

Pr: Diaria  
Tirada: 4.186  
Dif: 2.976

# El precio de la vivienda de segunda mano baja un 3,5% en el último año

● El Grupo Tecnocasa subraya que el mercado inmobiliario sigue despertando el interés inversor

R. L. MÁLAGA

El precio de la vivienda usada en Málaga baja un 3,5% en variación interanual, y sitúa el metro cuadrado en 1.578 euros. Por su parte, el mercado del alquiler en la ciudad se muestra estable, con 8,9 euros/metro cuadrado, un 1,4% más que hace un año. Málaga, Córdoba (-6,1%) y Jaén (-2,8%) son las tres capitales de provincia andaluzas en las que se han registrado bajadas de precios en 2021. 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 ciudad de Málaga, donde el Grupo Tecnocasa cuenta con 19 oficinas franquiciadas, dos nuevas aperturas



Una mujer mira una maqueta en el pasado Simed.

JAVIER ALBIÑANA

próximamente, y un total de 176 oficinas en Andalucía.

Lázaro Cubero, director de Análisis del Grupo Tecnocasa, explicó que el mercado inmobiliario en Málaga se encuentra actualmente en "fase de madurez", una fase que se caracteriza por un "alto volumen de ventas y unos precios relativamente altos" al analizar la serie histórica de la ciudad. De hecho, Málaga

## Entre 75.000 y 150.000 euros

Cubero explicó que "el mayor volumen de pisos vendidos en Málaga está en la franja de entre 75.000 euros y 150.000 euros, con un 67% del total de compraventas realizadas en 2021". En relación al tamaño de la vivienda, un 48,7% tiene una superficie de en-

tre 60 y 80 metros cuadrados, contabilizándose también un destacado 30% de viviendas de entre 80 y 100 metros cuadrados. Más de la mitad de los compradores, concretamente el 62,1% del total, ha necesitado en 2021 una hipoteca para adquirir una vivienda.

es la única capital andaluza que se encuentra en esta fase, pues el resto de ciudades (Sevilla, Córdoba, Huelva y Granada) siguen en fase de crecimiento (alto volumen de ventas / precios bajos).

La madurez del mercado inmobiliario en Málaga también lo corrobora el alto número de compras realizadas como inversión y con el objetivo final de poner la vivienda en el mercado del alquiler, explicado desde el Grupo Tecnocasa en un comunicado. En 2021, el 22,6% de las compraventas realizadas en la ciudad se han hecho con este motivo (inversión), una cifra superior al dato nacional (21%).

"La amplia oferta disponible y la buena rentabilidad del alquiler hacen que la ciudad de Málaga siga siendo atractiva 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, un 18,8% concretamente en la ciudad de Málaga, incorporando al precio actual expectativas de futuras subidas".

Cubero destacó la "buena rentabilidad bruta del alquiler en la ciudad". Así, con un inmueble en alquiler en Málaga se puede obtener una "rentabilidad bruta anual superior al 6,8%". 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 15 años (177 meses).