

FECHA: 16 de febrero de 2017

Cinco Días

INFORME TECNOCASA

Se busca piso de dos habitaciones pero se compra uno de tres

El informe anual de Tecnocasa subraya cómo los bajos precios y los tipos de interés en mínimos atraen cada vez a más inversores en busca de mejores rentabilidades



Edificio de viviendas. EFE/Archivo (EFE)

El Grupo Tecnocasa ha presentado hoy en Madrid una nueva edición de su informe anual en el que describe no solo lo ocurrido con los precios de la vivienda usada en España el pasado año, sino que también analiza las principales variables del mercado hipotecario y dibuja un perfil de **cómo son los actuales compradores de vivienda**.

Precisamente en este último aspecto es donde el estudio introduce más novedades. A la pregunta de quién está comprando vivienda, el informe, que ha sido coordinado por el **catedrático de Economía de la Universidad Pompeu Fabra de Barcelona, José García-Montalvo**, concluye que en un 71,92% de las ocasiones quienes adquieren vivienda lo hacen para usarla, si bien no distingue entre quienes lo hacen por primera vez (fundamentalmente jóvenes) y quienes venden su actual casa para comprar una más grande o mejor situada (la llamada demanda de reposición).

Esto significa que en el 28,08% de los casos restantes, la operación se realiza como inversión. **Paolo Boarini, consejero delegado del Grupo Tecnocasa**, resaltó que este porcentaje de inversores se encuentra en el máximo de la serie iniciada en 2013, cuando aquellos que adquirían vivienda con una finalidad distinta a la de habitar en ella apenas suponían el 16% del total. En 2014 y 2015 se mantuvo en el entorno del 24% para haber vuelto a repuntar en la segunda mitad del año pasado hasta el citado 28%.

Preguntados estos inversores para qué quieren la casa que adquieren, el primer motivo que alegan es para **obtener beneficios poniéndola en alquiler**, mientras el segundo es la posibilidad de obtener una buena revalorización a medio o largo plazo.

Lázaro Cubero, director del departamento de Análisis e Informes de Tecnocasa, matizó que el **inversor especulador**, aquel que compraba para vender en muy breve plazo y obtener pingües ganancias ha desaparecido, "en parte porque al final del boom hubo muchos que perdieron mucho dinero".

Sobre qué tipo de inmueble es el más demandado por los compradores, sean o no inversores, lo cierto es que **un 48,45% busca casas pequeñas**, de uno o dos dormitorios; y, sin embargo, en no pocas ocasiones acaban comprando viviendas mayores, sobre todo de tres dormitorios.

Los bajos precios que aún pueden encontrarse en la mayoría de ciudades y las favorables condiciones de financiación animan a muchos demandantes a adquirir una casa mayor por el mismo presupuesto que se habían marcado cuando iniciaron la búsqueda.

La estadística de Tecnocasa revela cómo el 45,08% busca viviendas de tres habitaciones y, al final, **es el 52,09% quien acaba comprando una de esas casas más grandes**. Lo mismo ocurre con quienes desean un piso de cuatro dormitorios, el 6,47% del total. Finalmente, un 8,52% acaba comprando esta tipología de casas.

Además de los buenos precios, que desde que alcanzaron máximos Tecnocasa calcula que se han abaratado de promedio en España un 51,56%, los autores de este estudio admiten que en muchas ocasiones **es un problema de oferta**, ya que en el mercado de segunda mano y sobre todo en determinados barrios lo que impera es la vivienda de mayor tamaño, frente a las más pequeñas.

¿Es entonces un buen momento para comprar? A tenor de lo que dicen los números de este informe y en opinión de Tecnocasa sí porque **los precios se encuentran todavía en niveles mucho más asequibles** que en el momento álgido del boom y las hipotecas son significativamente más baratas hoy que entonces.

Si se adquiere el inmueble para alquilar, **las rentabilidades** que ofrecen los dos grandes mercados de arrendamiento **son muy superiores a las que ofrece la renta variable o la deuda pública**. En Madrid, la rentabilidad media ascendía a finales de 2016 al 7,32%, en Barcelona al 5,94% y en el conjunto del país al 6,90%.

Tecnocasa ha elaborado estas conclusiones con la información obtenida a partir de las más de **8.500 operaciones de compraventa en las que intermedió durante 2016**, un 15% más que un año antes. Además, también participó, fundamentalmente a través de Kíron, en la suscripción de casi 3.000 hipotecas, un 17% más que en 2015.