



El precio medio de la vivienda oscila entre los 75.000 y los 150.000 euros

● Un estudio señala que la aplicación de ley de vivienda del Gobierno central provocará la caída del 19% de la oferta del alquiler en la capital ● El 89% de las ventas son de primeras residencias



Bloque de viviendas en Córdoba.

Lourdes Chaparro

Comprar una casa o un piso es el sueño de muchas personas. La economía de muchas familias, no obstante, no atraviesa sus mejores momentos y hay quien espera a ahorrar para poder hacer frente a la hipoteca o para localizar la vivienda que se ajuste a sus necesidades y al dinero del que dispone. A pesar de ello, hay quien puede hacer frente a esta inversión en Córdoba y el precio medio de una vivienda usada oscila entre los 75.000 y los 150.000 euros. Se trata de una horquilla bastante amplia, de manera evidente es el doble entre la casa más cara y más barata, que recoge el último estudio *Análisis del mercado de la vivienda en Andalucía* que Tecnocasa presentó ayer. En concreto, el informe desvela también que el precio medio del metro cuadrado en Córdoba se sitúa ya en 1.069 euros, lo que representa un incremento anual del 3,47%.

Al detalle, Jesús Jiménez, responsable del Grupo Tecnocasa en Andalucía, analizó 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 euros. Mientras, en Almería, Jaén y Huelva han destacado las viviendas de 75.000 euros o menos y en Cádiz han predominado las de entre 150.000 y los 225.000 euros.

A nivel autonómico, el precio de compraventa de vivienda usada en Andalucía se ha moderado en el último año, con una variación interanual del 1,7%. Es decir, que el incremento de Córdoba es superior a esta media. 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 se encuentra en Cádiz (2.104 euros), seguida de Málaga (1.920) y Sevilla (1.357). El precio más bajo está en Almería (990

euros) y Jaén (772), por lo que Córdoba se encuentra a la mitad.

Otro de los datos que recoge este informe es el perfil del comprador. En este caso, en todas las ciudades andaluzas que analiza el estudio muestra que el principal y primer motivo de compra es como primera vivienda, es decir, el comprador ad-

Los propietarios inflan el precio de sus pisos en un 23,45% a la hora de su venta

quiere el inmueble con el objetivo de residir en él.

En el caso de Córdoba, el 89,8% de los compradores adquiere una casa para vivir en ella —es el dato más elevado de Andalucía—, mientras que el resto lo hacen como inversión o como segunda vivienda. En este aspecto hay una notable diferencia respecto a la ciudad de Córdoba y el

resto de capitales andaluzas. Por ejemplo, en Granada hay un 22,1% de inversores, mientras que en Jaén se eleva al 25%.

SOBREVALORACIÓN DE LOS INMUEBLES

A todos estos datos incluidos en el informe se añade el de la sobrevaloración de la vivienda que hacen los propietarios. Al respecto, el director de Análisis del Grupo Tecnocasa, Lázaro Cubero, comentó que “Andalucía presenta actualmente buenas oportunidades inmobiliarias”.

“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”, añadió. Cubero puntualizó que la sobrevaloración llega al 28% en Jaén y que en el caso de Córdoba es el segundo más alto de Andalucía, ya que se sitúa en

el 23,45%. La más baja de Andalucía, por su parte, está en Cádiz, donde los propietarios sobrevaloran sus inmuebles un 12,77%.

FORMA DE COMPRA

El responsable de Kiron en Andalucía, José Enrique Felipe, por su parte, informó de que “en Andalucía, predomina la compra con hipoteca”. Prueba de ello es que copan 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 se analiza la evolución de este año mes a mes, se ve que desde el mes de mayo la proporción de hipotecas a tipo fijo ha ido bajando progresivamente, mientras que las hipotecas mixtas han crecido de manera exponencial.

NUEVA LEY DE VIVIENDA

El estudio también analiza el impacto de la entrada en vigor de la nueva ley de vivienda del Gobierno central. En este sentido, alerta de que 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.

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

EL DÍA