



Comprar un piso cuesta unos 270 euros menos al mes que alquilarlo

● Un estudio de Tecnocasa admite la "estabilización" en la que empiezan a situarse los precios

S. Sánchez MÁLAGA

El escenario inmobiliario de Málaga se estabiliza tras un lustro en crecimiento. Así lo apunta el Grupo Tecnocasa en su último informe sobre el mercado de la vivienda en la capital de la Costa del Sol, en el que incide en la "estabilización" en la que empieza a situarse el sector, apuntando incluso la posibilidad de bajadas de entre el 3% y el 4% en los precios en los próximos meses. "Hemos pasado de un momento de recuperación de los precios, con cinco años subiendo a otro en el que el mercado requiere de normalización", dijo Lázaro Cubero, director del departamento de Análisis e Informes (DAI) del grupo. El análisis de Tecnocasa toma como referencia las operaciones realizadas por la compañía en los últimos meses en las zonas donde tiene distribuidas sus 17 oficinas. Conforme a los datos recopilados, el valor medio de la vivienda usada es de 1.566 euros.

El valor medio del arrendamiento del metro cuadrado, según Tecnocasa, es de 9,3 euros, un 6% más que el año pasado. Con todo el precio medio del alquiler en la ciudad es de 700 euros. En este escenario, desde Tecnocasa responden al interrogante: ¿comprar o alquilar? Su respuesta es contundente: comprar. "Hay muchos clientes que no tienen claro qué opción tomar", señala el responsable de Kiron en Málaga. Los números son claros, ya que frente a un alquiler medio de 700 euros mensuales, una cuota hipote-



Presentación del estudio de Tecnocasa.

La vivienda usada más cara, en Carretera de Cádiz

Por zonas, según el responsable de Tecnocasa en Málaga, Jesús Jiménez, Carretera de Cádiz es la que tiene precios más elevados, con una media de 132.767 euros, seguida de Vialia-Huelin, con 124.400 euros. Frente a estos dos territorios, El Palo, con un valor medio de venta de 96.000 euros. No obstante, de acuerdo con el detalle aportado en la presentación del documento, "el mayor volumen de pisos vendidos en la ciudad hasta octubre está en la franja de entre 75.000 y 150.000". Otro detalle aportado es que la expectativa de los vendedores está un 21% por encima del valor real de la vivienda.

caria de 423. "Hay una diferencia de 277 euros al mes, lo que al año se traduce en algo más de 3.300 euros al año".

Una de las particularidades del informe, según Cubero, es que nace del contacto directo con los clientes, lo que permite hacer "una especie de retrato

La adquisición de una vivienda en la capital puede ser compensada tras 14 años de alquiler

robot". Así, el 68% de los compradores adquiere una vivienda como primera residencia; apenas el 5% lo hace como segunda, mientras que hay un 27% que apuesta por la compra como inversión, buscando posteriormente su arrendamiento.

Un paso que, a tenor de los nú-

meros de Tecnocasa, es más que provechoso. "Una vivienda puede dar 8.400 euros renta de alquiler a lo largo de un año, lo que supone una rentabilidad bruta del 7%", precisó José Enrique Felipe, responsable de Kiron en Málaga. Así, se estima que un inversor puede recuperar el valor de compra de un inmueble tras 14 años de alquiler.

En el caso del comprador de una primera vivienda, el 75% se vale de una hipoteca, tiene entre 25 y 44 años (65%) y tiene, en un 70%, contrato indefinido. Estos parámetros varían en el caso de aquellos que quieren invertir, entre los que se observa un aumento de compradores de entre 44 y 55 años y de los que optan por comprar al contado. "Hablamos de un inversor que vive en el barrio, que ha visto el precio en 2007 y cómo ha bajado en los años posteriores y que decide comprar para sacar rentabilidad", explicó Cubero.