



Informe de Tecnocasa

El 27,8% de las compras de vivienda de segunda mano son para alquilarlas

Los expertos descartan la formación de una nueva burbuja

El tirón de los alquileres puede meter presión a los precios de los pisos a corto plazo

RAQUEL DÍAZ GUIJARRO
MADRID

El grupo Tecnocasa, una de las redes de franquicias más importantes del mercado de la intermediación inmobiliaria, presentó ayer en Barcelona su XXV informe sobre el sector. Gracias a la información de la que disponen sus más de 500 oficinas en todo el país, se puede saber quién compra, con qué motivación, cómo paga el inmueble y cuáles su situación laboral, entre otros aspectos. "Siempre con datos reales de las operaciones que intermedia la empresa y no según los valores de tasación o precios de oferta de otras estadísticas", advirtió el catedrático de Economía de la Universidad Pompeu Fabra y coordinador del informe José García-Montalvo.

En lo que se refiere a los precios, Tecnocasa asegura que la vivienda usada se ha encarecido un 8,24% en el primer semestre respecto al mismo periodo del año anterior. Barcelona se sitúa como la población donde más se revalorizan los pisos, con un 12,73% de promedio, seguida de l'Hospitalet, en su zona metropolitana, con un 7,75%, y Madrid, con el 7,36%. Cifras que contrastan con las

Menos embargos por impagos

Las ejecuciones hipotecarias (o embargos de una propiedad para su venta) tras el impago de un crédito para una vivienda habitual disminuyeron un 56,8% en el segundo trimestre del año en comparación con el mismo periodo de 2016 y un 34,8% desde el trimestre anterior, según los datos del INE.

El portavoz de la Asociación Española de Banca (AEB), José Luis Martínez Campuzano, achacó en parte este descenso al esfuerzo de los bancos por facilitar el acceso al crédito a las familias con dificultades, ya que las entidades que forman parte de la AEB "son especialmente sensibles a las dificultades generadas por la crisis".

Entre las viviendas de personas físicas que iniciaron un proceso de ejecución hipotecaria, 2.788 eran habituales y 864 secundarias.

Cuál es el perfil del comprador de vivienda

Motivación de compra



Forma de pago

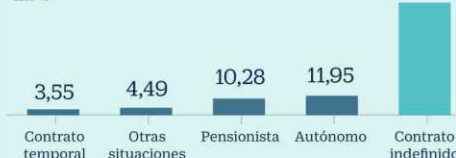


Fuente: Tecnocasa

Edad del comprador



Situación laboral



BELÉN TRINCADO / CINCO DÍAS

de otra gran capital como es Zaragoza, donde las casas apenas subieron un 1,71% anual en idéntico periodo.

En términos agregados, el estudio concluye que las casas acumulan aún una depreciación del 48% respecto a máximos. La experiencia de esta red de agencias de la propiedad inmobiliaria permite concluir que el 71,26% de los compradores adquiere la casa para vivir en ella, mientras el 28,74% restante quiere disponer del inmueble para alquilarlo después.

De todas las transacciones en las que participó Tecnocasa, en una de cada tres, el 33,15%, el pago de la operación se realizó al contado, más frecuente si el comprador es un inversor; y en el resto, el 66,85%, se requirió una hipoteca. El tirón de la vivienda como producto de inversión parece estar motivado por dos factores. El aumento de la demanda de alquileres y la escasa rentabilidad que ofrecen productos

financieros tradicionales como la Bolsa o los depósitos frente a tasas del 4,3% del arrendamiento. El informe subraya que "de hecho, uno de los riesgos potenciales es que el incremento de los alquileres en las capitales esté generando una cierta premura por la compra de pisos entre algunos potenciales compradores". La sensación del *ahora o nunca* puede meter presión adicional sobre los precios, según Tecnocasa. En cualquier caso,

los expertos descartan que se esté gestando una nueva burbuja porque aunque en algunos enclaves las ventas siguen aceleradas y los precios suben con fuerza, "la banca continúa con su ortodoxia a la hora de conceder préstamos". En materia hipotecaria, Kiron, financiera del grupo, sostiene que el importe medio de los créditos sigue muy lejos de los máximos del boom, un 54% por debajo, lo que alivia el acceso y da sostenibilidad al sector.