



HÁBITAT

Los inversores siguen apostando con fuerza por el mercado inmobiliario

Según los datos del XXIV Informe sobre el mercado de la vivienda, promovido por el Grupo Tecnocasa y la Universidad Pompeu Fabra, el precio medio de la vivienda usada subió un 7,37% durante el segundo semestre de 2016, situándose en 1.690 euros el metro cuadrado

MADRID/AGENCIAS

El precio de la vivienda usada en España ha aumentado en el segundo semestre de 2016 un 7,37% en tasa interanual (al compararlo con el mismo semestre de 2015). Barcelona y Madrid muestran, como ya pasó en el informe anterior, subidas superiores al resto de poblaciones analizadas, con una variación del 12,64% y del 6,84%, respectivamente, mientras que otras ciudades como Zaragoza, Valencia o Sevilla tienen una tasa de crecimiento inferior al 1,7%. Esto demuestra que las dos grandes capitales lideran la subida del precio de la vivienda, un precio que va actualmente a dos velocidades, y que sitúa el metro cuadrado en 1.690 euros.

Este dato se desprende del XXIV Informe sobre el mercado de la vivienda, estudio elaborado semestralmente por el Grupo Tecnocasa y la Universidad Pompeu Fabra (UPF) de Barcelona, cuya última edición se ha presentado esta mañana en rueda de prensa en Madrid. El informe se realiza con datos reales de las operaciones intermediadas por el Grupo Tecnocasa, en concreto con las compraventas intermediadas por la red Tecnocasa y los préstamos intermediados por Kiron, la empresa de intermediación en servicios financieros del Grupo Tecnocasa. Así, el estudio, que se realiza de manera ininterrumpida desde el año 2004, analiza todo el proceso de compraventa, desde que la vivienda sale al mercado hasta que es vendida.

José García-Montalvo, Catedrático de Economía de la UPF y coordinador del Informe, destaca 'la diferencia de este informe en relación a otros estudios del sector'. Según Montalvo, 'el informe del Grupo Tecnocasa es el único estudio de mercado que trabaja con precios reales de compraventas finalizadas, mientras que otros estudios sólo usan como referencia precios de oferta o tasación'.

El metro cuadrado más elevado está de nuevo en Barcelona, 2.486 euros/m², (con una subida del 12,64% en tasa interanual), seguida de Madrid, 1.859 euros/m² (6,84%). Por su parte, las poblaciones con un metro cuadrado más bajo son Valencia (811 euros/m² y una variación del 1,63%), Córdoba (968 euros/m²; 2,11%) y Málaga (998 euros/m²; 2,04%).

La figura del inversor

En el semestre analizado destacan de nuevo las compraventas realizadas con motivo inversión, una cifra que alcanza el 28,08% y supera el 24,65% de hace un año. Los inversores encuentran ahora una alta rentabilidad al poner la vivienda en alquiler, una rentabilidad anual superior al 6,9%.

Así, el precio del alquiler en las dos grandes capitales, Madrid y Barcelona, ha subido en el último año un 6,26% y un 11,84%, respectivamente. Con ello, en 2016 un piso medio de 70 metros cuadrados cuesta de alquiler 846 euros/mes en Barcelona y 784 euros/mes en Madrid.



Paolo Boarini, Lázaro Cubero y José García Montalvo durante la presentación del informe realizada en Madrid.

Recuperación del mercado inmobiliario financiero

Según Lázaro Cubero, director del Departamento de Análisis e Informes (DAI) del Grupo Tecnocasa, este incremento del 7,37% "puede parecer un porcentaje muy importante, pero es necesario contextualizarlo", ya que los precios actuales están todavía muy por debajo de los registrados en años anteriores.

De hecho, el precio máximo del metro cuadrado lo encontramos a finales de 2006 - principios de 2007 cuando el metro cuadrado llegó a superar los 3.500 euros.

Desde entonces hasta el último dato disponible (1.690 euros/m² - primer semestre de 2016), el precio de la vivienda ha descendido un 51,56%. Por su parte, la hipoteca media se sitúa en el segundo semestre de 2016 en 97.348 euros, un 6% más que en el mismo periodo del año anterior, y con una disminución desde máximos del 54%. A pesar de esta subida, la cuota mensual de la hipoteca se mantiene en línea con semestres anteriores y es de 365 euros/mes, debido a la caída del coste de las hipotecas.

Paolo Boarini, Consejero Delegado del Grupo Tecnocasa, ha

analizado la evolución de la forma de pago en los últimos años y ha destacado que en el segundo semestre de 2016 han aumentado las compraventas realizadas con hipoteca, que ahora suponen el 67,2% frente al 32,8% de las operaciones al contado. Según el consejero delegado del Grupo Tecnocasa, el porcentaje de compras al contado sigue siendo relevante, "de ahí se deduce la importancia que tiene el inversor en el mercado inmobiliario actual". Asimismo, Boarini destaca el crecimiento que están teniendo los últimos meses las hipotecas a tipo fijo.