



El precio de las viviendas de segunda mano tiene una sobrevaloración del 14%

► Los propietarios encarecen de entrada el valor, aunque muchos luego hacen rebajas ► Casi la cuarta parte de las compras son de inversores

JOSÉ VICENTE RODRÍGUEZ. MÁLAGA

■ Los propietarios que sacan al mercado una vivienda de segunda mano tienden a sobrevalorar sus inmuebles, con un precio bastante por encima del que fija el propio mercado, según un análisis publicado ayer por el Grupo Tecnocasa. La tendencia se da en todas las capitales de España y se también en Andalucía, aunque Málaga es una de las capitales donde la sobrevaloración es más reducida, con sólo un 14% por encima del valor real de mercado. La diferencia más alta se registra en Jaén, donde alcanza el 24,8%, seguida de Córdoba (23,2%), Granada (20,5%) y Almería (20,1%). En Huelva se da un 18,5% y en Sevilla casi un 16%. Sólo Cádiz (13,6%) tiene un índice inferior al de la capital malagueña.

«Nosotros presentamos al propietario un estudio sobre el valor de mercado de su vivienda, y algunos propietarios son receptivos, mientras que otros, que quizás ya han hecho cálculos de que necesitan una determinada cantidad como entrada para comprar otro inmueble, no rebajan su precio», afirmó el director de análisis de Tecnocasa, Lázaro Cubero.

Esta práctica ya se daba en los años previos a la crisis, pero entonces los precios crecían a tasas del 20% anual, con lo que la valoración excesiva podía quedar absorbida por la propia dinámica del mercado en un plazo razonable. «Ahora los aumentos de precios son inferiores, y esta sobreva-



Un hombre mira los anuncios de una inmobiliaria.

L. O.

loración ya no tiene sentido», apunta Cubero, quien añade que, al cabo de un tiempo, los propietarios «se dan cuenta del error y rebajan el precio».

La información está recogida en el informe «Análisis del mercado de la vivienda en Andalucía», elaborado con la información de las operaciones de intermediación inmobiliaria y financiera realizadas por las 150 oficinas de Tecnocasa en la comunidad.

El precio de la vivienda en Andalucía ha crecido un 3,8% en el primer semestre, aunque de forma desigual. Málaga encabeza la subidas con un 6,1% y es la capital más cara de la región con una media de 1.648 euros el metro. Los valores también aumentan en Se-

villa (6%), Almería y Cádiz (3,6% en ambos casos).

La franja de precios más común es la comprendida entre los 75.000 euros y los 150.000 euros, que en el caso de Málaga capital acapara un 66,3% de la oferta de Tecnocasa. Otro 18,5% se mueve entre los 150.000 y los 225.000, mientras que sólo un 9,3% está por debajo de la franja de 75.000 euros. El perfil de viviendas que maneja Tecnocasa tiene entre 80 y 100 metros cuadrados y cuenta con tres habitaciones.

La opción mayoritaria de compra por parte de los clientes es con hipoteca, una financiación que, según Cubero, empieza ya a mostrar un cambio significativo, pues los préstamos a tipo fijo, que a ini-



Málaga y la Costa del Sol, zonas más dinámicas

► En relación al dinamismo del mercado de segunda mano, Andalucía (2,70 ventas cada 100 viviendas) supera la media nacional (2,4). Málaga (3,31), Almería (3,26) y Cádiz (2,76) son las provincias más dinámicas. En cuanto a los municipios con parque de viviendas superior a 20.000, lidera Estepona (4,95) seguida de Vera de Almería (4,72), Mijas (4,64), Marbella (4,41) y Bernalmádena (4,28).

En cuanto a la obra nueva, la media nacional está en 0,28 ventas cada 100 viviendas. Andalucía (0,36) vuelve a estar por encima, con Málaga (0,74) como la más dinámica. Por poblaciones destacan Estepona (1,74), Fuengirola (1,42), Rota (1,13), Dos Hermanas (1,09) y Torremolinos (0,87). J. V. R. MÁLAGA

cios de año suponían el 90% de los que se firmaban cada mes, están empezando a disminuir a favor de las hipotecas mixtas y variables, y ya sólo suponen un 70%.

Por otro lado, la compra de vivienda como inversión sigue despertando interés. Casi una cuarta parte de las ventas de segunda mano en Málaga capital corresponden a este perfil de cliente inversor (en concreto un 22,1%). La media nacional se sitúa en el 26%. Sevilla (30,8%), Granada (34,4%), Almería (31%), Huelva (26,7%) y Cádiz (31,6%) superan esa media. Muchos pequeños inversores compran una vivienda con el objetivo de ponerla en alquiler pues la rentabilidad es alta.