

LA NUEVA SITUACIÓN DE MERCADO EXIGE UN MAYOR ESFUERZO NEGOCIADOR Y MÁS REBAJA.
BARCELONA Y MADRID MARCAN EL CAMINO DE LO QUE DESPUÉS SUCEDERÁ EN EL RESTO DEL PAÍS.

El precio de la vivienda usada descende por primera vez desde 2014

EL PRECIO ACTUAL SE SITÚA A NIVELES DE 2011.

Madrid, 18 de febrero de 2020.- El precio de la vivienda usada en España descendió en el segundo semestre de 2019 un 2,1% en tasa interanual, lo que sitúa el metro cuadrado en 2.297€. Las ciudades de Madrid (-3,85%) y Barcelona (-3,26%) presentan los descensos más importantes y marcan el camino de lo que después sucederá en el resto de poblaciones del país. El segundo semestre de 2019 es significativo pues el precio de la vivienda usada descende por primera vez después de 5 años con subidas continuadas.

Poblaciones como Sevilla, Hospitalet de Llobregat, Zaragoza, Málaga o Valencia siguen mostrando de momento tasas de crecimiento positivas, aunque moderadas. La previsión es que durante 2020 todas estas poblaciones acaben completando el recorrido que están marcando Madrid y Barcelona.

Si analizamos el precio por metro cuadrado, la ciudad de Barcelona sigue siendo, al igual que en informes anteriores, la población con el metro cuadrado más alto, 3.143€. Le sigue Madrid, con un precio de 2.594€/m². 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€. Con estas cifras, los precios actuales se sitúan a niveles de 2011.

Estos datos se desprenden del *XXX 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 el Círculo de Bellas Artes de Madrid.

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 Kiron, 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.

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 estudios del sector inmobiliario. Montalvo ha afirmado que *'el informe del Grupo Tecnocasa es el único estudio de mercado que trabaja con precios reales de compraventas finalizadas, mientras que otros informes usan como referencia precios de oferta o tasación, pero no de operaciones completas ya realizadas'*.

SECTOR INMOBILIARIO

Lázaro Cubero, director del Departamento de Análisis e Informes (DAI) del Grupo Tecnocasa, ha destacado en la presentación 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'*.

Cubero también ha destacado que *'nos encontramos en un momento de precios todavía atractivos (a niveles de 2011) y con tipos de interés bajos*. No obstante, ha añadido que *'es importante filtrar bien y seleccionar aquellas viviendas que se encuentran a precio real del mercado inmobiliario actual'* ya que, a menudo, el precio de oferta no está en consonancia con la realidad de la zona. Por ejemplo, en la ciudad de Madrid, los inmuebles ofertados por particulares están sobrevalorados un 17% por encima del precio de salida al mercado recomendado por un profesional del sector.

Otro dato que avala cierto enfriamiento del sector se refleja en la compra por inversión. El número de inversores, aquellas personas que compran una vivienda para ponerla en el mercado del alquiler, ha seguido siendo alto en 2019, con un **26,5% de las compraventas realizadas**, una de cada cuatro operaciones. En cambio, **este dato va en descenso en los dos últimos años**, pues en 2017 alcanzó el 30%.

SECTOR FINANCIERO

La hipoteca media se sitúa en el segundo semestre 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 el primer semestre de 2014 (80.900 euros). Con ello, el descenso desde máximo ha sido del 56%. En el segundo semestre de 2019, la población que presenta la hipoteca más alta es Barcelona (155.284 euros), la más baja está en Zaragoza (76.904 euros).

Paolo Boarini, Consejero Delegado del Grupo Tecnocasa, ha comentado que la cuota mensual de la hipoteca se sitúa en el segundo semestre de 2019 en **462 €/mes**, en línea con los semestres anteriores. Esta cuota contrasta con la alcanzada en el momento más alto, **segundo semestre de 2007**, con una cuota media de **976 €/mes**.

Boarini también ha hecho un repaso de los principales **indicadores de riesgo**. La evolución de estos indicadores permite saber si ha habido un endurecimiento o, contrariamente, una relajación por parte de las entidades de crédito a la hora de conceder hipotecas a sus clientes. Según Boarini, **todos los indicadores analizados** (valor medio de tasación, ratio préstamos a valor y ratio entre la cuota mensual de la hipoteca y los ingresos del hipotecado) **presentan estabilidad**. Así, por ejemplo, la **ratio préstamo a valor se sitúa en el segundo semestre de 2019 en el 72,6%**, mientras que la **ratio entre la cuota mensual de la hipoteca y los ingresos del hipotecado está en el semestre analizado en el 32%**. Por su parte, el tipo de interés medio aplicado a las nuevas hipotecas en el segundo semestre de 2019 fue del 2,2%. *'Actualmente, no hay ningún indicador de riesgo que esté fuera de los parámetros recomendados'*, ha destacado Boarini.

MERCADO DEL ALQUILER

Por su parte, el mercado del alquiler sigue activo, aunque también empieza a mostrar los primeros signos de moderación. El precio de la vivienda en alquiler subió a nivel nacional en 2019 un 4,6% al compararlo con el año 2018, aunque las ciudades de Madrid (3,79%) y Barcelona (2,13%) muestran ya los crecimientos más bajos, con lo que van camino de la estabilización de precios. Al analizar la rentabilidad bruta del alquiler, vemos que ésta se sitúa en el segundo semestre de 2019 en el 6% a nivel nacional, y en el 6,84% y 5,85%, en las ciudades de Madrid y Barcelona, respectivamente.

SOBRE EL GRUPO TECNOCASA

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 680 oficinas franquiciadas**. Este año, Kiron, la marca de servicios financieros del Grupo Tecnocasa, cumple 25 años de actividad en España. Más información en: www.tecnocasa.es.