

LA NUEVA SITUACIÓN, A RAÍZ DE LA COVID-19, HACE CRECER LA DEMANDA DE VIVIENDAS  
CON BALCÓN O TERRAZA, SIEMPRE EN EL MISMO BARRIO

## Baja el precio de la vivienda de la inercia del semestre anterior y acelerada por la situación actual

EL NUEVO MERCADO EXIGE UN MAYOR ESFUERZO NEGOCIADOR Y MÁS REBAJA DEL INMUEBLE

Barcelona, 21 de julio de 2020.- El precio de la vivienda usada en España descendió en el primer semestre de 2020 un -4,94%, lo que sitúa el metro cuadrado en 2.245€. Se trata del segundo semestre consecutivo en el que el precio de la vivienda desciende, ya que en el segundo semestre de 2019 y en tasa interanual, la vivienda bajó un 2,1%.

El máximo de la serie histórica se encuentra a finales de 2006 – principios de 2007, cuando el metro cuadrado rozó los 3.500€. Desde entonces, y hasta el primer semestre de 2020, el precio nominal se ha reducido un 35,85%.

Las ciudades de Madrid (-4,46%) y Barcelona (-7,21%) presentan dos los descensos más importantes. Las dos capitales ya fueron las primeras en iniciar la bajada de precios hace seis meses y son también las poblaciones que marcan el camino y lo que después sucederá en el resto de poblaciones del país.

Estos datos se desprenden del *XXXI 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 las instalaciones de la UPF en Barcelona.

A la presentación también ha asistido Vittorio Rossi, presidente del Grupo Tecnocasa España, quién ha explicado cómo su grupo ha vivido la crisis sanitaria y ha querido destacar, *'que Tecnocasa, como marca franquiciadora, no ha realizado ningún ERTE y ha apostado en todo momento por mantener a todas las personas que trabajan en sus varias sedes'*.

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 que el precio de la vivienda *'sigue bajando este semestre siguiendo la inercia ya iniciada en el semestre anterior y acelerada por la situación actual que estamos viviendo'*. Cubero también ha destacado que *'ahora se exige un mayor esfuerzo negociador y más rebaja de la vivienda'*.

Por otra parte, según esta edición del Informe, **baja el número de inversores a nivel nacional**, que se sitúa en el 25,1%, dato que en 2019 fue del 26,5%, mientras que **el porcentaje máximo de inversores se alcanzó en 2017**, con casi el 30% de las compraventas realizadas. Con este descenso de inversores, **sube el número de compraventas realizadas con motivo primera vivienda y que necesitan de financiación bancaria (hipoteca) para su adquisición.**

## LA INFLUENCIA DE LA COVID-19 EN EL SECTOR INMOBILIARIO

La influencia de la crisis sanitaria en el mercado de la vivienda también está haciendo cambiar **las preferencias de los nuevos compradores**, que ahora **buscan viviendas con terraza o balcón**, eso sí, siempre en el **barrio donde ya residen**. También crecen las solicitudes de valoración de viviendas y la oferta disponible.

## SECTOR FINANCIERO

La **hipoteca media se sitúa en el primer semestre de 2020 en 121.597 euros**, con una variación del 0,90% en el último año. El **máximo histórico se alcanzó en el primer semestre de 2007**, cuando la hipoteca media llegó a **185.642 euros**. Desde entonces, y hasta el **primer semestre de 2014 (80.900€)**, el **importe medio cayó un 56,42%**.

Paolo Boarini, Consejero Delegado del Grupo Tecnocasa, ha comentado que en el último semestre analizado todos los indicadores de riesgo se mantienen estables, muestra de que las entidades bancarias siguen con una política crediticia conservadora, iniciada hace ya semestres.

Así, por ejemplo **en el primer semestre de 2020, el valor medio de tasación fue de 2.027€/m<sup>2</sup>**, valor casi idéntico al observado en el semestre anterior y en valores similares desde el año 2012. Por su parte, **la ratio préstamo a valor alcanzó el 73,7%**, **se concedieron pocas hipotecas a personas con un contrato laboral temporal (7,6%)**, y la **ratio de endeudamiento se situó en el 30%**. Todos estos indicadores se mantienen estables durante los últimos semestres. Otro valor que sigue en línea con informes anteriores es la **cuota mensual de la hipoteca, que en el primer semestre de 2020 fue de 463€/mes**.

Boarini también ha querido destacar que *'la situación actual, derivada de la COVID-19, poco tiene que ver con la crisis económica de 2008'*, cuando el sector inmobiliario fue uno de los más perjudicados. Según Boarini, *'el sector inmobiliario ha sufrido, sobre todo durante las semanas de confinamiento estricto, pero muchas compraventas se están reactivando y el sector recuperará el volumen de operaciones en el último trimestre del año'*.

## 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 intermediarios de crédito del Grupo Tecnocasa, cumple 25 años de actividad en España**. Más información en: <https://prensa.tecnocasa.es/>