

El cliente mayoritario compra primera vivienda con hipoteca.
El inversor mantiene su presencia, pero disminuye en Barcelona.

El precio de la vivienda usada sube un 12,58% en el segundo semestre de 2018, pero en Barcelona se muestran ya los primeros signos de cansancio

Madrid, 20 de febrero de 2019.- El precio de la vivienda usada en España creció en el segundo semestre de 2018 un 12,58% en tasa interanual, lo que sitúa el metro cuadrado en 2.254€. A pesar de esta subida, hay poblaciones, como la ciudad de Barcelona, que presentan ya los primeros signos de cansancio. Así, por ejemplo, en la capital catalana, el precio de la vivienda sólo ha crecido un 5,09% en el último año.

Las ciudades de **Madrid** (16,62%) y **Valencia** (17,46%) presentan en el último semestre las **subidas más significativas**. Por el lado contrario, las poblaciones que han crecido menos son, además de Barcelona, Guadalajara (4,61%), Alicante (5,48%) y Sevilla (6,62%).

Si analizamos el precio por metro cuadrado, **Barcelona sigue siendo, al igual que informes anteriores, la población con el metro cuadrado más alto, 3.096€**. Le sigue **Madrid**, con un precio de 2.610€/m². A nivel nacional, el precio nominal se ha reducido un 35,4% desde precios máximos, finales de 2006 – principios de 2007, cuando el metro cuadrado llegó a superar los 3.500€. Con estos datos, **los precios actuales se sitúan a niveles de 2004**.

Estos datos se desprenden del *XXVIII 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 el Círculo de Bellas Artes de Madrid.

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, ha destacado una vez más la importancia de este informe y su diferencia respecto a otros estudios del sector inmobiliario. Montalvo ha afirmado que *'el informe del Grupo Tecnocasa es el único estudio de mercado que trabaja con precios reales de compraventas finalizadas, mientras que otros informes usan como referencia precios de oferta o tasación, pero no de operaciones completas ya realizadas'*.

SECTOR INMOBILIARIO

A pesar del aumento del precio de la vivienda, **Lázaro Cubero, director del Departamento de Análisis e Informes (DAI) del Grupo Tecnocasa**, ha destacado *'un cierto agotamiento en el sector'*, un agotamiento que se muestra claramente en la ciudad de Barcelona, población que informe tras informe, ha encabezado la subida del precio de la vivienda. Por su parte, **García-Montalvo** también ha confirmado 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 poblaciones'*.

Cubero también ha destacado que *'nos encontramos en un momento de precios todavía atractivos (a niveles de 2004) y tipos de interés bajos*. No obstante, añade que *'es importante filtrar bien y seleccionar aquellas viviendas que se encuentran a precio real de mercado'* ya que, a menudo, el precio de oferta no está en consonancia con la realidad de la zona. Por ejemplo, en la ciudad de Madrid, los inmuebles ofertados por particulares están sobrevalorados un 17% por encima del precio de salida al mercado recomendado por un profesional del sector.

Otro dato que avala cierto agotamiento del sector se refleja en la inversión. El número de inversores, aquellas personas que compran una vivienda para ponerla en el mercado del alquiler, ha seguido siendo alto en 2018, con un 28,3% de las compraventas realizadas. En cambio, la ciudad de Barcelona ya muestra una cierta disminución de este tipo de compradores, pasando de un 35,3% a un 28,8% en dos años.

SECTOR FINANCIERO

La hipoteca media se sitúa en el segundo semestre de 2018 en 117.908 euros, un 12,3% 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, 80.900€ de hipoteca media. Con ello, el descenso desde máximo ha sido del 56,42%.

Paolo Boarini, Consejero Delegado del Grupo Tecnocasa, ha comentado que la cuota mensual de la hipoteca se sitúa en el segundo semestre de 2018 en 415 €/mes. Esta cuota contrasta con la alcanzada en el momento más alto, segundo semestre de 2007, 976 €/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 esta ratio no supere el 30-35%. En el segundo semestre de 2018 dicha ratio fue del 28,5%, valor similar al registrado desde el año 2012 y un *'claro síntoma -según Boarini- de que las entidades bancarias no quieren conceder préstamos difíciles'*.

Otro dato destacado en relación a los indicadores de riesgo es la ratio préstamo a valor (importe de la hipoteca / valor de tasación de la vivienda), que en el segundo semestre de 2018 se sitúa en el 72,6%, un valor que demuestra también una actitud conservadora por parte de las entidades bancarias. Boarini ha comentado, en relación a los plazos de la hipoteca, que, en el segundo semestre de 2018, las hipotecas firmadas han seguido una tendencia, que se inició en 2012, de conceder hipotecas más cortas. Así, en el segundo semestre de 2018, el 32% de las hipotecas fueron concedidas a menos de 30 años, el 57% a 30 años y el 11% a más de 30 años.

Finalmente, Boarini ha destacado que, en el periodo estudiado, el 74,8% de las compraventas realizadas han necesitado una hipoteca, mientras que el 25,2% restantes han sido pagadas al contado. Boarini ha concluido que el mercado actual sigue presentado *'buenas condiciones de financiación, con opciones hipotecarias muy atractivas'*.

TECNOCASA, 25 AÑOS DE ACTIVIDAD EN ESPAÑA

Tecnocasa cumple en 2019 sus 25 años de actividad en España. Con más de 620 oficinas franquiciadas, y más de 225.000 operaciones inmobiliarias intermediadas desde su llegada a nuestro país, Tecnocasa es la marca líder en intermediación inmobiliaria en franquicia en España.

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 600 oficinas franquiciadas. Este año, Tecnocasa, la marca insignia del grupo, cumple 25 años de actividad en España. Más información en: www.tecnocasa.es.