

XXXIV INFORME SOBRE EL MERCADO DE LA VIVIENDA – SEGUNDO SEMESTRE DE 2021

## El inversor vuelve a interesarse por el mercado inmobiliario

EL VOLUMEN DE INVERSIÓN INMOBILIARIA REGRESA A LOS NIVELES PREVIOS A LA PANDEMIA.

Madrid, 2 de febrero de 2022.- El comprador inversor vuelve a ocupar su espacio en el mercado inmobiliario español. En 2021, el 23% de las compraventas de segunda mano han sido realizadas como inversión. Esta cifra es 4 puntos porcentuales superior al dato del 2020 (19%) y va en línea con los años anteriores a la crisis sanitaria de la COVID-19. Cabe destacar que, si analizamos el año 2021 por trimestres, el porcentaje de inversores aumenta trimestre tras trimestre, llegando a ser del 24% en el último trimestre del año.

Por ciudades, de las grandes capitales españolas, las ciudades de **Valencia (37,8%), Zaragoza (31,3%) y Madrid (27,9%)** son las que en 2021 han contado con un mayor porcentaje de inversores. Les siguen Barcelona (24,5%), Sevilla (23,4%) y Málaga (23,1%). Todas ellas están por encima de la media nacional.

Esta información se desprende del **XXXIV 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 el Círculo de Bellas Artes de 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 una vivienda sale al mercado hasta que finalmente 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. ***‘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 ya completas’***, ha puntualizado Montalvo.

### ¿QUÉ COMPRA EL INVERSOR?

Lázaro Cubero, director de análisis del Grupo Tecnocasa, ha presentado el perfil del inversor en 2021 y el inmueble tipo más demandado. El inversor actual prefiere comprar pisos (94,7% del total) frente a casas, áticos u otras tipologías de vivienda. Son inmuebles de entre 40 y 60 metros cuadrados (muchos de ellos de 2 dormitorios) y que no disponen de ascensor. Se trata de viviendas vacías, a reformar, y de más de 60 años de antigüedad, por las que el inversor obtiene una rebaja sobre el precio inicial de más del 12%. Este tipo de viviendas tiene un precio más bajo que la media.

Cubero ha destacado que gran parte de las compraventas hechas como inversores son ***‘compras rápidas’***, operaciones en las que todo el proceso de compraventa no se alarga más de 60 días, y que la mayoría de ellas (un 70,2%) se paga al contado. Por su parte, el perfil del comprador inversor es el de una única persona que tiene una edad comprendida entre 45 y 54 años, trabaja como autónomo y cuenta con estudios universitarios.

## MERCADO INMOBILIARIO

El precio de la vivienda usada en España se sitúa en el segundo semestre de 2021 en 2.327 euros el metro cuadrado, con una variación interanual del 3,37%. Después de cuatro semestres seguidos a la baja, en el segundo semestre de 2021 el precio de la vivienda sube ligeramente.

Móstoles (6,52%) es la población que experimenta una mayor tasa de crecimiento del precio de la vivienda en el segundo semestre de 2021, mientras que el menor crecimiento está en Málaga (1,33%). Todas las ciudades presentan una tasa de crecimiento positiva, con la única excepción de Alcorcón (-4,85%).

La población con un mayor precio por metro cuadrado en el segundo semestre de 2021 es Barcelona (3.035€/ metro cuadrado), seguida de Madrid (2.664€/metro cuadrado). Por su parte, Córdoba presenta el metro cuadrado más económico (998€).

Cubero ha explicado que el mercado inmobiliario español se encuentra actualmente y en términos generales en **'fase de crecimiento'**, una fase que se caracteriza por un **'alto volumen de ventas y unos precios relativamente bajos'** al analizar la serie histórica de los últimos años. Concretamente y por ciudades, **Sevilla y Zaragoza también se encuentran en esta fase**, mientras que **Madrid, Barcelona, Málaga y Valencia están en 'fase de madurez', con un alto volumen de ventas y precios más altos.**

## SOBREVALORACIÓN POR PARTE DE PARTICULARES

Cubero también ha destacado que existe mucha oferta inmobiliaria de particulares que está sobrevalorada, pues las expectativas del propietario y el precio inicial de salida al mercado del inmueble difieren de una valoración profesional realizada por un experto inmobiliario. A raíz de esta **sobrevaloración**, el inmueble **'se quema'** y el proceso de venta se alarga. A modo de ejemplo, la **sobrevaloración** se sitúa en el **17% en las ciudades de Madrid, Barcelona y Sevilla**. En **Málaga es del 18%**, en **Zaragoza del 16%** y en **Valencia del 13%**.

## BAJA EL PRECIO DEL ALQUILER

Por su parte, el precio del alquiler también presenta en 2021 un descenso a nivel nacional (-0,43%). La bajada en Madrid es la más pronunciada (-4,25%), mientras que en Barcelona baja un ligero -0,20%. Contrariamente, las ciudades de Valencia (9,52%), Sevilla (3,48%) y Zaragoza (0,34%) muestran subidas de diferente intensidad.

## SECTOR FINANCIERO

La hipoteca media se sitúa en el segundo semestre de 2021 en 118.506 euros, un 2,5% más que en el mismo periodo del año anterior. La ciudad de Barcelona (150.109€) es la población con la hipoteca más alta. En Madrid es de 129.427€. 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 fue 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 **segundo 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 30%**.

Por su parte, el **86%** de los nuevos hipotecados en 2021 contaba con un contrato laboral indefinido, cifra en línea con los semestres anteriores. Finalmente, el **plazo actual de la hipoteca es de 27 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 5% del total, mientras que en el **segundo semestre de 2021 han llegado al 84%**.

## 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 de intermediarios de crédito 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 de intermediarios de crédito líder del país, donde opera a través de 3 marcas en franquicia: Tecnocasa, Kiron y Tecnorete, y cuenta con **más de 770 oficinas franquiciadas**.

Más información en: [www.tecnocasa.es](http://www.tecnocasa.es) y en <https://prensa.tecnocasa.es>.