



LA SUBIDA DE PRECIO DE LA SEGUNDA MANO SE CONSOLIDA

Según Tecnocasa, el importe de la vivienda usada creció un 11% en el segundo semestre de 2017 en tasa interanual, el aumento más importante desde la crisis

C. RUIZ MADRID

La fase de crecimiento del precio de la vivienda usada parece consolidarse. Así se desprende de los datos del último estudio realizado por Tecnocasa y la Universidad Pompeu Fabra correspondiente al último semestre del año pasado. Según este análisis del mercado de la segunda mano en España, el aumento registrado en ese periodo ascendió al 11,15% en tasa interanual, hasta situarse en los 1.903 euros el metro cuadrado. Se trata, según Lázaro Cubero, director del Departamento de Análisis e Informes del Grupo Tecnocasa, «del crecimiento más importante desde que se inició el proceso de recuperación del mercado inmobiliario».

Cubero ha explicado a SU VIENDA que el estudio se ha reali-

zado a partir de las operaciones de compraventa realizadas por la compañía, «que el año pasado fueron 10.160, un 18,48% más que en 2016, lo que supone que en el último semestre analizado serían algo más de 5.000».

La peculiaridad del informe es que analiza las transacciones en todas sus fases, es decir, desde que la vivienda sale al mercado (precio de oferta) hasta que es vendida (precio de venta) sin olvidar la tasación. En este sentido, Cubero señala que en todo ese proceso se abre una vía de negociación dependiendo de cómo esté el mercado y que los descuentos acordados ahora se han reducido: «Mientras que en el año 2011 los descuentos aplicados podían llegar al 14%, el año pasado se quedaron en el 5%», apunta.



El precio medio de la vivienda usada en 2017 se situó en los 1.903 euros, según Tecnocasa. s.v.

A pesar de que la subida de los precios se está consolidando, el director de Análisis de Tecnocasa, advierte de que antes de lanzarse a realizar una operación «es importante estudiar el mercado, ya que las expectativas de los vendedores se están incorporando por anticipado a los precios de oferta de las viviendas, lo que puede llevar a ciertas situaciones de sobrevaloración de los inmuebles». Por eso, recomienda «estudiar el mercado, mirar y comparar, y dejarse asesorar por un profesional inmobiliario».

Como ya sucediera en estudios anteriores, Madrid y Barcelona son

las dos ciudades que registran una subida mayor en los precios que el resto de poblaciones, con una variación del 12,93% en el caso de la capital (2.070 euros por metro cuadrado) y del 12,44% en la Ciudad Condal (2.893 euros por metro cuadrado). Sin embargo, es la primera vez, desde que los precios comenzaron a recuperarse, que Madrid experimenta una subida mayor que Barcelona. Esto se debe, según el estudio de Tecnocasa, a que en el último trimestre de 2017, coincidiendo con la crisis política en Cataluña, el precio de venta de las viviendas usadas en Barcelona bajó

un 1,34%, mientras que el de la oferta lo hizo un 4,41%.

Cubero señala que es pronto para saber si la situación de la comunidad catalana está afectado a estas transacciones, pero sí reconoce que ahora existe menos demanda, «pues algunos compradores se han retirado o han aplazado las operaciones que tenían previsto realizar».

Sus pronósticos para 2018 apuntan a un incremento de los precios del mercado de segunda mano del 10% de media en toda España, aunque en Cataluña «el crecimiento no tendrá la misma intensidad que en años anteriores».