



EVOLUCIÓN DESDE EL 2007 EN CÓRDOBA

# Los pisos ya cuestan un 40% menos que antes de la crisis

Las viviendas tienen el mismo precio que en 2004 y 2005, cuando se acercaban a la etapa más cara | El valor de los inmuebles nuevos en la capital sufre una bajada del 22% en los últimos seis años

ISABEL LEÑA  
ilena@cordobaelperiodico.com  
CÓRDOBA

Los precios de los pisos siguen bajando y, como continúan con la misma tendencia, van camino de costar la mitad que antes de la llegada de la crisis. Concretamente, y según el último balance del tercer trimestre del año elaborado por Tinsa, que mide el valor del metro cuadrado construido de vivienda libre terminada, desde el 2007, año en el que la crisis era solo una amenaza, los precios han bajado en Córdoba casi un 40% -un 38,9% en concreto-, descenso acorde con el experimentado por la vivienda en Andalucía, donde la caída desde entonces ha sido del 38,8%, y en España, con una bajada media del 38,1%. En el ranking andaluz, Málaga, Almería y Huelva acumulan caídas mayores. Tinsa detecta que los precios en Córdoba son similares a los que había entre 2004 y 2005.

El precio de los pisos nuevos también ha bajado pero en menor medida. El último informe de la Sociedad de Tasación, que se centra en la obra nueva, indica que el metro cuadrado costaba 1.613 euros en el primer semestre de este año en la capital, cuando en el 2007 valía 2.086, lo que significa que la crisis ha provocado una caída del 22%. El valor en este caso es similar al registrado en el 2005. La Sociedad de Tasación vaticina nuevas caídas de precios en los meses venideros hasta alcanzar la mitad de lo que costaban los pisos antes de la crisis.

El Ministerio de Fomento también detecta un descenso en los precios, aunque menor, en la vivienda libre, tanto de segunda mano como nueva. En su última estadística, la del segundo trimestre, señala que el metro cuadrado de los pisos en Córdoba y provincia cuesta 1.235 euros, un 20% menos que en el 2007, cuando valía 1.556. Aún así, los precios son más altos que hace una década, ya que en el segundo tri-

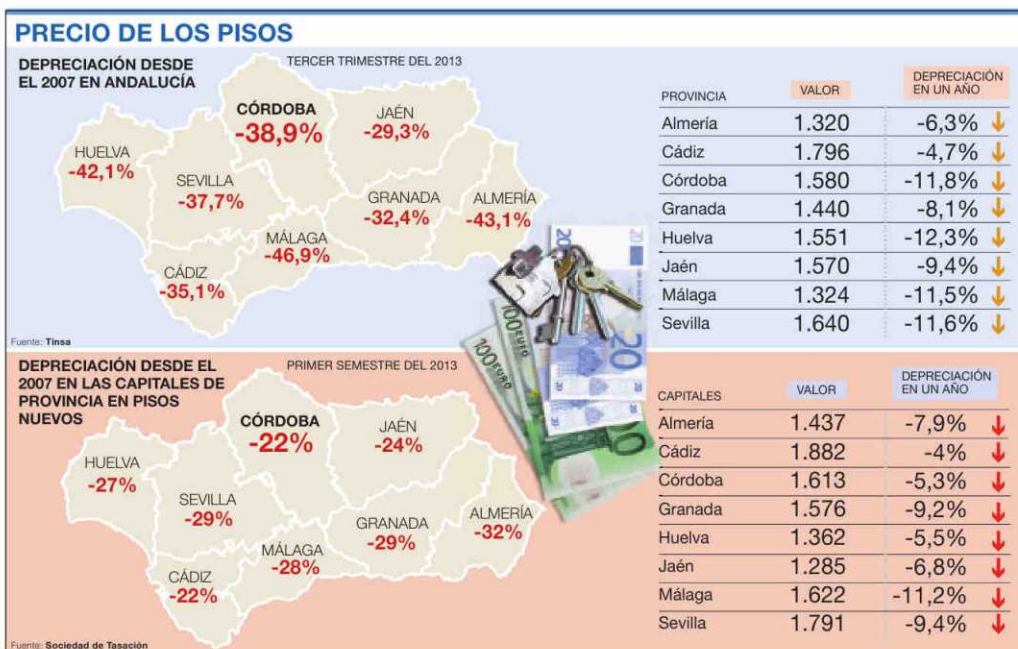


GRÁFICO: JAVIER LÓPEZ

diariocordoba.com

Comente las noticias de esta sección a través de las redes sociales de CÓRDOBA



## El descenso acumulado en los alquileres sobrepasa el 16%

Los alquileres también son más baratos. En este caso, el descenso se inicia a partir del 2009. Si a principios del 2013 la rebaja en los alquileres fue del 14% en las comparativas realizadas por los portales inmobiliarios, ahora es un poco mayor, del 16%. Idealista indica que desde el 2009, cuando el metro cuadrado estaba a 7,1, se ha pasado a los 5,9 de este año. El descenso anual oscila entre el 6% y el 10%, según los informes de Idealista, Fotocasa o Enalquiler.

## datos REBAJAS ENTRE EL 35% Y 56%

Varios portales de internet realizan informes sobre los precios de los pisos que ofertan, principalmente de segunda mano. Fotocasa, que ya ve signos de recuperación, señala que en la capital el precio ha caído un 35% desde el 2007, cuando el metro valía 2.513 euros. En la provincia, los pisos costaban el trimestre pasado a 1.512 euros el metro, un 1,6% más que en los tres meses anteriores y un 10% menos que en el 2012. El precio en Córdoba capital fue de 1.640 euros, un 0,1% más que un trimestre antes y un 9,3% menos que en el 2012.

Idealista indica que en la capital se ha pasado de pedir 2.419 euros en el 2007 a 1.546 (un 36,4% menos). Las zonas más caras son el centro, Noreña-Figueroa, Zoco-Poniente-Vistalegre; y las más baratas, Sector Sur y Campo de la Verdad. En octubre, los precios han subido en la provincia un 1,8%, situándose en los 1.347 euros, que la colocan entre las tres españolas que más se encarecen; y un 0,6% en la capital, con un valor de 1.555. Tecnocasa detecta un abaratamiento del 56% desde el 2007, cuando el metro costaba 1.933 frente a los 846 del 2013.



Domingo, 3 de noviembre del 2013

TEMA DEL DÍA

<p><b>1</b></p> <p><b>LOS BANCOS SIGUEN CON SUS OFERTAS PARA VENDER</b></p> <p><b>Aplican rebajas considerables y dan muchas facilidades en la financiación de sus pisos.</b></p>		<p><b>2</b></p> <p><b>LOS PISOS VALEN UN 11,8% MENOS QUE EN 2012</b></p> <p><b>Es el descenso que detecta Tinsa en su balance del trimestre pasado.</b></p>		<p><b>3</b></p> <p><b>EL VALOR DEL SUELO SE REDUCE A LA MITAD</b></p> <p><b>De 305,7 euros en el 2006 pasa a costar 156,4 y está a niveles de hace una década.</b></p>
---	--	---	--	--

INFORME

# El producto más atractivo

Los locales se han convertido en la inversión más rentable, por encima de las viviendas, oficinas y cocheras ≡ Córdoba es la ciudad en la que más beneficio se obtiene por ellos

ILL  
CÓRDOBA

Con la crisis económica, los pisos han dejado de ser el producto más rentable del mercado inmobiliario. Los locales les ganan ahora la partida, por encima de las viviendas, de las oficinas, de las cocheras y de los bonos bancarios a diez años. El portal inmobiliario Idealista ha realizado una comparativa de la rentabilidad de todos estos productos y llega a la conclusión de que hoy día son los locales los que más dinero reportan a su propietario, debido, fundamentalmente, a los elevados alquileres que exigen por ellos. Además, Córdoba tiene la peculiaridad de ser la ciudad española en la que mayor retorno -beneficio- se obtiene por los locales, estando muy por encima de la media nacional. Así, si la media nacional en cuanto a la rentabilidad de los locales es del 6,8%, en el caso de Córdoba se eleva al 10,9%. Solo Palencia, con un 10,1%, le sigue muy de cerca.

En cambio, por los pisos se obtienen la mitad de beneficios que por los locales. Así, el índice de rentabilidad de los pisos en Córdoba es del 4,6%, por lo que la ciudad está en sintonía con el resto de España, donde la media es del 4,7% y solo destaca Lleida con un 6%. Idealista no da datos de las oficinas en Córdoba, pero sí de las cocheras, que son la inversión menos rentable. En la capital cordobesa, el beneficio que ofrecen las cocheras es del 3%, cifra que está por debajo de la media nacional, situada en el 4,6%. En el caso de los bonos



JUAN ALGAR

ILL  
CÓRDOBA

Los precios bajan pero las ventas siguen estancadas tanto en vivienda libre nueva como de segunda mano, así como en VPO, ya sea de iniciativa privada o pública, principalmente por la falta de financiación. Córdoba tiene varias autopromociones con viviendas libres disponibles en los planes parciales nuevos, como el Zoco o la Arruzafa. También quedan pisos por vender en promociones de VPO privadas y en las últimas que ha llevado a cabo la empresa municipal Vimcorsa, que en las previsiones para los presupuestos del 2014 explica cuál es la situación.

En sus planes están entregar el año que viene 30 viviendas de la promoción de 123 de Mirabueno

►► **Negocios** ► Local en venta en la capital.

► **CAMBIOS**

**Los locales son ya el doble de rentables que las viviendas**

bancarios a 10 años, la rentabilidad es del 4,3%.

A pesar del atractivo que tienen los locales comerciales, los propietarios se ven obligados a agudizar el ingenio para poder alquilarlos, ya que con la crisis

cuesta más trabajo abrir un negocio y pagar las elevadas rentas exigidas por ellos. La empresa cordobesa Injupisa inició en septiembre una llamativa campaña que se prolonga hasta final de año en la que ofrece importantes descuentos. Se llama *Apoyo-emprendedores 2013* y consiste en aplicar un descuento del 90% en el alquiler de locales, aunque también extiende la promoción a naves, oficinas y solares. Injupisa aplica la rebaja

del 90% en el 25% de las mensualidades que dure el contrato -con un tope de 12 meses, aunque el contrato sea por más tiempo-. Un local de 1.000 euros al mes con contrato de un año se queda durante los tres primeros meses solo en 100 euros. Injupisa asume la comisión de intermediación si el alquiler se hace a través de una inmobiliaria. También está desarrollando la idea de transformar locales en lofts. ≡

DIFICULTADES

## Vimcorsa aún tiene pisos, locales y cocheras sin vender

**El problema que hallan los compradores es la falta de financiación**

(N-1); 12 que aún le quedan por vender de la promoción de 309 del Cortijo del Cura (el O-4, junto al Figueroa e Hipercor); otras tres de María Auxiliadora; 4 de la promoción de la calle Mirto; y otras dos del bloque del Zoco (07). Además, prevé entregar el 60% de los locales que tiene disponibles en el bloque de las 309 viviendas del O-4, el 10% de las cocheras que le quedan por vender en María Auxiliadora; y otras 10 cocheras del aparcamiento del Parque Figueroa. Esta amplia cartera de productos era impensable antes de la crisis. ≡