



El precio de la vivienda en Almería se incrementa un 3,6%

● La provincia es de las más dinámicas en el sector de segunda mano, con Vera como líder

Pablo Laynez

Almería, junto a Cádiz, es la tercera provincia andaluza donde más crece el precio de la vivienda, según un Análisis del Grupo Tecnocasa. La provincia presenta una variación interanual de un 3,6%, lo que eleva el precio del metro cuadrado de vivienda a 968 euros. Sólo en Málaga y Sevilla, con un crecimiento del 6,1% y 6% respectivamente, están por delante en el ranking andaluz.

Con este crecimiento experimentado por la provincia, la franja de precios de compraventa y vivienda tipo se sitúa entre 75.000 y 150.000 euros. El 56,8% de casas almerienses se sitúan en esos precios, mientras que el 12,2% está entre 150.000 y 225.000. Además, el tamaño predominante de la vivienda provincial está entre 60 y 80 metros cuadrados (34,2%), mientras que solo el 13,2% tienen menos de 60 metros cuadrados.

La compra de vivienda como inversión sigue despertando interés en Andalucía. Así, por ejemplo, la cifra está por encima de la media nacional (que se sitúa en el 26%) en Sevilla (30,8%), Granada (34,4%), Almería (31%), Huelva (26,7%) y Cádiz (31,6%). Muchos de los pequeños inversores compran una vivienda con el objetivo de ponerla en el mercado del alquiler pues la rentabilidad bruta del alquiler es alta.



Un edificio de viviendas en Almería.

JUAN CARLOS VÁZQUEZ

Los propietarios sobrevaloran sus inmuebles al ponerlos a la venta

Lázaro Cubero, director de Análisis del Grupo Tecnocasa, apuntó que los propietarios que sacan al mercado una vivienda tienden a sobrevalorarlas, con un precio por encima y lejano del que fija el propio mercado. Este hecho, que se da en todas las capitales de España, se cumple firmemente en Andalucía, donde la idea inicial del propietario es elevada. Así, por ejemplo, la sobrevaloración más alta la encontramos en Jaén, donde se alcanza el 24,80% de sobrevaloración, seguida de Córdoba (23,23%), Granada (20,51%) y Almería (20,16%). En la parte baja de la tabla están Málaga (14,04%) y Cádiz. "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", afirma el director de Análisis del Grupo Tecnocasa. Según Cubero, esta práctica ya se daba antes de la crisis, pero entonces los precios crecían a tasas del 20% anual, con lo que la valoración excesiva podía quedar absorbida por la dinámica del mercado en un plazo razonable. "Ahora los aumentos de precios son inferiores, y esta sobrevaloración ya no tiene sentido", apunta Cubero, y añade "al cabo de un tiempo, los propietarios se dan cuenta del error y rebajan el precio".

En relación con el dinamismo del mercado inmobiliario, Almería es la segunda provincia andaluza más dinámica (3,26 ventas por cada 100 viviendas), muy por encima de la media nacional, que se encuentra situada en 2,4 y de la media autonómica, 2,70 ventas.

Acotando los datos a nivel provincia, el municipio almeriense (con un parque de viviendas superior a 20.000) cuyo mercado inmobiliario fue más dinámico en 2021 es Vera, con 4,72 ventas por cada 100 viviendas).

Finalmente, en lo que a obra nueva se refiere, la provincia también está por encima de la media nacional. Almería tiene una venta de 0,36 por cada 100 viviendas, mismos datos que presenta Andalucía. Tan sólo Málaga (0,74) presenta un dinamismo superior a la provincia almeriense.