



Jesús Jiménez, responsable de Tecnocasa en Málaga; Lázaro Cubero, del DAI; Vittorio Rossi, presidente de Tecnocasa, y José Enrique Felipe, responsable de Kiron. L.O

# Los vendedores de viviendas particulares sobrevaloran hasta un 21% sus inmuebles

► El precio de la vivienda en la ciudad se ha estabilizado en los últimos meses del año mientras que los alquileres han subido un 6% respecto al pasado 2018 ► La zona de Carretera Cádiz es la que presenta los precios más elevados y El Palo, la más económica

MARTA ROMÁN MÁLAGA

Los vendedores de viviendas particulares en la ciudad de Málaga sobrevaloran hasta un 21% sus viviendas en los portales inmobiliarios, incorporando al precio real del mercado expectativas de subidas futuras. El precio de la vivienda en la ciudad se ha estabilizado en los últimos años, mientras que el del alquiler ha subido un 6% con respecto al pasado 2018.

Estos datos han sido arrojados por el informe Análisis del Mercado de la Vivienda en Málaga, elaborado con la información de las operaciones de intermediación inmobiliaria y financiera realizadas por las oficinas del Grupo Tecnocasa en Málaga, con 17 franquiciadas.

Lázaro Cubero, director del departamento de Análisis e Informes del Grupo Tecnocasa, informó ayer, durante la presentación de este informe, de que es importante buscar bien entre la oferta y seleccionar aquellas viviendas que están a precio real del mercado inmobiliario, ya que en la ciudad los vendedores sobrevaloran un 21% el precio de sus viviendas. Esto sitúa el importe de los inmuebles lejos de la realidad y provoca que estas viviendas no encuentren com-

pradores y se mantengan mucho tiempo a la venta, explicó Cubero.

En los dos últimos años, el precio de la vivienda ha experimentado una subida del 19%. No obstante, durante los últimos meses del año, los precios se han estabilizado y a día de hoy se encuentra en torno a los 1.566 €/m<sup>2</sup>. En la ciudad, el Grupo Tecnocasa cerrará el año con más de 310 viviendas vendidas. En esta línea, el número de compraventas en el primer trimestre de 2019 descendió en torno a un 18%, respecto al mismo periodo del pasado año. Estos datos, afirmó Jesús Jiménez, responsable de Tecnocasa en Málaga, no son alarmantes: «Quiere decir que entramos en un mercado más exigente».

En cuanto al precio de venta de estas viviendas, la franja de precios que mayor número de pisos vendidos presenta es la que comprende entre 75.000 y 150.000 euros. Estas cifras, similares a las de 2011, suponen el 68,5%.

Por zonas, Carretera Cádiz se posiciona como la que tiene los precios más elevados, con precios en torno a 132.767 euros de media. En contraposición, la zona con los precios más económicos es El Palo, con un coste de



## Alquileres

Los precios de los alquileres oscilan entre los 600 y 800 euros mensuales, mientras que en 2014 se situaban en 400 o menos

vivienda de 96.000 euros. Por su parte, Vialia-Huelin presenta unos precios en torno a los 124.400 €/m<sup>2</sup>; Ortega y Gasset, en torno a 119.999 euros; Eugenio Gross-Mármoles se sitúa en unos 116.035 euros y Ciudad Jardín en unos 11.149.

### Primera vivienda

La motivación que más mueve a los compradores malagueños a la hora de adquirir una casa es la de utilizarla como primera vivienda. Un 68% del total de las operaciones se realizan con intención de entrar a vivir. Sin embargo, resulta muy significativo el 26,9% de los compradores que adquieren una vivienda con la intención de utilizarla como inversión. Esta cifra es

7 puntos más elevada que el pasado año, lo que quiere decir que Málaga es una ciudad atractiva para invertir, aseguró Cubero.

Los perfiles del comprador difieren en función del uso que vayan a hacer de la vivienda. Sin embargo, los compradores y los inversores presentan un perfil similar en cuanto a la edad, entre los 25 y 44 años, y la disposición de un contrato indefinido. Lo que diferencia es la forma en la que realizan la compra de la vivienda. Mientras que un 75% de los compradores lo hacen recurriendo a la hipoteca, un 68% de los inversores paga al contado.

El perfil del inquilino sí varía notablemente con respecto al comprador y al inversor. La edad del inquilino oscila también entre los 25 y 44 años, sin embargo aparece un porcentaje significativo de personas menores de 25 años. Casi el 40% realiza estudios universitarios y un 65,71% tienen un contrato indefinido.

En este sentido, cabe destacar la evolución que han sufrido los precios del alquiler en estos años. En el último año, el precio del al-

quiler se ha incrementado en un 6%, oscilando entre los 600 y 800 euros mensuales a día de hoy. Datos que contrastan drásticamente con los de 2014, cuando el precio del alquiler se situaba en 400 euros o menos.

José Enrique Felipe, responsable del intermediario financiero Kiron en Málaga, explicó que, a día de hoy en la ciudad, es más interesante comprar que alquilar.

Con los precios actuales de los alquileres, tomando como ejemplo una vivienda cuyo alquiler se encuentre en los 700 euros y otra, con las mismas características, cuyo precio de compra sea de 118.000 euros, José Enrique Felipe estableció un paralelismo simulando que la compra de la vivienda se realiza con una hipoteca al 80%, en un plazo de 25 años y con un interés anual del 2,5%. De este modo, la diferencia mensual sería de 277 euros y la anual llegaría a más de 3.300 euros.

**Precio de la vivienda**  
Se ha estabilizado en los últimos meses y gira en torno a  
**1.566 €/m<sup>2</sup>**

Carretera de Cádiz tiene los precios más elevados  
**132.767€ de media**