

XXIX Informe sobre el mercado de la vivienda // primer semestre de 2019

## El precio de la vivienda frena su escalada y tiende a la estabilidad

La ciudad de Barcelona sube un 1,37% y marca lo que después sucederá a nivel nacional. La oferta inmobiliaria de particulares está un 19% por encima del precio real de mercado.

Barcelona, 5 de septiembre de 2019.- El precio de la vivienda usada en España creció en el primer semestre de 2019 un 7,05% en tasa interanual, lo que sitúa el metro cuadrado a nivel nacional en 2.363€. La ciudad de Barcelona presenta ya cierta estabilidad, con una subida mínima del 1,37% (y un precio por metro cuadrado de 3.190€), mientras que la variación interanual de Madrid ha pasado del 16,62% (segundo semestre de 2018) al 8,5% (primer semestre de 2019), y ya muestra los primeros signos de estabilidad, con precios que se mantienen en los últimos cuatro trimestres (y con el metro cuadrado a 2.720€).

Si analizamos los datos, vemos que las ciudades de Madrid y Barcelona han dejado de situarse a la cabeza al presentar subidas menos significativas, lo que demuestra las dos velocidades del mercado inmobiliario en la actualidad en nuestro país. En ambas ciudades, la recuperación del precio está perdiendo fuerza y dando paso a un estancamiento general. Es más, la ciudad de Barcelona tiende a marcar el camino de lo que después sucede en otras ciudades, y ya mostró subidas menos significativas y por debajo de la media nacional en el semestre anterior. Por otro lado, son ahora las ciudades más pequeñas las que presentan las variaciones más altas, con lo que van un paso por detrás de las dos grandes capitales.

Esta información se desprende del *XXIX 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 las instalaciones de la UPF en Barcelona.

Si analizamos el precio, **Barcelona sigue siendo la población con el metro cuadrado más alto, 3.190€**. Le sigue **Madrid**, con un precio de **2.720€/m<sup>2</sup>**. **A nivel nacional, el precio nominal se ha reducido un 32,27% 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 2010**.

El informe se realiza con datos reales de las operaciones intermediadas por el Grupo Tecnocasa, en concreto con las compraventas intermediadas por las oficinas 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 informes y estudios del sector, tanto de instituciones públicas como privadas. Montalvo ha afirmado que *'el informe del Grupo Tecnocasa es el único estudio que trabaja con precios reales de compraventas finalizadas, con lo que tiene una alta fiabilidad y un importante valor histórico'*.

### SECTOR INMOBILIARIO – ESPAÑA, A DOS VELOCIDADES

Lázaro Cubero, director del Departamento de Análisis e Informes (DAI) del Grupo Tecnocasa, ha destacado que *'nos encontramos en un momento en el que el sector inmobiliario vive a dos velocidades, con poblaciones que están recuperando todavía el precio perdido durante la crisis y otras que ya presentan síntomas de agotamiento'*. Y ha recordado: *'Barcelona y Madrid son siempre una muestra de lo que después sucede en otras poblaciones'*.

Cubero también ha destacado que *'nos encontramos en un momento con precios a niveles de 2010 y tipos de interés bajos'* - en el primer semestre de este año, el tipo de interés medio aplicado a las nuevas hipotecas ha sido del 2,2% (el valor más alto se alcanzó en 2008, con tipo medio del 5,8%) -.

No obstante, ha añadido 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, los inmuebles ofertados por particulares están sobrevalorados un 19% por encima del precio de salida al mercado recomendado por un profesional del sector.

## INVERSORES EN DESCENSO

Otro dato que avala cierto estancamiento del sector se refleja en la inversión. El porcentaje de inversores, aquellas personas que compran una vivienda para ponerla en el mercado del alquiler, se sitúa en el primer semestre de 2019 en el 26,9%, cifra que va en disminución en los dos últimos años. Así, por ejemplo, Barcelona, donde la presencia de inversores siempre ha sido importante, es en la actualidad la ciudad con un menor volumen de este tipo de comprador (23,8%). Los inversores prefieren ahora Madrid (30,24%), Valencia (35,64%) o la periferia de Barcelona, con L'Hospitalet de Llobregat (36,84%) a la cabeza.

## SECTOR FINANCIERO

La hipoteca media se sitúa en el primer semestre de 2019 en 115.646 euros, un 7,9% más que en el mismo periodo del año anterior. El importe más alto se alcanzó en el primer semestre de 2007, con un valor de 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%. En la actualidad, la hipoteca media en Barcelona se sitúa en 154.903€ y en Madrid, en 127.794€.

Paolo Boarini, Consejero Delegado del Grupo Tecnocasa, ha analizado varios indicadores hipotecarios. Así, la cuota mensual de la hipoteca se sitúa en el primer semestre de 2019 en 459 €/mes. Una cuota que se mantiene estable en los últimos semestres y que contrasta con la alcanzada en el momento más alto, segundo semestre de 2007 (976 €/mes). La ratio entre 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 bancarias recomiendan que esta ratio no supere el 35%. En el primer semestre de 2019 dicha ratio fue del 31%, y según Boarini: *'un claro síntoma de que las entidades bancarias no quieren conceder préstamos difíciles'*.

Por su parte, la ratio préstamo a valor (importe de la hipoteca / valor de tasación de la vivienda) fue en el primer semestre de 2019 del 73,1%. Finalmente, según el estudio, el 84,4% de las hipotecas fueron concedidas a personas con un contrato laboral indefinido, siendo el plazo de amortización más común a 30 años (56%).

**SOBRE EL GRUPO TECNOCASA – 25 AÑOS DE PRESENCIA EN ESPAÑA.** 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 640 oficinas franquiciadas. Este año, Tecnocasa, la marca insignia del grupo, cumple 25 años de actividad en España. Más información en: [www.tecnocasa.es](http://www.tecnocasa.es).