



# Málaga se desmarca de la primera caída de la vivienda usada en cinco años

► El valor subió en la capital un 2,9% frente al descenso nacional del 2,1% ► Tecnocasa augura que en 2020 habrá ya caídas generalizadas

JOSÉ VICENTE RODRÍGUEZ MÁLAGA  
► @josevirodriguez

■ El precio de la vivienda de segunda mano en España (que es la que acapara el 80% de las operaciones del actual mercado) bajó el pasado año por primera vez desde 2014 tras cinco ejercicios de subidas continuadas, aunque Málaga fue una de las ciudades que se desmarcó de la tendencia nacional y firmó un nuevo incremento del 2,9% que deja el valor del metro cuadrado en 1.565 euros.

Los datos fueron aportados ayer en su XXX Informe sobre el Mercado de la Vivienda por la firma inmobiliaria Tecnocasa, que detectó un descenso en España del 2,1% a

cierre de 2019 en relación al año anterior, lo que deja el metro cuadrado en 2.297 euros. Madrid (-3,85%) y Barcelona (-3,26%) presentan los descensos más importantes y, según Tecnocasa, «marcan el camino de lo que después sucederá en el resto de poblaciones del país».

Junto a Málaga, poblaciones como Sevilla, Hospitalet de Llobregat, Zaragoza o Valencia siguen mostrando de momento tasas de crecimiento del precio, «aunque moderadas». La previsión de la compañía es que durante 2020 «todas estas poblaciones acaben completando el recorrido que están marcando Madrid y Barcelona».



Ofertas de pisos en una inmobiliaria. J. DOMÍNGUEZ

La ciudad de Barcelona sigue siendo, al igual que en informes anteriores, la población con el metro cuadrado más alto (3.143 euros), seguida de Madrid (2.594). A nivel nacional, el precio nominal se ha reducido un 34% desde precios máximos (finales de 2006, principios de 2007), cuando el metro cuadrado rozó los 3.500 euros. Con estas cifras, los precios actuales se sitúan a niveles de 2011

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 Kírón, la red de intermediarios de crédito del grupo. 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.

El director del departamento de análisis e informes del Grupo Tecnocasa, Lázaro Cubero, destacó que estamos «en un momento de bajada de precios y de reajuste del mercado de la vivienda, aunque no hay signos de crisis». Se trata, según Cubero, «de un autoajuste del mercado, ya que después de

presentar tasas de crecimiento positivas desde 2014, ahora el mercado inmobiliario necesita frenar la subida y estabilizar el precio de la vivienda».

## Evolución de los precios

Por otro lado, la hipoteca media se sitúa a cierre de 2019 en 118.471 euros, un -0,7% menos que en el mismo periodo del año anterior. El importe más alto se alcanzó en el primer semestre de 2007, con una hipoteca media de 185.642 euros, y el mínimo, en 2014 (80.900 euros). Con ello, el descenso desde máximos ha sido del 56%.

Actualmente, la población que presenta la hipoteca más alta es Barcelona (155.284 euros), la más baja está en Zaragoza (76.904 euros). En el caso de Málaga, el préstamo hipotecario tiene un valor de casi 99.000 euros, con un aumento del 5,3% sobre el año anterior.

El consejero delegado del Grupo Tecnocasa, Paolo Boarini, comentó que la cuota mensual de la hipoteca se sitúa ahora en 462 euros al mes, en línea con los semestres anteriores. Esta cuota contrasta con la alcanzada en el momento más alto (2007), con una media de 976 euros al mes. La ratio entre la cuota mensual de la hipoteca y los ingresos del hipotecado está a cierre de 2019 en el 32%. «Actualmente, no hay ningún indicador de riesgo que esté fuera de los parámetros recomendados», resaltó.