



Mercado residencial Madrid y Barcelona marcan el ritmo de la caída del precio de la vivienda

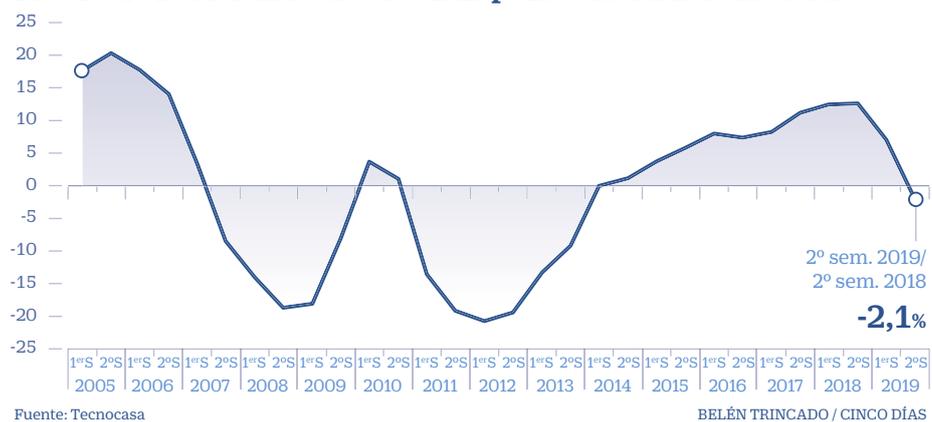
Los precios se contrajeron un 2,1% en 2019, la primera bajada desde 2014

El metro cuadrado medio cuesta hoy 2.297 euros, según datos de Tecnocasa

P. SEMPERE
MADRID

El precio de la vivienda usada en España descendió en el segundo semestre del pasado año un 2,1% en tasa interanual, la primera bajada registrada desde 2014, lo que deja el metro cuadrado medio algo por debajo de los 3.000 euros. Los datos provienen del XXX Informe sobre el mercado de la vivienda, elaborado cada seis meses por el Grupo Tecnocasa y la UPF con datos de transacciones propias, y confirman que “estamos en un momento de bajada de precios y de reajuste del mercado de la vivienda, aunque por ahora no haya signos de crisis”, explica Lázaro Cubero, director del departamento de análisis e informes de Tecnocasa.

Precio de la vivienda usada en España Variación intersemestral en %



En la actualidad, atendiendo a la serie histórica que parte de 2004, el precio de la vivienda sigue estando a niveles inferiores que en los primeros registros. El pico de la serie se remonta a 2007, cuando el metro cuadrado rozó los 3.500 euros. Hoy se queda en los 2.297 euros, un 34% menos que entonces, y a niveles similares a los registrados en 2011.

Así, mientras que el precio medio estatal cae un 2,1%, Madrid y Barcelona presentan los descensos más acusados de todo el país, con respectivas bajadas del 3,85% y el 3,26%. Pese a ello, tanto la ciudad catalana como la capital siguen siendo las urbes más caras, con 3.143 euros y 2.594 euros por

metro cuadrado, respectivamente.

Otras grandes localidades como Sevilla, Zaragoza, Málaga o Valencia siguen mostrando por ahora tasas de crecimiento moderadas, pero positivas. Sin embargo, “prevemos que durante este año todas sigan la tendencia marcada por Madrid y Barcelona”, señala Cubero. “Después de crecer desde 2014, el mercado necesita frenar la subida y estabilizar precios. Se venden muchas viviendas todavía, pero el ciclo expansivo iniciado en 2013 llega a su fin”, afirma. Otras empresas especializadas en este tipo de predicciones, como urbanData Analytics, prevén comportamientos similares a lo largo

del ejercicio, con bajadas o estancamientos de precios.

Uno de los indicadores que abren un nuevo paradigma en el sector, y que en parte explican esta tendencia, es que los vendedores empiezan a estar dispuestos a aceptar mayores rebajas a la hora de desprenderse de la vivienda. Según los datos de Tecnocasa, los descuentos respecto al precio de partida se situaron en el 5,3% al cierre de 2019, frente al 4,6% del año anterior. A su vez, la entidad ha detectado que buena parte de las viviendas están sobrevaloradas. En Madrid, por poner un ejemplo, la diferencia entre las expectativas de un propietario y la valoración del profesional alcanza el 17%.