



# El precio de la vivienda crece casi el doble que en el resto de Andalucía

● Málaga es la provincia de España con un mercado de compraventa más dinámico

**Jorge Pedrosa**

El precio de la vivienda en la provincia de Málaga sigue en datos al alza y muy por encima de su entorno. Málaga, que en muchos casos se está comportando como una isla económica, sigue viendo cómo el interés inversor hace que el aumento del Euribor y otros tipos impositivos no merme el crecimiento del mercado inmobiliario. Tanto es así, que el precio del metro cuadrado para la compra ha crecido en la provincia casi el doble que en el resto de Andalucía, según datos del último análisis de Fotocasa.

El precio del metro cuadrado en la provincia está a 1.648 euros en el primer semestre del año, un 6,1% que hace doce meses. Esto hace que sea la provincia en la que más aumenta el precio, mostrando el conjunto andaluz un aumen-

El precio del metro cuadrado en la provincia se sitúa en los 1.648 euros

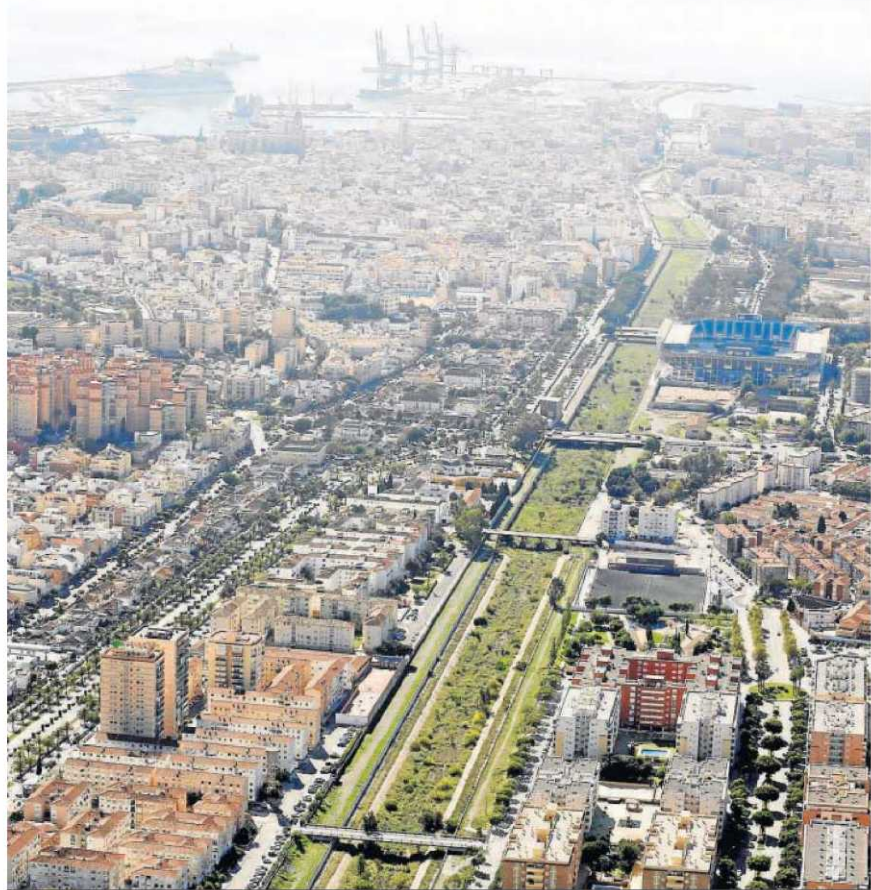


Imagen aérea de Málaga.

to del 3,8%. A su vez, Málaga es la segunda provincia en la que más caro es el metro cuadrado, por detrás de Cádiz que se sitúa en 2.034 euros y crece un 3,6%.

Según el mismo análisis de Fotocasa, en la provincia dos de cada tres casas que se venden están en una franja entre los 75.000 y los 150.000 euros, además de ser la única en la que se destaca la venta de viviendas por encima de los 300.000 euros. Casi la mitad de las viviendas están entre los 60 y los 80 metros cuadrados útiles y dos tercios cuentan con 3 dormitorios. Además, es la segunda provincia en la que el precio esperado por los vendedores está más cerca de la valoración de los expertos, marcando un 14% de sobreprecio.

En Málaga, la rentabilidad de la inversión de comprar una casa para incluirla en el mercado del alquiler está en un 7,34%, según los datos ofrecidos por Fotocasa. Esto es casi dos puntos más del 5,5% de rentabilidad media sobre el que sitúan distintos análisis expertos la rentabilidad media en España.

Estos datos se obtienen tomando una vivienda media de 77 metros cuadrados a un precio de 127.000 euros, con una renta de

## Una de cada cinco ventas son para invertir

Los datos reflejan que la vivienda en Málaga se sigue comprando, principalmente, como primera o segunda vivienda, ocho de cada diez compraventas en la provincia son para ese fin. Las dedicadas a la inversión son un 22%, una de cada cinco, sin llegar a ser siquiera la provincia andaluza en la que más viviendas se compran para invertir. En Granada, Sevilla o Cádiz, uno de cada tres inmuebles que se

alquilar de 777 euros. Según la estimación de Fotocasa, la hipoteca media sería de 101.000 euros al 80% del valor de la misma y a pagar en 25 años con unos intereses del 3,5%. De estos datos se extrae una cuota de 509 euros, por lo que la diferencia supondría 268 euros mensuales, que supondrían 3.220 euros al año.

De ahí se obtiene que se tardarían unos 13 años en recuperar la inversión con los datos actuales, si bien los expertos añaden un par de años más si se tiene en cuenta el va-

lquieren tienen una finalidad inversora, superando la media española que está en un 26%, según el análisis de Fotocasa. Si bien la capital y otros municipios costeros destacan en informes de expertos en los últimos meses por el aumento de inversores interesados en adquirir vivienda; estos datos se compensan con los municipios de interior. Es más, los datos de Málaga están cerca de los de Córdoba y Jaén, las dos provincias a

lor de los impuestos y las gestiones necesarias para comprar la casa.

El de Málaga es un mercado dinámico, tanto en la compra de obra nueva como de segunda mano, destacando Estepona como la ciudad con el mercado con más movimiento de Andalucía. Si en la región la rotación media de segunda mano según Fotocasa es del 2,7% (España se sitúa en un 2,4%), la de Estepona roza el 5%. Para el conjunto de la provincia se sitúa en un 3,3%, estando también a la cabeza a nivel estatal.

la cola en adquisiciones con fin inversor, ambas de interior. Esto enlaza con la preocupación de ciertos expertos del sector ante la bajada de stock en el mercado de alquiler de Málaga, que conlleva un encarecimiento de los precios de los arrendamientos. Por eso, muchos de ellos piden planes al Gobierno para facilitar la inversión en lugares tensionados y facilitar el acceso al alquiler.

Y no es la única ciudad que se encuentra por encima de la media en estos datos. Mijas, Marbella, Benalmádena, Torremolinos, Fuengirola y Vélez-Málaga confirman el interés por comprar viviendas en el litoral malagueño. Pero en obra nueva no se queda atrás. Los datos provinciales (0,74%) doblan el movimiento de la comunidad (0,36%), y los de Estepona, se sitúan en un 1,74%. Además, Fuengirola, Torremolinos, Málaga capital, Mijas y Vélez-Málaga están por encima de la media.