



INFORME INMOBILIARIO

# El precio de la vivienda usada en la capital acumula un descenso del 66,67%

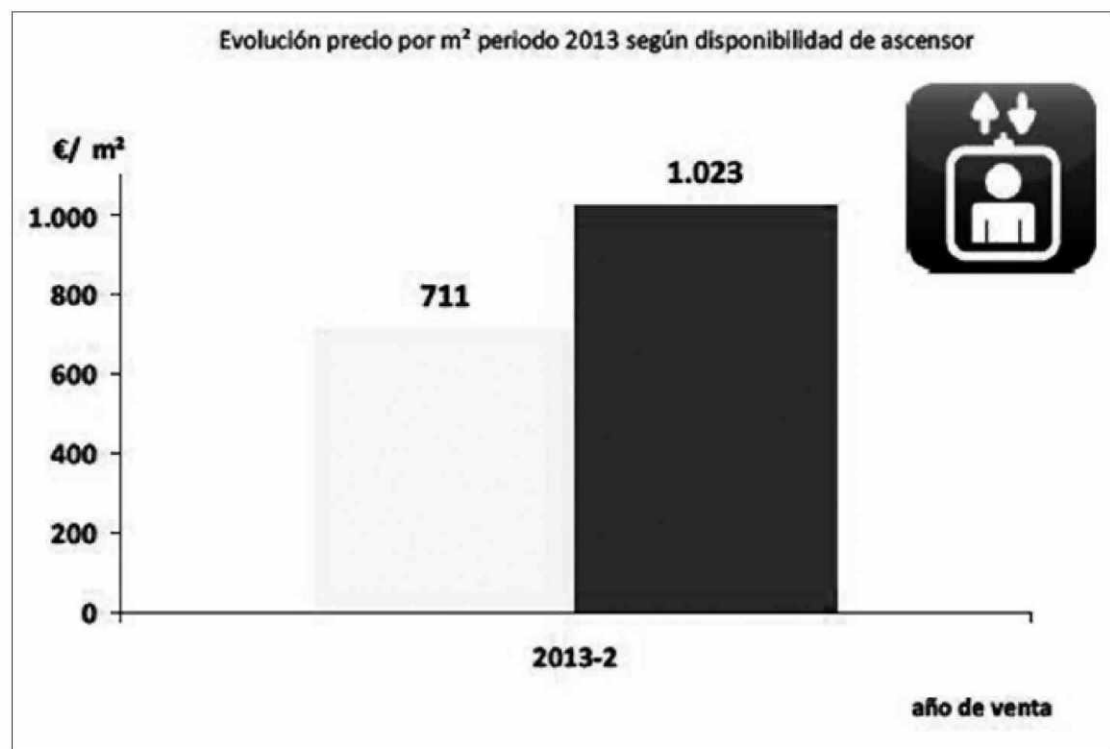
■ El pico máximo de precios se alcanzó en 2006, con 2.783 euros el metro cuadrado

GUADALAJARA  
REDACCIÓN

La vivienda usada en la ciudad de Guadalajara se ha depreciado un 66,67 por ciento desde el inicio de la crisis inmobiliaria y el metro cuadrado se sitúa en el segundo semestre de 2013 en 928 euros. En tasa interanual, segundo semestre de 2013 – segundo semestre de 2012– la caída ha sido de un 8,76 por ciento. Estos datos se desprenden del Informe del mercado de la vivienda en Guadalajara, estudio que elabora semestralmente el Grupo Tecnocasa a través de su Departamento de Análisis e Informes (DAI) con las compraventas intermediadas por sus oficinas en la ciudad. Concretamente, para la elaboración de este estudio han participado las cuatro oficinas de la marca Tecnorete en Guadalajara.

Gracias a los 20 años de actividad en nuestro país, al gran volumen de compraventas intermediadas y a una importante base de datos que alimenta desde el año 2004, el Grupo Tecnocasa consigue elaborar informes que reflejan de manera fiel la realidad actual del mercado inmobiliario español. Estos informes tienen, además, la peculiaridad de analizar el proceso de compraventa en todas sus fases (desde que una vivienda sale al mercado hasta que es vendida) y destacan por ser los más completos del sector, ya que a diferencia de otros estudios, éstos 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.

Del estudio se desprenden también otras conclusiones interesantes. Por ejemplo, las características



Evolución del precio por metro cuadrado en 2013, según disponibilidad de ascensor.

N.A.

del inmueble ejercen una influencia determinante en la evolución de los precios en la ciudad de Guadalajara. En el estudio se ha analizado la disponibilidad de ascensor, el tamaño de la vivienda, su estado de conservación y la antigüedad de la finca.

### La importancia del ascensor

El hecho de que una finca tenga o no ascensor es un factor que tradicionalmente tiene incidencia sobre el precio de una vivienda. En Guadalajara, las viviendas con ascensor tienen un precio por metro cuadrado superior al de las viviendas que no disponen de él, siendo el precio en el segundo

semestre de 2013 de 1.023 euros y 711 euros, respectivamente, con una diferencia de 312 euros el metro cuadrado.

El tamaño del inmueble también tiene influencia en el precio final de venta. En el estudio se ha analizado el precio de los pisos de menos y de más de 70 metros cuadrados. Como conclusión se subraya que en la actualidad ambas tipologías de inmuebles tienen un precio muy similar: 922 euros el metro cuadrado (los pisos de menos de 70 metros) y 929 euros (más de 70 metros).

En relación al estado de las viviendas, comparando las ventas de las que se encuentran en buen

estado y aquellas que necesitan una actualización, en el segundo semestre de 2013 el precio por metro cuadrado de los pisos en buen estado fue de 952 euros y el de los que están en mal estado de 864 euros, con una diferencia de 88 euros a favor de los primeros, lo que representa un 10,19 por ciento.

En cuanto a la edad de la finca (antigüedad), se ha analizado el comportamiento del precio por metro cuadrado de las fincas que tienen más y menos de 30 años. Como conclusión vemos que en el caso de Guadalajara los pisos de menos de 30 años tienen un precio de 201 euros superior a los más antiguos.