



# El precio de la vivienda usada acusa su primera caída desde la crisis

**CAMBIO DE CICLO/** Las hasta ahora locomotoras, Madrid y Barcelona, sufren los mayores descensos, del 3,8% y 3,3%, respectivamente, a cierre de 2019. Como resultado, la vivienda cae un 2,2% en España.

I.Benedito. Madrid

Que la vivienda entraba en un nuevo ciclo con la moderación como bandera no es una novedad. Lo que no se esperaba era que en lugar de ralentización habría ajuste (al menos en la usada), que éste llegaría tan pronto como 2019, y que su alcance golpearía de lleno ciudades locomotora como Madrid o Barcelona (aunque la segunda ya mostraba síntomas).

El precio de la vivienda de segunda mano vuelve a caer, algo que no pasaba desde 2013, cuando tanto el sector inmobiliario como la economía sufrían las peores consecuencias de la crisis. Los pisos, a cierre de 2019, eran un 2,2% más baratos que en el último semestre de 2018, según el Informe sobre el Mercado de la Vivienda publicado ayer por Tecnocasa, en colaboración con la Universidad Pompeu Fabra. La inmobiliaria explica que es la única que hasta ahora ha publicado una tasa negativa porque ofrece los precios de venta reales y no tasados "que reflejan las tendencias actuales".

"Asistimos a un cambio de ciclo", explicó ayer José García Montalvo, catedrático de Economía aplicada de la Universidad Pompeu Fabra. Un cambio marcado por el frenazo de Madrid y Barcelona, los dos capitales que hasta ahora lideraban y sostenían las subidas. Por primera vez, Madrid sufre la mayor caída de pre-

## Los expertos avisan de una caída en las compras de inversores ante la inseguridad jurídica

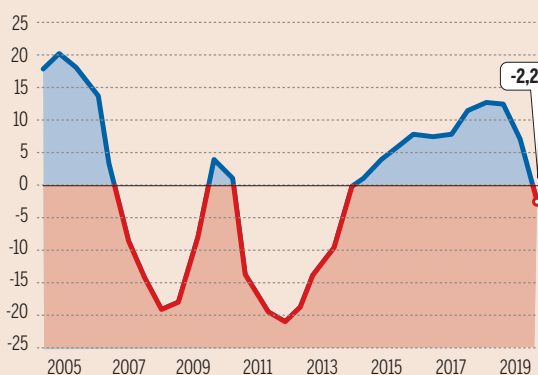
cios de entre las ciudades más representativas del estudio (ver gráfico). Un descenso del 3,85% interanual en el segundo semestre. En Barcelona los pisos se abarataron un 3,26%, el segundo mayor descenso, aunque siguen siendo los más caros de España (3.143 euros por metro cuadrado). A diferencia de Madrid, el nivel de encarecimiento en Barcelona y el conflicto del *procés* ya habían empezado a erosionar el mercado de la Ciudad Condal desde principios de 2019.

La avanzadilla la dio el mercado de compraventa con los datos del INE del conjunto de 2019 publicados la semana pasada, y que revelaban que la compra de vivienda cayó en el año un 3,3% interanual, por primera vez también desde 2013. Aunque este descenso estuvo marcado por el mal comportamiento del mercado desde que entraron en vigor los cambios de la nueva Ley Hipotecaria, Montalvo explica que "no todos los malos datos se pueden achacar a la nueva Ley Hipotecaria, sino que la realidad subyacente es que el mercado ya se estaba ralentizando antes de la entrada en vigor de esa ley".

## FRENAZO

### > Caen los precios

Variación interanual del valor de la vivienda, en porcentaje.



### > Por ciudades

Variación interanual en el segundo semestre de 2019, en %.

Ciudad	Variación (%)	Euros/m <sup>2</sup>
Sevilla	5,73	1.347
Alcalá de Henares	5,66	1.625
L' Hospitalet de Llobregat	5,51	2.277
Córdoba	3,16	1.177
Málaga	2,96	1.565
Valencia	2,88	1.320
Móstoles	2,17	1.744
Zaragoza	1,39	1.311
Alcorcón	-1,85	2.069
Guadalajara	-1,89	1.092
TOTAL	-2,1	2.297
Barcelona	-3,26	3.143
Madrid	-3,85	2.594

Fuente: Tecnocasa

Expansión

## Los pisos ofertados por particulares en Madrid están sobrevalorados en un 17%

tras cinco años de subidas continuadas, en relación a los salarios. En Madrid, por ejemplo, el estudio advierte que los pisos ofertados por particulares están sobrevalorados un 17%. En su lugar, esta parte de la demanda se ha trasladado al mercado del alquiler y al de compra en la periferia. Por otro lado, Montalvo acusa un descenso en las operaciones llevadas a cabo por inversores, que representaron el 26,5% de las compras realizadas en 2019, frente al 30% que copaban en 2017. Esta salida de inversores no sólo supone un problema para el mercado de venta. También para el de alquiler, donde la escasez de oferta lleva años disparando los precios y, ante algunas medidas anunciadas por el Gobierno, podría retraerse todavía más. "Si se perjudica la seguridad jurídica de los inversores, se complican mucho las cosas y cae la oferta", añadió.

Pese al ajuste, Lázaro Cúbero, director del Departamento de Análisis e Informes de Tecnocasa, explica que "no hay signos de crisis", sino un "autoajuste del mercado".

La debilidad de la demanda ha paralizado las compraventas, y el *shock* ya se traslada a los precios de la oferta de segunda mano, que copa la mayoría de las operaciones. Más aún en un momento de desa-

celeración e incertidumbre nacional y global y peores perspectivas para el empleo.

Por un lado, una parte de los compradores no puede asumir las elevadas cotas que alcanzan los precios de los pisos,