

XXVII Informe sobre el mercado de la vivienda // primer semestre de 2018
Análisis del comportamiento de la demanda // primer semestre de 2018

El precio de la vivienda usada sube un 12,46% en el primer semestre con el impulso de las capitales de provincia

El precio de la vivienda se sitúa a niveles de 2011

Barcelona, 5 de septiembre de 2018.- El precio de la vivienda usada en España creció en el primer semestre de 2018 un 12,46% en tasa interanual, lo que sitúa el metro cuadrado en 2.180€. Al aumento natural de las ciudades de Madrid (13,35%) y Barcelona (12,86%), en el último semestre se ven subidas importantes y significativas, que alcanzan los dos dígitos en Valencia, Zaragoza, Córdoba, Málaga y Sevilla. Estas ciudades, con la única excepción de Valencia, que ya presentaba un 10,55% de variación positiva, tenían en el segundo semestre de 2017 un crecimiento inferior al 5%, mientras que ahora superan, todas ellas menos Zaragoza, un crecimiento del 10%. Así, vemos un freno en el liderazgo de las dos grandes urbes para dar paso a las capitales de provincia.

La ciudad de Barcelona es la que presenta un precio por metro cuadrado más alto, 3.213€. Le sigue Madrid, con un precio de 2.445€/m². A nivel nacional, el precio nominal se ha reducido un 37,52% desde precios máximos, finales de 2006 – principios de 2007, cuando el metro cuadrado llegó a superar los 3.500€, y sitúa los precios actuales a niveles de 2011.

Estos datos se desprenden del *XXVII Informe sobre el mercado de la vivienda*, estudio elaborado semestralmente por el Grupo Tecnocasa y la Universidad Pompeu Fabra (UPF), cuya última edición ha sido presentada esta mañana en rueda de prensa en Barcelona.

El informe se realiza con datos reales de las operaciones intermediadas por el Grupo Tecnocasa, en concreto con las compraventas intermediadas por 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 importancia de este informe y su diferencia respecto 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'*.

SECTOR INMOBILIARIO

A pesar del aumento del precio de la vivienda, Lázaro Cubero, director del Departamento de Análisis e Informes (DAI) del Grupo Tecnocasa, destaca *'un cierto agotamiento en el sector'*. Así, por ejemplo, se ve *'un esfuerzo adicional necesario hoy en día para vender un inmueble'*, sobre todo en

Barcelona, donde también *'han bajado los inversores en general, y en particular, los inversores extranjeros'*; puntualiza Cubero. Estos inversores, advierte Cubero, *'se desplazan ahora hacia el área metropolitana de Barcelona, y hacia ciudades como Valencia, donde la rentabilidad por inversión sigue siendo alta'*.

García-Montalvo también ha puntualizado que *'las cosas están cambiando'* y que *'Madrid y Barcelona están dejando de ser líderes a la hora de tomar el pulso al sector para dar paso a otras ciudades'*.

Cubero también ha querido destacar que, a nivel de precios, *'estamos a niveles de 2011, por lo que el mercado sigue presentado muy buenas oportunidades'*. Y añade: *'es importante buscar bien entre la oferta y seleccionar aquella que está a precio real de mercado, pues muchos vendedores sobrevaloran sus inmuebles un 20%, una cifra alejada de la realidad y de las recomendaciones de los expertos del sector'*.

SECTOR FINANCIERO

Por su parte, la **hipoteca media se sitúa en el primer semestre de 2018 en 96.348 euros**, un 6,2% más que en el mismo periodo del año anterior. El importe más alto se alcanzó en el **primer semestre de 2007, con 185.642€**, y el mínimo, en el **primer semestre de 2014, con 80.900€ de hipoteca media**. Con ello, el descenso desde máximo ha sido del 56%.

La **cuota mensual de la hipoteca se sitúa en el primer semestre de 2018 en 393 euros al mes**. La **ratio entra la cuota mensual de la hipoteca y los ingresos del hipotecado** es un indicador relevante del riesgo de una hipoteca. Para minimizar el riesgo de impago, las entidades recomiendan que dicha ratio no supere el 30-35%. **En el primer semestre de 2018 dicha ratio fue del 27,2%**, valor similar al registrado en 2012 y un claro síntoma de las entidades bancarias de no conceder préstamos difíciles. Otro dato destacado en relación a los indicadores de riesgo es la **ratio préstamo a valor, que en el primer semestre de 2018 se sitúa en el 72%**.

Paolo Boarini, Consejero Delegado del Grupo Tecnocasa, ha destacado que el mercado actual sigue presentado *'ofertas inmobiliarias interesantes y buenas condiciones de financiación, con opciones hipotecarias muy atractivas'*.

EL GRUPO TECNOCASA EN 2018

En 2018, el Grupo Tecnocasa cuenta con **575 oficinas franquiciadas en España**. En el **primer semestre, la red de oficinas inmobiliarias del grupo ha participado en la intermediación de más de 5.575 viviendas**. Por su parte, **Kiron**, la empresa de intermediación en servicios financieros del grupo, **ha ayudado a más de 2.065 personas a encontrar financiación**.

SOBRE EL GRUPO TECNOCASA

La historia de Tecnocasa empieza en 1980 en Milán (Italia). La empresa fue fundada por su actual presidente, Oreste Pasquali, y en 1986 adopta la fórmula de franquicia, la misma que utiliza en España. Con una innovadora estrategia comercial basada en la exclusividad de servicios para la red de oficinas, el Grupo Tecnocasa es el grupo inmobiliario y financiero líder en España y Europa, con presencia en 9 países. **El Grupo Tecnocasa abrió sus primeras oficinas en España en 1994**. Desde entonces, ha evolucionado hasta convertirse en la red inmobiliaria y financiera líder del país, donde opera a través de 3 marcas en franquicia: Tecnocasa, Kiron y Tecnorete, y cuenta con **más de 570 oficinas franquiciadas**. Más información en: www.tecnocasa.es.