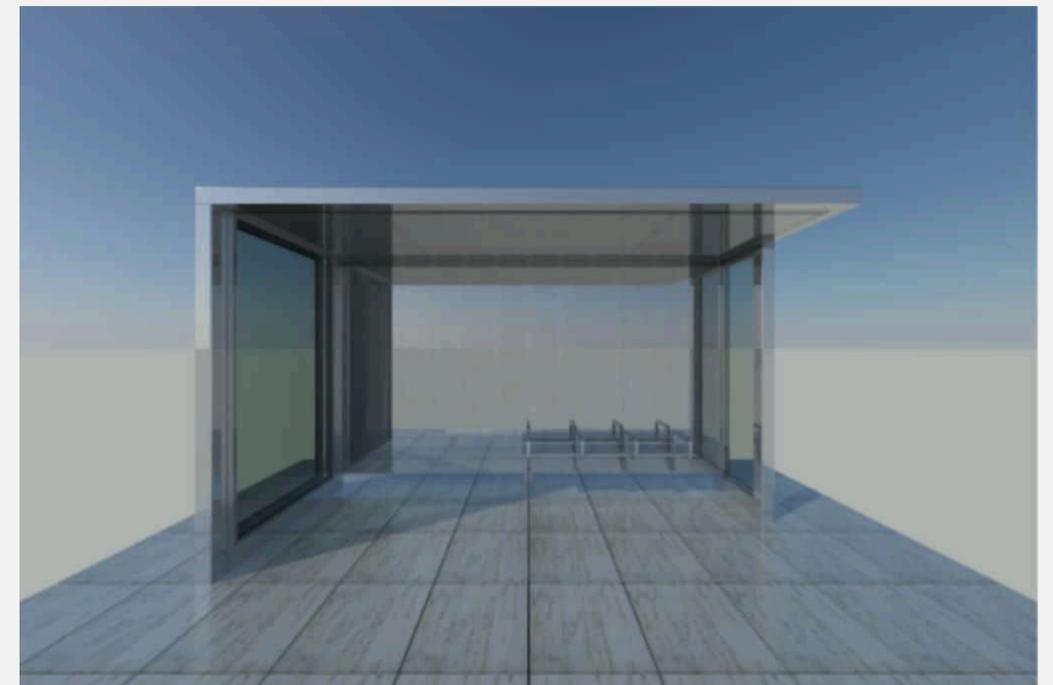
Selon le magazine Travel + Leisure

Reconnue comme 3^{ème} meilleure ville du monde pour vivre en 2023

Selon le magazine The Telegraph

Elue capitale européenne du « smart tourism » en 2023

Basé sur des critères tels que l'accessibilité, le développement durable, la digitalisation, et le soutien au patrimoine historique.





Les principaux points d'intérêt de Sevilla

Espacios verdes

Parc de Alamillo



Parc Maria Luisa



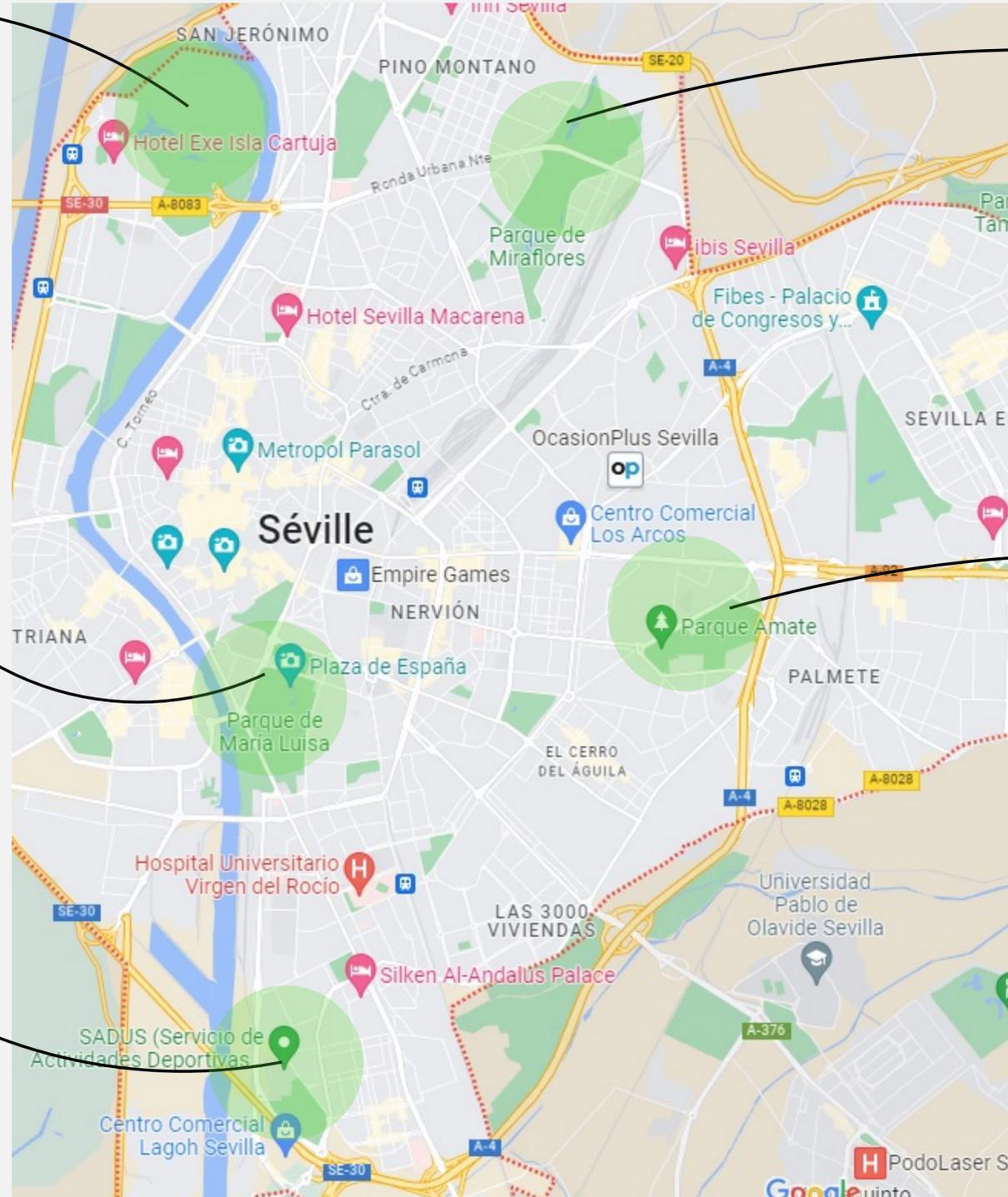
Parc Barmejales



Parc Miraflores

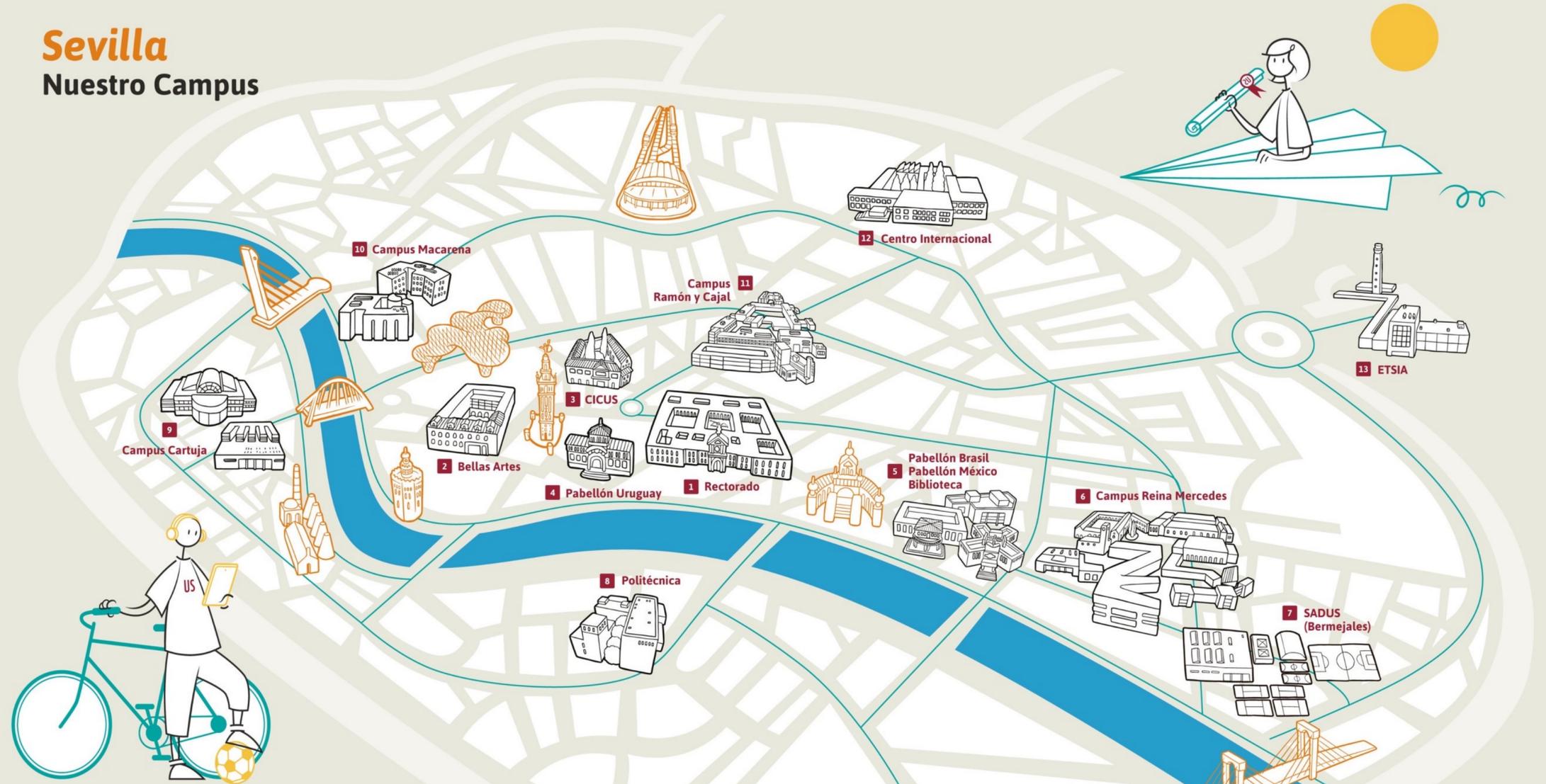


Parc Amate



Réseau Universitaire

Sevilla Nuestro Campus



- 1 Rectorado**
Facultad de Filología; Facultad de Geografía e Historia; Rectorado - Paraninfo; Registro General.
M T1 C1 C2 C3 C4
5 21 34 37
- 2 Bellas Artes**
Facultad de Bellas Artes.
C5 13 14 27 32
- 3 CICUS**
Centro de Iniciativas Culturales de la Universidad de Sevilla.
T1 C3 C4 C5 1 21

- 4 Pabellón Uruguay**
Escuela Técnica Superior de Arquitectura; Servicio de Asistencia a la Comunidad Universitaria; Defensoría Universitaria; Consejo de Alumnos de la Universidad de Sevilla
3 41
- 5 Pabellón Brasil**
Área de Alumnos; Orientación y Atención a Estudiantes; Investigación; Registro Auxiliar.
Pabellón México
Escuela Internacional de Posgrado Doctorado; Centro de Formación Permanente.
Biblioteca
Biblioteca Rector Machado y Núñez.
3 6 34

- 6 Campus Reina Mercedes**
Escuela Técnica Superior de Arquitectura; Escuela Técnica Superior de Ingeniería de Edificación; Facultad de Farmacia; Facultad de Biología; Facultad de Física; Facultad de Matemáticas; Escuela Técnica Superior de Ingeniería Informática; Facultad de Química.
Instituto de Idiomas; CRAI Antonio Ulloa; CITIUS Celestino Mutis; Servicio de Informática y Comunicaciones - SOS (Edificio Rojo).
2 6 34 37
- 7 SADUS (Bermejales)**
Servicio de Actividades Deportivas.
34

- 8 Politécnica**
Escuela Politécnica Superior.
M C1 C2 5 6 41
- 9 Campus Cartuja**
Escuela Técnica Superior de Ingeniería; Facultad de Comunicación.
C1 C2 LC
- 10 Campus Macarena**
Facultad de Enfermería; Fisioterapia y Podología; Facultad de Odontología; Facultad de Medicina.
C1 C2 C3 C4
2 3 6 10 13 14

- 11 Campus Ramón y Cajal**
Facultad de Ciencias de la Educación; Facultad de Ciencias del Trabajo; Facultad de Derecho; Facultad de Ciencias Económicas y Empresariales; Facultad de Filosofía; Facultad de Psicología; Facultad de Turismo y Finanzas.
Centro Educativo Deportivo Pirotecnia (SADUS).
M T1 B4 C1 C2 52
22 25 26 28 29 38
- 12 Centro Internacional**
Área de Relaciones Internacionales (movilidad internacional y nacional); Cooperación Internacional; Servicio de Prácticas en Empresas y Empleo.
M B3 5 22 25
29 32 52

- 13 ETSIA**
Escuela Técnica Superior de Ingeniería Agronómica.
M 38

B BUS CARRIL BICI
M METRO T1 TRANVÍA



Muraille de la Macarena



Rio Guadalquivir



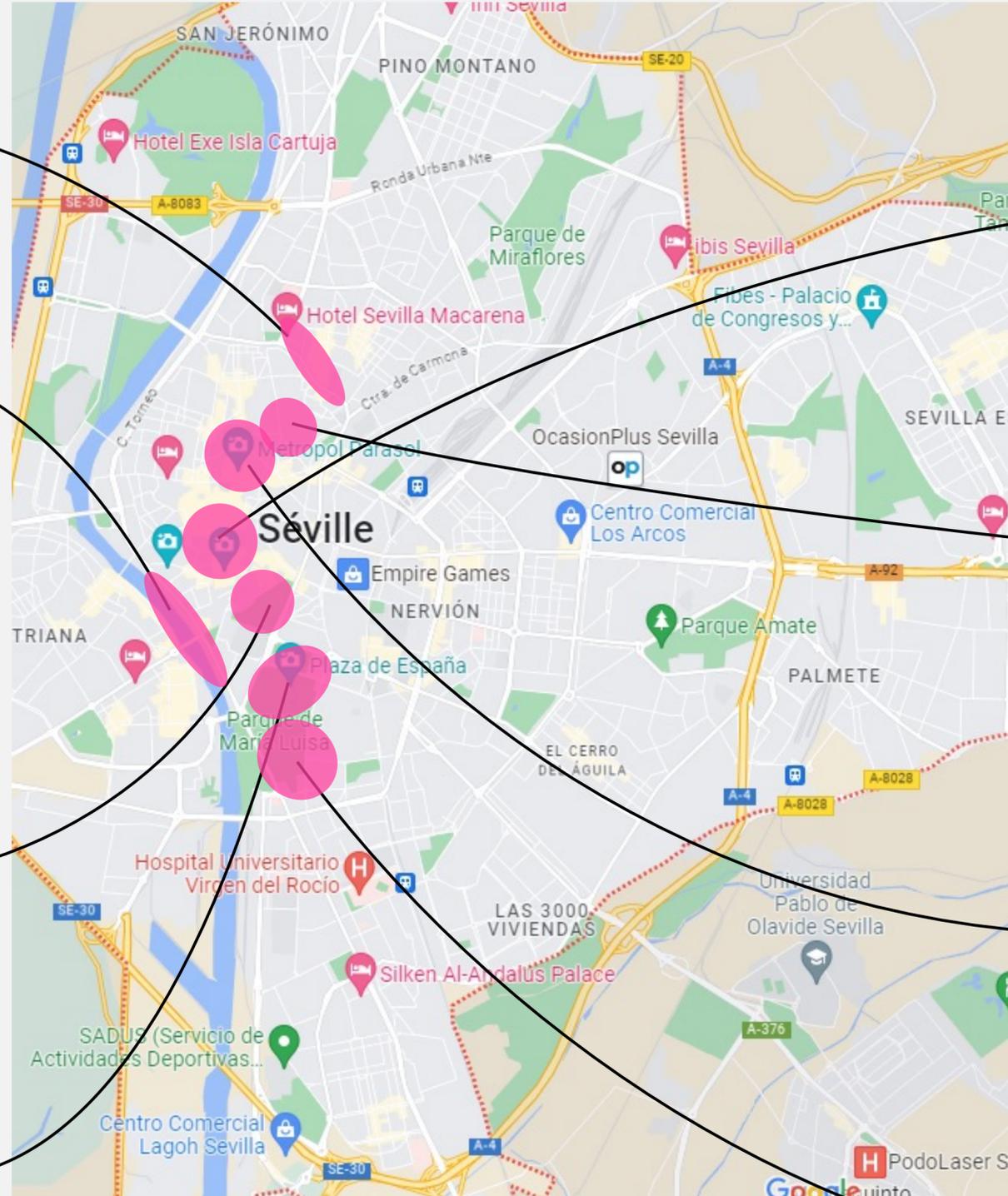
Royal Alcazar



Place d'Espagne



Activités touristiques



Cathédrale de Séville & Giralda



Quartier Santa Cruz



Parasols



Parc Maria Luisa



A ne pas manquer

Place d'Hercules



Marché Lonja del Barranco



Plaza de Toro



Avenue de la Palmeraie



Basilique de la Macarena



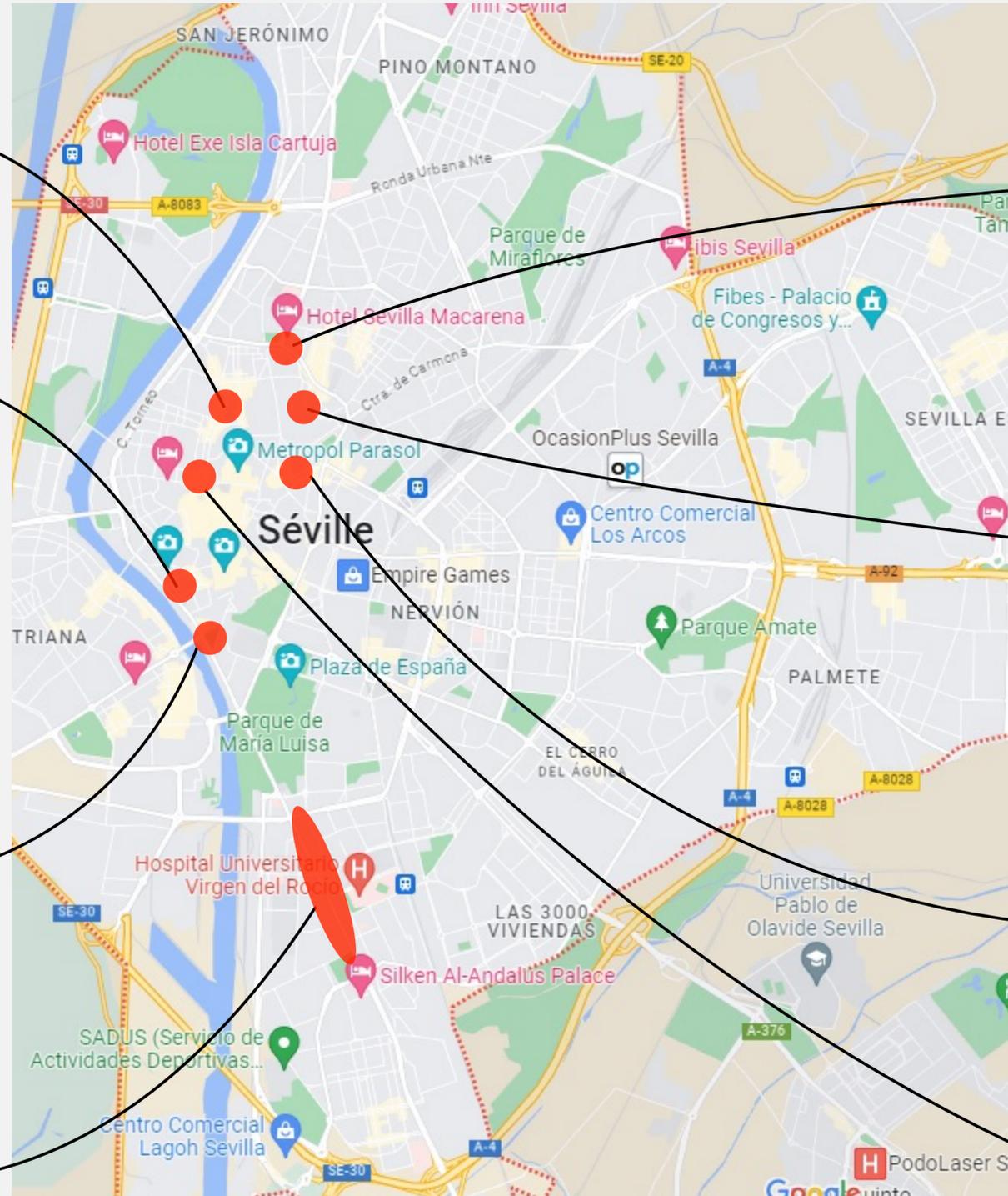
Mercado de Feria



Casa Pilatos



Musée des Beaux-Arts





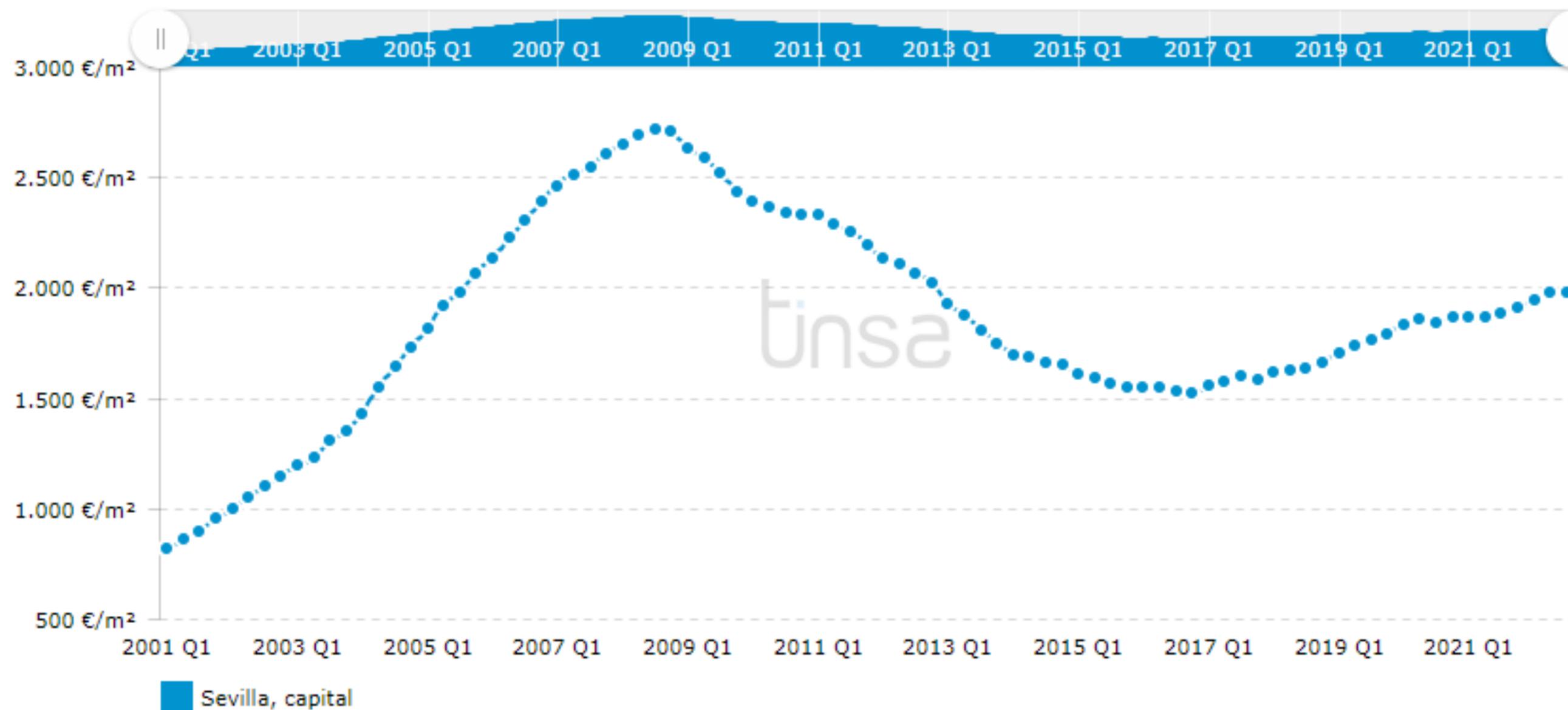
Les prix de l'immobilier des quartiers de Seville

+47%

C'est l'évolution du prix moyen des loyers depuis 2015 à Séville.

Evolución del precio de la vivienda en Sevilla capital ?

[Compartir](#)



Localización	Precio m2 sep 2023	Variación mensual	Variación trimestral	Variación anual
Sevilla	2.185 €/m2	0,0 %	+ 0,2 %	+ 6,2 %
Centro	3.388 €/m2	+ 0,5 %	+ 1,5 %	+ 6,2 %
Cerro Amate	1.186 €/m2	- 1,3 %	- 1,4 %	+ 14,2 %
La Palmera - Los Bermejales	2.623 €/m2	- 4,2 %	- 3,6 %	+ 1,4 %
Los Remedios	2.911 €/m2	- 0,2 %	- 0,3 %	+ 0,1 %
Macarena	1.574 €/m2	+ 0,3 %	+ 6,0 %	+ 12,9 %
Nervión	2.764 €/m2	+ 0,3 %	+ 0,7 %	+ 5,8 %
Parque Alcosa	1.259 €/m2	+ 1,2 %	- 1,5 %	+ 6,1 %
Pino Montano	1.307 €/m2	- 1,0 %	+ 0,2 %	+ 2,5 %
Prado de San Sebastián - Felipe II - Bueno Monreal	2.925 €/m2	+ 2,4 %	+ 2,1 %	- 4,0 %
San Jerónimo	1.157 €/m2	+ 1,5 %	+ 5,9 %	+ 0,5 %
San Pablo	1.423 €/m2	- 2,0 %	+ 2,3 %	+ 7,5 %
Santa Clara	2.306 €/m2	- 0,9 %	+ 4,9 %	+ 8,0 %
Santa Justa - Miraflores - Cruz Roja	2.269 €/m2	+ 0,6 %	+ 0,6 %	- 0,1 %
Sevilla este	1.964 €/m2	+ 0,1 %	+ 1,3 %	+ 6,1 %
Torreblanca	712 €/m2	- 2,1 %	- 7,3 %	+ 2,3 %

2022/2023 Evolution des prix d'achat par quartier.

+ 6,2 %
Evolución frente a
septiembre 2022

2022/2023

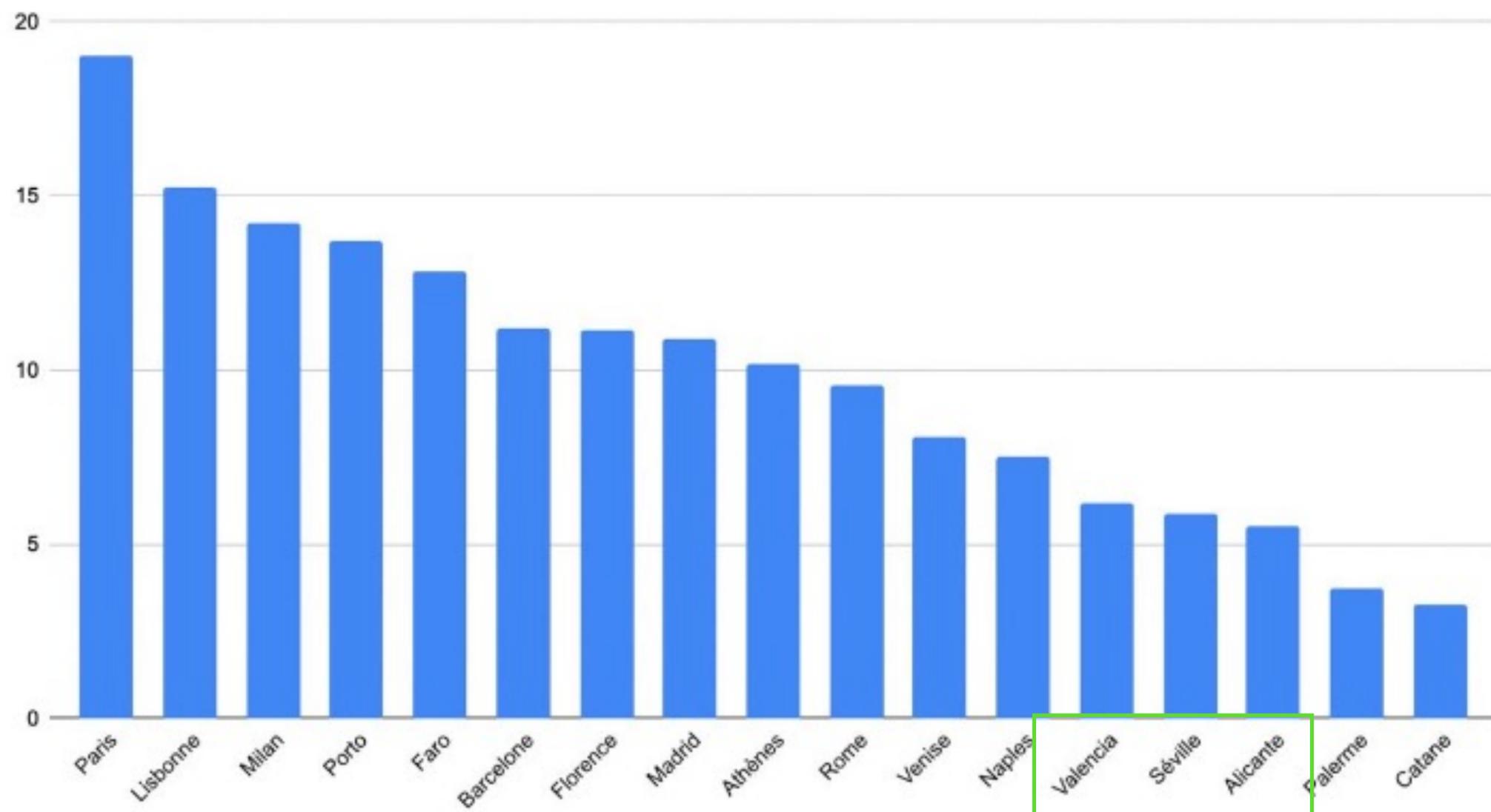
Evolution des prix de location par quartier.

Localización	Precio m2 sep 2023	Variación mensual	Variación trimestral	Variación anual
Sevilla	11,0 €/m2	+ 0,5 %	+ 1,1 %	+ 8,0 %
Bellavista - Jardines de Hércules	9,2 €/m2	+ 3,8 %	- 1,4 %	+ 5,1 %
Centro	12,1 €/m2	+ 1,1 %	+ 2,8 %	+ 7,1 %
Cerro Amate	9,3 €/m2	- 0,6 %	+ 0,3 %	+ 7,3 %
La Palmera - Los Bermejales	10,5 €/m2	+ 1,8 %	+ 5,3 %	+ 10,9 %
Los Remedios	11,3 €/m2	- 3,0 %	- 2,4 %	+ 1,9 %
Macarena	10,0 €/m2	0,0 %	0,0 %	+ 8,4 %
Nervión	11,5 €/m2	+ 2,4 %	+ 4,0 %	+ 6,2 %
Prado de San Sebastián - Felipe II - Bueno Monreal	11,5 €/m2	0,0 %	0,0 %	+ 9,4 %
Santa Justa - Miraflores - Cruz Roja	9,7 €/m2	- 1,4 %	- 5,5 %	+ 1,3 %
Sevilla este	10,5 €/m2	+ 1,2 %	+ 5,6 %	+ 19,4 %
Triana	12,0 €/m2	+ 1,2 %	+ 2,9 %	+ 9,9 %

+ 8,0 %

Evolución frente a
septiembre 2022

Classement Price-to-Income ratio : prix d'un logement moyen dans les villes touristiques européennes en nombre d'années de salaire



Thierry Vignal • Following

CHART OF THE DAY #28

Encore un classement, celui des villes touristiques européennes les plus sous-évaluées (vs Paris en benchmark).

J'ai utilisé le Price-to-Income Ratio (PIR) qui mesure le prix d'un logement moyen de la ville en années de salaire local pour estimer sa valorisation relative.

Le PIR nous révèle notamment que quand deux villes ont le même prix au m² mais que dans l'une les locaux gagnent 4 fois le salaire des habitants de l'autre (ex : Bruxelles vs Lisbonne), l'une des villes est sur-évaluée par rapport à l'autre.

Il ressort de ce classement que les villes du sud de l'Espagne et de l'Italie sont assez attractives en termes de valorisation, et donc de potentiel.

J'en parle ce dimanche 29 octobre à 21h sur [M6](#) dans l'émission Zone Interdite avec Ophélie Meunier (lien en commentaire).

Je vous laisse le choix du prochain classement !

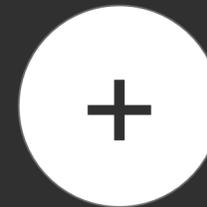
See translation



Airbnb / Licencia

Infos pratiques

- ✓ Nous pouvons gérer tout pour vous :
déclaration, installation du matériel (serrure intelligente, etc.), et conciergerie /gestion
- ✓ Nécessite une déclaration en ligne (gratuite)
- ✓ Déclaration de la propriété et de chaque arrivée au commissariat local
- ✓ Frais ménage + laverie: 45€ en moyenne



! Copropriété !

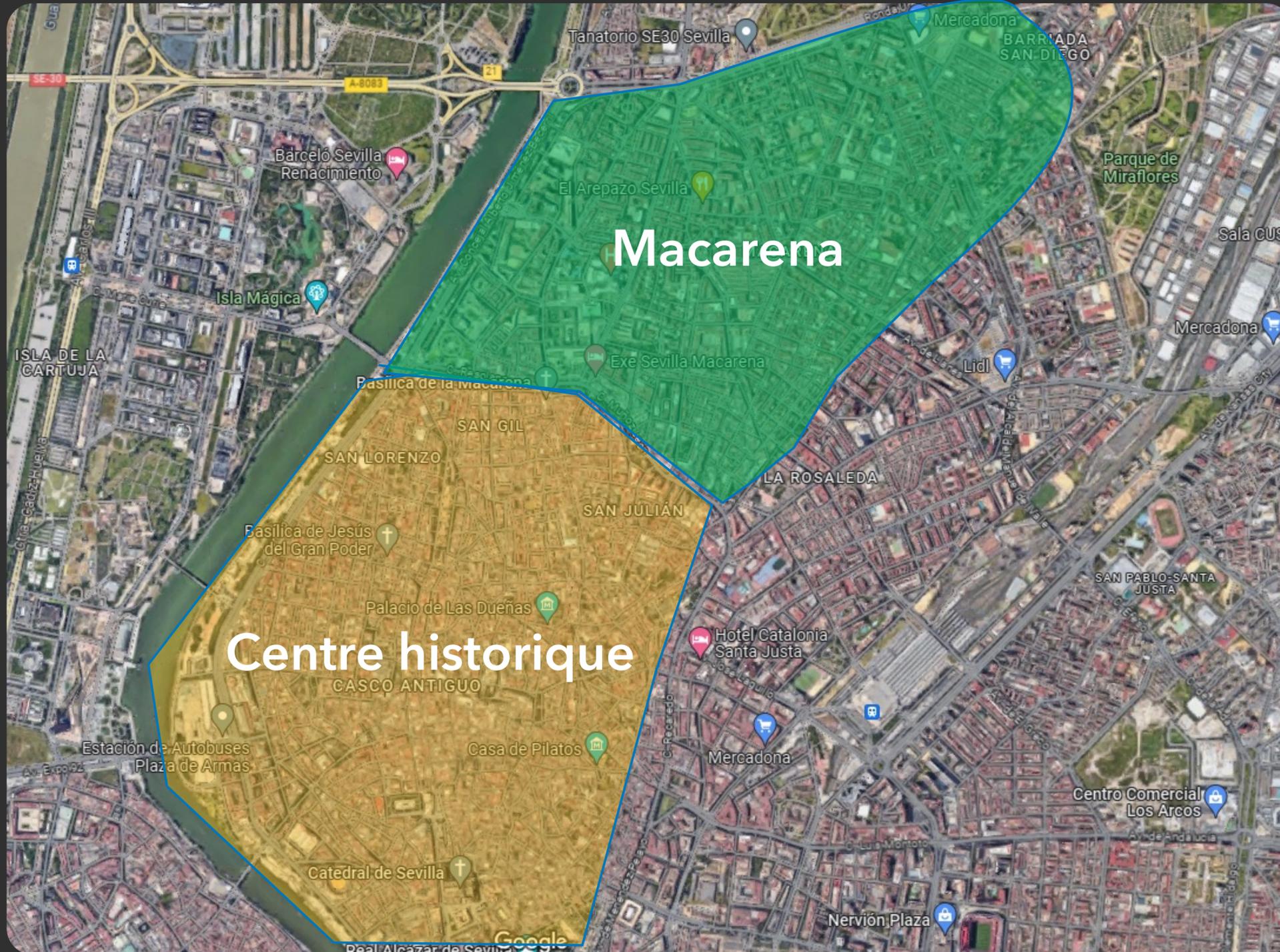
La copropriété peut s'opposer à la mise en location touristique (si plus de 60% des propriétaires s'y opposent). Le centre historique est plus à risque car plus de logements sont sur Airbnb. Le deuxième cercle de Séville (eg: Macarena) présente une opportunité en ce sens car moins saturé.

**Service conciergerie
et conseil check-in
automatisé.**



Zoom sur le quartier de la Macarena

La Macarena



Projets d'urbanisme

Métro majeur en cours de construction (hub ligne 3+4)

Nouveau centre sportif FORUS Center



Cadena SER

La línea 3 del Metro de Sevilla, de Pino Montano al Prado, ya tiene su primera piedra

Sevilla. Sevilla vuelve a tener obras del Metro tras catorce años de la inauguración de la línea 1 con el inicio este lunes 20 de febrero de...

20 févr. 2023



Stats

- **Prix moyen appartement:** 80k€-100k€
- **Loyer moyen:** 650€ - 750€ / mois
- **Taille moyenne:** 40 - 60m²
- **Chambres:** 2 - 3
- **Frais d'agence:** 3,000-5,000€
- **Charges copropriété:** 50-60€ / mois
- **Durée moyenne pour louer le bien:** 1 semaine
- **Marge de négociation:** 5%

Renta moyenne

7-9%

”

Retour d'expérience investisseur

Retour expérience investisseur

Notre responsable local s'est acheté 5 appartements en 2 ans à Séville

100% dans le quartier de la Macarena

Mai 2023

VIVIENDAS	
Ir a Mis viviendas	>
Appartement sevilla Doctores Gonzalez Meneses 12, Staircase 1, 3 lz	74.000 € ▼ -0,7%
Mi vivienda 2 Av Sanchez Pizjuan 14, Escalera 1, 3 2	93.000 €
Opalo 5 Opalo 5, Staircase 1, 1 C	96.000 € ▲ 5%
Manzana 9 Manzana 9, Escalera 1, 2 C	81.000 € ▲ 6%
Mi vivienda 5 Pz San Gabriel 3, Escalera 1, 2 C	87.000 € ▲ 9%

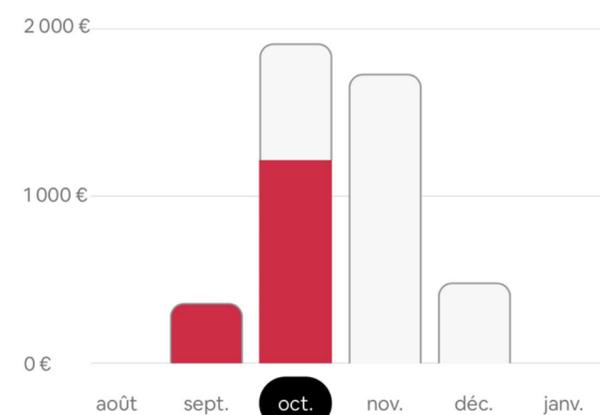
Octobre 2023

VIVIENDAS	
Ir a Mis viviendas	>
Piso 1 - gonzales me Doctores Gonzalez Meneses 12, Staircase 1, 3 lz	78.000 € ▲ 3%
Piso 4 - sanchez piz Av Sanchez Pizjuan 14, Escalera 1, 3 2	96.000 € ▲ 0,7%
Piso 2 - opalo 5 Opalo 5, Staircase 1, 1 C	96.000 € ▲ 1%
Piso 3 - manzana 9 Manzana 9, Escalera 1, 2 C	95.000 € ▲ 10%
Piso 5 - sangabriel Pz San Gabriel 3, Escalera 1, 2 C	110.000 € ▲ 17%

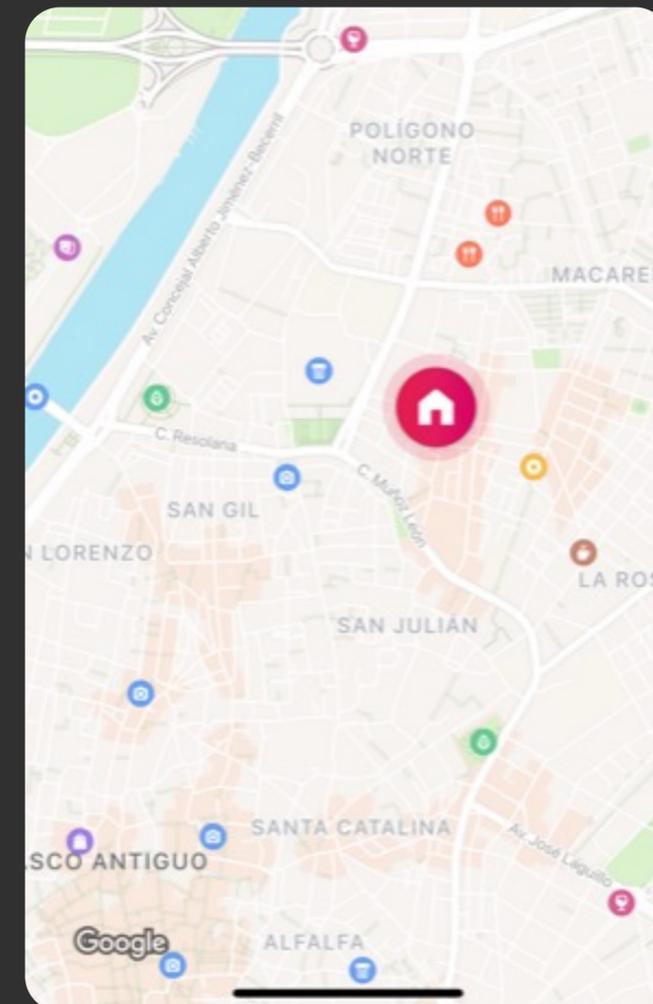
Earnings

Vous avez gagné
€ 1,220.22
ce mois-ci

À venir : € 696.57



Récapitulatif de l'année



Retour expérience investisseur

Profils locataires:

- Appartement 1 : Avocate dans une NGO (Couple)
- Appartement 2: 2 Etudiants + 1 CDI en entreprise de panneaux solaires
- Appartement 3: Ingénieur IT (Partenaire AWS)
- Appartement 4: 2 Chefs cuisiniers (Couple)
- Appartement 5: courte durée (Airbnb)

Revenus moyen locataires

1,650€/ mois

(salaire moyen à Séville: 1624€)

Retour expérience investisseur

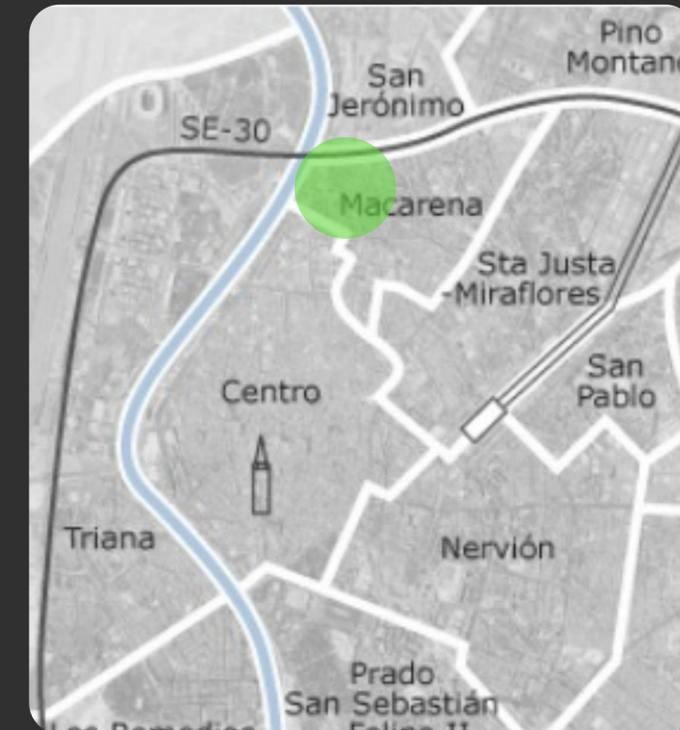
Loyers:

- Appartement 1 : 600€ / mois
- Appartement 2: 700€ / mois
- Appartement 3: 650€ / mois
- Appartement 4: 650€ / mois
- Appartement 5: 1800€ / mois



Projets Type

Projet type 1 | 100-140K tout compris



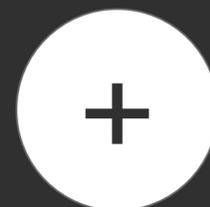
Quartier: Macarena

Superficie: 40 – 60m²

Chambres: 2-3

Loyer moyen: 650 – 750€

Renta moyenne: 7,5%



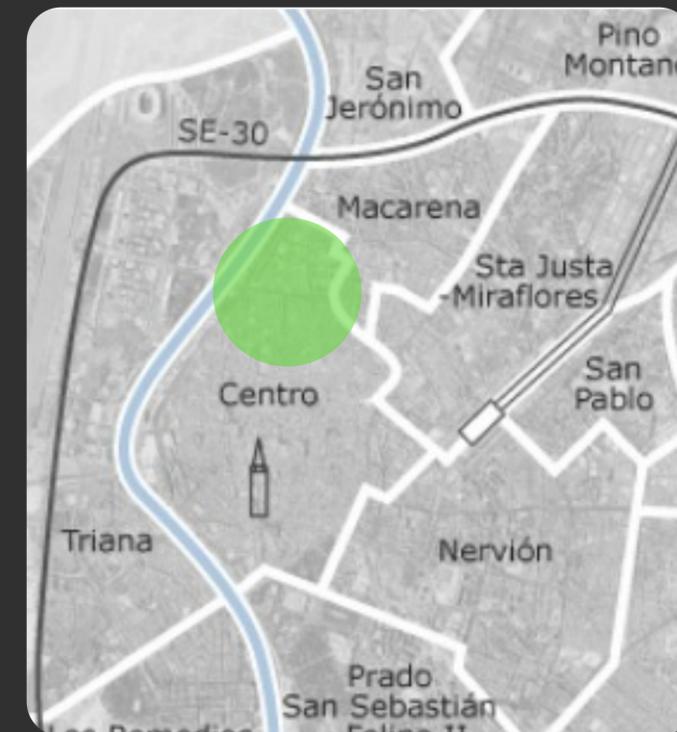
Proximité du centre historique

Pôle universitaire & Hôpital à proximité

Futur Metro majeur (hub) ligne 3+4

Si exploitation Airbnb : 1500€ par mois

Projet type 2 | 150-250K tout compris



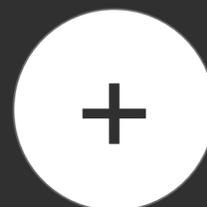
Quartier: Centre

Superficie: 45 – 70m²

Chambres: 1-2

Loyer moyen: 800 – 900€

Renta moyenne: 5,1%

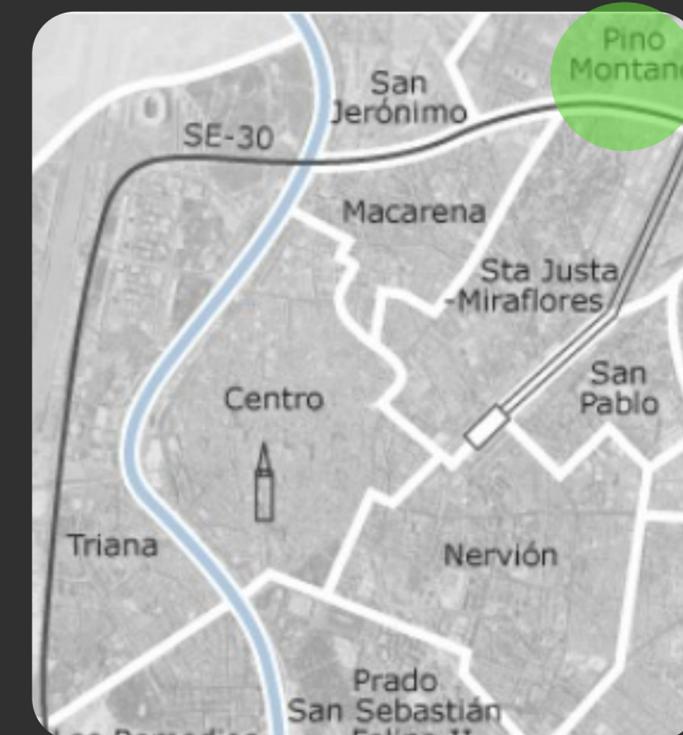


Seville « typique »

Demande constante

Cœur de ville

Projet type 3 | 120-180K tout compris



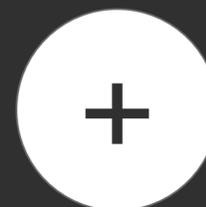
Quartier: Pino Montano

Superficie: 65 – 100m²

Chambres: 3

Loyer moyen: 700 – 900€

Renta moyenne: 6,4%



Zone plus moderne / Infrastructures

Très bonne connexion au centre

Futur Métro Ligne 3



The logo for Terreta features the word "Terreta" in a bold, white, sans-serif font. The letters "T", "e", "r", and "r" are contained within a white rectangular frame that is open on the right side. The remaining letters "e", "t", and "a" are positioned to the right of the frame.

Terreta

L'investissement locatif clé en mains en Espagne