

EL PEQUEÑO INVERSOR SIGUE APOSTANDO POR ANDALUCÍA.
CINCO DE LAS OCHO CAPITALAS DE PROVINCIA CUENTAN CON UN PORCENTAJE DE
INVERSORES POR ENCIMA DE LA MEDIA NACIONAL.

Los propietarios sobrevaloran sus viviendas al ponerlas a la venta

- El precio de la vivienda usada crece un 3,8% en Andalucía, con diferencias destacables según la capital de provincia.
- Comprar para alquilar aporta una rentabilidad bruta anual del 8,2% en la ciudad de Sevilla.

Barcelona, 16 de noviembre de 2022. Lázaro Cubero, director de Análisis del Grupo Tecnocasa, ha apuntado que los propietarios que sacan al mercado una vivienda tienden a sobrevalorar sus inmuebles, 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%). Por la parte baja de la tabla, están Málaga (14,04%) y Cádiz (13,62%).



'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 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 sobrevaloración ya no tiene sentido*', apunta Cubero, quien añade '*al cabo de un tiempo, los propietarios se dan cuenta del error y rebajan el precio*'.

Esta información se desprende del informe *Análisis del mercado de la vivienda en Andalucía*, estudio elaborado con la información de las operaciones de intermediación inmobiliaria y financiera realizadas por las oficinas del Grupo Tecnocasa en la Comunidad, donde el grupo cuenta con 190 oficinas franquiciadas. El estudio ha sido presentado esta mañana en rueda de prensa.

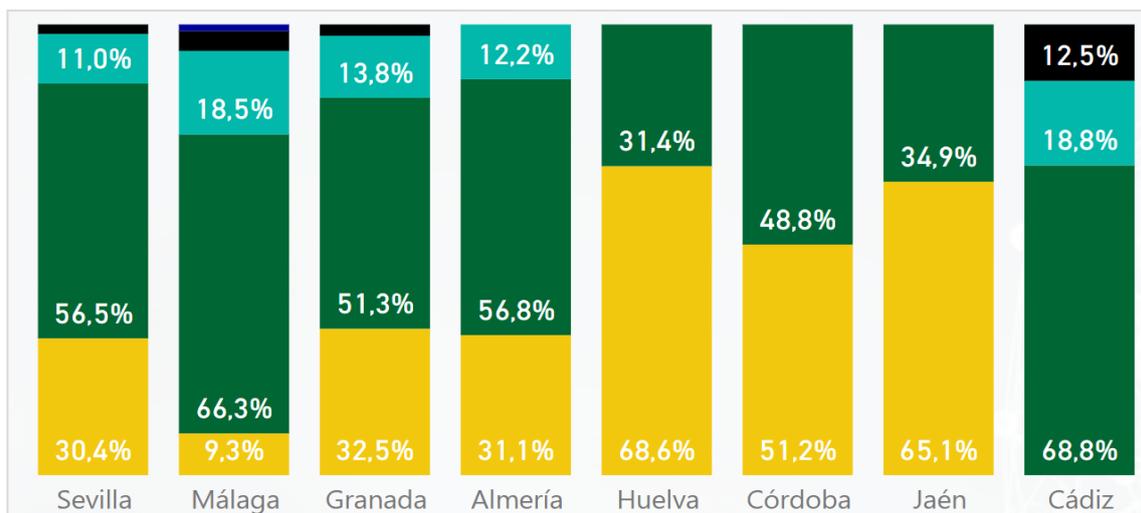
EVOLUCIÓN DEL PRECIO DE LA VIVIENDA

En términos generales, el precio de la vivienda en Andalucía ha crecido un 3,8% en el primer semestre, aunque de forma desigual según la capital de provincia. Mientras que el precio sube en Sevilla (6%), Málaga (6,1%) y Almería y Cádiz (3,6% en ambos casos), éste se mantiene prácticamente estable en las ciudades de Huelva (0,9%) y Granada (-0,3%) y baja en Córdoba (-1,3%), y Jaén (-2,4%).

POBLACIÓN	PRECIO POR METRO CUADRADO	VARIACIÓN INTERANUAL (%)
Sevilla	1.431	6
Málaga	1.648	6,1
Almería	942	3,6
Huelva	868	0,9
Cádiz	2.034	3,6
Córdoba	1.041	-1,3
Jaén	772	-2,4
Granada	1.220	-0,3

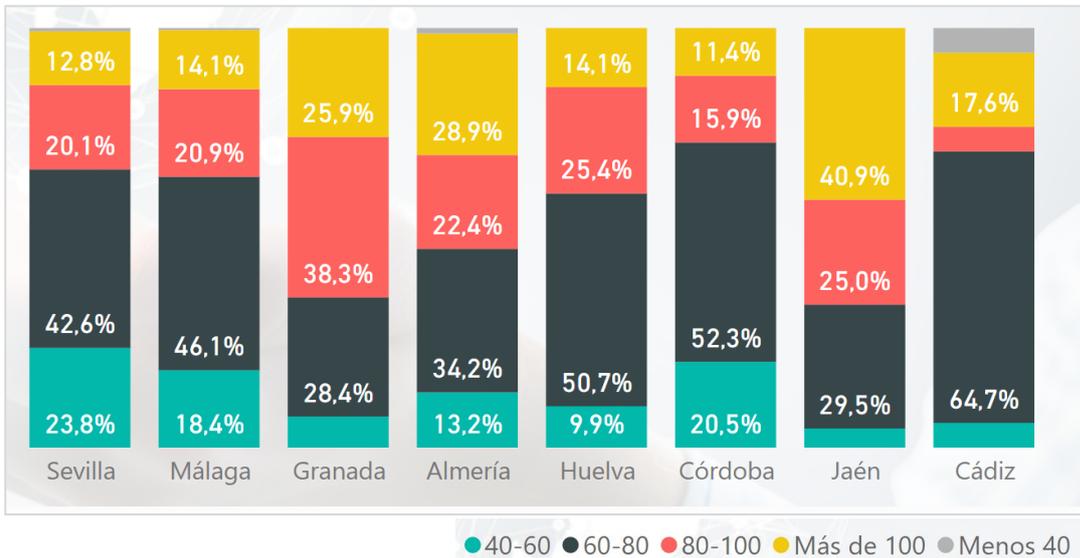
FRANJAS DE PRECIOS DE COMPRAVENTA Y VIVIENDA TIPO

Si analizamos la franja de precios más común, vemos que en la ciudad de Cádiz prácticamente el 69% de las viviendas vendidas están en la franja de entre 75.000€ y 150.000€, franja que también es predominante en Málaga (66,3%), Almería (56,8%), Sevilla (56,5%) y Granada (51,3%). En Huelva (68,6%), Jaén (65,1%) y Córdoba (51,2%) la franja más común se sitúa en 75.000€ o menos.

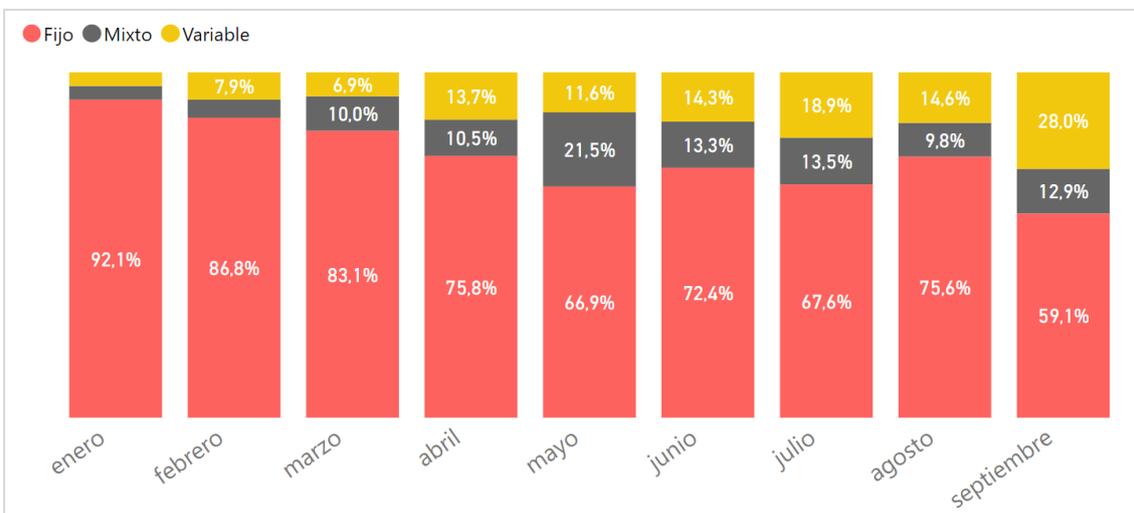


● 1 - 75.000€ ó menos ● 2 - 75.000€ - 150.000€ ● 3 - 150.000€ - 225.000€ ● 4 - 225.000€ - 300.000€ ● 5 - 300.000€ - 375.000€

En Jaén encontramos las viviendas de mayor tamaño, pues un 41% de los inmuebles vendidos tenía más de 100 metros cuadrados. Descontando esta excepción, el tamaño predominante en Andalucía es entre 60 y 80 metros cuadrados. Es el caso de Sevilla, Málaga, Almería, Huelva, Córdoba y Cádiz. Por su parte, en Granada, las viviendas tienen entre 80 y 100 metros cuadrados.



En todas las ciudades predominan los inmuebles de tres habitaciones y la opción mayoritaria de compra ha sido con financiación (hipoteca), una financiación que según Cubero empieza a mostrar un cambio significativo, pues *'las hipotecas a tipo fijo están empezando a disminuir a favor de las mixtas y variables'*.



EL PEQUEÑO INVERSOR APUESTA POR ANDALUCÍA

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%). Sólo Málaga (22,1%), Jaén (20,8%) y Córdoba (19,1%) están por debajo de la media nacional. 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.

COMPRAR PARA ALQUILAR

Poniendo como ejemplo la ciudad de Sevilla, con inmueble en alquiler se puede obtener una *'rentabilidad bruta anual del 8,2%'*. 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 ronda los 13 años (147 meses). Si a esto le sumamos que el precio del alquiler en Sevilla ha crecido un 10,9% en el último año, la compra como inversión *'sigue siendo atractiva'*, ha destacado Cubero.

COMPRAR O ALQUILAR

Si comparamos qué sale más a cuenta comprar o alquilar, los datos hablan por sí solos. En Sevilla, por ejemplo, una persona que cuente con algunos ahorros previos puede obtener una cuota hipotecaria inferior a un alquiler. A modo de ejemplo, y por un inmueble tipo en Sevilla de 110.000€, con una hipoteca de 88.000€, a un interés anual del 3,5% y a un plazo de 25 años, la cuota mensual del préstamo sería de 441€, mientras que la renta mensual del alquiler subiría a 750€, con una diferencia de 309€.

DINAMISMO DEL MERCADO INMOBILIARIO EN ANDALUCÍA MERCADO DE SEGUNDA MANO

En relación con el dinamismo del mercado inmobiliario, en Andalucía podemos ver datos muy interesantes. En vivienda de segunda mano, Andalucía (2,70) está bastante por encima de la media nacional (2,4 ventas cada 100 viviendas). Sólo la superan Illes Balears (2,86), Comunidad Valenciana (2,8) y Región de Murcia (2,77).

Málaga (3,31), Almería (3,26) y Cádiz (2,76) son las provincias andaluzas más dinámicas en segunda mano, siendo Córdoba (2,12) y Jaén (1,77) las menos dinámicas. Si acotamos más el territorio, las poblaciones andaluzas (con un parque de viviendas superior a 20.000) más dinámicas en 2021 son: Estepona (4,95), Vera de Almería (4,72), Mijas (4,64), Marbella (4,41) y Benalmádena (4,28).

MERCADO DE OBRA NUEVA

Si analizamos el dinamismo en obra nueva por CCAA, la media nacional está en 0,28 ventas cada 100 viviendas. Andalucía (0,36) vuelve a estar en este caso por encima de la media nacional, sólo superada por Melilla (0,78), Navarra (0,55) y la Comunidad de Madrid (0,49).

En obra nueva, Málaga (0,74) vuelve a ser la provincia andaluza más dinámica y con un dinamismo muy por encima de la media nacional (0,28). Le sigue Almería (0,36) y Sevilla (0,32). Finalmente, por poblaciones andaluzas, en dinamismo en obra destacan Estepona (1,74), Fuengirola (1,42), Rota (1,13), Dos Hermanas (1,09) y Torremolinos (0,87).

SOBRE EL GRUPO TECNOCASA

La historia de Tecnocasa empieza en 1980 en Milán (Italia). 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 de intermediarios de crédito líder en España y en Europa, con presencia en 11 países de todo el mundo y más de 3.700 oficinas.

El Grupo Tecnocasa abrió sus primeras oficinas en España en 1994. Desde entonces, ha evolucionado hasta convertirse en la red inmobiliaria y de intermediarios de crédito líder del país, donde opera a través de 3 marcas en franquicia: Tecnocasa, Kiron y Tecnorete, y cuenta con más de 800 oficinas franquiciadas.

Más información en: www.tecnocasa.es y en <https://prensa.tecnocasa.es>.

Para más información:

Departamento de Comunicación
93 478 19 71 / 609 301 759
comunicacion@tecnocasa.com