

ANÁLISIS DEL MERCADO DE LA VIVIENDA EN ANDALUCÍA

El mercado inmobiliario andaluz sigue despertando el interés inversor, aunque parte de la oferta inmobiliaria de particulares está sobrevalorada

Barcelona, 17 de noviembre de 2021.- El precio de la vivienda usada en las ciudades de Málaga (-3,5%), Córdoba (-6,1%) y Jaén (-2,8%) baja en el último año. Almería no presenta variación y Sevilla (5,6%), Granada (2,7%) y Huelva (1,4%) recuperan precios prepandemia.

Estos datos se desprenden del informe *Análisis del mercado de la vivienda en Andalucía*, estudio elaborado por el Grupo Tecnocasa con la información obtenida de las operaciones de intermediación inmobiliaria y financiera realizadas por su red de oficinas en la Comunidad, donde el Grupo Tecnocasa cuenta con 176 oficinas franquiciadas y doce nuevas aperturas próximamente.

Lázaro Cubero, director de Análisis del Grupo Tecnocasa, ha explicado que el mercado inmobiliario en Sevilla, Córdoba, Huelva y Granada se encuentra en '*fase de crecimiento*', una fase que se caracteriza por un '*alto volumen de ventas y unos precios bajos*' al analizar la serie histórica de estas ciudades. Por su parte, el mercado inmobiliario malagueño está en '*fase de madurez*', con un '*alto volumen de ventas y unos precios relativamente altos*'.

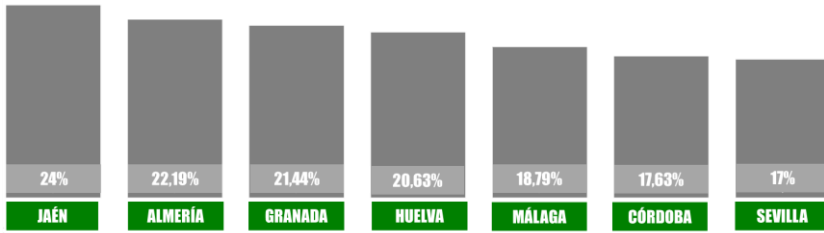
COMPRADOR INVERSOR

El comprador inversor está muy presente en el mercado inmobiliario andaluz. Así, por ejemplo, en Granada, el 30,3% de las compraventas realizadas en 2021 se han hecho con este motivo y con el objetivo final de poner la vivienda en el mercado del alquiler. En número de inversores le siguen las ciudades de Sevilla (27,3%), Almería (26,9%), Málaga (22,6%) y Córdoba (22,2%), todas ellas con cifras de inversores superiores al dato nacional (21%). Únicamente, las ciudades de Huelva (18%) y Jaén (18,9%) están por debajo de la media nacional.

Cubero también ha tratado el tema de la rentabilidad en vivienda y ha puesto como ejemplo la ciudad de Sevilla. En esta ciudad, con un inmueble en alquiler se puede obtener una '*rentabilidad bruta anual superior al 8,6%*'. El tiempo necesario para recuperar la inversión en el inmueble, es decir, el número de años necesarios para recuperar el precio de compra de la vivienda con el importe anual obtenido del alquiler se sitúa en 12 años (139 meses).

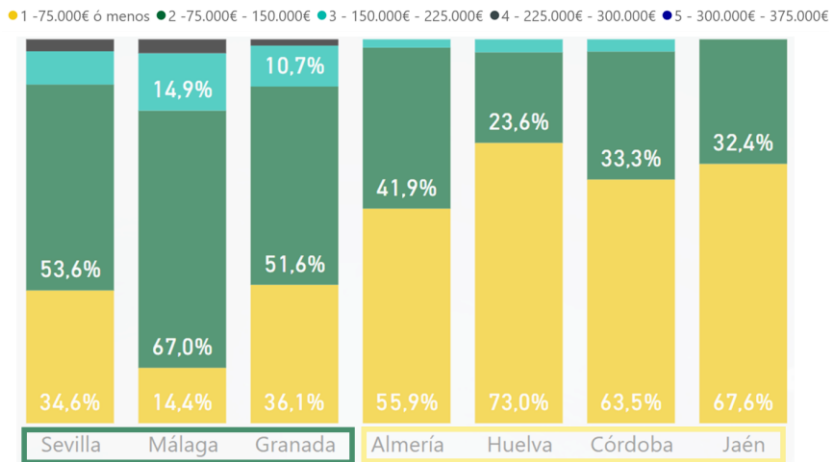
'En Andalucía, los precios actuales y la amplia oferta disponible hacen que las capitales de provincia sigan siendo atractivas para el inversor', ha comentado Cubero, quien ha añadido: *'es importante buscar bien entre toda la oferta disponible y seleccionar aquellas viviendas que están a precio real del mercado inmobiliario actual, pues muchos vendedores particulares sobrevaloran sus inmuebles en los portales inmobiliarios incorporando al precio actual expectativas de futuras subidas'*.

La sobrevaloración por ciudad es la siguiente.

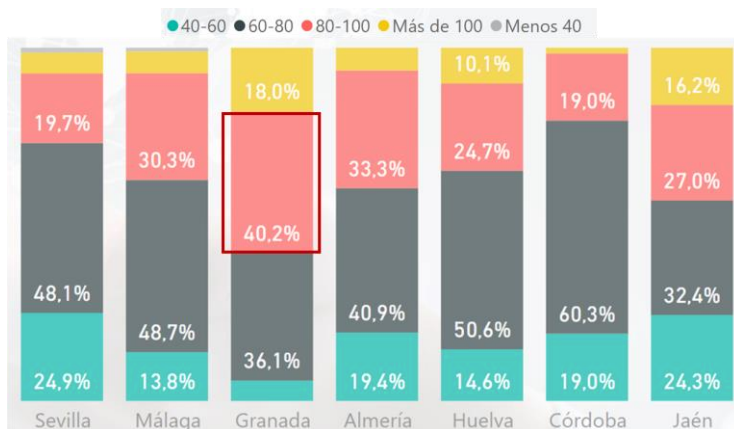


MERCADO DE COMPRAVENTA

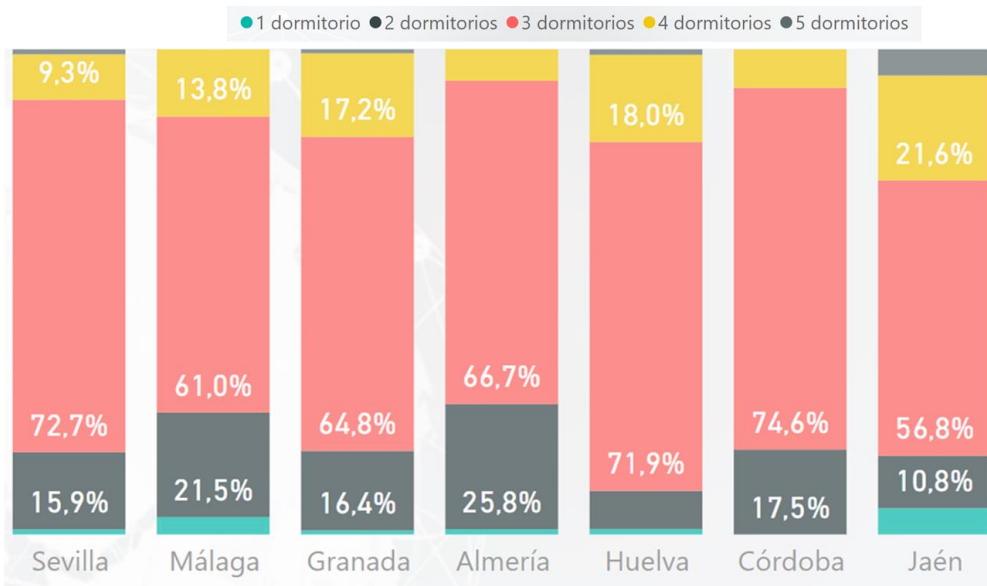
Cubero ha explicado que la **franja de precios de compraventa que más se repite en las ciudades analizadas**, y que incluye un mayor volumen de inmuebles vendidos, es la que está por debajo de los **75.000€**. Es el caso de Almería, Huelva, Córdoba y Jaén. Le sigue la franja de entre 75.000€ y 150.000€, franja más extendida en Sevilla, Málaga y Granada.



En relación al **tamaño de la vivienda**, en Granada encontramos las viviendas de mayor tamaño, viviendas de entre 80 y 100 metros cuadrados, con un 40,2% del total de operaciones realizadas este año. En el resto de ciudades predominan las viviendas de entre 60 y 80 metros cuadrados.

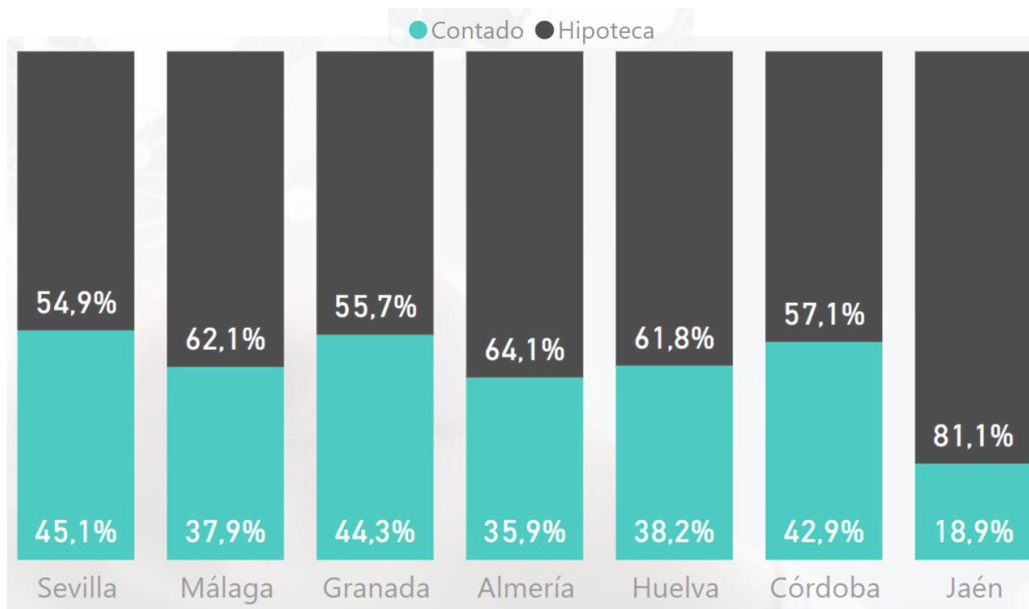


'El comprador actual busca en Andalucía una vivienda de 3 dormitorios', ha destacado Cubero, quien también ha añadido que 'tras la COVID-19, los nuevos compradores manifiestan más interés por viviendas con balcón / terraza'. 'Este requisito ha crecido a raíz del confinamiento. Eso sí, siempre en la misma zona donde ya residen', ha puntualizado.



MERCADO FINANCIERO

Los nuevos compradores en Andalucía han necesitado en 2021, y de manera mayoritaria, una hipoteca para adquirir la vivienda. En todas ellas, la necesidad de hipoteca supera el 50%, llegando al 81% en el caso de Jaén.



El tipo de interés medio más aplicado en todas las nuevas hipotecas es el **tipo de interés fijo**, tipo de interés que ha tomado protagonismo en los últimos años a nivel nacional.

TIPO FIJO	%
Sevilla	77
Málaga	67,2
Granada	90,9
Almería	100
Huelva	90,9
Córdoba	68,3
Jaén	84,8

COMPRAR VS ALQUILAR

Finalmente, Cubero ha destacado que *'la compra es la opción adecuada y perfecta para ciertos perfiles de clientes'*. Así, una persona que cuente con ciertos ahorros puede obtener una cuota hipotecaria inferior a un alquiler.

A modo de ejemplo, en Sevilla ciudad, por un inmueble de 96.000€ (70 metros cuadrados), con una hipoteca de 76.800€ (80% del valor de tasación de la vivienda), a un interés anual del 1,5% y con un plazo de 25 años, la cuota mensual del préstamo sería de 345€, mientras que la renta mensual al alquilar el inmueble subiría a 693€, con una diferencia de 348€ 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 en 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 Techorete, y cuenta con **más de 730 oficinas franquiciadas**.

Más información en: www.tecnocasa.es // prensa.tecnocasa.es.