



Informe

# EL PRECIO DE LA VIVIENDA SUBIÓ UN 2,1 POR CIENTO

**El coste de un inmueble bajó un 0,2 por ciento, en el año 2019 en Castilla-La Mancha y en Albacete se abarató un -2,6%**

REDACCIÓN / ALBACETE

La vivienda en España se encareció un 2,1 % en 2019 y alcanzó el precio más alto de los últimos ocho años, aunque su ritmo de subida se está desacelerando y es el más suave de los últimos tres años.

Según datos publicados por del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (antiguo Fomento), el precio medio del metro cuadrado de la vivienda en España cerró el año pasado en 1.652,8 euros, el más alto desde el último trimestre de 2011.

Aunque el precio de la vivienda encadena ya 13 trimestres consecutivos al alza, el avance registrado en los últimos tres meses de 2019 con respecto a un año antes (2,1 %) es más suave que el registrado en 2018 (3,85 %) y en 2017 (3,08 %). En 2016 el repunte fue del 1,47 %.

En cualquier caso, y atendiendo a los valores máximos alcanzados en el primer trimestre de 2008, en pleno «boom» del sector, el precio medio por metro cuadrado encadena una caída del 21,35 %, mientras que desde los mínimos que se marcaron en el tercer trimestre de 2014, el precio de la vivienda se ha recuperado un 13,53 %. Si se compara con el tercer trimestre del año, el precio de la vivienda subió un 0,9 % sólo entre octubre y diciembre.

**TIPO DE VIVIENDA.** Por tipo de vivienda, aquella de hasta cinco años de antigüedad se encareció un 3,6 por ciento, hasta los 1.911,6 euros el metro cuadrado, mientras que la de más antigüedad se situó en los 1.644,8 euros, un 2,1 % más que el año anterior.

En el caso de la vivienda protegida, el precio medio del metro cuadrado se situó en 1.129 euros, el 0,2 por ciento menos.

Las comunidades que registraron los mayores crecimientos durante el conjunto del año fueron Baleares (6,7 %), Navarra (6,1 %) y Madrid (4,9 %), frente a otras seis en las que los precios bajaron: Cantabria (-2,2%), La Rioja (-1,9%), Extremadura (-1,2%), Asturias (-0,5%), Murcia (-

## EL RITMO DE SUBIDA ES EL MÁS SUAVE DE LOS ÚLTIMOS AÑOS

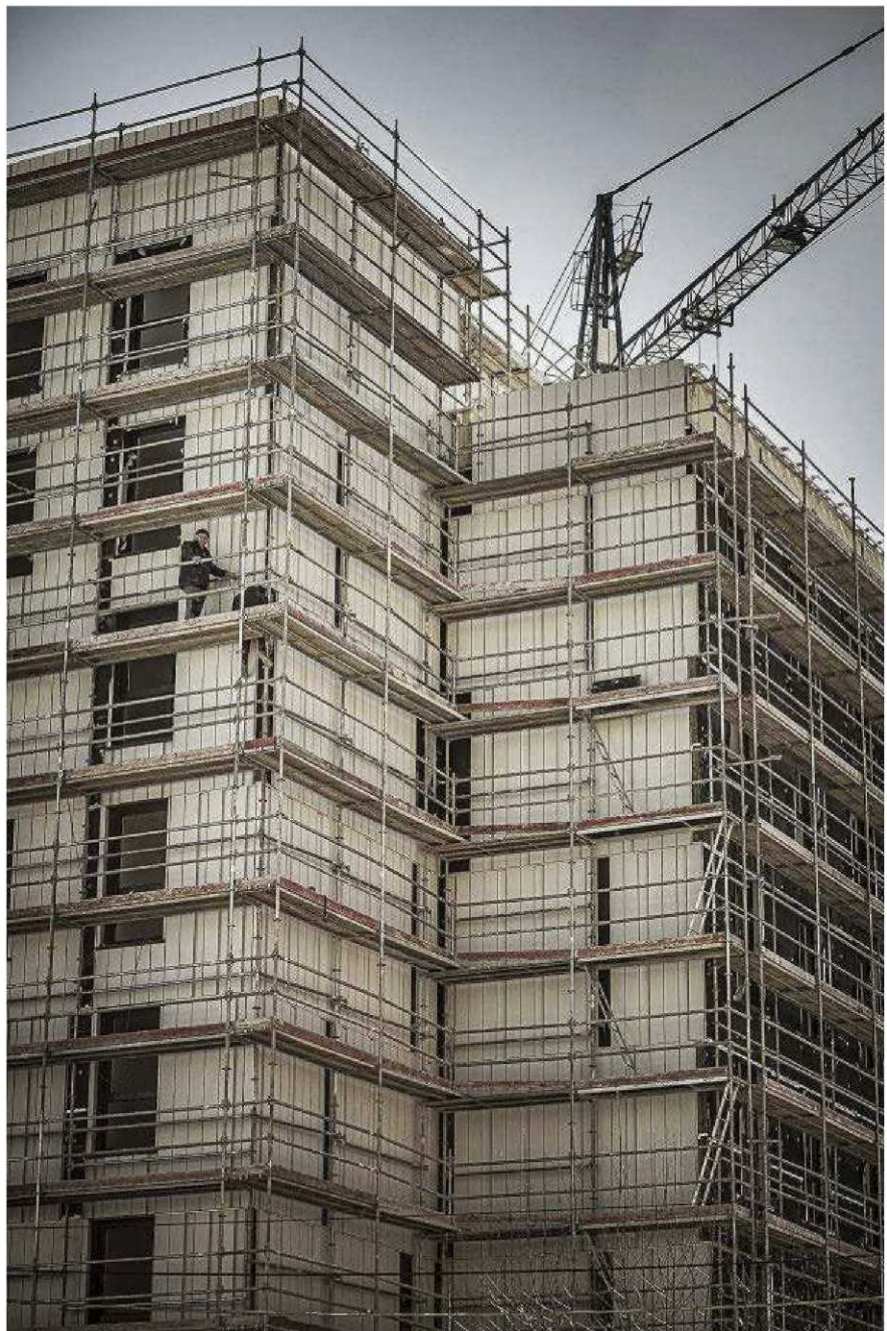
0,3%) y Castilla-La Mancha (-0,2%). Por provincias, donde más se encareció la vivienda, además de las tres ya citadas, fueron en Valencia (4,1 %), Las Palmas (3,8 %) y Vizcaya (3,5 %); y donde más se abarató, en Soria (-8,7%), Palencia (-7,8%), Lleida (-2,8 %), Cáceres (-2,8%) y Albacete (-2,6 por ciento).

La estadística de valor tasado de la vivienda que elabora el ministerio utiliza como fuente los datos procedentes de las empresas tasadoras de inmuebles que pertenecen a la Asociación Española de Análisis del Valor (AEV).

**USADA.** Mientras, el precio de la vivienda usada en España bajó un 2,1 % interanual en el segundo semestre de 2019, lo que supone el primer descenso tras cinco años de subidas continuadas y un cambio de ciclo «clarísimo», según un informe de Tecnocasa, que sitúa el precio al nivel de 2011, en 2.297 euros el metro cuadrado.

Los mayores descensos se registraron en Madrid (3,85 por ciento) y Barcelona (3,26 por ciento), mientras que Sevilla (5,73 por ciento), Hospitalet de Llobregat (5,51 %), Zaragoza (1,39 %), Málaga (2,96 %) y Valencia (2,88 %), entre otras, siguen mostrando tasas de crecimiento positivas. Los expertos prevén, no obstante, que durante 2020 estas ciudades acaben completando el recorrido que marcan las primeras.

El 30 Informe sobre el Mercado de la Vivienda que elaboran el Grupo Tecnocasa y la Universidad Pom-



Una edificación en construcción, en una imagen de archivo. / EUGENIO GUTIÉRREZ

peu Fabra (UPF) refleja la misma tendencia en la compraventa de pisos (-4 % hasta septiembre), lo que pone fin al ciclo expansivo de crecimiento que comenzó en 2013 y sitúa al mercado en una senda de «normalización».

Otro dato que avala el enfriamiento del sector es la reducción de las compras por inversión, que se sitúan en un 26,5 % frente al 30 % de 2017, y la sobrevaloración de precios en un 17 % de los casos.

El informe también recoge que el importe medio de las hipotecas ha bajado un 7 %, después de cinco años de crecimiento, y que el mercado hipotecario está actuando con prudencia. En 2019, la parte de las

operaciones financiadas con hipotecas creció hasta representar el 78 %, frente al 22 % de las que se hicieron al contado, y la 'ratio' que cubrieron las hipotecas bajó del 86 % al 72 % respecto a la época de la burbuja inmobiliaria.

Además, si durante la crisis más del 30 % se hacían a clientes con contrato temporal, en la actualidad estos solo representan un 7,5 por ciento, frente al 78 % que tiene contrato indefinido.

La mayor parte de las hipotecas ronda el 80 % de financiación y la mensualidad media es de algo más de 900 euros, con un 2,2 % de interés medio en 2019.

En Madrid, las hipotecas van des-

de los 30.000 a los 425.000 euros, la mayoría (50,94 %) a tipo fijo, frente al 89,2 % de 2015.

En cuanto al alquiler, el mercado también empieza a mostrar los primeros signos de moderación, con un incremento a nivel nacional del 4,6 % en 2019, aunque Madrid (3,79 %) y Barcelona (2,13 %) ya muestran los crecimientos más bajos, camino de la estabilización.

El metro cuadrado se situó, tal como se apunta en el informe, en 11,61 euros, un 4,59 % más que el año anterior. En Madrid, el precio subió a 14,79 euros el metro cuadrado (un 3,79% más), mientras que en Barcelona se alzó hasta los 15,32 euros por metro cuadrado (un 2,13% más).