



Anuncios de viviendas en una inmobiliaria de Málaga.

JESÚS DOMÍNGUEZ

La pandemia rebaja el precio de la vivienda y propicia más regateo

► Tecnocasa constata un primer descenso del 1,4% en la segunda mano y señala que los vendedores tendrán que asumir el nuevo marco

JOSÉ VICENTE RODRÍGUEZ. MÁLAGA

■ La pandemia del coronavirus está dejando en Málaga capital la primera caída de los precios de la vivienda de segunda mano en los últimos cinco años, según un estudio presentado ayer por Tecnocasa, que también constata un descenso en los valores del alquiler. El metro cuadrado de la vivienda usada se sitúa en este 2020 en 1.574 euros, con una ligera caída interanual del 1,44% que, en todo caso, es inferior a la experimentada por otras capitales andaluzas como Sevilla (-8,2%, para un precio de 1.252 euros) y Córdoba (-6,16% y 1.109 euros), donde los precios también han empezado a bajar. El volumen de casas vendidas este año en Málaga descendió un 35% debido a las

restricciones de movilidad o a la situación de confinamiento aplicadas durante algunos meses.

En cuanto al alquiler, los datos de Tecnocasa indican que las rentas han descendido un -3%, con el valor del metro cuadrado situado en 9,3 euros. La variación del precio del alquiler en Sevilla es de -2,4% (el metro cuadrado está en 9,8 euros) y en Córdoba del -9,5% (lo que deja el metro cuadrado en 7,1 euros).

El director de Análisis del Grupo Tecnocasa, Lázaro Cubero, explicó que dos de cada tres transacciones realizadas este año en Málaga se han situado en la franja de entre 75.000 y 150.000 euros. La vivienda tipo vendida en la capital posee las siguientes características: tiene entre 60 y 80 metros

cuadrados (49,6%), cuenta con ascensor (76,3%), dispone de 3 dormitorios (59%) y la finca tiene una antigüedad media de entre 40 y 60 años (64,7%).

El comprador actual en Málaga acude a la búsqueda de financiación (hipoteca) para poder llevar a cabo la operación. Lo hace en un 74,8% de los casos, con lo que el número de compradores con hipoteca se mantiene en el máximo de la serie de los últimos años. Esta información se desprende del informe «Análisis del mercado de la vivienda en Andalucía», que se elabora con la información de las operaciones de intermediación inmobiliaria y financiera realizadas por Tecnocasa en la comunidad, donde el grupo cuenta con 154 oficinas fran-

quiciadas.

Cubero comentó que, analizando la demanda de vivienda existente y a raíz del confinamiento derivado de la Covid-19, los nuevos compradores incorporan como requisito básico el hecho de que la vivienda disponga de balcón o terraza. También destacó que el número de personas interesadas en comprar en la ciudad (y con ello el número de solicitudes de compra y el número de visitas a inmuebles) se ha recuperado y alcanza ya niveles similares previos a la pandemia.

«Los precios actuales y la amplia oferta disponible en la ciudad hacen que Málaga siga siendo atractiva para la compra. Sin embargo, es importante buscar bien entre toda la oferta existente y seleccionar aquellas viviendas que están a precio real del mercado actual, pues muchos vendedores particulares sobervaloran sus inmuebles en los portales inmobiliarios», advirtió Cubero. En concreto, Tecnocasa estima que hay una diferencia media del 20% en Málaga entre el precio que siguen pidiendo los vendedores y el que oferta el comprador.

A juicio de esta firma, el mercado tendrá que adecuarse a la nueva realidad marcada por el efecto del Covid-19. «La sobervaloración sitúa al inmueble lejos de la realidad actual y de las recomendaciones de los expertos del sector», apunta. De hecho, las negociaciones en torno al precio se han incrementado, y se están logrando un mayor número de rebajas. «El que quiere vender una vivienda tiene que leer la realidad adecuadamente y ajustar más el precio», dijo.

El estudio también resalta que, en la actualidad, es más interesante comprar que alquilar en Málaga. Según sus cálculos, por un inmueble de 115.000 euros con una hipoteca del 80%, a un interés anual del 2,5% y con un plazo de 25 años, la cuota mensual del préstamo saldría a 413 euros, mientras que la renta mensual del alquiler se situaría en los 678, con una diferencia de 265 euros al mes.