



## Cifras

8,7%

Subieron los precios en abril en tasa interanual, según Tinsa

37,26%

De las nuevas hipotecas que se firman ahora son a tipo fijo, frente al 5% de la época del «boom»



El precio de la vivienda se hundió en la crisis

En Madrid y Barcelona está un 27% más bajo

## El precio de la vivienda en las grandes urbes, lejos del «boom»

R. L. Vargas- Madrid

Cuando se habla de si España está de nuevo a las puertas de otra burbuja inmobiliaria, en lo primero en que se repara es en el precio de la vivienda. En la escalada que lleva registrando desde 2014, cuando, tras años despeñándose, avanzó un tímido 0,3%, según los datos del INE. La sensación es que los precios se han vuelto a poner por las nubes, como en los años de bonanza. La realidad de las cifras, sin embar-

go, dice lo contrario. Incluso en las grandes ciudades, donde esta sensación es más acentuada. Se coja la estadística que se coja, todas aseguran que los precios de las casas en las grandes ciudades están todavía lejos de los que alcanzaron en los años del «boom». El último índice Imie que elabora Tinsa estima que, en estas urbes y las capitales de provincia, siguen un 36,6% por debajo del nivel que tenían en 2007. En porcentajes de doble dígito se mueven también las diferencias de Tecno-

casa. Según sus cifras, en Barcelona están un 36,04% por debajo de sus máximos; en Madrid, un 48,8%; en Sevilla, un 43%; en Málaga, un 44%; en Valencia, un 56%; y en Zaragoza, un 64%. Más ajustados los ve Tecnitasa en Madrid y Barcelona. En el caso de la primera, un 4,7% por debajo de sus máximos, mientras que en el de Barcelona lo cifra en un 16,9%. Para Valencia estima que el desfase llega al 55%. Fotocasa cree que los precios en las dos grandes ciudades españolas están en torno a un 20% por debajo de sus niveles récord.

A la hora de analizar por qué con subidas tan fuertes como la registrada por Tinsa en abril, del 8,7% interanual, los precios en las ciudades siguen alejados de máximos, las opiniones de los expertos confluyen en el punto de partida. Fue tal el descalabro que sufrieron durante la crisis —entre el 40% y el 50%—, que por fuertes que estén siendo los repuntes, todavía no alcanzan para compensarlos. Lo que no quita para que, como dice Beatriz Toribio, directora del departamento de Estudios de Fotocasa, no haya que estar «vigilantes» ante las subidas por ser el precio uno de los indicadores que anticipan siempre una burbuja. Toribio, en una reciente presentación del informe sobre el sector del portal, aseguraba, no obstante, que había otros indicadores, como el de la firma de hipotecas, que están muy alejados de los que se dieron durante el «boom». Según el INE, en febrero se rubricaron 27.945 créditos hipotecarios, muy lejos de los 126.000 de mayo de 2016.

José Meléndez, director del Centro de Procesos Estadísticos del Colegio de Registradores, aseguraba también hace unos días que la situación actual no es comparable «ni por precios ni por el nivel de ventas» a la que había cuando estalló la burbuja. Añadía, además, otro factor diferencial a su modo de ver determinante: el tipo de hipotecas. En la época de la burbuja, sólo el 5% de las que se firmaban eran a tipo fijo. Ahora, éstas representan el 37,26%. Esto, según Meléndez, protege a muchos hipotecados de posibles turbulencias financieras, lo que aporta una seguridad que no había entonces.