

CÁTEDRA DE EMPRESA GRUPO TECNOCASA – UPF DE ANÁLISIS DEL MERCADO DE LA VIVIENDA

El precio de la vivienda usada sube un 4,44%, con las compraventas en máximos

Nuevo informe de Dinamismo del mercado inmobiliario en España

Barcelona, 14 de julio de 2022.- El precio de la vivienda usada en España sube un 4,44% en el primer semestre de 2022 en tasa interanual y se sitúa en 2.475 euros el metro cuadrado. El precio máximo se alcanzó a finales de 2006 – principios de 2007, cuando el metro cuadrado rozó los 3.500€. Desde entonces, y hasta el primer semestre de 2022, el precio nominal ha bajado un 29,06%.

La ciudad de Getafe es la que muestra una mayor tasa de crecimiento del precio de la vivienda (10,26%), mientras que la menor tasa está en Barcelona (2,53%). Por su parte, Barcelona es la ciudad que cuenta con el metro cuadrado más alto (3.083€).

Lázaro Cubero, director de Análisis del Grupo Tecnocasa, ha destacado que *'el mercado inmobiliario actual se encuentra en un momento de máximo volumen de operaciones. Concretamente, la venta de viviendas de segunda mano ha subido en el primer trimestre de 2022 un 24% respecto al mismo trimestre de 2021'*.

Esta información se desprende del XXXV 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.

Jose García-Montalvo, coordinador del informe, ha destacado una vez más la importancia de este estudio y su diferencia respecto a otros estudios del sector. *'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, quien ha añadido: *'el informe Tecnocasa-UPF es un referente para el seguimiento del mercado inmobiliario residencial en un contexto de falta de estadísticas fiables sobre el sector'*.

Ahora, a este estudio se le une un nuevo informe sobre el Dinamismo del mercado inmobiliario en España, un análisis que se enmarca en la Cátedra de empresa Grupo Tecnocasa – UPF de Análisis del mercado de la vivienda, cátedra dirigida también por el catedrático García-Montalvo.

SECTOR FINANCIERO

El Informe sobre el mercado de la vivienda también analiza los principales datos relativos a la concesión de hipotecas. En el primer semestre de 2022, la hipoteca media se sitúa en 121.715 euros, un 3% más que hace un año. La ciudad de Barcelona (con una hipoteca media de 154.311€ y una variación del 0,3%) es la población con la hipoteca más alta. En Madrid es de 130.732€ (1,8%). El importe más bajo está en la ciudad de Valladolid (63.818€), aunque esta ciudad presenta una de las variaciones más altas (7,7%).

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.

Según Boarini, todos los indicadores analizados presentan estabilidad y están en línea con estándares crediticios. Así, por ejemplo, la ratio préstamo a valor se sitúa en el primer semestre de 2022 en el 72%, 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 86% de los nuevos hipotecados contaba en el primer semestre de 2022 con un contrato laboral indefinido, cifra en línea con los semestres anteriores. Finalmente, el plazo actual de una hipoteca es de 27,5 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 primer semestre de 2022 han llegado al 83%. En el semestre analizado, el tipo de interés aplicado en las hipotecas variables (1,71%) ha superado por primera vez al de las hipotecas a tipo fijo (1,62%). Esta circunstancia viene explicada por el hecho de que en abril y mayo de este año el Euribor registró valores positivos por primera vez en mucho tiempo. En relación a la cuota mensual, las hipotecas a tipo fijo se sitúan en 436€/mes y las variables en 423€/mes. Esto se debe a que las hipotecas variables son algo más largas (8 meses).

DINAMISMO DEL MERCADO INMOBILIARIO EN ESPAÑA

MERCADO DE SEGUNDA MANO

En relación al informe **Dinamismo del mercado inmobiliario en España** podemos ver los siguientes datos interesantes. En **vivienda de segunda mano**, vemos que las **CCAA más dinámicas**, y con ello con más actividad inmobiliaria, son **Illes Balears, Comunidad Valenciana, Región de Murcia, Andalucía, Comunidad de Madrid, Ceuta y Cataluña**. Todas estas CCAA muestran una actividad por encima de la media nacional (que se sitúa en 2,4 ventas por cada 100 viviendas).

Si acotamos el territorio, **las provincias más dinámicas en 2021** son las siguientes (todas ellas por encima de la media (2,39 compraventas por cada 100 viviendas): **Málaga, Almería, Alicante, Tarragona, Illes Balears, Murcia, Cádiz, Girona, Madrid y Ceuta**. Finalmente, si hacemos la **comparativa por ciudades**, destacan por encima de la media (2,56) y por ello como las más dinámicas, **Alicante, Murcia, Sevilla, Málaga, Madrid y Palma de Mallorca**, ésta última ha sido desbancada por Alicante, que se sitúa como líder en los últimos cuatro años. Contrariamente, están por debajo de la media las ciudades de Valencia, Bilbao, Barcelona y Zaragoza.

MERCADO DE OBRA NUEVA

Si analizamos el dinamismo en obra nueva por CCAA, vemos que las **más dinámicas en 2021** han sido **Melilla, Navarra, la Comunidad de Madrid, Andalucía, País Vasco, Comunidad Valenciana, Cantabria e Illes Balears**.

Por provincias, destacan **Melilla, Málaga, Navarra, Madrid, Alicante, Almería, Gipuzkoa, Guadalajara, Bizkaia y Sevilla**. Mientras que las ciudades más dinámicas en obra nueva son **Málaga, Valencia y Alicante**. Destaca por debajo de la tabla, y como una de las ciudades menos dinámicas, **Barcelona**. De hecho, **Cataluña tiene un bajo índice de obra nueva**, mientras que la Comunidad de Madrid tenía poco dinamismo hasta 2014 pero ahora muestra buenos datos.

SOBRE EL GRUPO TECNOCASA

La historia de Tecnocasa empieza en 1980 en Milán (Italia). 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 y más de 3.700 oficinas.

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 800 oficinas franquiciadas**.

Más información en: www.tecnocasa.es y en <https://prensa.tecnocasa.es>.