

Alquilar un piso es 369 euros más caro al mes que comprarlo

● El precio de venta de viviendas en Sevilla se "estabiliza" tras cinco años al alza y el alquiler sube un 11%

Cristina Valdivieso

En Sevilla es ahora más interesante comprar una vivienda que alquilarla. Los sevillanos que se decidan por esta opción podrían pagar al año hasta 4.430 euros más de los que pagarían en caso de haberla adquirido en propiedad. Tomando como referencia un precio medio de 92.000 euros, y una renta media de alquiler de unos 699 euros, arrendar un piso en Sevilla cuesta al bolsillo de los sevillanos 369 euros más al mes de lo que se pagaría de letra con una hipoteca.

El aumento del precio del alquiler es una de las principales conclusiones del informe sobre el análisis del mercado de la vivienda en Sevilla que ayer pre-

La mayoría de los inquilinos se decantan por cuotas de entre 600 y 800 euros al mes

sentaron el grupo Tecnocasa y la consultora Kiron. Si en la ciudad el precio de compraventa se ha estabilizado tras cinco años de subida, el mercado del alquiler se encuentra en un periodo de crecimiento tanto en el coste de las cuotas, que, con una media de 10 euros el metro cuadrado, ha experimentado un incremento del 11% en el último año, como en la oferta y la demanda. Según los datos presentados, en el primer semestre del año se han gestionado en Sevilla 588 solicitudes de alquiler de pisos, entre las 31 oficinas que este grupo inmobiliario tiene repartidas por la ciudad a excepción del Casco Histórico, donde no tienen presencia. "Hay que destacar la buena rentabilidad bruta del alquiler en la ciudad", dijo el responsable de Kiron en Sevilla, José Enrique Felipe.

Así, una persona que cuente con algunos ahorros puede obtener una cuota hipotecaria inferior a un alquiler. A modo de ejemplo, Tecnocasa ha utilizado para la elaboración de este informe un inmueble de 92.000 euros, con una hipoteca de 73.600, a un interés anual

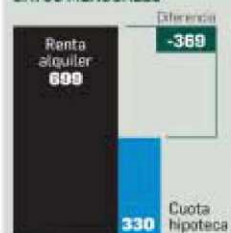
Análisis del mercado de la vivienda en Sevilla

Comparativa del alquiler con la cuota hipotecaria*

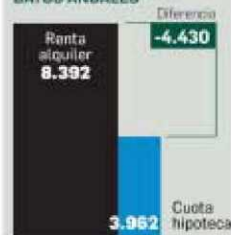
Datos en euros

*100% de hipoteca a 25 años (73.600€)

DATOS MENSUALES

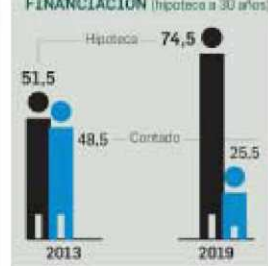


DATOS ANUALES

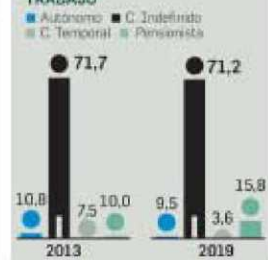


Perfil de los compradores (Datos en %)

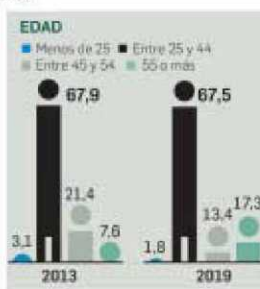
FINANCIACIÓN (hipoteca a 30 años)



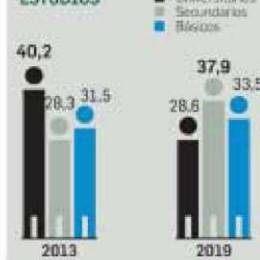
TRABAJO



EDAD



ESTUDIOS



FUENTE: Tecnocasa. GRÁFICO: Datos de Infografía.

La ciudad se afianza como una zona atractiva para el inversor

En Sevilla ya no sólo se compran viviendas para vivir. La ciudad se afianza como una zona atractiva para el inversor, finalidad para la cual se han firmado este año a través de Tecnocasa el 30,8% de las compraventas. Un dato significativo es que está por encima de la media nacional (27%) y que se asemeja a los porcentajes de Madrid (29,47%) y Zaragoza (31%). El perfil del inversor es muy diferente al de aquel que compra un inmueble para destinarlo al uso de vivienda habitual. El que invierte, por lo general es de

nacionalidad española (90,9%) y vecino de la zona en la que compra; lo hace al contado (78,18%); tiene entre 25 y 44 años (43,64%); estudios universitarios (42,7%); y, contrato indefinido (44,2%) o es autónomo (42,3%). Por otro lado, en Sevilla compran pisos para vivir un 67,3% de personas de entre 25 y 44 años, con un contrato indefinido y con estudios secundarios y básicos. La forma de pagar una vivienda de uso habitual es mediante una hipoteca y en un periodo de tiempo fundamentalmente de 30 años.



Los responsables del grupo Tecnocasa y Kiron Sevilla.

JUAN CARLOS VAZQUEZ

del 2,5% y con un plazo de 25 años, la cuota mensual del préstamo sería de 330 euros, mientras que la renta mensual al alquilar el inmueble subiría a 699 euros, con una diferencia de 369 euros. Según este estudio, la rentabilidad bruta de la compra de una vivienda para ponerla en alquiler se situaría en el 9,12% al año.

Respecto a las franjas de precios, la mayoría de los contratos de alquiler de pisos que se han firmado este año en Sevilla están entre los 600 y 800 euros al mes, notándose un importante descenso respecto a 2018 de la preferencia por los inmuebles de entre 400 y 600 euros, que el año pasado suponían el 63,6% del total de las solicitudes firmadas. Hay que remontarse a los años 2014 y 2015 para que el mayor porcentaje de pisos que se alquilaban estuvieran por debajo de los 400 euros. "Encontrar pisos de alquiler de menos de 400 euros en Sevilla es ahora algo simbólico", afirma el responsable del departamento de Análisis e Informes (DAI) del grupo Tecnocasa, Lázaro Cubero.

Por zonas, el mayor volumen de alquileres se gestiona en los entornos universitarios—de ahí que el 53% de los contratos firmados pertenezcan a menores de 25 años—pero se destaca un importante incremento en la zona de la Macarena, donde un elevado número de inquilinos

buscan piso como vivienda habitual. Es éste un barrio que se sitúa como el segundo más barato para comprar un inmueble, estando la media en 72.050 euros, sólo por delante del Distrito Sur (69.001 euros). La zona más cara sigue siendo Triana, donde comprar una vivienda supera de media los 132.000 euros, según este análisis que no presenta datos del Casco Histórico. Bami-Plantinar (128.682 euros) y Arroyo-Cruz del Campo-Santa Justa (115.470 euros) se sitúan como segunda y tercera zonas con los pisos más caros de entre los 1.474 inmuebles que ahora mismo tiene la inmobiliaria en venta en la ciudad.

El responsable de Tecnocasa en Sevilla, Rubén Granja, puso de relieve que, aunque el número de compraventas ha bajado respecto al primer semestre de 2018, hay que destacar que la ciudad se encuentra en estos momentos en una situación de "estabilización de los precios" tras cinco años de subida "fuera de lo normal".

Los datos reflejan un descenso del 7,23% en la venta de pisos en Sevilla entre enero y septiembre de este año respecto al mismo periodo de 2018 así como la preferencia de aquellos que compran por los inmuebles de entre 75.000 y 150.000 euros. Una franja de precios que, por primera vez desde el inicio de la crisis en el año 2007, se convierte en la más demanda-

El 56% de los pisos vendidos están en la franja de entre 75.000 y 150.000 euros

da por los compradores. A día de hoy, sólo el 35% de los compradores buscan viviendas que estén por debajo de los 75.000 euros.

Sobre los precios de venta, Lázaro Cubero subraya que, a día de hoy, las viviendas en Sevilla están "sobrealvaloradas" con un importe superior a su coste real que ronda el 16%. "Es importante buscar bien entre la oferta y seleccionar aquellas viviendas que están a precio real del mercado actual, pues muchos vendedores particulares sobrealvaloran sus viviendas en los portales inmobiliarios hasta un 16% en el caso de Sevilla, incorporando al precio actual expectativas de subidas futuras", explica Cubero.

Respecto a las características de las viviendas que más se venden en Sevilla, de las 4.127 solicitudes que Tecnocasa ha gestionado este año en la ciudad, se extrae que los compradores se decantan por pisos de tres habitaciones (72,4%); que cuenten con ascensor (50,8%); de entre 60-80 metros cuadrados (51,4%); y, con una antigüedad de entre 40 y 60 años.