



# Los nuevos compradores de vivienda quieren balcón o terraza

● Un estudio de Tecnocasa constata la caída del precio de la vivienda usada tras cinco años de subidas

S. Sánchez MÁLAGA

La crisis sanitaria provocada por el Covid-19 se deja sentir y de qué manera en el actual mercado inmobiliario de la capital. No sólo por su incidencia sobre el número de operaciones formalizadas o los precios del producto, sino también en la decisión final del comprador. Así lo pone de manifiesto el último informe elaborado por la firma Tecnocasa, en el que se indica que la gran mayoría de los nuevos compradores busca viviendas con balcón o terraza. Un requisito claramente relacionado con el periodo de confinamiento que fue obligatorio al inicio de la pandemia.

“Este requisito ha crecido a raíz del confinamiento, con un importante número de potenciales compradores que piden que el inmueble cuente con balcón o terraza. Eso sí, siempre en la misma zona donde ya residen”, explica Lázaro Cubero, director de Análisis del Grupo Tecnocasa. A pesar de la repercusión negativa sobre el mercado, Cubero destaca 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.

De acuerdo con el trabajo presentado este miércoles por Tecnocasa, por vez primera en los últimos cinco años el precio del metro cuadrado de vivienda usada en venta en al capital descende. Actualmente se sitúa en 1.574 euros, lo que supone un descenso del -1,44% respecto al año pasado. Con ello se rompe una tendencia al alza que se venía manteniendo desde hace un lustro. Aún así, según



Un hombre lee un libro en un balcón.

EDUARDO BRIONES / EUROPA PRESS

han informado desde la empresa, el comportamiento de Málaga es menos acusado que el de otras ciudades como Sevilla (-8,2%) y Córdoba (-6,16%). También el valor del alquiler cae. Concretamente un 3%, situándose la renta del metro cuadrado en 9,3 euros

Cubero explica que el mayor volumen de pisos vendidos en la ciudad está en la franja de 75.000 a 150.000 euros, con un 67,6% del total de transacciones realiza-

das. Por su parte, la vivienda tipo vendida tiene entre 60 y 80 metros cuadrados (49,6%), cuenta con ascensor (76,3%), dispone de 3 dormitorios (59%) y tiene una antigüedad media de entre 40 y 60 años (64,7%).

El comprador actual, según los datos de Tecnocasa, acude a la búsqueda de financiación (hipoteca) para poder llevar a cabo la operación de compraventa. 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. El escenario de incertidumbre actual se deja notar en las operaciones de compra motivadas por la inversión. Si en 2019 el 32% de las compras realizadas tuvieron este factor como motivación, en el presente ejercicio este porcentaje cae al 20,9%.

A pesar de ello, a juicio de Tecnocasa, los precios actuales y la amplia oferta disponible en Málaga hace que la ciudad “siga siendo atractiva para la compra”. Sobre ello, Cubero incide en la necesidad de “buscar bien entre toda la oferta existente y seleccionar aquellas viviendas que están a precio real del mercado actual”,

Detecta la existencia de vendedores que sobrevaloran sus inmuebles un 20%

apuntando la existencia de vendedores particulares que “sobrevaloran sus inmuebles en los portales inmobiliarios, un 20% en concreto, incorporando al precio actual expectativas futuras o sin tener en cuenta el efecto de la Covid-19 en el mercado inmobiliario”.

En su estudio, Tecnocasa hace hincapié en la buena rentabilidad bruta del alquiler, que puede ser del 7,07%, o lo que es lo mismo, una renta anual de 8.136 euros. La inmobiliaria asegura que en la ciudad es más “interesante comprar que alquilar”, dado que los que disponen de ciertos ahorros puede obtener una cuota hipotecaria inferior a un alquiler. A modo de ejemplo, 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 sería de 413 euros, mientras que la renta mensual del alquiler subiría a 678 euros, con una diferencia de 265 euros al mes.