

LA NUEVA LEY DE VIVIENDA PODRÍA REDUCIR LA OFERTA DE ALQUILER EN LA COMUNIDAD UN 11,4%

El precio de la vivienda en Andalucía se modera según la media de las principales capitales

Se aprecian variaciones importantes según la capital de provincia.
El precio del alquiler sube un 8,4% en la ciudad de Sevilla.

Sevilla, 24 de octubre de 2023.- El precio de compraventa de vivienda usada en Andalucía se modera en el último año, con una variación interanual del 1,7%. Sin embargo, se aprecian importantes variaciones según la capital de provincia. Así, mientras que en Granada y Sevilla el precio baja, con una disminución del 5,85% y del 4,91%, respectivamente; en el resto de las ciudades sube, con Málaga mostrando la máxima subida interanual, del 8,84%.

El metro cuadrado más alto lo encontramos en Cádiz (2.104€), seguida de Málaga (1.920€) y Sevilla (1.357€). El más bajo está en Almería (990€) y Jaén (772€).

Por su parte, el precio del alquiler en la ciudad de Sevilla sube un 8,4% en tasa interanual, lo que sitúa el metro cuadrado en 10,5€.

POBLACIÓN	€ - METRO CUADRADO	VARIACIÓN INTERANUAL (%)
Sevilla	1.357	-4,91
Málaga	1.920	8,84
Almería	990	5,91
Huelva	994	5,41
Cádiz	2.104	1,76
Córdoba	1.069	3,47
Jaén	772	2,19
Granada	1.164	-5,85

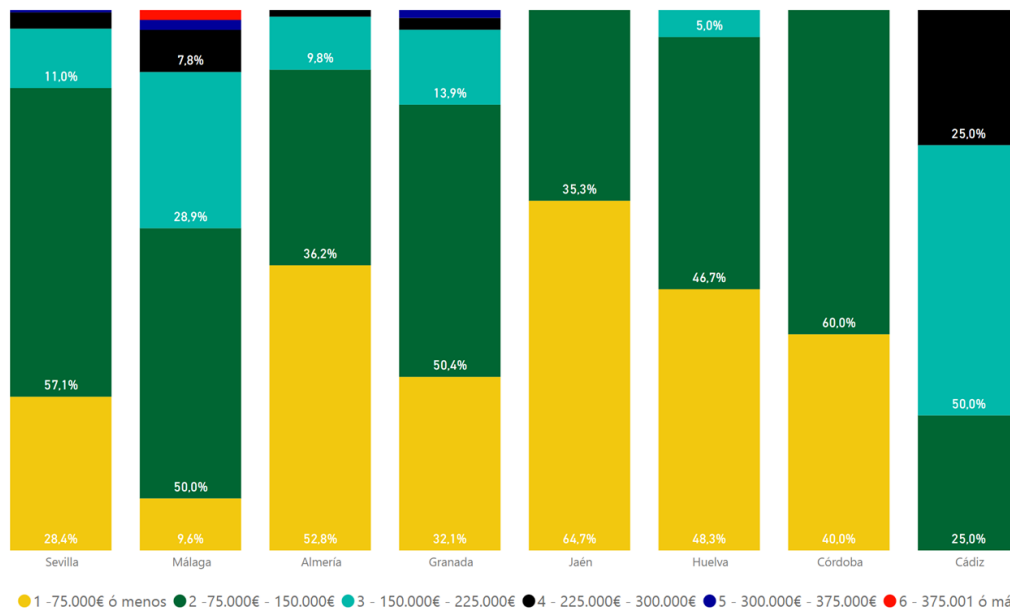
Actualmente, la negociación del precio de compra, es decir, la rebaja sobre el precio inicial de salida del inmueble al mercado se sitúa de media en el 9% en Andalucía, con poblaciones destacadas como Linares, con una rebaja del 18,3% sobre el precio inicial, y Jaén, con una rebaja del 14,3%.

Son datos del informe *Análisis del mercado de la vivienda en Andalucía*, 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 más de 200 oficinas franquiciadas. El estudio ha sido presentado esta mañana en rueda de prensa en Sevilla.

En la presentación también se han tratado dos nuevos informes de la *Cátedra Grupo Tecnocasa – Universitat Pompeu Fabra (UPF) de Análisis del mercado de la vivienda*. El primero analiza el impacto de la nueva ley de vivienda en el mercado de alquiler; el segundo, el dinamismo inmobiliario en Andalucía.

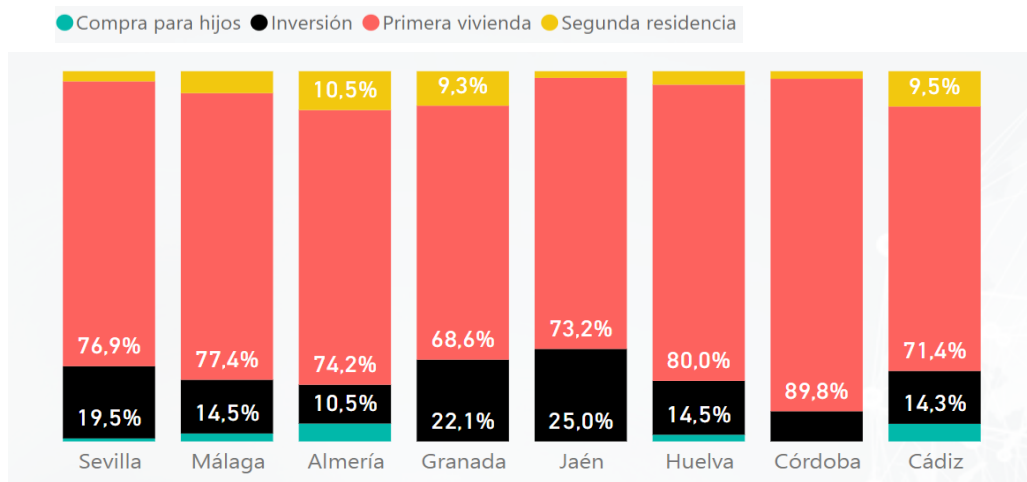
PRECIO DE LA VIVIENDA Y CARACTERÍSTICAS

Jesús Jiménez, responsable del Grupo Tecnocasa en Andalucía, ha analizado las franjas de precios más comunes. Así en Sevilla, Málaga, Granada y Córdoba *'la franja de precios más vendida este año ha sido la de viviendas de entre 75.000€ y 150.000€'*. En Almería, Jaén y Huelva, han destacado las viviendas de 75.000€ o menos. Mientras que en Cádiz han predominado las de entre 150.000€ y 225.000€.

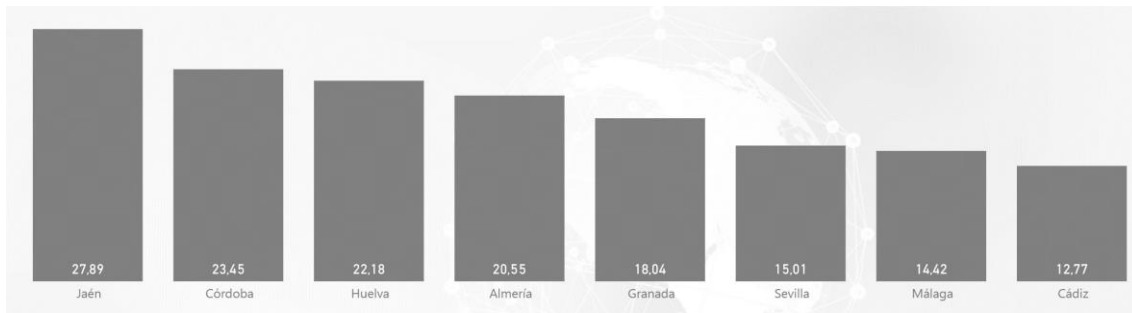


La vivienda tipo vendida en Andalucía tiene una superficie media de entre 60 y 80 metros cuadrados en todas las capitales, a excepción de Jaén, donde encontramos viviendas de un mayor tamaño (80-100 metros cuadrados útiles de media).

Finalmente, si analizamos el perfil del comprador, cabe destacar que en todas las ciudades andaluzas analizadas el principal y primer motivo de compra es primera vivienda, es decir, el comprador adquiere el inmueble con el objetivo de residir en él. Después de esta primera opción, es importante el número de inversores que encontramos en Granada (22,1%) y Jaén (donde 1 de cada 4 compras está hecha por un pequeño inversor).



Lázaro Cubero, director de Análisis del Grupo Tecnocasa, ha comentado, en relación al precio de la vivienda, que **'Andalucía presenta actualmente buenas oportunidades inmobiliarias'**. Y ha añadido: **'es importante buscar bien entre la oferta disponible y seleccionar aquellas viviendas que están a precio real del mercado inmobiliario actual, pues muchos propietarios sobrevaloran sus viviendas, lo que sitúa al inmueble lejos de la realidad, en un momento en el que los precios empiezan a estabilizarse e incluso a bajar'**. Cubero ha puntualizado que la sobrevaloración llega al 28% en Jaén, mientras que la más baja de Andalucía está en Cádiz, donde los propietarios sobrevaloran sus inmuebles un 12,77%.



FINANCIACIÓN PARA LA COMPRA DE UN INMUEBLE

José Enrique Felipe, responsable de Kiron en Andalucía, ha comentado que **'en Andalucía, predomina la compra con hipoteca'**. Esto es así en el **55,8% de las compraventas realizadas este año** y es la forma de pago predominante en Sevilla, Málaga, Jaén, Huelva y Córdoba. El pago al contado es mayoritario en Almería (53,8%), Granada (50,4%) y Cádiz (57,1%).

De las personas que han comprado con financiación en 2023, el **54,5% lo ha hecho con un tipo de interés fijo, una cifra lejana al 71,3% de 2022 o del 80% de 2021, año en que el tipo fijo marcó récord**. Así, en 2023 ha aumentado la proporción de hipotecas a tipo mixto (que se sitúa en el **32,5%**, con un crecimiento de **18,8 puntos porcentuales en un año**). Si analizamos la evolución de este año mes a mes, vemos que desde mayo la proporción de hipotecas a tipo fijo ha ido bajando progresivamente, mientras que las hipotecas mixtas han crecido de manera exponencial.

IMPACTO DE LA NUEVA LEY DE VIVIENDA

La inseguridad jurídica (79,2%), las actualizaciones de la renta por debajo del IPC (11,1%) y el límite a las rentas en las zonas tensionadas (9,7%) podrían llevar a muchos propietarios andaluces a retirar sus inmuebles del mercado del alquiler y buscar otras opciones de negocio. Esto supondría la desaparición de más 27.600 viviendas que actualmente están alquiladas, o lo que es lo mismo, **la oferta de alquiler en Andalucía se reduciría un 11,4%**.

Una vez finalizado el contrato de alquiler vigente, **un 5,5% de propietarios andaluces se plantea la venta de la vivienda**, mientras que **un 5,9% baraja otras opciones como, por ejemplo, el arrendamiento para uso distinto al de vivienda**.

Granada sería la ciudad donde bajaría más la oferta de alquiler. Lo haría un **22,8%**, seguida de Cádiz y Córdoba, ambas con una disminución de **19%**. La menos afectada sería Huelva (**-2,5%**).

COMPRAR vs ALQUILAR

Actualmente, si comparamos y analizamos la compra de una vivienda con el alquiler de la misma, la opción de comprar es más rentable. Así, **una persona que cuente con algunos ahorros previos puede obtener una cuota hipotecaria inferior a un alquiler**.

A modo de ejemplo, en Sevilla por un inmueble de 105.000€, con una hipoteca de 84.000€ (80% del valor del inmueble), a un interés anual del 4% y a un plazo de 25 años, la cuota mensual del préstamo sería de 443€, mientras que la renta mensual al alquilar el inmueble subiría a 809€, con una diferencia de 366€.

DINAMISMO DEL MERCADO INMOBILIARIO EN ANDALUCÍA

El estudio del dinamismo del mercado inmobiliario de compraventa en España se realiza a partir de dos premisas (segunda mano y obra nueva) en diferentes niveles geográficos (Comunidad Autónoma, provincia y, finalmente, población). Las fuentes utilizadas son de información pública: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (MITMA) y el Catastro; y para el estudio se ha utilizado la ratio de rotación, porcentaje que mide las ventas anuales que se realizan cada 100 viviendas.

En relación al dinamismo del mercado inmobiliario en Andalucía podemos ver datos interesantes. Andalucía tiene un dinamismo (2,96) por encima de la media nacional, que se sitúa en 2,6 ventas por cada 100 viviendas. Se trata un dinamismo alto, pero menor al del año 2022, año en Andalucía vivió un pico de dinamismo del 3,38 (el máximo de la serie histórica que empezó en 2012). A nivel nacional, las CCAA con un mayor dinamismo son las que lindan con el Mediterráneo, más la Comunidad de Madrid y las islas (Islas Baleares y Canarias).

La provincia andaluza más dinámica es Málaga (3,96), seguida de Almería (3,79). Las menos dinámicas son Córdoba (2,41) y Jaén (1,91). Si acotamos un poco más, en compraventa de segunda mano, las poblaciones (con un parque de viviendas superior a 20.000 unidades) más dinámicas son: Vera, Mijas y Estepona. Por su parte, en obra nueva destacan Dos Hermanas, Vélez Málaga y Motril.

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 3.900 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 850 oficinas franquiciadas. Más información en: www.tecnocasa.es y en <https://prensa.tecnocasa.es>.

Para más información:

Departamento de Comunicación

93 478 19 71

comunicacion@tecnocasa.com

4 de 4