



Una de cada cinco viviendas que se compra en Sevilla es para alquilar

Un estudio apunta que el 21,43 por ciento de los pisos que cambian de dueño se queda en manos de inversores y no se usará como residencia habitual, sino para conseguir rentabilidad

Nicol Jiménez
SEVILLA

► Nada disuade al inversor que, en Sevilla, se queda con una de cada cinco viviendas que se venden, según un estudio realizado por el Grupo Tecnocasa. El 21,43 por ciento de los compradores asegura que su objetivo es arrendar dicho inmueble, obteniendo así una rentabilidad y, en algunos casos, si los precios suben, ¿por qué no?, venderlo más adelante logrando una plusvalía.

El mercado inmobiliario empieza a recuperarse lentamente y parece que el fallido modelo especulativo no se olvida. Ni el estallido de la burbuja inmobiliaria ni la crisis del ladrillo ni el stock de pisos vacíos ni la maltrecha situación del sector retraen las ganas de especular con las viviendas, si bien hace un año este dato era aún mayor y un 26,09 por ciento de las compraventas realizadas fueron hechas por inversores.

En ese mismo estudio del Grupo Tecnocasa realizado el pasado año por la Universidad Pompeu Fabra se dibuja el perfil del comprador en Sevilla: una persona española de entre 25 y 44 años, que pide hipoteca (59,74 por ciento) y con contrato indefinido en la mayoría de los casos (73,33 por ciento).

Eso sí, este perfil cambia a la hora de analizar al inversor. «En Nervión hay mucho movimiento de compraventa porque es un barrio muy atractivo para el alquiler y hay muchos pisos antiguos sin ascensor que son demandados, sin ser muy caros, por ejemplo por estudiantes que quieren alquilar. La zona, con Metro, autobuses y bicicletas es muy demandada», comenta uno de estos inversores, Sebastián Rodríguez, quien este mismo año ha comprado su segundo piso para invertir en la zona.

Este jubilado también comenta que la compra de una vivienda es una opción «para personas que viven en pueblos cercanos y que, sin embargo, tienen hijos en edad de estudiar en la capital». «Para ellos es una buena inversión de futuro», apostilla. Y en estos casos, los pisos a precios «asequibles» en «buenas zonas de la ciudad», sin ascensor, de más de 30



Piso en venta en la zona de la Ronda de Capuchinos, en la ciudad de Sevilla. / José Manuel Cabello

inquilinos y no tener sorpresas con los vecinos», indica.

Eso sí, no compra igual la persona que quiere un piso para vivir en él que otra que lo que quiere es alquilarlo. El inversor se gasta menos dinero y no es tan exigente, no le importa tanto que el piso no tenga ascensor, que esté más viejo o que sea más pequeño.

Según los datos de Tecnocasa, elegir comprar una vivienda sin ascensor puede llegar a abaratar el precio hasta en 225 euros por metro cuadrado. De la misma manera, si la vivienda está ubicada en una finca de más de 40 años de antigüedad, el precio por metro cuadrado será menor (170 euros menos).

Además, hay otros factores que también inciden en el precio: el tamaño y su estado

// «Los precios no creo que bajen más, es el momento de comprar»

de conservación. Los pisos de más de 70 metros cuadrados son ligeramente más caros, se paga por ellos 60 euros más el metro cuadrado, según los estudios de Tecnocasa. Asimismo, si comparamos las viviendas que se encuentran en buen estado frente a aquellas que necesitan una reforma, existe una diferencia a favor de las que están en buen estado de 77 euros por metro cuadrado.

Según la inmobiliaria Nuroa, el precio medio de la vivienda en venta en Sevilla en diciembre pasado fue de 1.861 euros el metro cuadrado, un incremento del 0,54 por ciento respecto al mes anterior.

En los seis últimos meses, el precio medio por metro cuadrado en Sevilla registró un incremento del 0,92 por ciento. Con todo, los números varían según la zona.

En el Casco Antiguo el metro cuadrado se vende a 2.556 euros, a 2.293 en Nervión y a 2.170 euros en Triana, según Nuroa. Lo más barato está en Cerro-Amate, con un precio de 1.013 euros el metro cuadrado. Le sigue Macarena Norte, donde se vende a 1.216 euros y Este-Alcosa-Torrelablanca, con el metro cuadrado a 1.399 euros. ■

En cifras

64%

Es el porcentaje de compradores con entre 25 y 44 años de edad. Un 20 por ciento tiene entre 45 y 54 años, un 12 por

ciento más de 55 y un cuatro por ciento menos de 25 años.

78,6%

El principal motivo para comprar una vivienda es la de resi-

dir habitualmente en ella.

0,92%

Es lo que subió el metro cuadrado en Sevilla en los últimos seis meses de 2015.

40 años y sin garaje «son una buena opción».

Agustín Cañas es otro de estos inversores. «Tenía un dinero ahorrado y, como no me fio ni de la bolsa ni de los productos bancarios, he decidido apostar seguro. Los precios no creo que vayan a bajar más, así que he creído que era el momento de comprar un piso, y lo hice. Está justo al lado de casa para controlar mejor a los