



Casi el 30% de viviendas vendidas en Almería se destinan al alquiler

Más de la mitad de los compradores buscan inmuebles de menos de 80m² y menos de 75.000 euros

ANTONIO FERNÁNDEZ

Tecnocasa, el grupo inmobiliario y financiero líder en España y Europa, ha presentado un informe sobre la situación del mercado inmobiliario que destaca que el comprador inversor está muy presente en las operaciones en la provincia de Almería donde cerca del 30 por ciento de las viviendas se compran con la intención de ponerlas en alquiler.

La razón es que en estos momentos los precios de venta están en niveles todavía bajos, lo que despierta el interés de quienes están en disposición de comprar, aunque no lo suficientemente bajos para una mayoría de almerienses cuyos ingresos se han visto reducidos con la crisis del coronavirus.

Inversión Tres capitales andaluzas, Almería, Granada y Sevilla, destacan los demás en los porcentajes de vivienda adquirida como inversión, todas ellas en el entorno del treinta por ciento del total de las ventas realizadas en el último año.

En el caso de Almería, la mayor parte de esas operaciones aprovechan los



Los inversores están comprando viviendas nuevas y usadas para destinarlas al negocio del alquiler. LA VOZ

precios bajos con respecto a épocas anteriores, unos precios que además no han experimentado prácticamente variación con respecto al año pasado. Según los datos aportados por Tecnocasa, casi un 56 por ciento de las compras se firmaron por importes inferiores a los 75.000 euros. Casi el 42 por ciento restante se pagaron entre 75.000 y 150.000 euros y el resto, apenas un cuatro por ciento, por más de esos 150.000 euros.

Por superficie En las operaciones realizadas en Almería este último año pre-

dominan los inmuebles de menor superficie y, de hecho, sólo un escaso 5,5 por ciento del total de las viviendas adquiridas tenían más de cien metros cuadrados.

El segmento más amplio lo representan las viviendas de entre 60 y 80 metros cuadrados, que acaparan casi el 41 por ciento del total de las ventas. Un 33,3 por ciento de esas operaciones eligieron inmuebles con una superficie de entre 80 y 100 metros cuadrados, mientras que un nada despreciable 19,4 por ciento optaron por la compra de inmuebles de pequeño tamaño, entre

40 y 60 metros cuadrados, apartamentos con destino al alquiler más 'juvenil' en su gran mayoría.

Financiación A la hora de pagar esos inmuebles los almerienses optaron mayoritariamente por la contratación de hipotecas. Entre los almerienses la opción que se ha impuesto es la hipoteca con tipo de interés fijo. Es, de hecho, la única provincia andaluza en la que esa modalidad se ha aplicado al cien por cien de las compras realizadas.

Para un 35,9 por ciento de los compradores no ha sido

necesario hipotecarse de forma que sus operaciones de compra se han realizado al contado, mientras que el 64,1 por ciento restante han recurrido a las hipotecas.

Tipo de vivienda El hecho de que se esté registrando un alto porcentaje de compra de viviendas para destinarlas al alquiler condiciona también el tipo de inmuebles que se buscan en el mercado. En Almería los más buscados son aquellos que, pese a presentar una superficie moderada o incluso pequeña, disponen de dos o tres dormitorios.

La distribución preferida es la de tres dormitorios, que acapara el 66,7 de las viviendas adquiridas, seguidas de las de dos, que suman un 25,8 por ciento. Entre ambos tipos suman más del 92 por ciento del total, mientras que las de cuatro dormitorios constituyen algo más del cuatro por ciento y las de uno sólo un residual dos por ciento. Por otra parte apenas se venden viviendas con cinco o más dormitorios.

La pandemia ha traído consigo nuevas preferencias en la compra de viviendas al despertar un mayor interés por aquellas que tienen terrazas o balcones.

UNA INVERSIÓN CON ALTA RENTABILIDAD

Comprar vivienda es en la actualidad una buena fórmula de inversión gracias al alto precio del alquiler, que permite obtener una rentabilidad anual bruta que ronda el 9%, por encima de la mayor parte de los productos financieros, como fondos o bonos, existentes actualmente en el mercado.