

ANÁLISIS DEL MERCADO DE LA VIVIENDA EN MÁLAGA

Los nuevos compradores incorporan el balcón o la terraza como requisito básico en su búsqueda

El precio de la vivienda usada en Málaga baja tras cinco años de subidas

Barcelona, 18 de noviembre de 2020.- El metro cuadrado de la vivienda usada en Málaga se sitúa en 2020 en 1.574€, con una **variación** interanual del -1,44%. Así, el **precio de la vivienda de segunda mano** en la ciudad rompe con la tendencia al alza de los últimos cinco años. Por su parte, el alquiler en la ciudad también baja, concretamente un -3%, y deja el metro cuadrado en 9,3€.

Esta información se desprende del informe *Análisis del mercado de la vivienda en Andalucía*, estudio que se elabora con la información de las operaciones de intermediación inmobiliaria y financiera realizadas por las oficinas del Grupo Tecnocasa en la comunidad, donde el grupo cuenta en total con 154 oficinas franquiciadas. **El estudio ha sido presentado esta mañana en rueda de prensa online.**

MERCADO INMOBILIARIO EN MÁLAGA

Lázaro Cubero, director de Análisis del Grupo Tecnocasa, explica que *'el mayor volumen de pisos vendidos en la ciudad de Málaga este año está en la franja de 75.000€ a 150.000€'*, con un 67,6% del total de transacciones realizadas. Por su parte, la **vivienda tipo** vendida en la ciudad tiene las siguientes características: es una vivienda de **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 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 IMPACTO DE LA COVID-19 EN EL MERCADO RESIDENCIAL

Si analizamos la demanda de vivienda existente vemos que, 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**. Según Lázaro Cubero, *'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'*.

Cubero también ha destacado 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.

INVERSORES EN MÁLAGA

La ciudad de Málaga ha sido durante muchos años una ciudad atractiva para el inversor. El dato más alto de inversores se consiguió en 2019 con el 32% de las compras realizadas bajo esta motivación. En 2020, la cifra de inversores se sitúa en el 20,9%, lo que muestra un punto de inflexión en el interés inversor, pues el dato es significativamente inferior a hace un año y está por debajo de la media nacional (25,1%).

PRECIOS ATRACTIVOS EN MÁLAGA

'Los precios actuales y la amplia oferta disponible en la ciudad hacen que Málaga siga siendo atractiva para la compra', apunta Cubero, quien añade: *'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 sobrevaloran sus inmuebles en los portales inmobiliarios, un 20% en concreto en la ciudad de Málaga, incorporando al precio actual expectativas futuras o sin tener en cuenta el efecto de la Covid-19 en el mercado inmobiliario'*. La sobrevaloración sitúa al inmueble lejos de la realidad actual y de las recomendaciones de los expertos del sector.

COMPRAR vs ALQUILAR

El estudio también hace hincapié en la *'buena rentabilidad bruta del alquiler en la ciudad de Málaga'*. Así, Lázaro Cubero destaca que con un inmueble en alquiler en Málaga se puede obtener una *'rentabilidad bruta anual del 7,07%'*, o lo que es lo mismo, una renta anual de 8.136€.

Además, podemos también destacar que, en la actualidad, en la ciudad de Málaga es más interesante comprar que alquilar. Así, una persona que cuente con algunos ahorros puede obtener una cuota hipotecaria inferior a un alquiler. A modo de ejemplo, por un inmueble de 115.000€, 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€, mientras que la renta mensual del alquiler subiría a 678€, con una diferencia de 265€ al mes.

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 680 oficinas franquiciadas. Más información en: www.tecnocasa.es // <https://prensa.tecnocasa.es>.