

ANÁLISIS DEL MERCADO DE LA VIVIENDA EN MÁLAGA

Los particulares sobrevaloran sus viviendas un 21%

El precio de la vivienda usada en Málaga presenta los primeros signos de estabilidad

Málaga, 28 de noviembre de 2019.- En el primer semestre de 2019, el metro cuadrado de la vivienda usada en la ciudad de Málaga se situó en 1.566€. Con este dato, el precio de la vivienda en la ciudad está por debajo del que había en 2010. Si analizamos la evolución de los últimos trimestres (de enero a septiembre de este año) vemos que los precios se han estabilizado.

Estos datos se desprenden del informe *Análisis del mercado de la vivienda en Málaga*, estudio elaborado con la información de las operaciones de intermediación inmobiliaria y financiera realizadas por las oficinas del Grupo Tecnocasa en la ciudad de Málaga, donde el grupo cuenta con 17 oficinas franquiciadas. El estudio ha sido presentado esta mañana en rueda de prensa.

MERCADO INMOBILIARIO E INVERSORES EN MÁLAGA

Por zonas, Jesús Jiménez, responsable de Tecnocasa en Málaga, ha destacado *'Carretera de Cádiz como la zona con los precios más elevados (132.767€ de media)*; seguida de Vialia - Huelin (124.400€). La zona más económica, es decir con los inmuebles con un precio menor, es El Palo (96.000€). Jiménez ha añadido: *'el mayor volumen de pisos vendidos en la ciudad hasta el mes de octubre está en la franja de precios de entre 75.000€ y 150.000€'* (el 68,5% de los inmuebles intermediados).

Asimismo, la ciudad de Málaga es atractiva para el inversor, fe de ello es el importante número de compraventas realizadas con esta motivación, un 26,9% del total de operaciones. Este dato es significativo y está en línea con la media nacional (27%). Además, es 7 puntos más alto que hace un año, cuando la compra por inversión fue del 19,8%.

El perfil del inversor en la ciudad es el de una persona que compra una vivienda al contado (68%), tiene una edad comprendida entre 25 y 44 años (52%), cuenta con un contrato laboral indefinido (53,6%), tiene estudios universitarios (42%) y es de nacionalidad española (80%).

LOS PARTICULARES SOBREVALORAN SUS VIVIENDAS

Por su parte, Lázaro Cubero, director del departamento de Análisis e Informes (DAI) del Grupo Tecnocasa, ha comentado en relación al precio de la vivienda: *'en Málaga estamos a niveles inferiores a 2010, con precios estables durante los últimos trimestres. Málaga presenta actualmente buenas oportunidades inmobiliarias'*.

Y ha añadido: *'es importante buscar bien entre la oferta y seleccionar aquellas viviendas que están a precio real del mercado inmobiliario actual, pues muchos vendedores particulares sobrevaloran sus viviendas en los portales inmobiliarios, un 21% en concreto en la ciudad de Málaga, incorporando al precio actual expectativas de subidas futuras, lo que sitúa al inmueble lejos de la realidad, en un momento en el que los precios empiezan a estabilizarse'*. Así estas viviendas no encuentran comprador y se mantienen mucho tiempo a la venta.

COMPRAR PARA ALQUILAR

José Enrique Felipe, responsable de Kiron en Málaga, ha destacado la *'buena rentabilidad bruta del alquiler en la ciudad'*. Así, con un inmueble en alquiler en Málaga se puede obtener una *'rentabilidad bruta anual superior al 7%'*. El tiempo necesario para recuperar la inversión en el inmueble, es decir, el número de años necesarios para recuperar el precio de compra de la vivienda con el importe anual obtenido del alquiler ronda los 14 años (169 meses).

Con estos datos, una persona que cuente con algunos ahorros puede obtener una cuota hipotecaria inferior a un alquiler. A modo de ejemplo, por un inmueble de 118.000€, con una hipoteca de 94.400€, a un interés anual del 2,5% y con un plazo de 25 años, la cuota mensual del préstamo sería de 423€, mientras que la renta mensual al alquilar el inmueble subiría a 700€, con una diferencia de 277€.

Asimismo, cabe destacar que durante el último año, el precio del alquiler en la ciudad de Málaga se ha incrementado un 6,2%, siendo la franja de precios de alquiler más común, y la que más crece, la que va de 600€ a 800€ (56,8% del total de los alquileres en Málaga).

También podemos destacar el perfil del inquilino en la ciudad. El inquilino tipo cuenta con un contrato laboral indefinido (65,7%), tiene entre 25 y 44 años (60,5%), estudios universitarios (39,4%) y es de nacionalidad española (92%). Por su parte, el inmueble alquilado tipo tiene las siguientes características: cuenta con ascensor (89,5%), tiene entre 60 y 80 metros cuadrados útiles (52,6%), 3 habitaciones (63,2%) y la finca tiene entre 40 y 60 años de antigüedad (78,9%).

SOBRE EL GRUPO TECNOCASA

La historia de Tecnocasa empieza en 1980 en Milán (Italia). La empresa fue fundada por su actual presidente, Oreste Pasquali, y en 1986 adopta la fórmula de franquicia, la misma que utiliza en España. Con una innovadora estrategia comercial basada en la exclusividad de servicios para la red de oficinas, el Grupo Tecnocasa es el grupo inmobiliario y financiero líder en España y Europa. El Grupo Tecnocasa abrió sus primeras oficinas en España en 1994. Desde entonces, ha evolucionado hasta convertirse en la red inmobiliaria y financiera líder del país, donde opera a través de 3 marcas en franquicia: Tecnocasa, Kiron y Tecnorete, y cuenta con más de 670 oficinas franquiciadas. Tecnocasa cumple este año su 25 aniversario en España. Más información en: www.tecnocasa.es.