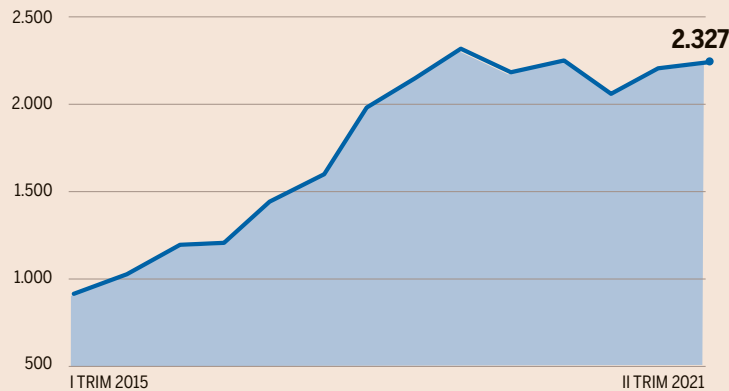




**EVOLUCIÓN DEL PRECIO DE LA VIVIENDA**

En euros/m<sup>2</sup>.



Expansión

Fuente: Tecnocasa

# Los precios de la vivienda vuelven a niveles pre-Covid

**SE ENCARECE UN 3,4%/** Los inversores retornan al inmobiliario como sector refugio ante la inestabilidad de otras opciones.

**Gabriel Trindade.** Barcelona

El mercado de la vivienda se recupera con fuerza. El informe del segundo semestre de 2021 de Tecnocasa y la Universidad Pompeu Fabra (UPF) muestra cómo los precios se encarecieron un 3,37%, hasta los 2.327 euros, lo que supone volver a niveles previos al Covid. Por otra parte, el volumen de operaciones se situó en 517.404 (hasta noviembre), el dato más elevado desde la crisis de 2008.

El precio medio del metro cuadrado de Madrid alcanzó los 2.664 euros, lo que supone un incremento del 3,58%, mientras que en Barcelona creció un punto porcentual menos (+2,6%), hasta los 3.035 euros. Entre las ciudades en que más se elevó el coste de la vivienda, destaca Móstoles con un alza del 6,52%, hasta los 1.878 euros, y Sevilla, con un crecimiento del 6,14%, hasta los 1.418 euros. El estudio toma la referencia de precios a partir de las operaciones cerradas por la propia Tecnocasa, por lo que se trata de datos reales.

El director de análisis de Tecnocasa, Lázaro Cubero, aseguró en la presentación del informe que, mientras que Madrid y Barcelona se encuentran en una fase más madura, el mercado inmobiliario

**El precio del metro cuadrado en Madrid aumenta un 3,58%, según el informe de Tecnocasa y la UPF**

español ha entrado en “fase de crecimiento”, lo que implica un “alto volumen de ventas y unos precios relativamente bajos”. De hecho, el coste de la vivienda se encuentra un 33,3% por debajo del máximo alcanzado durante la burbuja inmobiliaria, los 3.500 euros por metro cuadrado, de los años 2006 y 2007.

“El comprador de vivienda como inversor ha retornado al mercado, incluso el de Barcelona, donde todavía ve margen pese a la regulación de precios del alquiler”, señaló el catedrático de la UPF, José García-Montalvo. El 23% de las compraventas de vivienda de segunda mano fueron realizadas como inversión. La cifra es cuatro puntos porcentuales superior al dato de 2020, cuando la tasa se situó en el 19%. García-Montalvo afirmó que los inversores vuelven a ver al mercado inmobiliario como un sector refugio por la inestabilidad de los mercados financieros.

Las grandes capitales españolas, las ciudades de Valen-

cia (37,8%), Zaragoza (31,3%) y Madrid (27,9%) son las que contaron 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.

Tecnocasa ha elaborado un perfil del inversor a partir de sus datos. Principalmente, invierte en vivienda de entre 40 y 60 metros cuadrados, vacías y a reformar. El precio de estos pisos se encuentra por debajo de la media y, el comprador busca rebajas superiores al 10% al precio inicial.

De cara a este año, Montalvo consideró que probablemente se superarán las cifras de transacciones de este año y los precios seguirán creciendo. “Hemos entrado en una tendencia alcista. Los precios de oferta están creciendo más que los de compraventa”, indicó el experto.

Por otra parte, Tecnocasa señaló que el precio del alquiler presentó en 2021 un descenso a nivel nacional (-0,43%). La bajada en Madrid fue la más pronunciada (-4,25%), mientras que en Barcelona apenas se ajustó un -0,20%. Contrariamente, las ciudades de Valencia (9,52%), Sevilla (3,48%) y Zaragoza (0,34%) muestran subidas de diferente intensidad.