



Bloque de viviendas que acumula multitud de carteles de pisos en venta, en imagen de archivo. :: c. RODRIGUEZ

El valor de la vivienda, en caída libre

Los pisos de segunda mano de la ciudad acumulan una depreciación del 64% desde que empezó la crisis

Solo en el último año la bajada ha sido del 8,7% y el metro cuadrado se sitúa en estos momentos en apenas 546 euros de media

:: E. M. L.

ALICANTE. Ni hay brotes verdes ni principio de recuperación. El mercado de la vivienda en Alicante no hace sino acumular cifras negativas desde que comenzó la crisis o incluso desde antes. El año 2006 marca en la ciudad el punto de inflexión entre la subida anual moderada del precio por metro cuadrado de la vivienda de segunda mano y el inicio de la caída en picado. Una caída que acumula desde 2007 un 64,17%.

Así, en el segundo semestre de 2006 el precio por metro cuadrado ascendía de media a 1.525 euros, mientras que en el mismo periodo de 2013 apenas alcanzaba los 546 euros.

Este dato se desprende del Informe del mercado de la vivienda en Alicante, estudio que elabora semestralmente la mercantil especializada Tecnocasa a través de su departamento de Análisis e Informes (DAI) con las compraventas intermediadas por su red de oficinas en la ciudad.

Estos informes tienen la peculiaridad de analizar el proceso de

compraventa en todas sus fases (desde que la vivienda sale al mercado hasta que es vendida) y analizan los precios finales de transacción, es decir, precios finales de venta, mientras que otros análisis solo toman como referencia precios de oferta o tasación.

Solo en el último año, la vivienda de segunda mano de la ciudad ha perdido un 8,72% de su valor. Aunque los mayores descensos se produjeron en 2008, 2011 y 2012.

El efecto de la caída de los precios de la vivienda en Alicante es aún mayor si se toman como referencia los diez últimos años, dado que entre 2004 y 2007 la tendencia era alcista y los precios crecieron en este periodo un 17,7%. A partir de ese momento, comienza la caída continuada del valor de las viviendas de se-

EN CIFRAS

979

euros de media han perdido las viviendas de la ciudad desde el año 2006 hasta el 2013.

206

euros por metro cuadrado cuesta de más un piso con ascensor.

191

euros es el valor añadido del metro cuadrado en viviendas pequeñas.

gunda mano hasta alcanzar una bajada del 64% en 2013.

Por tipología

El estudio evalúa, asimismo, la incidencia en el precio de la vivienda que tienen dos factores muy determinantes, como son la presencia o no de ascensor y el tamaño del piso.

El hecho de que una finca tenga o no ascensor es un factor que tradicionalmente tiene incidencia sobre el precio de una vivienda.

En la ciudad de Alicante, las viviendas con ascensor tienen un precio por metro cuadrado considerablemente mayor que las que no disponen de él. Así, en el segundo semestre de 2013, el precio variaba entre los 652 euros para las que lo tienen y 446 para las que no. Esto es, existe una diferencia de 206 euros

por metro cuadrado atendiendo exclusivamente a la presencia o no de ascensor.

Por otro lado, se analiza el precio de los pisos en virtud del tamaño de los mismos. Así, diferencian entre las viviendas de menos de 70 metros cuadrados, (considerados pisos pequeños en el estudio) y el de los pisos grandes, que son los de más de 70 metros cuadrados.

Aunque pueda resultar paradójico, lo cierto es que los pisos grandes tienen un precio más económico que los pequeños, si se tiene en cuenta el valor por metro cuadrado de la vivienda. En Alicante, la diferencia es de 191 euros por metro cuadrado, un 28,42%. Así, el coste del metro cuadrado en los grandes es, de media, 481 euros. En los pequeños, asciende hasta los 672.