



El mercado inmobiliario, según Tecnocasa

Comprar o alquilar

El alquiler medio en Sevilla se sitúa en 579 euros al mes, mientras que la cuota de una hipoteca por un inmueble de las mismas características es de 316 euros, 263 euros más caro

Precio medio

El metro cuadrado de la vivienda usada en la ciudad es de 1.288 euros, con una variación interanual del 10,56 por ciento, lo que sitúa el precio actual a niveles de 2012

La oferta

La oferta que ha analizado Tecnocasa es la de los barrios más populares de la capital andaluza, donde se encuentra la mayoría de sus oficinas. Eso determina los valores ofrecidos

El inversor

El perfil del inversor en Sevilla es el de una persona que compra una vivienda al contado (83,3%), tiene una edad comprendida entre 25 y 44 años (42,4%) y cuenta con un contrato indefinido

Los sevillanos compran viviendas como inversión diez años después

► Tres de cada diez nuevos propietarios compran para alquiler tradicional o turístico

E. MARTOS SEVILLA

Con los tipos de interés todavía en negativo, los sevillanos vuelven a destinar sus ahorros a la compra de vivienda. Los que compran como inversión representan ya el 31,7 por ciento, seis puntos por encima de la media nacional y casi ocho superior a otras capitales de provincia como Málaga (19,3 por ciento) y Córdoba (24,3 por ciento). Así se desprende del análisis sobre el mercado inmobiliario de Sevilla que presentó ayer en la capital andaluza el grupo Tecnocasa.

Su máximo responsable, Vittorino Rossi, destacó el buen momento que vive el sector, con nuevas oficinas que abrirán el próximo año. Durante la exposición de los datos hizo hincapié en el cambio de tendencia que empieza a tener peso en las operaciones, con un notable incremento de nuevos propietarios que han adquirido un piso como inversión y no como vivienda habitual. En lo que va de año, tres de cada diez clientes de las oficinas de Tecnocasa en Sevilla han firmado contratos de compraventa con esa intención. La principal motivación es la alta rentabilidad que ofrece el arrendamiento, tanto en el mercado tradicio-



Rubén Granja, Lázaro Cubero, Vittorino Rossi y José Enrique M. J. LÓPEZ OLMEDO

nal como en el nuevo nicho turístico, que también ha tenido un impacto en los precios de determinadas zonas.

El 83,3 por ciento de ellos pagaron estas propiedades al contado, frente al apenas 16,7 por ciento que se ha endeudado para ampliar su patrimonio residencial. El perfil es el de un profesional con empleo fijo y con una edad comprendida entre los 24 y los 44 años. También crece el número de inverso-

res de entre 45 y 54 años, que invierten sus ahorros para tener con esa renta un complemento para la jubilación. Estos compradores tienen, en el 48,4 por ciento de los casos, estudios universitarios, frente al 27 por ciento, que acreditan un nivel secundario.

Junto a Rossi participaron en la presentación del informe el responsable de Tecnocasa Sevilla, Rubén Granja, el director del departamento de Análi-

sis e informes del grupo, Lázaro Cubero y el responsable de Kiron Andalucía, José Enrique Felipe, quien valoró «la buena rentabilidad bruta del alquiler en la ciudad». Este experto puntualizó que con un inmueble en arrendamiento se puede obtener un beneficio cercano al 8 por ciento, lo que acorta el tiempo necesario para recuperar la inversión en el inmueble. Según los datos de Tecnocasa, son necesarios trece años para que revierta el capital comprometido.

Felipe insistió en que «una persona que cuente con algunos ahorros puede obtener una cuota hipotecaria inferior a un alquiler». Como ejemplo puso un piso de unos 88.000 euros, que según los cálculos de la firma inmobiliaria, es el coste medio en Sevilla. Con una hipoteca de 70.400 euros a un interés del 2,5 por ciento y un plazo de 25 años, la cuota mensual sería de 316 euros, mientras que la renta por alquiler alcanzaría los 579 euros de media, 263 más.

Respecto al valor de la vivienda, recordó que «sigue subiendo y se sitúa ya en niveles de 2012», llegando el metro cuadrado a los 1.288 euros. El coste es inferior al que ofrecen otros estudios porque «se trata del valor real de compraventa, no del precio de salida ni de tasación y sólo en aquellas zonas en las que Tecnocasa tiene oficina». Eso significa que se excluyen los barrios más caros como el Centro, la Alameda, Viapol, San Bernardo o el Porvenir.

No obstante, también en sus oficinas se ha apreciado ese incremento del valor de los inmuebles, que fue un 10,56 por ciento superior en el primer semestre de 2018, respecto al mismo periodo de 2017. A pesar de ello, la mayor parte de las operaciones que han cerrado en lo que va de año no superan los 75.000 euros.