



La subida del precio de la vivienda en la C. Valenciana causa una caída de ventas del 4,5 %

► El frenazo se acentúa en la capital del Turia al no asumir el mercado un incremento del coste de los pisos del 18 % en un año

RAMÓN FERRANDO VALÈNCIA

El incremento del precio de la vivienda en la Comunitat Valenciana ha causado la primera caída de ventas desde que se inició la recuperación del sector hace seis años. Las operaciones, según datos del Ministerio de Fomento, se han reducido un 4,5 % en los seis primeros meses del año. El frenazo se ha acentuado en València ciudad al no asumir el mercado un incremento del coste de los pisos del 18 % en un año. Los expertos insisten en que la situación no es comparable a la de hace once años, aunque muestran su preocupación por la evolución de las ventas. Este parón ya se produjo hace unos meses en Madrid y Barcelona. El coste medio de la vivienda prácticamente se ha doblado en la ciudad de València desde 2014, según datos facilitados ayer por la inmobiliaria Tecnocasa.

Las ventas se han desplomado un 6,09 % en la Costa Blanca (que fue el primer mercado inmobiliario valenciano que se recuperó), un 5,19 % en la provincia de Valencia y un 0,93 % en la de Castellón en el primer semestre de 2019 frente al mismo periodo de 2018. En los seis primeros meses del año se han vendido en la Comunitat Valenciana 43.649 inmuebles frente a los 45.701 del primer semestre de 2018. La tendencia se ha agudizado en los dos primeros meses del tercer trimestre por la entrada en vigor de la nueva ley hipotecaria que retrasó el cierre de miles de operaciones, aunque esta situación ya se está normalizando.

En la ciudad de València el desplome de las ventas es del 11,76 % y coincide con un aumento del precio del 18 % a finales de 2018. El



Viviendas en construcción en el barrio de Malilla, frente a La Fe. GERMÁN CABALLERO

En los barrios «populares» la letra de la hipoteca cuesta la mitad que un alquiler

► Tecnocasa presentó ayer un estudio basado en la información que le proporcionan las 13 oficinas que tiene en València y que están ubicadas en barrios «populares» (el grupo no tiene oficinas en la zona centro, que tiene precios más caros). Según Lázaro Cubero, responsable del estudio, la cuota de una hipoteca a 25 años a tipo fijo en una vi-

vienda de 78 metros cuadrados en estos barrios «populares» cuesta de media 359 euros frente al alquiler que sale por 675 euros (lo que implica un ahorro de 3.800 euros al año). Según Tecnocasa, comprar una vivienda en estas zonas periféricas para alquilarla ofrece una rentabilidad anual del 8 % y en 13 años se recupera la inversión.

precio al que se ofertan los pisos, como informó este periódico, ha superado el nivel de la burbuja inmobiliaria en el barrio de l'Eixample por el tirón de la inversión extranjera y la compra para alquilar pisos turísticos. Otros distritos de València como Extramurs, Ciutat Vella o Poblets Marítims se están recalentando y se aproximan a los precios del boom.

Los responsables de Tecnocasa advirtieron ayer de que los propietarios de los pisos están ofertando ahora mismo sus viviendas en València un 21 % por encima del precio de mercado y esa situación ha conllevado un frenazo de las ventas. En concreto, el coste medio de las viviendas en València es de 154.000 euros y el precio medio real del mer-

cado ronda los 127.000 euros. Los compradores buscan pisos con ascensor, tres dormitorios y de unos 70 metros cuadrados.

Durante los seis primeros meses del año se han vendido en la capital del Turia 5.348 inmuebles frente a los 6.061 del mismo periodo de 2018 y los 5.664 de 2017. En cualquier caso, las cifras no tienen nada que ver con las de la época del pinchazo de la burbuja inmobiliaria. En el año 2007 (último ejercicio bueno antes del desplome del mercado) se vendieron 6.337 viviendas y en 2012 (año crítico de la crisis y en el que se produjo el rescate de Bankia) se traspasaron 2.056 viviendas en el primer semestre.

Subidas y bajadas del precio

Según los datos de Tecnocasa (que tiene información fidedigna sobre todo de barrios periféricos, que es donde opera) el precio medio de la vivienda en València pasó de 2.146 euros el metro cuadrado en 2007 a 715 euros en 2014 y a 1.317 euros en la actualidad. Las inmobiliarias ya han detectado que algunos pisos están bajando de precio porque tienen un coste fuera de mercado y los propietarios se ponen nerviosos al ver que pasan los meses y no venden su vivienda.

El director del departamento de análisis de Tecnocasa, Lázaro Cubero, destacó que a pesar del enfriamiento del mercado València sigue siendo atractiva para los inversores. Un 59,6 % de los compradores de vivienda en la capital lo hacen por necesidad y un 35,6 % como inversión. Este dato de la inversión está por encima de la media nacional (27 %) y de ciudades como Madrid (30,1 %), Zaragoza (31,1 %) y Sevilla (31,1 %).