



Casa en venta. | JUAN CASTRO

La caída del precio de la vivienda en las Islas anima a los inversores

El 27% de las casas compradas se destinan a negocios ❖ Ocho de cada diez inmuebles adquiridos en las Islas se abonan al contado

Efe
SANTA CRUZ DE TENERIFE

En los próximos meses se producirá en Canarias, al igual que en el resto del territorio nacional, una caída de los precios de la vivienda, tanto en las compras como en los alquileres, que a quien beneficiará mayoritariamente será a los inversores, según las previsiones del Grupo Tecnocasa. En el informe *Análisis del mercado de la vivienda en Canarias* recogen datos específicos de Tenerife y que son más o menos extrapolables al resto del Archipiélago, y entre otros destacan un aumento del 7,5% del precio de la compraventa y de un 5,4% del alquiler en el primer semestre de 2022.

Carlos García-Roldán, responsable de Tecnocasa en Canarias, indicó que la situación actual del mercado inmobiliario en las Islas es como «un oasis», donde el vendedor «puede poner más o menos el precio que quiere» y el comprador beneficiarse de las actuales condiciones hipotecarias. En el mercado de segunda mano, Canarias está por debajo de la media nacional en lo que a dinamismo se refiere: se venden 2,35 viviendas por cada 100 existentes frente a las 2,4 del conjunto del país. Aunque hay excepciones destacadas: en San Bartolomé de Tirajana esa ratio se eleva al 8,84, por 5,95 en La Oliva, 4,88 en Adeje, 3,38 en Puerto de la Cruz, 3 en Arona y 2,90 en Tías.

El escenario «cambiará en los próximos meses» y el mercado se pondrá «más duro», advirtió García-Roldán, a medida que vayan subiendo los tipos de interés y las entidades financieras sean más estrictas, lo que acabará desembocando, afirmó, en una bajada de los precios.

Lázaro Cubero, director de análisis de Tecnocasa, advirtió de que si los vendedores «no reaccionan rápido» y acceden a revisar los precios a los que ponen en el mercado sus inmuebles «puede haber alguna sorpresa». En estos momentos existe un 19% de sobrevaloración de la oferta por parte de particulares, es decir, que piden precios por encima del valor real de mercado. Aunque también se ha ido incrementando el margen de negociación, que en el caso de Tenerife está en un 12% sobre el precio inicial de salida al mercado. A comienzos de 2020 era del 4,5%.

► El 60,8% de los compradores de pisos en Canarias busca su primera residencia

La previsión de Tecnocasa es que los inversores cada vez tengan más peso en las operaciones de compraventa. Por un lado, porque su margen de negociación será mayor, y por otro, porque en Canarias una subida de tipos de uno o dos puntos «no se notaría tanto» como en ciudades como Madrid o Barcelona, donde el precio de la vivienda es mucho más elevado, por lo que las Islas se podrían convertir en un nicho de inversión, indicó Cubero.

Según los datos que maneja este grupo inmobiliario la compra de una vivienda como inversión representa en estos momentos un 27% de las operaciones en Tenerife, en las que la forma de pago es al contado en un 80,8% de los casos. Si se incorporan a esta estadística las compras de primera o se-

gunda vivienda, el pago en metálico se sitúa en un 51,5%.

La mayor preponderancia de los inversores podría suponer «una buena noticia» para el mercado del alquiler, apuntó Cubero, ya que la mayoría compra para luego arrendar, y es que una de las principales tensiones en el alza de los precios, ha añadido, está en la escasez de oferta. Aun con todo, el prototipo de comprador de viviendas en Canarias es el de quien busca una primera vivienda (60,8% del total), de entre 25 y 44 años (53,6%), español (75,3%), con contrato indefinido (63,3%) y con estudios universitarios (44,7%), detalló Cristian Doniz, asesor de Tecnocasa en las islas.

En su análisis del mercado en el Archipiélago, el grupo inmobiliario cifra en 369 euros el diferencial entre la renta media de alquiler mensual (740 euros) y la letra de una hipoteca (371 euros) para un piso de 80 metros cuadrados, con un precio de venta de 103.500 euros, un préstamo del 80% y un plazo de 25 años. La franja de precios más recurrente en las operaciones de compraventa es la que oscila entre los 75.000 y los 150.000 euros (52,6%), por encima del tramo hasta los 75.000 euros (35,1%) y entre 150.000 y 225.000 euros (12,3%).

Las propiedades con tres dormitorios son las que más se venden, al menos en Tenerife. Representan un 56% del total, por un 25,3% las de dos dormitorios, y un 9,3% las de uno y cuatro dormitorios. El tamaño medio de las viviendas es de entre 60 y 80 metros cuadrados (29,9%), seguido de las de más de 100 metros (28,9%); y con antigüedad de entre 40 y 60 años (35,1%) o de 60 años o más (23,7%).