ANÁLISIS DEL MERCADO DE LA VIVIENDA EN MÁLAGA

El mercado inmobiliario en la capital de la Costa del Sol se encuentra en *'fase de madurez'* y sigue despertando el interés inversor, aunque parte de la oferta inmobiliaria de particulares está sobrevalorada.

El precio de la vivienda usada en la ciudad de Málaga baja un -3,5% en el último año

Barcelona, 17 de noviembre de 2021.- **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 próximamente, y un total de 176 oficinas en Andalucía.

Lázaro Cubero, director de Análisis del Grupo Tecnocasa, ha explicado 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 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. 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 ha estacado 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).**

Para más información:
Departamento de Comunicación
93 478 19 71
comunicacion@tecnocasa.com

MERCADO DE COMPRAVENTA

Cubero ha explicado que *'el mayor volumen de pisos vendidos en Málaga está en la franja de entre 75.000€ y 150.000€,* con un 67% del total de compraventas realizadas en 2021. En relación al tamaño de la vivienda, un 48,7% tiene una superficie de entre 60 y 80 metros cuadrados, habiendo también un destacado 30,3% de viviendas de entre 80 y 100 metros cuadrados.

'El comprador actual busca una vivienda de 3 dormitorios en la ciudad, con un 61% de las de las ventas realizadas', 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 DE ALQUILER

Con una subida interanual del precio del 1,4%, el mercado del alquiler en la ciudad se encuentra estable. La franja de alquiler más común en Málaga es la de inmuebles de entre 400 y 600 euros al mes, franja que representa un 49% de los nuevos alquileres, seguida de la franja de entre 600 y 800 euros al mes, con un 41,8% de los nuevos contratos. En relación al tamaño de la vivienda, un 45,5% de las nuevas viviendas alquiladas tienen entre 60 y 80 metros cuadrados.

MERCADO FINANCIERO

Más de la mitad de los compradores en Málaga, concretamente el 62,1% del total, ha necesitado en 2021 una hipoteca para adquirir la vivienda que han comprado. El tipo de interés medio más aplicado en la ciudad este año 2021 es el tipo de interés fijo (67,2%).

COMPRAR VS ALQUILAR

En Málaga, una persona que cuente con algunos ahorros previos puede obtener una cuota hipotecaria inferior a un alquiler. A modo de ejemplo, por un inmueble de 118.000€ (75 metros cuadrados), con una hipoteca de 94.400€ (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 423€, mientras que la renta mensual al alquilar ese inmueble subiría a 668€, con una diferencia de 245€ al mes. Por este motivo, Cubero ha destacado que *'la compra es la opción adecuada y perfecta para aquellos perfiles de clientes que cuentan con ciertos ahorros previos'.*

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, Kìron y Tecnorete, y cuenta con más de 730 oficinas franquiciadas.

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

Para más información:
Departamento de Comunicación
93 478 19 71
comunicacion@tecnocasa.com