

Informe sobre el
mercado de la vivienda

2013

primer semestre

APARICIONES EN PRENSA



Universitat
Pompeu Fabra
Barcelona



El 70% de los pisos que se venden en España ya se pagan sin hipoteca

CAMBIO DE TENDENCIA/ El préstamo hipotecario ya no es la opción mayoritaria en 13 autonomías. Ganan peso las adquisiciones de la banca y los fondos de inversión y las compras de vivienda al contado.

Juanma Lamet, Madrid

De todas las hipotecas que se firman en España, sólo la mitad se destinan a financiar viviendas. Y de todas las casas que se venden en España ni siquiera un tercio se sufragan con este tipo de préstamos. Así lo demuestran las estadísticas desglosadas del Consejo General del Notariado, a las que ha tenido acceso EXPANSIÓN.

En el segundo trimestre del año, el número de hipotecas escrituradas para el pago de vivienda equivalía a sólo el 31% de los inmuebles residenciales transaccionados. Esto quiere decir que de cada 10 casas que se venden, sólo tres se financian a la manera tradicional.

De hecho, la hipoteca ya no fue la opción mayoritaria en 42 de las 52 provincias de España en el primer trimestre del año. En abril, ocurría lo mismo en 13 de las 17 autonomías (ver gráfico adjunto).

Esto da una buena idea de la situación actual del mercado inmobiliario y de la gran sequía crediticia del país.

Es importante diferenciar el motivo por el cual se concede la hipoteca, que se especifica en la escritura: para construcción, para financiación empresarial, para el pago de un solar, de una finca rústica, de un garaje, etcétera. De hecho, en los años del boom inmobiliario llegó a haber más hipotecas que venta de viviendas.

Así que, ¿cómo se paga el resto de inmuebles, ese mayoritario 69% del total de compraventas que no firma hipoteca? Según los expertos consultados, se trata de adquisiciones de la banca, paquetes de inmuebles comprados por los fondos de inversión extranjeros, casas pagadas por extranjeros con hipotecas foráneas o con financiación no hipotecaria.

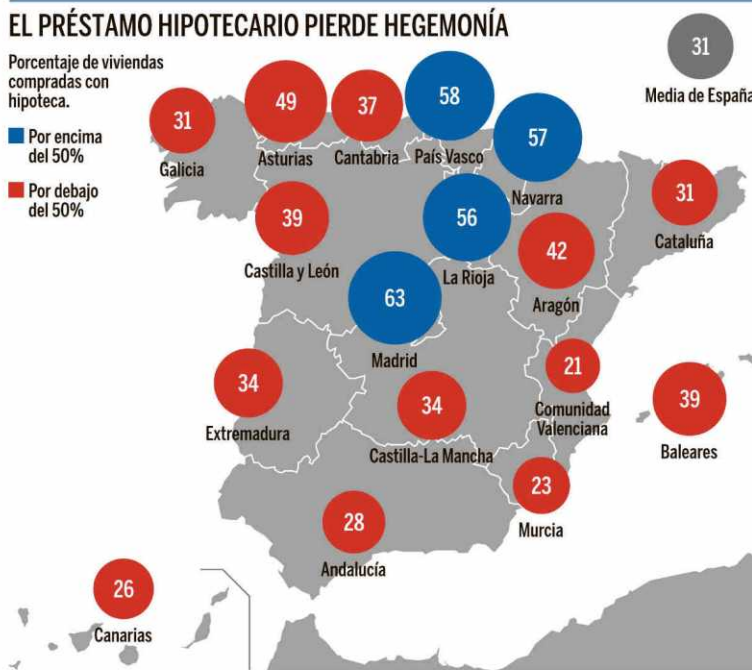
Además, podría haber un porcentaje residual de hipotecas en las que no se especifica que el préstamo se destinará a la adquisición de un inmueble, cosa poco probable. Por último, están los pisos pagados al contado (tanto por españoles como por ciudadanos del resto del mundo).

No en vano, según un estudio de Tecnocasa y la Univer-

EL PRÉSTAMO HIPOTECARIO PIERDE HEGEMONÍA

Porcentaje de viviendas compradas con hipoteca.

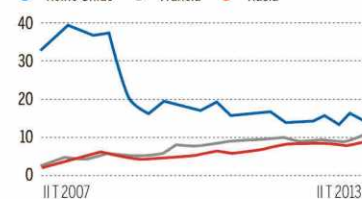
■ Por encima del 50%
■ Por debajo del 50%



Los extranjeros que más compran

En porcentaje del total.

○ Reino Unido ○ Francia ○ Rusia

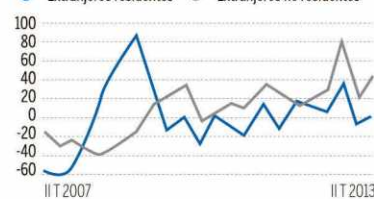


Fuente: Centro de Información Estadística del Notariado

Compraventas de vivienda libre

En porcentaje de variación interanual.

○ Extranjeros residentes ○ Extranjeros no residentes



Expansión

El 58% de las casas usadas se paga al contado y se supera el 60% en algunas ciudades

sitat Pompeu Fabra, el 58,4% de las viviendas usadas que se venden en España se paga al contado, y esta cifra llega a superar el 60% en ciudades como Barcelona. El número de compradores inversores crece cada trimestre y el número de compradores que han hecho la operación como inversión se sitúa en el 24,16% del total de compraventas realizadas.

“La compraventa de viviendas por parte del comprador tradicional ahora es un mercado muy pequeño”, explica Jordi Esteve, del Centro de Información Estadística

del Notariado. Y, “como ahora se están formalizando menos ventas, las de los inversores (sobre todo extranjeros) suponen un porcentaje mayor del total”, indica Julio Rodríguez, expresidente del Banco Hipotecario.

Al contado

Rodríguez agrega: “Se compran más viviendas al contado. Y esto va en paralelo con que la venta a extranjeros está aumentando. Además, los fondos de inversión extranjeros son más lanzados que antes, ya que en EEUU y Japón tienen más liquidez por las medidas de estímulo monetario”. Y añade: “Las operaciones que llevan a cabo esos fondos se hacen sin hipoteca, porque traen ya la financiación debajo del brazo”.

Rodríguez agrega: “Los extranjeros compran, sobre todo, en el arco mediterráneo, en paquetes de viviendas”. Y tiene razón. Por ejemplo, los compradores foráneos ya son mayoría en la provincia de Alicante, la primera en la que esto ocurre. Es decir, compran más inmuebles residenciales que los españoles.

En el primer trimestre de 2013 (último con datos desglosados por nacionalidades), los extranjeros adquirieron 2.816 viviendas, el 51,7% de un total de 5.447.

En el resto de España, de media, los españoles aún compran cinco de cada 6 viviendas. Los extranjeros compran el 17% del total, tasa que sigue subiendo, ya que el número de transacciones que firman aumenta un 17% inter-

Británicos, galos y rusos, los foráneos que más compran

En los últimos años, la adquisición de casas por parte de los extranjeros no residentes ha ido ganando más y más peso, sobre todo por parte de los rusos, que se han consolidado en el pódium de los foráneos compradores de vivienda, según las estadísticas notariales. En el primer lugar de la clasificación de países cuyos ciudadanos invierten más en España sigue Reino Unido (un 15,5% del total, muy lejos del 39% que llegó a acaparar en 2007). Le siguen Francia (10,7%), Rusia (que con un 8,7% se distancia definitivamente del cuarto puesto), Alemania (7,6%) y Bélgica (7,5% del total). En todo 2012, sólo los británicos compraron más que los rusos. Además, todos los expertos consultados coinciden en que en el verano los rusos han sido especialmente activos, sobre todo en la costa mediterránea. En cuanto a los extranjeros residentes, los que más compran son, también, los británicos, seguidos de los franceses, los rumanos y los chinos, aunque estos han sido también muy activos en el periodo estival, según los analistas.

ranual, el mismo porcentaje en el que caen las compras de los españoles (ver información adjunta, arriba).

Además del paulatino incremento de operaciones llevadas a cabo por extranjeros, crece el número de españoles que “compran a tocateja pisos baratos en la costa, de hasta 60.000 euros”, apunta Julio Rodríguez. Sin embargo, la mayoría de los nuevos hogares que se forman opta por el alquiler.

Pese a todo, el expresidente del Banco Hipotecario cree que al español medio esta crisis no lo ha cambiado ni lo va a cambiar: “La hipoteca volverá a tirar en cuanto haya más seguridad en el empleo, porque España es un país de mentalidad eminentemente propietaria”.

EL EXPERTO OPINA

Las bajadas de los precios de los pisos: provincias y capitales de provincias

Borja Mateo, Experto en Mercado Inmobiliario Residencial en España 25/09/2013 - 07:00

A+ A-



Con este iniciamos una serie de tres artículos en los que explicaremos con todo lujo de detalles, cuál es la bajada de precios de compraventa efectiva (precios a los que se están vendiendo las casas en España) de las viviendas (casas o apartamentos) de segunda mano en toda la geografía patria en el mercado entre particulares.

En este primer artículo abordaremos las bajadas de precios en todas las provincias de España así como en las distintas capitales de las mismas. En un segundo artículo pasaremos a estudiar la bajada en todos los barrios de Madrid y Barcelona. Finalmente, en un tercero, abordaremos las bajadas en un muy buen número de ciudades de todas las provincias del país; se trata de un total de 376 lugares y regiones de España lo que hace de esta serie, la más extensa en cuanto al cálculo de precio de compraventa efectiva que se haya realizado hasta el momento en España.

Términos que usaremos:

1. *Precio de oferta*: se trata del precio al que el vendedor particular pretende vender su inmueble. Para ello usaremos los precios recogidos en el índice Fotocasa http://www.fotocasa.es/indice-inmobiliario_fotocasa.aspx El precio de oferta no es el precio al que finalmente se venden los pisos, o precio de compraventa efectiva;
2. *Precio de pico*: el precio medio de compraventa efectiva que alcanzaron los pisos en el pico de la burbuja para una determinada zona. Tomaremos los valores de referencia marcados por el índice fotocasa arriba mencionado;
3. *Precio de compraventa efectiva*: se trata del precio al que se cruzan las operaciones entre particulares en el mercado de segunda mano, y suelen ser inferior al precio de oferta;
4. *Índice Tecnocasa*: se trata de una serie de estudios que Tecnocasa realiza sobre las transacciones inmobiliarias en las que participa a través de sus delegaciones. Este índice se publica para una serie de provincias y ciudades y recoge precios de compraventa efectiva. Tecnocasa es una de las mayores redes inmobiliarias que existen en España y la que, en mi opinión, mejor recoge los precios de pisos en el mercado de segunda mano

Realidades de las que partimos:

1. Los precios de los pisos de compra-venta efectiva vivieron su apogeo entre el tercer trimestre de 2006 y el primero de 2007¹; a partir de entonces los precios comenzaron a bajar región tras región. De este hecho tenemos la certeza usando los estudios que Tecnocasa. Según este estudio, fue Barcelona la primera gran ciudad analizada en la que los precios comenzaron a bajar². Hay que recordar que Tecnocasa es el único índice existente que se centra en los precios de pisos de compraventa efectiva: el resto de índices se centran en los precios de oferta o bien en los de tasación;

2. Los precios de oferta siguieron subiendo hasta mediados de 2007. Es decir, en los portales inmobiliarios tales que Fotocasa, los vendedores potenciales seguían subiendo sus expectativas de precios de compraventa efectiva hasta después de que los mismos comenzaran a bajar;

3. Precios de venta sólo entre particulares en el mercado de segunda mano. Sólo utilizaremos los precios de oferta, pico y compraventa efectiva entre particulares en el mercado de segunda mano puesto que sólo existen estadísticas sobre los tipos de precios para pisos de segunda mano, nunca de primera. Tanto el índice Fotocasa como el Tecnocasa de pisos de segunda mano entre particulares. De esta forma dejamos de lado los pisos de primera mano, así como los que venden los bancos³.

Sistemática de cálculo:

Uso del índice fotocasa. Para cada una de las provincias, ciudades y barrios que analicemos partiremos del siguiente punto: diremos que a finales septiembre de 2006 (comienzo del período en el que los precios comenzaron a bajar) los vendedores eran capaces de vender sus pisos al mismo precio que se pedía; es decir, el precio de oferta, el precio de pico y el precio de compraventa efectiva eran el mismo. Aunque muy posiblemente en muchas zonas esto no fuera cierto, sino que el precio de compraventa efectiva fuera superior o inferior al de oferta, nos ayudará mucho a llegar a resultados. De la misma forma, **como precio actual de oferta, tomaremos los consignados en el índice fotocasa para las mismas zonas a finales de agosto de 2013**. Con el fin de poder usar datos que abarquen muy similares períodos de tiempo, eliminaremos de nuestra observación todas aquellas de zonas en las que no existan datos desde el cuarto trimestre de 2006 puesto que sabemos que, en el último trimestre de 2006 se dio el pico de precios. De esta suerte:

a) las provincias de Cuenca, Soria y Teruel así como las ciudades autónomas de Ceuta y Melilla desaparecen totalmente de nuestros cálculos tanto a nivel de provincia, como de capital y poblaciones de segundo rango;

b) las capitales de provincia de Avila, Badajoz y Segovia no forman parte de las estadísticas al carecer de datos, no así a nivel de provincia

Uso de la herramienta de Idealista. Idealista ha creado una herramienta en la que recoge la rebaja media que los compradores están dispuestos a pagar, respecto al precio de oferta, en distintas provincias, ciudades, provincias y hasta en barrios de España. Respecto al precio de los pisos en cada zona recogido en fotocasa para finales de agosto de 2013, añadiremos un descuento adicional de la mitad de la rebaja exigida por el potencial comprador. Así, en una ciudad en la que el precio de oferta en septiembre de 2006 hubiese sido 2000 euros, el consignado en fotocasa a finales de agosto de 1250 euros, y en el que Idealista diga que los compradores exigen un descuento adicional del 20%, diremos que el precio de venta efectivo alcanzable en este momento es del 10% inferior al de oferta. En este caso en concreto sería:

- i. $1250 - 10\% \text{ de } 1250 = 1.125$ euros;
- ii. $2000 - 1125 = 875$ euros;
- iii. $875 / 2000 = 43,75\%$
- iv. Esto quiere decir que en este caso el descuento nominal (sin tener en cuenta el efecto de la inflación) sería del 43,75% respecto al precio de pico.

Recordemos que, a efectos de este artículo, el precio de oferta en el pico de la burbuja, equivale al precio de compraventa efectiva de pico como hemos explicado anteriormente.

En las provincias, ciudades o barrios en las que Idealista no tenga recogido ningún precio de descuento deseado por los compradores respecto al precio de oferta de agosto de 2013, tomaremos el valor medio de la media nacional que es 23,9%⁴, es de decir el 11,95%. Aunque este valor puede no ser correcto para muchos lugares, sí que lo es para otros y nos ayudará mucho a entender lo que sucede en el mercado.

De esta forma, los resultados de las bajadas para las provincias de España y las capitales son:

PRECIOS EN EL CONJUNTO DE LAS PROVINCIAS		
	Bajada nominal de precio desde pico	Bajada en términos reales desde pico[i]
Alava	44,52%	52,13%
Albacete	43,12%	51,09%
Alicante	44,51%	52,29%
Almería	46,33%	53,86%
Asturias	38,39%	47,02%
Avila	33,71%	42,81%
Badajoz	36,40%	45,13%
Barcelona	50,35%	57,31%
Burgos	32,51%	41,97%
Cáceres	15,12%	26,76%
Cádiz	49,54%	56,61%
Cantabria	37,94%	46,64%
Castellón	49,04%	56,18%
Ceuta	s.d.*	s.d.
Ciudad Real	51,58%	58,37%
Córdoba	47,38%	54,75%
Cuenca	s.d.	s.d.
Gerona	46,82%	54,28%
Granada	50,67%	57,59%
Guadalajara	52,84%	59,45%
Guipúzcoa	38,89%	47,27%
Huelva	44,77%	52,51%
Huesca	40,94%	49,21%
Islas Baleares	40,30%	48,67%
Jaén	34,43%	43,62%
La Coruña	31,74%	41,11%
La Rioja	51,88%	58,63%

Las Palmas	43,60%	51,50%
León	33,05%	42,44%
Lérida	51,44%	58,25%
Lugo	32,62%	41,87%
Madrid	45,71%	53,32%
Málaga	46,76%	54,22%
Melilla	s.d.	s.d.
Murcia	52,93%	59,53%
Navarra	46,32%	53,84%
Orense	20,63%	31,34%
Palencia	30,53%	40,26%
Pontevedra	44,05%	51,89%
Salamanca	33,14%	42,31%
Santa Cruz de Tenerife	40,48%	48,82%
Segovia	41,82%	49,80%
Sevilla	34,86%	43,99%
Soria	s.d.	s.d.
Tarragona	54,84%	61,17%
Teruel	s.d.	s.d.
Toledo	51,61%	58,39%
Valencia	56,81%	62,86%
Valladolid	35,65%	44,66%
Vizcaya	36,43%	45,34%
Zamora	22,86%	33,27%
Zaragoza	56,05%	62,21%

s.d. : carece de datos estadísticos suficientes por lo que la desviación media respecto a la media de precios resulta muy alta y, por tanto, no refleja la realidad de la zona

PRECIOS EN LAS CAPITALES DE PROVINCIA

	Bajada nominal de precio desde pico	Bajada en términos reales desde pico
Vitoria	44,88%	52,44%
Albacete	42,70%	50,56%
Alicante	39,83%	48,26%
Almería	46,47%	53,97%
Oviedo	39,68%	48,14%
Avila	s.d.	s.d.
Badajoz	s.d.	s.d.
Barcelona	46,67%	54,14%
Burgos	37,85%	46,37%
Cáceres	30,79%	40,28%

Cádiz	46,81%	54,26%
Santander	37,00%	45,83%
Castellón	52,16%	58,86%
Ciudad Real	44,52%	52,13%
Córdoba	46,48%	53,98%
Cuenca	s.d.	s.d.
Gerona	50,43%	57,38%
Granada	48,10%	55,37%
Guadalajara	53,83%	60,30%
San Sebastián	32,04%	41,36%
Huelva	35,84%	44,83%
Huesca	39,64%	48,10%
Palma de Mallorca	38,25%	46,91%
Jaén	42,21%	49,88%
La Coruña	24,97%	35,26%
Logroño	50,12%	56,96%
Las Palmas de Gran Canaria	35,79%	44,79%
Leon	30,59%	40,11%
Lérida	53,95%	60,40%
Lugo	s.d.	s.d.
Madrid	44,17%	51,99%
Málaga	45,63%	53,25%
Murcia	51,48%	58,28%
Pamplona	41,70%	49,87%

Orense	23,27%	33,80%
Palencia	30,30%	39,86%
Pontevedra	35,82%	44,62%
Salamanca	31,86%	41,21%
Santa Cruz de Tenerife	32,25%	41,75%
Segovia	s.d.	s.d.
Sevilla	36,15%	45,10%
Soria	s.d.	s.d.
Tarragona	49,57%	56,64%
Teruel	s.d.	s.d.
Toledo	44,41%	52,04%
Valencia	52,37%	59,05%
Valladolid	39,21%	47,73%
Bilbao	35,05%	44,15%
Zamora	19,42%	30,47%
Zaragoza	55,95%	62,12%

Anotaciones de relevancia:

- Las rebajas respecto al precio de oferta que hemos aplicado usando la herramienta de Idealista (el 11,95% en caso de carecer de un valor), son las mínimas del mercado; la rebaja media debe rondar el 5% más de las que nosotros hemos recogido, o lo que es lo mismo: las rebajas de las que hablamos en estamos hablando está por lo bajo de las que realmente se han producido. Así, para Zarazoga capital, la bajada nominal de los precios de compraventa efectiva de los pisos, debe estar por el 60,95%. Todo esto quiere decir que nuestros cálculos son muy benignos para con las verdaderas caídas de precios de los pisos que se ha producido tal y como queda reflejado en una comparativa con el índice Tecnocasa el cual recoge, exclusivamente, precio de compraventa efectiva en las ciudades más importantes de España ⁶ ;
- Para el conjunto de España, y usando la misma metodología, la rebaja debe ser ya del 47,07% en términos nominales y el 54,49% en reales. Como hemos dicho antes, la rebaja en la realidad del mercado, debe rondar más bien el 52,07% en términos nominales para el período desde finales de septiembre de 2006 hasta agosto de 2013

Conclusiones

- La bajada de los precios de los pisos es muy amplia incluso en zonas donde la oferta es muy limitada en relación con la población ⁷ ;
- Es interesante observar, que son las zonas menos pobladas aquellas en las que se constata una menor bajada de los precios. Es razonable pensar que sea en estas misma provincias en las que la rebaja en el precio de compraventa efectiva respecto al precio de oferta sea la mayor, de ahí la discrepancia;
- Comprarse un piso ahora es la forma más efectiva de destruir un patrimonio. Estamos en medio de un superciclo de bajadas de precios de pisos ⁸ cuyo desarrollo continuará teniendo lugar durante los próximos años;
- Lo más inteligente en estos momentos es el alquiler ⁹ , la renegociación del mismo de forma dinámica y la demora máxima de la adquisición de vivienda ¹⁰ . A los pisos que se vendan hoy, seguirán muchos más a lo largo de los próximos años

En la tercera entrega de esta serie publicaremos la serie numérica de las 376 referencias.

Borja Mateo es experto inmobiliario y autor de los libros "La verdad sobre el mercado inmobiliario" y "Cómo sobrevivir al crack inmobiliario" (editorial Manuscritos) www.borjamateo.com

1) Hay que recordar que los estudios de Tecnocasa se publican entre tres y cuatro meses tras la finalización del período estudiado para las ciudades más importantes de España; así en abril-mayo de 2007 para el segundo semestre de 2006 y así sucesivamente. La media de los precios para el período observado, es la mitad del período; así para el informe publicado en abril-mayo de 2007 y que estudia el precio medio de transacción del segundo semestre de 2006, la media de las constataciones de los precios se produce el 30 de septiembre o 1 de octubre de 2006. Ultimamente, Tecnocasa publica un índice para ciudades de segundo rango y algunas de primera, en fechas distintas que el primer estudio al que hemos hecho referencia

2) Así en la página 4 de http://www.tecnocasa.es/mediaObject/Espana/sala-prensa/UPF/2_2006/original/2_2006.pdf comparada con los resultados de la 3 de http://www.tecnocasa.es/mediaObject/Espana/sala-prensa/UPF/1_2007/original/1_2007.pdf se observan ya las primeras bajadas en Barcelona (de 4487 a 4481), Jérez de la Frontera (de 1502 a 1473), Hospitalet de Llobregat (4186 a 3710). En una sola otra (Málaga) se da un estancamiento de los precios (en 2163) y en el resto la subida es mucho más comedida que en los años anteriores.

3) Con el fin de entender mejor cómo la diferencia de precio entre los pisos que ofertan los particulares y aquellos que venden los bancos, has de leer <http://financiarred.com/sareb-y-bancos-dificultan-la-venta-de-pisos-a-los-particulares/>

4) <http://www.idealista.com/news/archivo/2013/08/12/0651909-los-compradores-de-vivienda-presentan-rebajas-del-24-de-media-durante-el-verano-tabla>

5) Las tasas de inflación hasta finales de agosto de 2013 son del 16,3% desde septiembre de 2006, el 15,9% desde octubre, el 15,6% desde noviembre y el 15,3% desde diciembre. Estos datos pueden ser consultados en la página del Instituto Nacional de Estadística

6) Así comparando los resultados de la estadística de Tecnocasa del segundo semestre de 2006 http://www.tecnocasa.es/mediaObject/Espana/sala-prensa/UPF/2_2006/original/2_2006.pdf con la del primer semestre de 2013, las bajadas nominales de los precios de los pisos para los distintos municipios son de : Barcelona 57,41% (de 4487 euros el metro cuadrado a 1911), Madrid 60,52% (de 4043 a 1596), Málaga 54,41% (de 2163 a 986), Sevilla 48,82% (de 2132 a 1091), Valencia 65,75% (de 2149 a 736) y Zaragoza de 65,12% (de 2999 a 1046)

7) Así para Vizcaya, provincia en la que existe el menor número de pisos a la venta, vacíos o en construcción por habitante de toda España <http://www.estrategiasdeinversion.com/noticias/20111216/pisos-donde-no-hay-oferta-precios-bajan-mucho> o en Guipúzcoa, la provincia con la mayor densidad de población, donde las bajadas deben rondar realmente el 45-55% <http://www.diariovasco.com/20130908/economia/banca-esta-impidiendo-vender-201309080818.html#opina>

8) <http://www.elinversorinquieto.es/opinion-ver.php?id=948&idn=3>

9) Cómo se negocia de forma muy efectiva una fuerte bajada del precio del alquiler lo puedes leer aquí <http://www.estrategiasdeinversion.com/noticias/20121119/tecnicas-dinamicas-negociacion-alquiler>

10) <http://www.estrategiasdeinversion.com/noticias/20121119/tecnicas-dinamicas-negociacion-alquiler>



Deshinchada la burbuja inmobiliaria, el mercado español afronta un nuevo escenario: **los precios se han abaratado de forma vertiginosa y los inversores internacionales, particularmente latinoamericanos, han interpretado la situación.** Gozan de liquidez y tienen experiencia. Es la hora de las multilaterales



INVERSIONES EN ESPAÑA

Latinoamérica caza gangas en España

Importantes fortunas de México, Brasil, Chile o Colombia han cerrado una docena de operaciones inversoras en España en los últimos meses



Sergio Heredia

Un ejercicio perfilará esta información. Poco tiene que ver la España de la década pasada, con sus siete primeros años prodigiosos, con la de hoy. Entre el 2000 y el 2007, los latinoamericanos que desembarcaban en España lo hacían pensando en Eldorado: el país crecía, ¡había oportunidades! Hoy ocurre lo contrario: España está en zona de mínimos. Y son los cazadores, multimillonarios latinos, quienes se asoman a su mercado, tras la ganga.

Hay que contextualizar la idea. Impulsado por el boom inmobiliario, en la década pasada el país ascendía posiciones: mientras algunos indicadores situaban su economía en la octava posición mundial, alguno profetizaba que Francia, la séptima, caería pronto. El escenario abría posibilidades. En el 2000, apenas 924.000 inmigrantes vivían en España, según el Instituto Nacional de Estadística (INE). En el 2009, eran 5.598.000. Centenares de miles de latinoamericanos de clase media y baja protagonizarían este proceso elefantiásico, sin precedente alguno en la era moderna. Venían de Ecuador, Perú o Argentina: en España se construía a destajo. ¡Había empleo para todos!

Todos saben qué vino luego, en el 2008. Se pinchó la burbuja, se disparó la tasa de desempleo y el Gobierno activó diversos planes de retorno: había que facilitar que los inmigrantes regresasen a su país. A diferencia de chinos o africanos, muchos latinos volvieron a Quito o Buenos Aires. Hasta ahora, lo han hecho unos 400.000: sus países florecen hoy.

Ese florecimiento ha provocado que la presencia latinoamericana haya entrado en una dimensión distinta. Atraídos por el abaratamiento galopante de los precios, son ahora las gran-

El arte de comprar pisos para hacer negocio

Esta misma semana, un informe de la firma inmobiliaria Tecnocasa desvelaba que los precios de los pisos en España se han desplomado ya un 58,7% desde el inicio de la crisis económica y financiera, que muchos sitúan en la caída de Lehman Brothers, en septiembre del 2008. El apunte es notable: así florecen los chollos. Y ante semejante escenario, los cazadores no han tardado en aparecer en escena. Se calcula que los inversores ya están comprando el 32% de los pisos que hoy se venden en Barcelona, y que un tercio de esos compradores son extranjeros. Muchos de ellos son grandes firmas internacionales que no necesitan financiarse (he aquí otra de las lacras de la economía española actual: la falta de crédito) porque son capaces de comprar al contado.

El dato es significativo. Sobre todo, si se tiene en cuenta que los atractivos precios multiplican la rentabilidad de las inversiones. En ciudades como Madrid o Barcelona, y tras poner la vivienda en alquiler, el inversor se está garantizando unas rentabilidades que oscilan entre el 5% y el 7%, muy por encima de lo que les puede garantizar un depósito

en cualquier entidad bancaria. Para todos ellos, el centro de Madrid es la zona más atractiva del país. A finales del año pasado, un inversor de Chile adquirió un edificio en la plaza de la Lealtad, frente al paseo del Prado, a muy pocos pasos del hotel Ritz, de la bolsa y del Museo del Prado. Luego, un grupo venezolano invirtió 17 millones de euros por una sede de Allianz en el barrio de Salamanca. Hay inversores latinoamericanos pidiendo turno ante la sede de la Sareb, el banco malo, que ya ha cerrado dos grandes operaciones internacionales desde que se puso en funcionamiento, a principios de este mismo año. Fondos de inversión tratan de adquirir experiencia comprando plataformas inmobiliarias de bancos. Catalunya Banc ha traspasado su filial de gestión inmobiliaria, CXI, mientras que Bankia ha vendido Bankia Habitat. Centros comerciales, viviendas, edificios oficiales... las oportunidades aparecen por doquier, situación que está relanzando las posibilidades del país y multiplicando los lazos que le unen con los gigantes latinoamericanos. Por motivos bien diferentes a los de fechas recientes, España se halla en el punto de mira de Latinoamérica.

des multinacionales latinas que se dejan ver: en España, entienden muchas de ellas, se cazan chollos.

Estos gigantes, las multilaterales, han cerrado una docena de adquisiciones de compañías o de grandes inmuebles en el último año. ¿El último ejemplo? En agosto, el empresario colombiano Jaime Gilinski y el financiero mexicano David Martínez Guzmán (a través del fondo Fintech Investment Limited, domiciliado en Nueva York) invirtieron 275 millones de euros en acciones tras la ampliación de capital de Banc Sabadell.

Ahora, se interpreta en Lat-

En agosto, el mexicano David Martínez y el colombiano Gilinski invirtieron 275 millones en el Sabadell

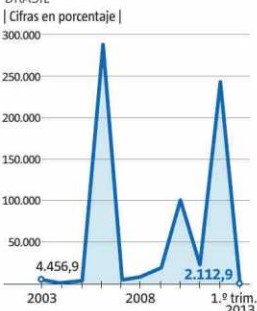
noamérica, España es el país de las oportunidades... para los más ricos. "Lo que está claro es que los precios en España han bajado, que ya no son los propios de una burbuja -dice José Luis Suárez, profesor del Iese-. Y esa es la mejor manera de alcanzar interesantes rentabilidades".

La diversidad y el volumen de las operaciones es notable. En el 2011, la petrolera mexicana Pe-



Inversión latinoamericana en España

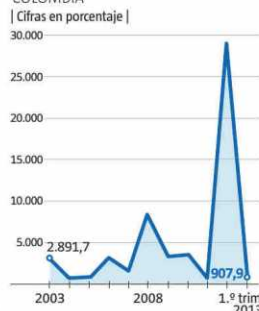
BRASIL | Cifras en porcentaje |



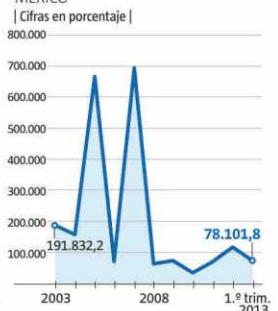
CHILE | Cifras en porcentaje |



COLOMBIA | Cifras en porcentaje |



MÉXICO | Cifras en porcentaje |



Fuente: OEME a partir DataInveX



- 1. DAVID MARTÍNEZ GUZMÁN** Este financiero mexicano ha invertido 275 millones en Banc Sabadell
- 2. JAIME GILINSKI** Colombiano, ha intervenido en la operación del Sabadell junto a Martínez Guzmán
- 3. JUAN CARLOS ESCOTET** Presidente de Banesco, banco venezolano, compró el 70% del Banco Etcheverría por 50 millones
- 4. ANDRÉS ESTEVES** Brasileño, su banco, BTG Pactual, se ha asociado con Abertis y Acciona
- 5. DANIEL SERVITJE** Bimbo, con sede en México, pagó 115 millones para controlar la marca en España
- 6. EMILIO LOZOYA** La mexicana Pemex ha duplicado su peso en España al alcanzar el 10% de Repsol

prar los activos que las empresas españolas están reordenando. Es bueno que haya reciprocidad entre los países, porque ese factor refuerza la seguridad jurídica. La interdependencia y la posibilidad de tomar represalias es el mejor antídoto contra los abusos. Sin embargo, no hay simetrías con todos los países, y por ese mismo motivo, empresas como Abertis o Red Eléctrica han sido expropiadas en Bolivia, y Repsol YPF lo ha sido en Argentina”.

Son compañías que disponen de liquidez (no necesitan financiarse), que gozan de experiencia (se han ido formando a través de sus inversiones en Estados Unidos) “y que ahora buscan rentabilidad y diversificación”, apunta Suárez. “Han interpretado la relajación de los precios en España, y entienden que no hay nada más seguro que la diversificación de las inversiones. Saben que les conviene estar en el euro, tal como estaban en el dólar hasta ahora. Que este elemento les ofrece un anclaje en Europa. Y empiezan por España porque la afinidad les garantiza un entorno familiar, y porque el idioma y la cultura ayudan”.

“El mercado de Miami se ha encarecido considerablemente en los últimos tiempos –dice Langle–. Ese es otro de los motivos que ha situado a España en la ór-

“Hay un nexo de idioma y cultura: las multilatinas se sienten en España como en casa”, dice un experto

donde se concentran las familias de mayor tradición empresarial del país), colombianos y venezolanos”, dice Emilio Langle, director del área internacional de la consultora Aguirre Newman. Grandes fortunas familiares que, con el tiempo y la diversificación, se han convertido en gigantescos grupos empresariales, las multilatinas fueron gestándose en los años noventa, internacionalizándose

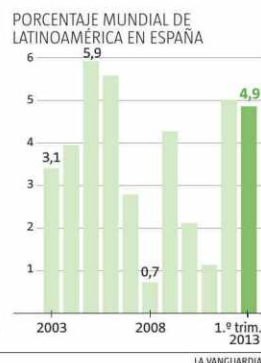
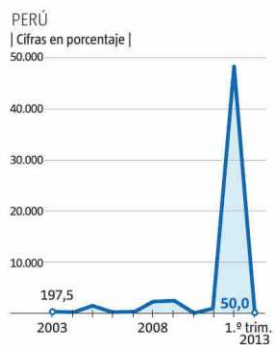
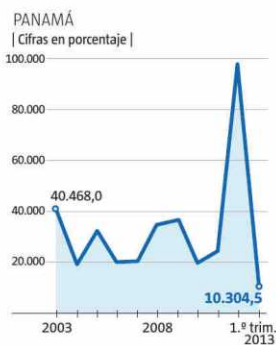
en la década pasada –utilizando a Miami como puente, alcanzaron Estados Unidos en un primer momento– y volviéndose muy visibles en los últimos años. Petroleras como Pemex, bancos de inversión como el brasileño BTG Pactual o el mexicano Fibra Uno, bancos como el venezolano Banesco o el brasileño Itaú, empresas de telecomunicaciones como la mexicana Améri-

ca Móvil, constructoras como las brasileñas Odebrecht o Camargo Correa, holdings como la argentina Corporación América (se interesó por los aeropuertos de Barajas y El Prat)... son nombres que abundan en el imaginario económico español, y que tendrán aún más presencia en el futuro, en un proceso de intercambio comercial que todos los expertos aplauden.

“De aquí, sólo se pueden esperar ventajas”, dice Xavier Mendoza, director del Observatorio de la Empresa Multinacional Española y profesor del departamento de Dirección General y Estrategia de Esade. “Es bueno que Repsol y Petrobras vayan de la mano, y también son buenas las relaciones entre Telefónica y América Móvil. Es bueno que las grandes empresas latinas puedan com-

bita de todas estas multilatinas”. “En realidad, esta es una gran oportunidad para todas las partes –concluye Mendoza–. A España le interesa ser la plataforma europea de estas multilatinas, le conviene que muchas de ellas ubiquen su cuartel general regional en Madrid o en Barcelona. De hecho, algunas ya lo han hecho. En Madrid están las oficinas regionales de Cemex y de Lan para toda la UE. Y en Barcelona está el grupo Arcor, gigante de la confitería argentina...”.

“En términos de inversión inmobiliaria, es muy interesante el cambio de mentalidad que se está registrando entre los empresarios latinoamericanos”, dice Langle. Hasta el año pasado, las multilatinas veían oportunidades de negocio en buenas zonas de grandes ciudades, buscando inquilinos de primer orden y ofreciendo muy buenos precios. “Ahora, han entendido que ese negocio no funciona, que no hay compradores en España. Ahora buscan productos en zonas prime, edificios que necesiten rehabilitarse y que ofrezcan un buen recorrido económico. Piensan a medio plazo, no en pelotazos”. Las multilatinas llegan para quedarse.





Nuevos inversores apuestan por la vivienda de España

El precio de la vivienda usada ha bajado un 13,29% en los primeros seis meses de este año, en tasa interanual al compararlo con el primer semestre de 2012, y el descenso acumulado desde el pico máximo de precios (finales de 2006-principios de 2007) llega al 58,76%.

Esta conclusión se extrae del Informe sobre el mercado de la vivienda, estudio que elabora semestralmente el Grupo Tecnocasa junto con la Universidad Pompeu Fabra (UPF), y cuya XVII edición ha sido presentada esta mañana en rueda de prensa en Barcelona.

Más inversores

En la presentación también se ha analizado el perfil del comprador actual y ha quedado patente que el número de compradores inversores crece trimestre tras trimestre. Así, en el tercer trimestre del año, el número de compradores que lo han hecho como inversión ha crecido un 7,58% respecto al primer trimestre y se sitúa en el 24,16% de las compraventas realizadas. De estos inversores, un 73,53% ha pagado al contado. En la ciudad de Barcelona, el dato del comprador inversor es incluso mayor al dato nacional y la cifra llega al 32,04%.

El precio es un gran atractivo para los inversores, pues más de la mitad de las ventas realizadas en las principales capitales de nuestro país (con la única excepción de Barcelona) se venden en la actualidad por un precio inferior a 100.000€ (150.000€ en el caso de Barcelona). El otro factor positivo y que favorece la compra por inversión es la rentabilidad que se puede obtener al poner la vivienda en alquiler, una rentabilidad que hoy en día ronda en ciudades como Barcelona entre el 5% y el 7%, una cifra muy superior a que puede ofrecer una entidad bancaria. Pisos Pola de Siero

Hipoteca media de casi 90.000 euros

Lázaro Cubero, director del Departamento de Análisis e Informes (DAI) del Grupo Tecnocasa, ha analizado la información inmobiliaria. Según los datos obtenidos, el descenso interanual del 13,29% en el precio de la vivienda sitúa el metro cuadrado en 1.439€. Según Cubero, 'esta bajada sigue con la tendencia observada en informes anteriores pero es la menor tasa de decrecimiento en dos años'.

Por su parte, Paolo Boarini, Consejero Delegado del Grupo Tecnocasa España, ha analizado los datos financieros y el perfil del comprador de vivienda durante el primer semestre. La hipoteca media se sitúa en 89.274€, con una disminución del 11,56% respecto al mismo semestre de 2012 (100.945€), y acumula un descenso desde precios máximos (primer semestre de 2007 y 185.462€) del 53%. Cabe destacar, ha señalado Boarini, 'que esta bajada es la menos significativa de los últimos tres semestres'. Alquiler Arriendas

En relación al perfil de las personas hipotecadas, después de analizar los principales indicadores de riesgo (ratio préstamo a valor, tipo de contrato laboral, cuota mensual y plazo de la hipoteca), Boarini ha confirmado que las entidades bancarias siguen siendo estrictas a la hora de conceder préstamos hipotecarios. Los datos así lo indican: la ratio préstamo a valor se ha situado en el primer semestre en el 66%, las personas con un contrato laboral indefinido han alcanzado el 84%, la cuota mensual de la hipoteca ha disminuido a 400€ y la hipoteca más común es a menos de 30 años.

Pago al contado

En la rueda de prensa también se ha presentado otro estudio elaborado de manera interna por el Departamento de Análisis e Informes (DAI) del Grupo Tecnocasa. El estudio analiza el perfil del comprador actual gracias a la información obtenida de las compraventas intermediadas por la red de oficinas Tecnocasa en todo el país. Pisos en Foz

Además del dato del inversor, cabe destacar otro dato interesante: el número de compraventas realizadas y pagadas al contado, sin ayuda de financiación bancaria, cifra que asciende al 58,43% de total de compraventas realizadas durante el tercer trimestre. En ciudades como Barcelona esta cifra supera el 60%. Además, en el caso de la capital catalana el número de compradores extranjeros es significativo, siendo el dato a nivel nacional del 17,42% y en Barcelona, del 29,13%.

FECHA: 18 de septiembre de 2013

invertia

El 58,43 % de los pisos usados que se compran en España se pagan al contado

 Compartir  +1  menéalo  Twittear  Me gusta

EFE

Miércoles, 18 de Septiembre de 2013 - 18:03 h.

Barcelona, 18 sep (EFECOM).- El 58,43 % del total de compraventas de viviendas usadas en España durante el tercer trimestre del año se pagaron al contado, porcentaje que supera el 60 % en ciudades como Barcelona, según un [estudio](#) realizado por Tecnocasa y la Universidad Pompeu Fabra.

El informe también destaca que el número de compradores extranjeros representa el 17,42 % del total en el conjunto de España y en Barcelona alcanza el 29,13 %.

Entre los [datos](#) del informe presentados hoy, destaca la caída del precio de la vivienda de segunda mano en el primer semestre del año 2013 en España, un 13,29 % respecto al primer mismo periodo del año anterior, con un descenso acumulado desde el pico máximo de precios, finales de 2006 y principios de 2007, que llega al 58,76 %.

Este descenso de precios de las viviendas de segunda mano sitúa el precio medio del metro cuadrado en 1.439 euros.

El número de compradores inversores [crece](#) cada trimestre y, en el tercero, aumentaron un 7,58 % el número de compradores que han hecho la operación como inversión y se sitúa en el 24,16 % de las compraventas realizadas.

En la ciudad de Barcelona, el dato del comprador inversor es incluso mayor y la cifra alcanza el 32,04 %.

La hipoteca media se sitúa en 89.274 euros, con una disminución del 11,56 % respecto al mismo semestre del año anterior y acumula un descenso del 53 %. EFECOM

FECHA: 18 de septiembre de 2013



El precio de la vivienda en España ha caído el 58% desde el 2007

Un estudio de Tecnocasa y la UPF destaca que las compras para inversión vuelven a repuntar

MAX JIMÉNEZ BOTÍAS 18/09/2013

El precio de la vivienda en España ha caído un 58% desde principios del 2007, con lo que el metro cuadrado ha pasado de 3.489 euros a 1.439 euros en el primer semestre del 2013, según el último estudio realizado por Tecnocasa y la Universitat Pompeu Fabra de Barcelona. "Se trata de la evolución de los precios basada en transacciones reales, con lo que se ajusta más a la realidad que otros indicadores, como el de los tasadores o el de Fomento, aunque es cierto que tienden a una cierta convergencia", ha destacado José García Montalvo, profesor de la UPC.



Un grupo de viviendas en el centro de Zaragoza,
Foto: ALEJANDRO BOLEA

Según la tasadora Tisa, la caída de precios desde máximos se acerca al 38%, una cifra similar a la del Ministerio de Fomento, pero se trata de tasaciones realizadas por los bancos que aún no han descontado la caída del valor. "Los bancos ha comenzado a ajustarlos a partir de los decretos Guindos", ha comentado García Montalvo.

El informe destaca que la caída de precios en las transacciones de vivienda de segunda mano en el primer semestre de este año se sitúa en el 13,29%. "Se ha reducido con fuerza, pero muestra ciertos síntomas de recuperación respecto a las variaciones observadas en trimestres anteriores". De hecho se trata de la menor tasa de caída en dos años.

El informe destaca, no obstante, que parece despertar las compras realizadas por inversores particulares con el propósito de rentabilizar esa inversión. Del total de operaciones analizadas (2.500 en el semestre), un 24,16% han correspondido a inversores particulares. La compra de primera vivienda ocupa, sin embargo, el mayor volumen de las operaciones: el 69,4%.

El precio de la vivienda en España ha caído el 58% desde el 2007

Un estudio de Tecnocasa y la UPF destaca que las compras para inversión vuelven a repuntar

MAX JIMÉNEZ BOTÍAS 18/09/2013

El precio de la vivienda en España ha caído un 58% desde principios del 2007, con lo que el metro cuadrado ha pasado de 3.489 euros a 1.439 euros en el primer semestre del 2013, según el último estudio realizado por Tecnocasa y la Universitat Pompeu Fabra de Barcelona. "Se trata de la evolución de los precios basada en transacciones reales, con lo que se ajusta más a la realidad que otros indicadores, como el de los tasadores o el de Fomento, aunque es cierto que tienden a una cierta convergencia", ha destacado José García Montalvo, profesor de la UPC.



Un grupo de viviendas en el centro de Zaragoza,
Foto: ALEJANDRO BOLEA

Según la tasadora Tisa, la caída de precios desde máximos se acerca al 38%, una cifra similar a la del Ministerio de Fomento, pero se trata de tasaciones realizadas por los bancos que aún no han descontado la caída del valor. "Los bancos ha comenzado a ajustarlos a partir de los decretos Guindos", ha comentado García Montalvo.

El informe destaca que la caída de precios en las transacciones de vivienda de segunda mano en el primer semestre de este año se sitúa en el 13,29%. "Se ha reducido con fuerza, pero muestra ciertos síntomas de recuperación respecto a las variaciones observadas en trimestres anteriores". De hecho se trata de la menor tasa de caída en dos años.

El informe destaca, no obstante, que parece despertar las compras realizadas por inversores particulares con el propósito de rentabilizar esa inversión. Del total de operaciones analizadas (2.500 en el semestre), un 24,16% han correspondido a inversores particulares. La compra de primera vivienda ocupa, sin embargo, el mayor volumen de las operaciones: el 69,4%.



CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS

El 58,43 % de los pisos usados que se compran en España se pagan al contado

lainformacion.com

miércoles, 18/09/13 - 17:56

comentar [0]

El 58,43 % del total de compraventas de viviendas usadas en **España** durante el tercer trimestre del año se pagaron al contado, porcentaje que supera el 60 % en ciudades como **Barcelona**, según un estudio realizado por Tecnocasa y la **Universidad Pompeu Fabra**.

Barcelona, 18 sep.- El 58,43 % del total de compraventas de viviendas usadas en España durante el tercer trimestre del año se pagaron al contado, porcentaje que supera el 60 % en ciudades como Barcelona, según un estudio realizado por Tecnocasa y la Universidad Pompeu Fabra.

El informe también destaca que el número de compradores extranjeros representa el 17,42 % del total en el conjunto de España y en Barcelona alcanza el 29,13 %.

Entre los datos del informe presentados hoy, destaca la caída del precio de la vivienda de segunda mano en el primer semestre del año 2013 en España, un 13,29 % respecto al primer mismo periodo del año anterior, con un descenso acumulado desde el pico máximo de **precios**, finales de 2006 y principios de 2007, que llega al 58,76 %.

Este descenso de precios de las viviendas de segunda mano sitúa el precio medio del metro cuadrado en 1.439 euros.

El número de compradores inversores crece cada trimestre y, en el tercero, aumentaron un 7,58 % el número de compradores que han hecho la operación como inversión y se sitúa en el 24,16 % de las compraventas realizadas.

En la ciudad de Barcelona, el dato del comprador inversor es incluso mayor y la cifra alcanza el 32,04 %.

La hipoteca media se sitúa en 89.274 euros, con una disminución del 11,56 % respecto al mismo semestre del año anterior y acumula un descenso del 53 %.

El precio de la vivienda en España ha caído el 58% desde el 2007

Un estudio de Tecnocasa y la UPF destaca que las compras para inversión vuelven a repuntar

MAX JIMÉNEZ BOTÍAS 18/09/2013

El precio de la vivienda en España ha caído un 58% desde principios del 2007, con lo que el metro cuadrado ha pasado de 3.489 euros a 1.439 euros en el primer semestre del 2013, según el último estudio realizado por Tecnocasa y la Universitat Pompeu Fabra de Barcelona. "Se trata de la evolución de los precios basada en transacciones reales, con lo que se ajusta más a la realidad que otros indicadores, como el de los tasadores o el de Fomento, aunque es cierto que tienden a una cierta convergencia", ha destacado José García Montalvo, profesor de la UPC.



Un grupo de viviendas en el centro de Zaragoza,
Foto: ALEJANDRO BOLEA

Según la tasadora Tisa, la caída de precios desde máximos se acerca al 38%, una cifra similar a la del Ministerio de Fomento, pero se trata de tasaciones realizadas por los bancos que aún no han descontado la caída del valor. "Los bancos ha comenzado a ajustarlos a partir de los decretos Guindos", ha comentado García Montalvo.

El informe destaca que la caída de precios en las transacciones de vivienda de segunda mano en el primer semestre de este año se sitúa en el 13,29%. "Se ha reducido con fuerza, pero muestra ciertos síntomas de recuperación respecto a las variaciones observadas en trimestres anteriores". De hecho se trata de la menor tasa de caída en dos años.

El informe destaca, no obstante, que parece despertar las compras realizadas por inversores particulares con el propósito de rentabilizar esa inversión. Del total de operaciones analizadas (2.500 en el semestre), un 24,16% han correspondido a inversores particulares. La compra de primera vivienda ocupa, sin embargo, el mayor volumen de las operaciones: el 69,4%.

SEGÚN UN INFORME

Casi el 59% de los pisos usados que se compran en España se pagan al contado

El número de compradores extranjeros representa el 17% del total en el conjunto del país, mientras que en Barcelona alcanza el 29%

Barcelona. (EFECOM).- El **58,43%** del total de compraventas de **viviendas usadas** en **España** durante el tercer trimestre del año se **pagaron al contado**, porcentaje que supera el 60% en ciudades como Barcelona, según un estudio realizado por Tecnocasa y la Universidad Pompeu Fabra.

El informe también destaca que el número de compradores extranjeros representa el 17,42% del total en el conjunto de España y en Barcelona alcanza el 29,13%.

Entre los datos del informe presentados este miércoles, destaca la caída del precio de la vivienda de segunda mano en el primer semestre del año 2013 en España, un 13,29% respecto al primer mismo periodo del año anterior, con un descenso acumulado desde el pico máximo de precios, finales de 2006 y principios de 2007, que llega al 58,76%. Este descenso de precios de las viviendas de segunda mano sitúa el precio medio del metro cuadrado en 1.439 euros.

El número de compradores inversores crece cada trimestre y, en el tercero, aumentaron un 7,58% el número de compradores que han hecho la operación como inversión y se sitúa en el 24,16% de las compraventas realizadas.

En la ciudad de Barcelona, el dato del comprador inversor es incluso mayor y la cifra alcanza el 32,04%. La hipoteca media se sitúa en 89.274 euros, con una disminución del 11,56% respecto al mismo semestre del año anterior y acumula un descenso del 53%.

El precio de la vivienda en España ha caído el 58% desde el 2007

Un estudio de Tecnocasa y la UPF destaca que las compras para inversión vuelven a repuntar

MAX JIMÉNEZ BOTÍAS 18/09/2013

El precio de la vivienda en España ha caído un 58% desde principios del 2007, con lo que el metro cuadrado ha pasado de 3.489 euros a 1.439 euros en el primer semestre del 2013, según el último estudio realizado por Tecnocasa y la Universitat Pompeu Fabra de Barcelona. "Se trata de la evolución de los precios basada en transacciones reales, con lo que se ajusta más a la realidad que otros indicadores, como el de los tasadores o el de Fomento, aunque es cierto que tienden a una cierta convergencia", ha destacado José García Montalvo, profesor de la UPC.



Un grupo de viviendas en el centro de Zaragoza,
Foto: ALEJANDRO BOLEA

Según la tasadora Tisa, la caída de precios desde máximos se acerca al 38%, una cifra similar a la del Ministerio de Fomento, pero se trata de tasaciones realizadas por los bancos que aún no han descontado la caída del valor. "Los bancos han comenzado a ajustarlos a partir de los decretos Guindos", ha comentado García Montalvo.

El informe destaca que la caída de precios en las transacciones de vivienda de segunda mano en el primer semestre de este año se sitúa en el 13,29%. "Se ha reducido con fuerza, pero muestra ciertos síntomas de recuperación respecto a las variaciones observadas en trimestres anteriores". De hecho se trata de la menor tasa de caída en dos años.

El informe destaca, no obstante, que parece despertar las compras realizadas por inversores particulares con el propósito de rentabilizar esa inversión. Del total de operaciones analizadas (2.500 en el semestre), un 24,16% han correspondido a inversores particulares. La compra de primera vivienda ocupa, sin embargo, el mayor volumen de las operaciones: el 69,4%.

El 58,43% de los pisos usados que se compran en España se pagan al contado

El 58,43% del total de compraventas de viviendas usadas realizadas en España durante el tercer trimestre del año se pagaron al contado, porcentaje que supera el 60% en ciudades como Barcelona, según un estudio realizado por Tecnocasa y la Universidad Pompeu Fabra.

Además, el informe también destaca que el número de compradores extranjeros representa el 17,42% del total en el conjunto de España y en Barcelona alcanza el 29,13%.

Entre los datos del informe presentados hoy, destaca la caída del precio de la vivienda de segunda mano en el primer semestre del año 2013 en España, un 13,29% respecto al primer mismo periodo del año anterior, con un descenso acumulado desde el pico máximo de precios, finales de 2006 y principios de 2007, que llega al 58,76 %.

Este descenso de precios de las viviendas de segunda mano sitúa el precio medio del metro cuadrado en 1.439 euros.

El número de compradores inversores crece cada trimestre y, en el tercero, aumentaron un 7,58% el número de compradores que han hecho la operación como inversión y se sitúa en el 24,16% de las compraventas realizadas.

En la ciudad de Barcelona, el dato del comprador inversor es incluso mayor y la cifra alcanza el 32,04%.

La hipoteca media se sitúa en 89.274 euros, con una disminución del 11,56% respecto al mismo semestre del año anterior y acumula un descenso del 53%.

CAT-VIVIENDA USADA

El 58,43% de los pisos usados que se compran en España se pagan al contado

18/09/2013 - 17:25 Noticias EFE



El 58,43% del total de compraventas de viviendas usadas realizadas en España durante el tercer trimestre del año se pagaron al contado, porcentaje que supera el 60% en ciudades como Barcelona, según un estudio realizado por Tecnocasa y la Universidad Pompeu Fabra.

Además, el informe también destaca que el número de compradores extranjeros representa el 17,42% del total en el conjunto de España y en Barcelona alcanza el 29,13%.

Entre los datos del informe presentados hoy, destaca la caída del precio de la vivienda de segunda mano en el primer semestre del año 2013 en España, un 13,29% respecto al primer mismo periodo del año anterior, con un descenso acumulado desde el pico máximo de precios, finales de 2006 y principios de 2007, que llega al 58,76 %.

Este descenso de precios de las viviendas de segunda mano sitúa el precio medio del metro cuadrado en 1.439 euros.

El número de compradores inversores crece cada trimestre y, en el tercero, aumentaron un 7,58% el número de compradores que han hecho la operación como inversión y se sitúa en el 24,16% de las compraventas realizadas.

En la ciudad de Barcelona, el dato del comprador inversor es incluso mayor y la cifra alcanza el 32,04%.

La hipoteca media se sitúa en 89.274 euros, con una disminución del 11,56% respecto al mismo semestre del año anterior y acumula un descenso del 53%.

Casi el 60% de las viviendas de segunda mano que se compran se pagan al contado



El cartel de dos pisos en venta, en la puerta de un edificio. (CH. LIZARRALDE)

- El número de compradores extranjeros representa el 17,42% del total.
- Las compraventas realizadas por inversores son ya el 24,16% del total.
- Según un informe de la Universidad Pompeu Fabra, en el primer semestre la vivienda de segunda mano ha caído un 13,29% respecto a 2012.

Dos hechos marcan la venta de viviendas en España en este momento: las operaciones sin [hipoteca](#) y las compras por inversores y extranjeros. Así, el **58,43% del total de compraventas de viviendas usadas se pagaron al contado** durante el tercer trimestre del año, porcentaje que supera el 60% en ciudades como Barcelona.

Un informe de la [Universidad Pompeu Fabra](#) para Tecnocasa destaca que el número de **compradores extranjeros representa el 17,42%** del total en el conjunto de España y en Barcelona alcanza el 29,13%.

Entre los datos del informe presentados, destaca la caída del precio de la vivienda de segunda mano en el primer semestre del año 2013 en España, un 13,29% respecto al primer mismo periodo del año anterior, con un descenso acumulado **desde el pico máximo de precios, finales de 2006 y principios de 2007, que llega al 58,76%**.

El precio de la vivienda de segunda mano ha bajado un 58,76% desde principio de 2007

Este descenso de precios de las [viviendas](#) de segunda mano sitúa el precio medio del **metro cuadrado en 1.439 euros**.

El **número de compradores inversores crece** cada trimestre y, en el tercero, aumentaron un 7,58% el número de compradores que han hecho la operación como inversión y se sitúa en el 24,16% de las compraventas realizadas. En la ciudad de Barcelona, el dato del comprador inversor es incluso mayor y la cifra alcanza el 32,04%.

La **hipoteca media se sitúa en 89.274 euros**, con una disminución del 11,56% respecto al mismo semestre del año anterior y acumula un descenso del 53%.

EL PAIS

Con contrato fijo y al contado

- Los compradores de pisos en Barcelona son personas jóvenes o de mediana edad con empleo indefinido que no necesitan hipoteca

LLUÍS PELLICER | Barcelona | 19 SEP 2013 - 00:56 CET



Persona joven o de mediana edad, de nacionalidad española, con un contrato indefinido y que paga al contado. Ese es el retrato robot del comprador de vivienda en la ciudad de Barcelona, según un estudio elaborado por la Universidad Pompeu Fabra. Después de que los precios de la vivienda de segunda mano se hayan desplomado un 50,8% en la capital catalana, el informe señala una moderación en la bajada de precios. En el tercer trimestre del año, por ejemplo, la caída fue del 2,04%. Aun así, los responsables del estudio aseguran que eso no significa que pronto se vaya a hablar de descensos, sino tal vez de haber tocado fondo.

El desplome de precios que indica el estudio, que para el conjunto de España es del 53%, es de los mayores registrados en cualquier informe. Ello se debe en parte a la tipología de pisos examinados, de la cartera de Tecnocasa, que tiene una cuota del 10% en el mercado de segunda mano. Pero el catedrático de la Universidad Pompeu Fabra, José García Montalvo, asegura que "cada vez hay más coincidencia entre los precios" de todas las estadísticas oficiales, lo cual al comienzo de la crisis no ocurría. "Lo importante es que el mercado deje de mandar señales difusas, eso disgusta al inversor", explica.

La vivienda que más despachan las agencias inmobiliarias de la capital catalana cuesta menos de 150.000 euros. De hecho, siete de cada diez pisos que se venden están por debajo de ese valor. En el pico del *boom*, en el primer semestre de 2007, las ventas de pisos con un valor inferior a 150.000 euros representaban solo el 2,67% del total. Las transacciones, aun así, siguen teniendo importes más elevados que en otras ciudades. En Valencia, por ejemplo, el 96,8% de las compraventas correspondieron a casas de menos de 100.000 euros. Esa cantidad también fue mayoritaria en Madrid, Málaga, Sevilla o Zaragoza.

El perfil mayoritario de quien adquiere una vivienda corresponde al trabajador fijo —solo el 7% de los compradores son temporales, que aportan más garantías— y que paga al contado. Ello se debe, según explicaron en la presentación del estudio, a que los bancos son mucho más estrictos con la financiación o bien recurren a ahorros o a la ayuda de la familia.

El 32% de quienes adquieren una casa son inversores

Sin embargo, ese no es el único perfil de comprador. En un mercado donde todo —o casi todo— está en el escaparate con el cartel de *se vende*, el inversor ha vuelto. "Se trata de compradores que no buscan una revalorización a corto plazo de la propiedad, porque esta no parece que vaya a producirse, sino más bien una rentabilidad de entre el 5% y el 8% a través de los alquileres", explicó el director del Departamento de Análisis e Informes del grupo Tecnocasa, Lázaro Cubero.

En Barcelona, los compradores que quieren invertir en un piso suponen ya el 32,04% del total, por encima de la media española, del 24,16%. En la capital catalana los extranjeros que se hacen con una vivienda también son más: el 29,13%, frente al 17,42% del conjunto de España. "Este proceso ya se vio en Estados Unidos hace un año y medio. Los inversores pequeños entraban en el mercado y lo hacían comprando un tercio más barato para poner las casas en el mercado de alquiler", agregó García Montalvo.

La mayoría de las ventas son pisos que valen menos de 150.000 euros

Otro fenómeno que se observa en la estadística es que a partir de los 45 años la mayoría de los adquirentes se hacen con el activo por motivos de inversión. De hecho, el 18,18% de quienes adquieren con una finalidad de sacar un rendimiento son pensionistas. "Llega gente que ha hablado con amigos y que conoce la experiencia de otros ahorradores que decidieron meter su dinero en preferentes. Así que optan por comprar un piso de entre 80.000 y 90.000 euros cerca de su casa, que alquilan y que ya tienen por si un día lo necesitan ellos o un familiar", explica Cubero.

El estudio también muestra el encarecimiento de las hipotecas, que han pasado de un tipo medio del 2,86% en 2010 a un 3,86% este año. Ese incremento se debe a una subida del diferencial que aplican las entidades bancarias, que compensa con creces la bajada del Euríbor.

FECHA: 18 de septiembre de 2013

INFORME | Estudio de Tecnocasa del primer semestre de 2013

Los inversores toman el mercado de la vivienda

- El 24,1% de los actuales compradores busca hacer negocio con la casa adquirida
- El alquiler, principal vía de ingresos, ofrece una rentabilidad del 5%-7%
- Los precios han caído un 58% y la mitad de operaciones no supera los 100.000 €
- Casi el 60% de las transacciones actuales se cierran pagando al contado



Cartel de "Vendido" en el balcón de un piso en Madrid. | J. S. C.

La mutación del mercado de la vivienda prosigue al ritmo de la bajada de los precios. Cada vez hay menos rastros de la 'burbuja' inmobiliaria y los que aún quedan van desapareciendo, como confirma el 'Informe sobre el mercado de la vivienda' del segundo semestre de 2013 elaborado por el Grupo Tecnocasa junto con la Universidad Pompeu Fabra (UPF). Este estudio, basado sobre compraventas reales de casas de segunda mano, confirma la continuidad del desplome de los precios, la hegemonía del comprador inversor en el mercado, la sequía de crédito y el alza de los pagos al contado (el 58%) en las operaciones, entre otros puntos.

Respecto a la **evolución de los precios** de la vivienda usada en España, durante los primeros seis meses de 2013 el abaratamiento medio fue del 13,2% respecto al mismo periodo de 2012, lo que engorda el ajuste acumulado desde el pico máximo de precios (finales de 2006-principios de 2007) hasta el 58,7%. Al abrigo de esta espiral de rebajas destaca la irrupción del comprador inversor, que se consolida día tras días como el gran motor del mercado de las compraventas.

Según este informe, actualmente, queda patente que el número de compradores inversores crece trimestre tras trimestre consolidándose como uno de los principales perfiles de la demanda. Así, entre abril y junio, el número de compradores inversores creció un 7,5% respecto al primer trimestre de 2013 y se sitúa en el 24,1% del total de compraventas realizadas. De estos inversores, **un 73,5% ha pagado al contado**. En la ciudad de Barcelona, el dato del comprador inversor es incluso mayor al dato nacional y la cifra llega al 32%.

Esta demanda que emana al rebufo de los **atractivos precios**. Según el estudio de Tecnocasa, más de la mitad de las ventas realizadas en las principales capitales del país (con la única excepción de Barcelona) se venden en la actualidad por un precio inferior a 100.000 euros (150.000 euros en el caso de Barcelona).

El otro factor positivo y que favorece la compra por inversión es la **rentabilidad que se puede obtener al poner la vivienda en alquiler**, una rentabilidad que hoy en día ronda en ciudades como Barcelona **entre el 5% y el 7%**. Una cifra muy superior a que puede ofrecer una entidad bancaria.

89.274 euros, la hipoteca media

Lázaro Cubero, director del departamento de Análisis e Informes (DAI) del Grupo Tecnocasa, ha analizado la información inmobiliaria. Según los datos obtenidos, el descenso interanual del 13,2% en el precio de la vivienda ha hecho que el precio del metro cuadrado se quede en 1.439 euros. Según Cubero, **"esta bajada sigue con la tendencia** observada en informes anteriores pero es la menor tasa de decrecimiento en dos años".

Por su parte, **Paolo Boarini, consejero delegado del Grupo Tecnocasa España**, ha analizado los datos financieros y el perfil del comprador de vivienda durante el primer semestre. La hipoteca media se sitúa en 89.274 euros, con una disminución del 11,5% respecto al mismo semestre de 2012 (100.945 euros), y acumula un descenso desde precios máximos (primer semestre de 2007 y 185.462 euros) del 53%. "Cabe destacar", ha señalado Boarini, "que esta bajada es la menos significativa de los últimos tres semestres".

En relación con el **perfil de las personas hipotecadas**, después de analizar los principales indicadores de riesgo (ratio préstamo a valor, tipo de contrato laboral, cuota mensual y plazo de la hipoteca), Boarini ha confirmado que **las entidades bancarias siguen siendo estrictas** a la hora de conceder préstamos hipotecarios. Los datos así lo indican: la ratio préstamo a valor se ha situado en el primer semestre en el 66%, las personas con un contrato laboral indefinido han alcanzado el 84%, la cuota mensual de la hipoteca ha disminuido a 400 euros y la hipoteca más común es a menos de 30 años.

Seis de cada 10 viviendas se compran al contado

En la rueda de prensa de la presentación del informe, también se ha presentado otro estudio elaborado de manera interna por el Departamento de Análisis e Informes (DAI) del Grupo Tecnocasa. El estudio analiza el perfil del comprador actual gracias a la información obtenida de las compraventas intermediadas por la red de oficinas Tecnocasa en todo el país.

Además del auge del inversor, cabe destacar otro dato interesante: el número de compraventas realizadas y pagadas al contado, sin ayuda de financiación bancaria. Una cifra que asciende al 58,4% de total de compraventas cerradas. En ciudades como Barcelona, esta cifra supera el 60%. Además, en el caso de la capital catalana el número de **compradores extranjeros** es significativo. Si a nivel nacional este porcentaje es del 17,42%, en se incrementa hasta el 29,13%.

José García-Montalvo, Catedrático de Economía de la UPF y coordinador del Informe, ha remarcado la importancia de los datos de Tecnocasa, **datos reales, "de verdad"**, de compraventas intermediadas y ha destacado que **"no existe otra fuente en España tan completa** como la del Grupo Tecnocasa".

INFORME Estudio de Tecnocasa del primer semestre de 2013

Los inversores toman el mercado

Hasta el 24,1% de los compradores busca hacer negocio con la casa adquirida. El alquiler, gran vía de ingresos, da rentabilidad del 5%-7%.

- ☰ El 'ladrillo', el refugio de los ciudadanos solventes
- ☰ La vivienda usada de Madrid ya cuesta un 60% menos
- ☰ El precio de la vivienda amenaza con pasarse de frenada

ECONOMÍA

Los precios de los pisos han caído ya un 58% desde el 2007, según Tecnocasa

EDICIÓN IMPRESA ECONOMÍA | 19/09/2013 - 00:00h

ROSA SALVADOR
Barcelona

Los precios de las viviendas acumulan una caída del 58,7% desde el punto máximo del boom inmobiliario, según los datos de Tecnocasa, que recuerda que en términos reales la caída es aún mayor por efecto de la inflación. Estos precios han empezado a impulsar las ventas como producto de inversión: según Lázaro Cubero, director de estudios de la firma, el 32% de los pisos que se venden en Barcelona es a inversores (12 puntos más que hace seis meses), mientras que en el conjunto del estado los...

El 58,43 % de los pisos usados que se compran en España se pagan al contado

18/09/2013 | EFE

Barcelona, 18 sep (EFECOM).- El 58,43 % del total de compraventas de viviendas usadas en España durante el tercer trimestre del año se pagaron al contado, porcentaje que supera el 60 % en ciudades como Barcelona, según un estudio realizado por Tecnocasa y la Universidad Pompeu Fabra.

El informe también destaca que el número de compradores extranjeros representa el 17,42 % del total en el conjunto de España y en Barcelona alcanza el 29,13 %.

Entre los datos del informe presentados hoy, destaca la caída del precio de la vivienda de segunda mano en el primer semestre del año 2013 en España, un 13,29 % respecto al primer mismo periodo del año anterior, con un descenso acumulado desde el pico máximo de precios, finales de 2006 y principios de 2007, que llega al 58,76 %.

Este descenso de precios de las viviendas de segunda mano sitúa el precio medio del metro cuadrado en 1.439 euros.

El número de compradores inversores crece cada trimestre y, en el tercero, aumentaron un 7,58 % el número de compradores que han hecho la operación como inversión y se sitúa en el 24,16 % de las compraventas realizadas.

En la ciudad de Barcelona, el dato del comprador inversor es incluso mayor y la cifra alcanza el 32,04 %.

La hipoteca media se sitúa en 89.274 euros, con una disminución del 11,56 % respecto al mismo semestre del año anterior y acumula un descenso del 53 %.

EFECOM

El precio de la vivienda en España ha caído el 58% desde el 2007

Un estudio de Tecnocasa y la UPF destaca que las compras para inversión vuelven a repuntar

MAX JIMÉNEZ BOTÍAS 18/09/2013

El precio de la vivienda en España ha caído un 58% desde principios del 2007, con lo que el metro cuadrado ha pasado de 3.489 euros a 1.439 euros en el primer semestre del 2013, según el último estudio realizado por Tecnocasa y la Universitat Pompeu Fabra de Barcelona. "Se trata de la evolución de los precios basada en transacciones reales, con lo que se ajusta más a la realidad que otros indicadores, como el de los tasadores o el de Fomento, aunque es cierto que tienden a una cierta convergencia", ha destacado José García Montalvo, profesor de la UPC.



Un grupo de viviendas en el centro de Zaragoza,
Foto: ALEJANDRO BOLEA

Según la tasadora Tisa, la caída de precios desde máximos se acerca al 38%, una cifra similar a la del Ministerio de Fomento, pero se trata de tasaciones realizadas por los bancos que aún no han descontado la caída del valor. "Los bancos ha comenzado a ajustarlos a partir de los decretos Guindos", ha comentado García Montalvo.

El informe destaca que la caída de precios en las transacciones de vivienda de segunda mano en el primer semestre de este año se sitúa en el 13,29%. "Se ha reducido con fuerza, pero muestra ciertos síntomas de recuperación respecto a las variaciones observadas en trimestres anteriores". De hecho se trata de la menor tasa de caída en dos años.

El informe destaca, no obstante, que parece despertar las compras realizadas por inversores particulares con el propósito de rentabilizar esa inversión. Del total de operaciones analizadas (2.500 en el semestre), un 24,16% han correspondido a inversores particulares. La compra de primera vivienda ocupa, sin embargo, el mayor volumen de las operaciones: el 69,4%.



La caiguda del preu de l'habitatge frena fins el -13,29%, segons un estudi de la UPF i Tecnocasa

12:54 18.09.2013

Barcelona (ACN).- El preu de l'habitatge ha caigut un 13,29% entre el primer trimestre de 2012 i el mateix període de 2013, segons un estudi que ha publicat aquest dimecres la Universitat Pompeu Fabra i el grup immobiliari Tecnocasa. Tot i que continua la baixada de preus, l'estudi mostra que es frena en relació als tres semestres precedents, quan els preus de compravenda dels habitatges van caure al voltant del 20%. El professor d'Economia de la UPF i coordinador de l'informe, José García-Montalvo, ha destacat que, a diferència del repunt dels preus del mercat immobiliari per raons fiscals entre finals de 2009 i principis de 2010, aquest cop la menor davallada dels preus es deu a causes endògenes.



elPeriódico.com

El precio de la vivienda en España ha caído el 58% desde el 2007

► Un estudio de Tecnocasa y la UPF destaca que las compras para inversión vuelven a repuntar

MAX JIMÉNEZ BOTÍAS / Barcelona

El **precio de la vivienda en España** ha caído un **58%** desde principios del 2007, con lo que el metro cuadrado ha pasado de 3.489 euros a 1.439 euros en el primer semestre del 2013, según en último estudio realizado por **Tecnocasa** y la **Universitat Pompeu Fabra de Barcelona**. "Se trata de la evolución de los precios basada en transacciones reales, con lo que se ajusta más a la realidad que otros indicadores, como el de los tasadores o el de Fomento, aunque es cierto que tienden a una cierta convergencia", ha destacado **José García Montalvo**, profesor de la UPC.

Según la tasadora Tisa, la caída de precios desde máximos se acerca al 38%, una cifra similar a la del Ministerio de Fomento, pero se trata de tasaciones realizadas por los bancos que aún no han descontado la caída del valor. "Los bancos ha comenzado a ajustarlos a partir de los decretos Guindos", ha comentado García Montalvo.

El informe destaca que la caída de precios en las transacciones de vivienda de segunda manos en el primer semestre de este año se sitúa en el 13,29%. "Se ha reducido con fuerza, pero muestra ciertos síntomas de recuperación respecto a las variaciones observadas en trimestres anteriores". De hecho se trata de la menor tasa de caída en dos años.

El informe destaca, no obstante, que parece despertar las compras realizadas por inversores particulares con el propósito de rentabilizar esa inversión. Del total de operaciones analizadas (2.500 en el semestre), un 24,16% han correspondido a inversores particulares. La compra de primera vivienda ocupa, sin embargo, el mayor volumen de las operaciones: el 69,4%.

elPeriódico.cat

El preu de l'habitatge a Espanya ha caigut el 58% des del 2007

▶ Un estudi de Tecnocasa i la UPF destaca que les compres per a inversió tornen a repuntar

MAX JIMÉNEZ BOTÍAS / Barcelona

El **preu de la vivenda a Espanya** ha caigut un **58%** des de principis del 2007, de manera que el metre quadrat ha passat de 3.489 euros a 1.439 euros el primer semestre del 2013, segons en últim estudi realitzat per **Tecnocasa** i la **Universitat Pompeu Fabra de Barcelona**. "Es tracta de l'evolució dels preus basada en transaccions reals, així que s'ajusta més a la realitat que altres indicadors, com el dels taxadors o el de Foment, si bé és cert que tendeixen a una certa convergència", ha destacat **José García Montalvo**, professor de la UPC.

Segons la taxadora Tisa, la caiguda dels preus des de màxims s'acosta al 38%, una xifra semblant a la del Ministeri de Foment, però es tracta de taxacions realitzades pels bancs que encara no han descomptat la caiguda del valor. "Els bancs han començat a ajustar-los a partir dels decrets de Guindos", ha comentat García Montalvo.

L'informe destaca que la caiguda de preus en les transaccions d'habitatge de segona mans el primer semestre d'aquest any se situa en el 13,29%. "S'ha reduït amb força, però mostra certs símptomes de recuperació respecte a les variacions observades en trimestres anteriors". De fet, es tracta de la taxa de caiguda més baixa en dos anys.

L'informe destaca, però, que sembla que es despertin les compres realitzades per inversors particulars amb el propòsit de rendibilitzar aquesta inversió. Del total d'operacions analitzades (2.500 durant el semestre), un 24,16% ha correspost a inversors particulars. La compra de primera vivenda ocupa, no obstant, el principal volum de les operacions: el 69,4%.



Un terç dels compradors de pisos de Barcelona són promotors estrangers

El 75% paga al comptat. La caiguda dels preus dels habitatges està atraient inversors estrangers al mercat immobiliari català, segons un estudi de Tecnocasa i la Universitat Pompeu Fabra. A Barcelona ja fan el 32% de les transaccions, un 11% més que fa un any.

El perfil de l'inversor és un comprador que paga al comptat en el 75% dels casos i quatre de cada 10 són empresaris o autònoms. Això sí, Barcelona

continua sent la ciutat on el metre quadrat és més car (1.911 euros), seguida de Madrid (1.596) i la tercera, L'Hospitalet de Llobregat (1.341).

L'estudi destaca que la caiguda de preus és menor, ja que del gener al juny es van reduir un 13,29% respecte el mateix període del 2012. Amb tot, prop del 70% dels habitatges costen menys de 150.000 euros, tot i que fa sis anys només en representaven el 2,67%.



Los precios de los pisos han caído ya un 58% desde el 2007, según Tecnocasa

ROSA SALVADOR
Barcelona

Los precios de las viviendas acumulan una caída del 58,7% desde el punto máximo del boom inmobiliario, según los datos de Tecnocasa, que recuerda que en términos reales la caída es aún mayor por efecto de la inflación. Estos precios han empezado a impulsar las ventas como producto de inversión: según Lázaro Cubero, director de estudios de la firma, el

32% de los pisos que se venden en Barcelona es a inversores (12 puntos más que hace seis meses), mientras que en el conjunto del estado los inversores suponen el 24% de las ventas. Un estudio elaborado por la firma y coordinado por el profesor de la UPF José García Montalvo explica que los inversores han cambiado el perfil de los compradores de vivienda: el 18% de quienes compran un piso como inversión en Barcelona son pensionistas y un 42,4% autónomos,

ya sea profesionales liberales o pequeños empresarios. La crisis, y las restricciones crediticias, en cambio, hacen que la vivienda sea inaccesible para los jóvenes (solo el 3% de los compradores en España tiene menos de 25 años) y para trabajadores con contrato temporal (1,5% de las ventas). En cambio, el 58% de los pisos se compran al contado (el 60% en Barcelona). Las ventas, reconoce Cubero, se ven impulsadas por los bajos precios: en una de las ciudades más caras de España, como Barcelona, el 69% de los pisos que se venden valen menos de 150.000 euros. Entre los compradores, además, destacan los extranjeros (suponen un tercio de las ventas en Barcelona). "Son europeos, principalmente franceses e italianos, o extracomunitarios como chinos, que en su mayor parte ya residían en la ciudad y que aprovechan los bajos precios para comprar".●



El 60% de las compraventas ya se realizan sin hipotecas

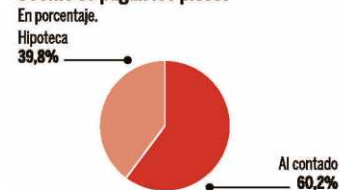
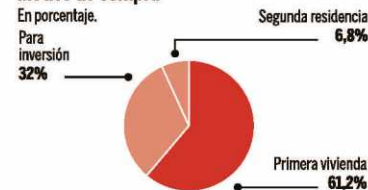
Seis de cada diez transacciones de vivienda usada en la ciudad de Barcelona se hacen con pago al contado, sin hipoteca, según un informe elaborado por la inmobiliaria Tecnocasa y la Universitat Pompeu Fabra. En él se destaca que el 32% de las operaciones se realizan como una vía de inversión: alquilar un piso comprado ahora tiene una rentabilidad que supera a un plazo fijo. La vivienda usada se vende en la capital a 1.911 euros por metro cuadrado, un 13% menos. **P6**



El precio de la vivienda cayó un 13% en el primer semestre.

**COMO ES EL MERCADO DE LA VIVIENDA DE SEGUNDA MANO EN BARCELONA**

Datos del tercer trimestre.

> ¿Cómo se pagan los pisos?**> Motivo de compra****> Nacionalidad****> Situación laboral**

Fuente: Tecnocasa

Expansión

El 60% de la compra de pisos, al contado

VIVIENDA DE SEGUNDA MANO/ El 32% de las operaciones en la ciudad de Barcelona se producen como inversión.**A. Zanón.** Barcelona

A pesar del alto grado de endeudamiento de las familias catalanas y de la caída del consumo de los hogares, el 60,2% de las compraventas de pisos de segunda mano que se producen en la ciudad de Barcelona se pagan al contado, sin necesidad de financiación bancaria.

El endurecimiento de las condiciones bancarias ha reducido al 39,8% la proporción de transacciones en las que se recurre a una hipoteca, según datos preliminares del tercer trimestre del año que ayer presentaron Tecnocasa y la Universitat Pompeu Fabra (UPF).

El mercado hipotecario ha cambiado desde el estallido de la burbuja. En el primer trimestre de 2007 las hipotecas salían en España por una media de 185.462 euros; en los primeros seis meses de este año son 89.274 euros. Esto supone un descenso del 53%.

Los bancos han reducido el porcentaje que prestan sobre el valor del piso. En 2006 se financiaba, de media, el 86% del coste de la vivienda, una proporción que ha caído hasta el 66% actual, más acorde a las recomendaciones de no superar el 80%. "Esto implica una actitud bastante conservadora por parte de las enti-

Solo un 40% pide hipoteca y los préstamos, cada vez más cortos, cubren el 66% del precio

dades de crédito y un claro intento de disminuir el riesgo en los préstamos concedidos", asegura Tecnocasa en su informe sobre el mercado de la vivienda, elaborado a partir de la información de 2.500 compraventas de pisos usados en España.

La cuota mensual ha descendido de los 976 euros al mes de la segunda mitad de 2007, a los 400 euros mensuales del arranque de este año. "Esto se explica por la

Aceptar una rebaja del 15% sobre el precio inicial

El precio por metro cuadrado de la vivienda usada en Barcelona cayó en el primer semestre un 13,4% respecto al mismo período del año pasado, hasta los 1.911 euros. El descenso es el mismo en L'Hospitalet de Llobregat, donde el metro cuadrado sale por 1.341 euros. En seis años de crisis, el precio ha bajado un 58,7%, según datos de Tecnocasa para toda España. El 70% de los inmuebles usados que se venden en la capital catalana tienen un precio inferior a los 150.000 euros, algo que solo sucedía en el 3% de los casos en 2007. Estos datos se refieren al precio de transacción. Otra cosa es lo que pide el vendedor, que tiene que aceptar una rebaja media del 15%. Los precios seguirán disminuyendo, aunque a un ritmo cada vez menor.

caída del precio de la vivienda, y no por el descenso de los intereses", apuntó el consejero delegado de Tecnocasa, Paolo Boarini. En los últimos años, el Euríbor ha bajado, pero ha subido el diferencial, lo que se ha traducido en hipotecas más caras.

Hipotecas más cortas

Otro cambio más es el acortamiento de las hipotecas. Si antes de la crisis solo el 7,5% de los préstamos tenían una duración inferior a los 30 años, en la actualidad este plazo supone el 37%.

En el caso de Barcelona, el 32% de las compraventas se producen para invertir, un porcentaje que se sitúa por encima de la media española y que ha crecido en 12 puntos en medio año. En esta situación, el 76% de las transacciones se pagan a tocateja.

El peso de los compradores extranjeros llega al 29%, si bien el perfil no corresponde con los nuevos inversores -por ejemplo, los rusos-, que prefieren viviendas de un precio superior en zonas como la Costa Daurada o la Costa Brava. Si que se trata, mayoritariamente, de empresarios y profesionales, así como de pensionistas.

Tras las compras para inversión subyace el deseo de cobrar un alquiler para lograr un rédito y la creencia de que el precio de la vivienda puede estar cerca de tocar suelo.

Página 13 / Alquilar una vivienda, una inversión alternativa al plazo fijo.



El alquiler de vivienda ofrece una rentabilidad bruta de hasta el 8%.

La vivienda usada se pone de moda como inversión

A. Zanón. Barcelona

La compra de vivienda usada para después alquilarla está ganando peso como alternativa al plazo fijo para inversores con un perfil bajo de riesgo. Frente a un tipo de interés que puede llegar a un máximo del 3% en un plazo fijo, arrendar un piso ofrece una rentabilidad entre el 5% y el 8%, según explicó ayer el consejero delegado de Tecnocasa, Paolo Boarini. En todos los casos, se trata de remuneraciones brutas,

antes de impuestos. "Es algo que en Estados Unidos sucede desde hace uno o dos años; son pequeños inversores que compran las viviendas más baratas para alquilarlas después", apunta el catedrático de economía de la Universitat Pompeu Fabra José García-Montalvo.

Según el último informe sobre el mercado de la vivienda que ha elaborado Tecnocasa, en el tercer trimestre de este ejercicio un 24,2% de las

compraventas se realizan por motivos de inversión, ocho puntos más que en el primer trimestre de este mismo año. Esta cifra, en ciudades como Barcelona llega al 32%.

Al contado

Un 74% de los inversores en pisos de segunda mano compra con sus ahorros, sin pedir hipoteca, frente a un 58% de media del conjunto de compradores de viviendas usadas, según el informe elaborado a

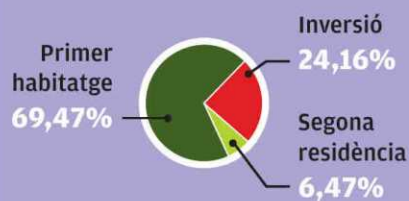
partir de 2.500 transacciones en las principales ciudades.

En cuanto al perfil del inversor, este tiene nacionalidad española (un 85%) y son autónomos (38%). Aunque predominan los que tienen una edad de entre 25 y 44 años, con un 30%, un 25% tiene 55 años o más. Se trataría de familias que tienen unos ahorros que destinan a una vivienda con la que pueden complementar su pensión y cederla a sus hijos.



Creix la inversió en habitatges

◆ Motiu de compra



◆ Forma de pagament



Font: Tecnocasa



Gairebé sis de cada deu compres d'habitatges es paguen al comptat

■ La falta de finançament bancari obliga els consumidors a tancar operacions amb recursos propis ■ Els baixos preus dinamitzen el mercat inversor

B. Badrinas
BARCELONA

El generós finançament bancari clau per a la festa immobiliària que va viure l'economia espanyola en els primers anys de segle ha donat lloc a una situació totalment oposada. I és que les restriccions creditícies imposades per la banca en els últims anys obliguen els compradors d'habitatges a pagar les transaccions al comptat.

Així ho recullen diverses fonts, com les dades del Consell General del Notariat, que ara per ara si-

tua en un 70% el nombre de compravendes d'habitatges que es fan al comptat, contra el 30% restant, que es tanquen amb finançament bancari.

Ahir mateix, l'agència immobiliària Tecnocasa va aportar les seves dades: un 58,43% de les operacions es fan al comptat, contra el 41,57% que necessiten finançament bancari (vegeu gràfic adjunt). La xifra es dispara en el cas de les compravendes realitzades amb finalitat inversora, ja que en aquest cas un 73,5% es fan al comptat.

Caiguda del 13% en els preus

El preu de l'habitatge ha caigut un 13,3% entre el primer trimestre d'aquest any i el mateix període de l'any anterior en el mercat espanyol, segons l'estudi que va presentar ahir Tecnocasa i que ha coordinat el professor de la Universitat Pompeu Fabra José García Montalvo. Tot i aquesta evolució, els preus mostren una tendència a frenar la caiguda, que va arribar fins al 20% en trimestres anteriors. Segons l'estudi, els preus dels habitatges al con-

junt de l'Estat han caigut un 58,7% des del seu punt més elevat, que es va donar entre finals del 2006 i principis del 2007, quan el preu del metre quadrat es va situar en els 3.489 euros. En el primer semestre d'aquest any, el preu mitjà del metre quadrat s'ha situat en els 1.439 euros. A la ciutat de Barcelona, el preu mitjà en el primer semestre ha estat de 1.911 euros per metre quadrat, una xifra que representa una caiguda del 13% amb relació al 2012.

L'informe de Tecnocasa, presentat ahir i fet amb col·laboració amb la Universitat Pompeu Fabra, també detecta un augment de l'activitat inversora, que relaciona amb els baixos preus que actualment ofereixen els actius immobiliaris. Així, un 24,1% de les operacions s'han dut a terme amb finalitat inversora en el segon trimestre, contra el 16,6% del primer trimestre. En el cas de Barcelona, les compravendes per inversió arriben al 32%.

La xifra

24,1%

de les compres d'habitatges en el segon trimestre al mercat espanyol han estat amb finalitat inversora.

L'anàlisi elaborada per la firma immobiliària recull que actualment més de la meitat de les vendes fetes a les principals capitals catalanes –Tarragona, Girona i Lleida– amb finalitat inversora es tanquen a un preu per sota dels 100.000 euros. Aquesta xifra s'eleva als 150.000 euros en el cas de la ciutat de Barcelona.

Cal recordar que l'any 2007, en el punt més àlgid de la bombolla immobiliària, només un 2,67% dels immobles presentaven aquests preus. Un altre punt que afavoreix el més gran dinamisme inversor és la rendibilitat per lloguer, que se situa entre el 5% i el 7% en el cas de Barcelona. L'informe recull que del total d'operacions, el 17,4% les protagonitzen estrangers, un percentatge que supera el 30% en el cas de les compravendes per inversió. ■



Con contrato fijo y al contado

Los compradores de pisos en Barcelona son personas jóvenes o de mediana edad con empleo indefinido y que no precisan hipoteca ● El 32% son inversores

LLUÍS PELLICER
Barcelona

Persona joven o de mediana edad, de nacionalidad española, con un contrato indefinido y que paga al contado. Ese es el retrato robot del comprador de vivienda en la ciudad de Barcelona, según un estudio elaborado por la Universidad Pompeu Fabra. Después de que los precios de la vivienda de segunda mano se hayan desplomado un 50,8% en la capital catalana, el informe señala una moderación en la bajada de precios. En el tercer trimestre del año, por ejemplo, la caída fue del 2,04%. Aun así, los responsables del estudio aseguran que eso no significa que pronto se vaya a hablar de descensos, sino tal vez de haber tocado fondo.

El desplome de precios que indica el estudio, que para el conjunto de España es del 53%, es de los mayores registrados en cualquier informe. Ello se debe en parte a la tipología de pisos examinados, de la cartera de Tecnocasa, que tiene una cuota del 10% en el mercado de segunda mano. Pero el catedrático de la Universidad Pompeu Fabra José García Montalvo asegura que "cada vez hay más coincidencia entre los precios" de todas las estadísticas oficiales, lo cual al comienzo de la crisis no ocurría. "Lo importante es que el mercado deje de mandar señales difusas, eso disgusta al inversor", explica.

La vivienda que más despa-

chan las agencias inmobiliarias de la capital catalana cuesta menos de 150.000 euros. De hecho, siete de cada 10 pisos que se venden están por debajo de ese valor. En el pico del *boom*, en el primer semestre de 2007, las ventas de pisos con un valor inferior a 150.000 euros representaban solo el 2,67% del total. Las transacciones, aun así, siguen teniendo importes más elevados que en otras ciudades. En Valencia, por ejemplo, el 96,8% de las compraventas correspondieron a casas de menos de 100.000 euros. Esa cantidad también fue mayoritaria en Madrid, Málaga, Sevilla o Zaragoza.

El perfil mayoritario de quien adquiere una vivienda corres-

La mayoría de las ventas son pisos que valen menos de 150.000 euros

ponde al trabajador fijo —solo el 7% de los compradores son temporales— y paga al contado. Ello se debe, según explicaron en la presentación del estudio, a que los bancos son mucho más estrictos con la financiación o bien recurren a ahorros o a la ayuda de la familia.

Sin embargo, ese no es el único perfil de comprador. En un mercado donde todo —o casi todo— está en el escaparate con el



Vivienda en venta.

cartel de *se vende*, el inversor ha vuelto. "Se trata de compradores que no buscan una revalorización a corto plazo de la propiedad, porque esta no parece que vaya a producirse, sino más bien una rentabilidad de entre el 5% y el 8% a través de los alquileres", explicó el director del Departamento de Análisis e Informes del grupo Tecnocasa, Lázaro Cubero.

En Barcelona, los comprado-

res que quieren invertir en un piso suponen ya el 32,04% del total, por encima de la media española, del 24,16%. En la capital catalana los extranjeros que se hacen con una vivienda también son más: el 29,13%, frente al 17,42% del conjunto de España. "Este proceso ya se vio en Estados Unidos hace un año y medio. Los inversores pequeños entraban en el mercado y lo hacían comprando un tercio más barato para poner las casas en el mercado de alquiler", agregó García Montalvo.

Otro fenómeno que se observa en la estadística es que a partir de los 45 años la mayoría de los adquirientes se hacen con el activo por motivos de inversión. De hecho, el 18,18% de quienes adquieren con una finalidad de sacar un rendimiento son pensionistas. "Llega gente que ha hablado con amigos y que conoce la experiencia de otros ahorradores que decidieron meter su dinero en preferentes. Así que optan por comprar un piso de entre 80.000 y 90.000 euros cerca de su casa, que alquilan y que ya tienen por si un día lo necesitan ellos o un familiar", explica Cubero.

El estudio también muestra el encarecimiento de las hipotecas, que han pasado de un tipo medio del 2,86% en 2010 a un 3,86% este año. Ese incremento se debe a una subida del diferencial que aplican las entidades bancarias, que compensa con creces la bajada del euríbor.