



Comprar una vivienda en Sevilla y ponerla en alquiler es rentable



JUAN CARLOS MUÑOZ

Viviendas usadas en el centro de la ciudad de Sevilla.

● En 13 años de alquiler se recupera la inversión en la compra de un piso usado ● La rentabilidad bruta del alquiler es del 8% anual

A. S. Ameneiro

El precio de la vivienda usada en Sevilla está a niveles del año 2012 y los expertos inmobiliarios recomiendan que es buen momento para que los inversores con ahorros compren una vivienda usada y recuperen la inversión poniéndola en alquiler.

Según el director del departamento de Análisis e Informes del Grupo Tecnocasa, Lázaro Cubero, en la capital andaluza el precio de la vivienda se sitúa en niveles de 2012, por lo que "el mercado sigue presentando buenas oportunidades en la ciudad".

El informe *Análisis del mercado de la vivienda en Sevilla* presentado ayer en el Hotel Alfonso XIII por el Grupo Tecnocasa da cuenta de que el metro cuadrado de la vivienda usada en la ciudad es de 1.288 euros en el primer semestre de 2018 (un 10,56% más que en el mismo periodo del año

anterior). Por tanto la cuota hipotecaria media que el comprador tiene que pagar por una vivienda es de 316 euros al mes.

Si comparamos esta vivienda usada con un alquiler de similares características en Sevilla, la renta media se sitúa en 579 euros al mes. Por eso el Grupo Tecnocasa señala que alquilar en la capital andaluza es 263 euros más caro que comprar. En este cálculo no se han incluido, sin embargo, ni los intereses de la hipoteca que se pagan al banco, ni los impuestos en el momento de la compra ni los impuestos anuales que debe pagar el comprador.

Los especialistas destacan la "buena rentabilidad bruta del alquiler" en la ciudad, del 8% anual, y que hacen falta 13 años (152 meses) para recuperar el precio de compra de la vivienda con el importe anual obtenido del alquiler, según datos aportados por el responsable de

Kiron en Andalucía y Extremadura, José Enrique Felipe.

Según este estudio una persona que cuente con ahorros puede obtener una cuota hipotecaria inferior a un alquiler. Para Tecnocasa, es "lógico" que disminuyan los inmuebles en alquiler de los pisos vacíos, ya que la alta rentabilidad del alquiler ayuda a que el mercado se mueva.

Sobre el perfil del inquilino, señala que es una persona que busca un piso de 400 a 600 euros (63%), amueblado (84,1%) y con tres habitaciones (48,25%). Tiene una edad de 25 a 44 años (47,8%), dispone de un contrato laboral indefinido (55,4%) y estudios universitarios (39,4%).

Por zonas, el responsable de Tecnocasa en Sevilla, Rubén Granja, destacó que el barrio de Triana cuenta con el precio por metro cuadrado más alto de la ciudad al alcanzar los 2.159 euros, frente a Cerro-Amate, con 661 euros el metro cuadrado.

"El mayor volumen de pisos vendidos en la ciudad hasta noviembre de 2018 está en la franja de precios de menos de 75.000 euros (el 45% de los inmuebles vendidos)", señaló.

Según este estudio, el 31,7% de las compraventas realizadas en la ciudad han sido hechas por inversores, frente al 26,5% de la media nacional. En Sevilla, la cifra de inversores sigue creciendo desde 2015, cuando se situó en el 21,8% de las compraventas realizadas.

El perfil del inversor en Sevilla es el de una persona que compra una vivienda al contado (83,3%), con una edad de 25 a 44 años (42,4%), con un contrato laboral indefinido (47,5%) y tiene estudios universitarios (48,4%). Además, destaca dentro de este perfil la cifra de autónomos (37,7%).

El director del departamento de Análisis e Informes del Grupo Tecnocasa, Lázaro Cubero, recomienda "buscar bien entre la oferta y seleccionar la que está a precio real del mercado actual, porque muchos vendedores particulares sobrevaloran sus inmuebles un 18%, incorporando expectativas de subidas futuras lejos de la realidad y de las recomendaciones de los expertos".

En Málaga se calcula la misma sobrevaloración que en Sevilla (18%), mientras que en Granada (22%) y Córdoba (23%), es "ligeramente superior".