

XXXIII INFORME SOBRE EL MERCADO DE LA VIVIENDA – PRIMER SEMESTRE DE 2021

El precio de la vivienda de segunda mano baja por cuarto semestre consecutivo

Barcelona, 6 de julio de 2021.- El precio de la vivienda usada en España ha descendido en el primer semestre de 2021 un 1,43% en tasa interanual y enlaza cuatro semestres seguidos en negativo. En el segundo semestre de 2019 (-2,10%) se inició el descenso, una bajada que se mantuvo en 2020 (-1,29% en el primer semestre y -4,40% en el segundo semestre) y ha seguido en el semestre actual (primer semestre de 2021, -1,43%), aunque de manera más moderada.

Los descensos más importantes en el semestre analizado se han producido en las ciudades de Alcalá de Henares (-6,31%), Córdoba (-6,27%) y Málaga (-5,85%). En Madrid y Barcelona, el descenso ha sido más moderado, un -1,54% y un -1,53%, respectivamente.

A nivel nacional, el metro cuadrado de la vivienda usada se sitúa actualmente en 2.292€. Por encima de esta media encontramos las ciudades de Barcelona (3.033€/m²), L'Hospitalet de Llobregat (2.293€/m²) y Madrid (2.627€/m²).

Estos datos se desprenden del *XXXIII Informe sobre el mercado de la vivienda*, estudio elaborado semestralmente por el Grupo Tecnocasa y la Universitat Pompeu Fabra (UPF), cuya última edición ha sido presentada esta mañana en rueda de prensa en las instalaciones de la UPF en Barcelona.

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.

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'*, ha puntualizado Montalvo.

SECTOR INMOBILIARIO

Lázaro Cubero, director de análisis del Grupo Tecnocasa, ha destacado en la presentación el descenso en el número de inversores, que en 2021 se sitúa a nivel nacional en el 20,6% del total de compraventas. El porcentaje de compras hechas como inversión sigue en descenso desde que en 2017 alcanzara su cota más alta (27,2%). Actualmente, en las ciudades de Barcelona (16%) y Málaga (19,2%) la presencia de inversores está por debajo de la media nacional.

El perfil del comprador de vivienda en el primer semestre de 2021 es el de una persona que compra primera vivienda (73,9%), con financiación (66,9%), tiene una edad comprendida entre 25 y 44 años (60,6%), es de nacionalidad española (86,2%), cuenta con un contrato laboral indefinido (73,9%), y estudios universitarios (40,3%).

Cubero también ha destacado que en los primeros seis meses de este año **la demanda de vivienda está muy activa**, pues las oficinas inmobiliarias del Grupo Tecnocasa han aumentado el número de solicitudes de compra y de visitas a inmuebles.

Sin embargo, también afirma que ahora se necesita de **una mayor negociación entre comprador y vendedor**, sobre todo en aquellas viviendas '*menos atractivas*' para el comprador actual. La **rebaja en el primer semestre de 2021**, es decir, la diferencia entre el precio de oferta del inmueble y el precio final al que se cierra la operación, ha sido de **-8,8%**, en línea con los dos semestres anteriores.

Cubero también 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 **18% en la ciudad de Barcelona** y en el **17,5% en Madrid**, llegando a superar el **20% en el caso de Zaragoza**.

Según los datos del informe, el comprador actual incorpora un nuevo requisito en su búsqueda inmobiliaria: **el hecho de que el inmueble cuente con balcón o terraza**. Cubero ha comentado que, en relación con este requisito, no todas las poblaciones disponen de este tipo de oferta. Así, por ejemplo, en la ciudad de Barcelona es donde hay menos oferta de viviendas con este requisito, sólo un 20% de las viviendas cuentan con balcón o terraza.

BAJA EL PRECIO DEL ALQUILER Y LA RENTABILIDAD

Por su parte, **el precio del alquiler en el semestre analizado también muestra descensos en todas las poblaciones analizadas**, mostrándose las máximas bajadas en las ciudades de Madrid (-10%) y Barcelona (-9,9%). En todas las grandes capitales del país baja el precio del alquiler, con la única excepción de la ciudad de Zaragoza, donde sube un 1,5%.

La principal consecuencia de este descenso es la **menor rentabilidad de aquellos inmuebles que se compran con el objetivo de ponerlos en el mercado del alquiler**. En 2021, **la rentabilidad del alquiler se encuentra en mínimos de los últimos años**: Barcelona (5,8%), Madrid (6,2%), Zaragoza (7,3%), Valencia (7,6%), Sevilla (7,2%) y Málaga (7,1%).

SECTOR FINANCIERO

La **hipoteca media se sitúa en el primer semestre de 2021 en 124.370 euros**, un **1,4% más** que en el mismo periodo del año anterior. **La ciudad de Barcelona (153.887€) es la población con la hipoteca más alta**, seguida de Madrid (128.415€).

Si analizamos la serie histórica, el **importe más alto** se alcanzó en el **primer semestre de 2007**, con una **hipoteca media de 185.642 €**, y el **más bajo**, en el **primer semestre de 2014 (80.900€)**. El descenso entre ambos periodos ha sido del **56,42%**.

Paolo Boarini, consejero delegado del Grupo Tecnocasa, ha repasado los principales **indicadores de riesgo de una hipoteca**. La evolución de estos indicadores permite saber si ha habido un endurecimiento o, contrariamente, una relajación por parte de las entidades bancarias a la hora de conceder hipotecas a sus clientes.

Según **Boarini, todos los indicadores analizados** (ratio préstamos a valor / tipo de contrato laboral del hipotecado / ratio entre la cuota mensual de la hipoteca y los ingresos del hipotecado / plazo de la hipoteca) **presentan estabilidad**.

Así, por ejemplo, la **ratio préstamo a valor se sitúa en el primer semestre de 2021 en el 73%**, 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 **84% de los nuevos hipotecados contaba con un contrato laboral indefinido**, cifra en línea con los semestres anteriores. Finalmente, el **plazo actual de la hipoteca es de 28 años**, muy lejos de los 35 años de 2007.

Boarini también ha querido destacar el **importante aumento que han experimentado las hipotecas a tipo de interés fijo en los últimos semestres**. En 2015 este tipo de hipotecas representaba sólo el 10% del total, mientras que en el **primer semestre de 2021 han llegado al 80%**.

En el semestre estudiado, el tipo de interés medio aplicado a ambas tipologías de hipotecas (fijas y variables) converge en el 1,6%. **De este modo, es importante destacar que la cuota mensual actual de una hipoteca a tipo fijo (445€/mes) y variable (409€/mes) no difieren mucho, algo que sí sucedía en años anteriores, cuando la diferencia era superior a 100€/mes.**

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 720 oficinas franquiciadas**. Más información en: www.tecnocasa.es y <https://prensa.tecnocasa.es>.