



UNA ESPAÑA DE RÉCORD LLEGA A LA FINAL

La selección española, con seis victorias en seis partidos, se clasificó anoche para la final de la Eurocopa tras superar a Francia en Munich

(2-1). El combinado nacional vio como la selección francesa se avanzaba en los primeros minutos, pero un gran gol de Lamine Yamal y

otro de Dani Olmo dieron la vuelta al marcador. Los Países Bajos o Inglaterra serán el rival que batir en Berlín. DEPORTES / P. 36 A 39

CLEMENS BILAN / EFE

EL CONFLICTO CATALÁN

Puigdemont queda libre de la imputación de terrorismo

El Supremo cierra la causa después de que lo hiciera el juez García-Castellón, mientras que los republicanos Jové y Salvadó son amnistiados

POLÍTICA / P. 10 Y 11

La vivienda abre un ciclo de alza de precios por la bajada de tipos de tipos

También influyen la fuerza del mercado laboral y la llegada de inmigrantes

Según un estudio de la UPF y Tecnocasa, los precios han subido en el primer trimestre un 6,2% de media en España y se abre una tendencia al alza debido a la bajada de tipos de interés. El estudio asegura también que no hay síntomas de una burbuja inmobiliaria, aunque los precios hayan vuelto a los niveles del 2008. ECONOMÍA / P. 44

La izquierda francesa ya se pelea por el candidato a primer ministro

Tanto los socialistas como los insumisos de Mélenchon reclaman el cargo

INTERNACIONAL / P. 3

Barcelona lanza una lista de propuestas para atajar la multirreincidencia

VIVIR / P. 23

TEMPERATURA SUAVE

El calor de verano se resiste a llegar este año

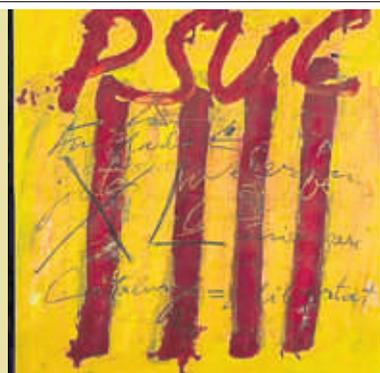
SOCIEDAD / P. 19



EXPOSICIÓN

El Tàpies más activista, y no solo contra el franquismo

CULTURA / P. 31



DISCREPANCIAS

Los obispos desoyen al Gobierno en su plan antiabusos

SOCIEDAD / P. 18



La carestía del mercado inmobiliario, un problema económico y social

La vivienda abre un nuevo ciclo alcista impulsada por la bajada de tipos

El precio sube más que el IPC en las áreas urbanas y bajan los plazos de venta

ROSA SALVADOR
Barcelona

Los precios de la vivienda han iniciado un nuevo ciclo alcista impulsados por un aumento de la demanda de compra por la próxima bajada de tipos de interés, la fortaleza del mercado laboral, la llegada de inmigrantes y las tendencias sociales que reducen el número de miembros de los hogares, según explicaron ayer los directivos de Tecnocasa, la mayor red inmobiliaria de España, y José García Montalvo, catedrático de Economía de la UPF.

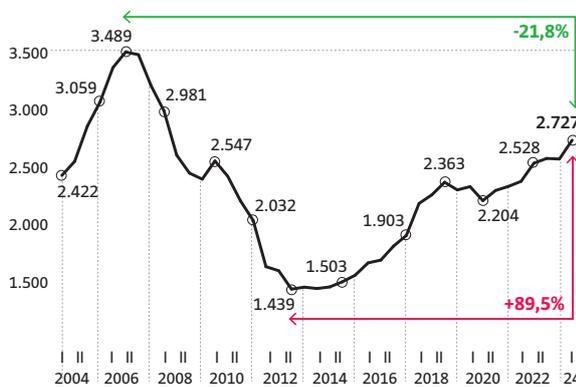
“En el primer semestre los precios han subido un 6,2% de media en nuestra red en España, con alzas más fuertes en Sevilla (9,7%), Valencia (8,56%) o Madrid (6,58%) y algo más moderadas en Barcelona (4,8%)”, señaló Lázaro Cubero, director de análisis de la red, que destacó que es la primera vez en muchos años que el aumento supera el IPC.

Según el informe sobre el mercado de la vivienda que elaboran la inmobiliaria y la UPF desde el 2004 analizando los precios de las transacciones en las que interviene, el precio medio de venta en España ha sido de 2.727 euros/m² en el primer semestre, el mismo nivel del 2008 o el 2004 y un 22% por debajo del máximo, que alcanzó en el segundo semestre del 2006. Esta cifra esconde sin embargo variaciones locales, con grandes aumentos en las zonas donde se concentra la actividad económica y la población: todo el eje mediterráneo, Madrid, Eivissa, Palma y Canarias, según José García Montalvo.

Paolo Boarini, consejero delegado de Tecnocasa, recordó que, en cambio, los precios que recoge el INE están ya por encima de los que había en el máximo del anterior ciclo, y esto ha llevado a pen-

El precio de la vivienda vuelve a acelerar

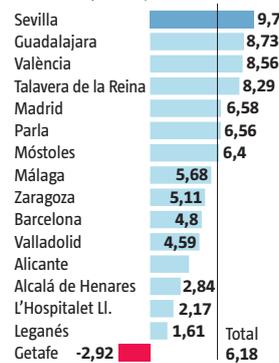
Precio en euros por semestres



FUENTE: Cátedra Tecnocasa-UPF

Subidas en las áreas urbanas

Variación en porcentaje



Anna Monell / LA VANGUARDIA

Un estudio de la UPF y Tecnocasa descarta que haya burbuja, pese a que los precios han vuelto al nivel del 2008

sar que tal vez estemos de nuevo en una situación de burbuja. A su juicio, sin embargo, “todos los indicadores demuestran que no hay síntomas” de ello, sino de un mercado con poca oferta de vivienda y mucho interés de compra. “Si la vivienda ha resistido el ciclo de subida de tipos de interés sin bajar de precio, cuando teóricamente tenía que haber bajado hasta el 30%, podemos prever que las subidas se acelerarán cuando efectivamente bajen los tipos”, advirtió García-Montalvo.

Boarini explicó que en el 2023 en España se vendieron 638.000 viviendas, 200.000 menos que en el 2007, y apenas 60.000 de obra nueva, cuando entonces eran



INMA SAINZ DE BARANDA / ARCHIVO

Una pareja mira anuncios de pisos en una inmobiliaria

prácticamente la mitad del mercado. Además, las condiciones de financiación son mucho más estrictas, con hipotecas que cubren apenas el 69% del valor de la vivienda, cuotas que suponen un 30% de los ingresos del solicitante (en el 2007 llegaron a rondar el 60%) y una duración media de 28

años. El 83% de quienes consiguieran una hipoteca tienen contrato indefinido, frente a la situación del boom, cuando eran solo el 55%.

En este periodo, explicó García Montalvo, el parque inmobiliario ha sumado casi tres millones de viviendas, pero de ellas solo 1,8

millones son viviendas principales, mientras que el resto son segundas residencias. Y aunque los precios según el INE hayan superado los máximos del 2008, “la inflación acumulada es del 39%, por lo que en términos reales la vivienda media es más barata”.

El catedrático señaló que la subida se ha producido por el encarecimiento de la vivienda nueva (un 30% más cara que en el 2008 según el INE) y que su subida se mantendrá porque los costes de construcción han subido un 38% y en el futuro tendrá más facilidades de financiación por parte de los bancos por ser más eficiente energéticamente, lo que aún impulsará más su precio.

“No es un fenómeno exclusivo de España, sino que está pasando en las grandes ciudades de todos los países –explicó García Montalvo–. Aquí el Banco de España ha cifrado en 600.000 el déficit de viviendas, pero esa cifra se va ampliando. El cuello de botella es la escasa construcción de vivienda: una oferta que no crece al ritmo de la demanda”.

“Hay una enorme presión compradora, sobre todo en Madrid –reconoció Cubero. Cuando se pone a la venta un piso a precio de mercado se vende en apenas una semana. Y los propietarios aceptan muy poco ajuste de precios”. Además, explicó Boarini, “ya no hay expectativas de bajadas de precios, y eso ya es un factor alcista, porque antes algunos compradores se esperaban a ver si bajaban los precios”. Según los datos de Tecnocasa, en Barcelona el 62,9% de los compradores de vivienda son españoles, frente a un 22,6% que son extranjeros comunitarios y un 14,8% que son extranjeros extracomunitarios. El 58,6%, además, son varones.

García Montalvo explicó que a la carestía de la vivienda se suma la del alquiler. “Ya no es solo que



el alquiler sea caro, sino que no hay pisos”, explicó. En el mismo sentido, Cubero señaló que las oficinas de la inmobiliaria tienen listas de espera de familias que buscan piso, a las que se ofrece lo que entra, de manera que muchos no llegan ni a publicarse en los portales de internet.

“Ya advertimos hace un año que la ley de Vivienda iba a sacar del mercado más de 100.000 viviendas, por la inseguridad jurídica que ha introducido”, señaló Cubero. En las oficinas de la inmobiliaria, los pisos disponibles para alquilar han caído ese año un 23,6% respecto al año pasado y un 28,5% respecto al 2022, mientras que en Barcelona la caída ha sido del 37,4% respecto al 2023 y del 51,4% respecto al 2022.

En la ciudad de Barcelona son ya amplia mayoría los inquilinos extranjeros: el 38,7% son comunitarios; el 21,8%, extracomunitarios frente a solo el 39,4% de espa-

La ley de Vivienda desploma la oferta de alquiler un 24% en España y un 37% en Barcelona

ñoles. “En los barrios más cotizados son los *expats* o profesionales generalmente europeos quienes se quedan las viviendas, porque tienen más poder adquisitivo. Mientras que en los barrios más populares y con peores condiciones, los hijos de los residentes se van buscando entornos mejores y son los inmigrantes quienes alquilan e incluso compran, creando auténticas comunidades de miles de personas”, señaló.

Cubero señaló que los datos de la inmobiliaria señalan que no hay pisos vacíos, más allá de los procedentes de herencias o de la rotación de los propietarios. Así, en el conjunto de España, en el 78% de los pisos que se alquilan el anterior inquilino o el propietario vivía en el inmueble en los días previos, un porcentaje que en Barcelona alcanza el 79,3%. “Con las rentas por encima de los 1.000 euros al mes, para el propietario el coste de oportunidad de tener un piso vacío es muy alto”, recordó García Montalvo.●