

LA NUEVA SITUACIÓN DE MERCADO, DERIVADA DE LA COVID-19,
EXIGE UN MAYOR ESFUERZO NEGOCIADOR Y MÁS REBAJA.

SI LA VIVIENDA ESTÁ A UN PRECIO ACORDE A LA NUEVA REALIDAD DEL MERCADO,
EL INMUEBLE SE VENDE RÁPIDO.

El precio de la vivienda usada desciende por tercer semestre consecutivo

Madrid, 2 de febrero de 2021.- El precio de la vivienda usada en España ha descendido en el segundo semestre de 2020 un 4,4% en tasa interanual y enlaza tres semestres seguidos en negativo. En el segundo semestre de 2019 (-2,1%) se inició el descenso del precio de la vivienda, una bajada que se ha mantenido durante los dos semestres de 2020 (-4,95% y -4,4%, respectivamente). Los descensos más importantes se producen en las ciudades de Barcelona (-6,8%) y Sevilla (-6,13%). A nivel nacional el metro cuadrado de la vivienda de segunda mano se sitúa actualmente en 2.205€.

Estos datos se desprenden del *XXXII 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 Madrid.

El informe se realiza con datos reales de las operaciones intermediadas por las oficinas inmobiliarias del Grupo Tecnocasa, y con los datos de 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.

A la presentación ha asistido Vittorio Rossi, presidente del Grupo Tecnocasa España, quién ha explicado cómo el Grupo Tecnocasa 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'*. Rossi también ha destacado que, a pesar de la Covid-19, el Grupo Tecnocasa ha crecido en 2020, con 25 nuevas oficinas franquiciadas.

Por su parte, 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 informes y estudios del sector inmobiliario. *'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'*, ha puntualizado Montalvo.

SECTOR INMOBILIARIO

Lázaro Cubero, director de Análisis del Grupo Tecnocasa, ha destacado en la presentación que ahora se necesita de una **mayor negociación entre comprador y vendedor**, sobre todo en aquellas viviendas menos atractivas para el comprador actual. Sin embargo, ha apuntado que **las viviendas que salen a la venta con un precio acorde a la realidad actual del mercado inmobiliario no tardan en venderse**. Por este motivo, Cubero destaca que existe mucha oferta inmobiliaria de particulares que está sobrevalorada y que, debido a esta **sobrevaloración**, el proceso de venta se alarga. A modo de ejemplo, la **sobrevaloración** se sitúa en el 17% en la ciudad de Madrid y en el 16,5% en Barcelona.

Según los datos del informe, el comprador actual incorpora nuevos requisitos en su búsqueda inmobiliaria, como **el hecho de que el inmueble cuente con balcón o terraza**. Cubero también ha destacado que **aumenta el número de compradores de primera vivienda** (74,6% en el segundo semestre de 2020), y de **personas que necesitan financiación para la adquisición del inmueble** (67,4%). Contrariamente, **disminuye el número de inversores**, que en 2020 es del 19% (un 5,2% menos que un año antes), y de **compradores con un contrato laboral de autónomo**, que se sitúa en el 15% y rozó el 20% en semestres anteriores.

SECTOR FINANCIERO

La **hipoteca media** se sitúa en el segundo semestre de 2020 en 115.611 euros, un 1,4% 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 entre ambos periodos ha sido del 56,42%**. En el segundo semestre de 2020, la ciudad de Barcelona (147.096€) es la población con la hipoteca más alta. En Madrid se sitúa en 125.518€.

Paolo Boarini, Consejero Delegado del Grupo Tecnocasa, ha comentado que la **cuota mensual de la hipoteca** se sitúa en el segundo semestre de 2020 en **459€/mes**, en línea con los semestres anteriores. Esta cuota contrasta con la alcanzada en el momento más alto, **segundo semestre de 2007** (930€/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 / tipo de contrato laboral del hipotecado / cuota mensual de la hipoteca / 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 2020 en el 73,2%**, mientras que la **ratio entre la cuota mensual de la hipoteca y los ingresos del hipotecado está en el semestre analizado en el 30%**. En 2020, el 85,8% de los nuevos hipotecados contaba con un contrato laboral indefinido, cifra en línea con los semestres anteriores.

Boarini ha querido destacar también el importante aumento de hipotecas contratadas en 2020 con un tipo de interés fijo. En 2015 se empieza a ver un **incremento de este tipo de préstamos**. Ese año, los préstamos a tipo fijo representaban sólo el 9,9%, mientras que en el **segundo semestre de 2020 han llegado al 74,3%**.

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 de todo el mundo. **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 700 oficinas franquiciadas**. Más información en: www.tecnocasa.es y <https://prensa.tecnocasa.es>.