



Barcelona y Madrid son las que lideran la recuperación de la vivienda usada

► El metro cuadrado se incrementa un 7,99% en tasa interanual y se sitúa en un precio de 1.666 euros



El Grupo Tecnocasa y la Universitat Pompeu Fabra presentaron ayer su tradicional informe sobre el mercado de la vivienda.

J.A.

El precio de la vivienda usada ha aumentado en el primer semestre de 2016 un 7,99 por ciento en tasa interanual (al compararlo con el primer semestre del pasado año). Éste es uno de los datos que se desprende de la 23 edición del Informe sobre el mercado de la vivienda, un estudio que elabora semestralmente el Grupo Tecnocasa y la Universitat Pompeu Fabra (UPF), cuya última actualización se dio a conocer ayer. En el informe, sin embargo, se aprecia una recuperación a dos velocidades, ya que las grandes ciudades de Barcelona y Madrid muestran subidas superiores al 9%, mientras que otras ciudades como Guadalajara, Sevilla, Zaragoza o Valencia no llegan al dos por ciento.

Este estudio se desarrolló con datos reales de las operaciones intermediadas por el Grupo Tecnocasa, en concreto con las compraventas de la red Tecnocasa y los préstamos intermediados por Kiron, la empresa de intermediación en servicios financieros del Grupo Tecnocasa. Así, el estudio, que se realiza de manera ininterrumpida desde el año 2004, analiza todo el proceso de compraventa, desde que la vivien-

Los embargos caen en el segundo trimestre

► Las ejecuciones hipotecarias (embargos de una propiedad para su venta), tras el impago de una hipoteca cayeron un 27,7% en el segundo trimestre en tasa interanual pero crecieron un 8,1% respecto a los tres primeros meses del año, según los datos que anunció ayer el Instituto Nacional de Estadística (INE). Entre enero y marzo el número de embargos fue de 19.354, frente a los 20.927 registrados entre abril y junio, un aumento del 8,1%, en tanto que los que afectan a vivienda habitual se redujeron un 26,2% frente al mismo trimestre de 2015, pero repuntaron un 4,6% desde marzo. No obstante, los profesionales del sector creen que este repunte, usual en el segundo trimestre del año, no es significativo, y muestran su optimismo ante la evolución

del mercado. Los datos del INE muestran que el período comprendido entre 2005 y 2008 concentra el 59,4% de las ejecuciones hipotecarias iniciadas en el segundo trimestre; un 20,1% de ellas corresponden a hipotecas constituidas en el año 2007, un 15,8% a hipotecas constituidas en 2006, y un 13,6% al ejercicio 2008. El INE destaca que un 0,04% del total de viviendas familiares existentes en España sufrieron en los meses de abril, mayo y junio de este año un proceso de ejecución hipotecaria. No obstante, el organismo aclara que no todas las ejecuciones de hipoteca que se inician terminan con el lanzamiento o desalojo de sus propietarios, ya que un procedimiento judicial puede dar lugar a varias certificaciones por ejecución de hipoteca.

da sale al mercado hasta que es vendida.

UN ASCENSO DEL 9,45%

El metro cuadrado más elevado está en Barcelona, 2.443 euros/m², (con una subida del 9,45% en tasa interanual), seguida de Madrid, con 1.835 euros/m² (y una subida del 9,03%). Contrariamente, las poblaciones con un metro cuadrado más bajo son Valencia (783 euros/m² y una subida del 1,95%) y Córdoba (971 euros/m² y una variación de 7,89%).

En el marco de la presentación

de este informe, Lázaro Cubero, director del Departamento de Análisis e Informes (DAI) del Grupo Tecnocasa, aseguró que el 7,99% de incremento "puede parecer un porcentaje muy importante, pero es necesario contextualizarlo" ya que los precios actuales están todavía muy por debajo de los precios registrados en años anteriores.

De hecho, el precio máximo del metro cuadrado lo encontramos a finales de 2006 - principios de 2007 cuando el metro cuadrado llegó a superar los 3.500 euros. Desde entonces hasta el último dato dispo-

nible (1.666 euros/m² - primer semestre de 2016), el precio de la vivienda ha descendido un 52,25%.

A LA MITAD

Por su parte, la hipoteca media se sitúa en el primer semestre de 2016 en 91.808 euros, un 9,8% más que en el mismo periodo del año anterior, y con una disminución desde máximos del 50,5%. A pesar de esta subida, la cuota mensual de la hipoteca se mantiene y es de 367 euros/mes, debido a la caída del coste de las hipotecas.

Paolo Boarini, consejero delega-

do del Grupo Tecnocasa, indicó ayer por la mañana en Barcelona que en el mercado financiero también se observa esa recuperación "a dos velocidades que no es uniforme en el conjunto de las ciudades". Así, por ejemplo, la hipoteca media ha registrado un incremento del 13,9% interanual en Madrid, mientras que en Sevilla el aumento ha sido solo del 0,1%.

Además, Boarini analizó la evolución de la forma de pago en los últimos años y destacó que en el

La hipoteca media al finalizar el primer semestre del año es de 91.808 euros, un 9,8% superior al mismo período del año anterior

primer semestre de 2016 han aumentado las compraventas realizadas con hipoteca, que ahora suponen el 59,2% frente al 40,8% de las operaciones al contado. Según el consejero delegado del Grupo Tecnocasa, el porcentaje de compras al contado sigue siendo relevante, "de ahí se deduce la importancia que tiene el inversor en el mercado".

Según los datos del Grupo Tecnocasa, el porcentaje de inversores se mantiene, y uno de cada cuatro compradores sigue adquiriendo una vivienda para ponerla en alquiler y obtener así una rentabilidad. En el primer semestre de 2016 un 26,54% de los compradores han sido inversores frente al 73,46% que han comprado una vivienda para residir en ella.

EFFECTO COLATERAL

En este sentido, José García-Montalvo, Catedrático de Economía de la UPF y coordinador del informe, subrayó que ese porcentaje de inversores es un "efecto colateral" de la actividad del Banco Central Europeo de reducir tipos de interés, ya que el inversor español está derivando su demanda hacia otro tipo de activos que sí le dan rentabilidad, como la vivienda.

Por último, Montalvo recordó que "aún estamos al cuarenta por ciento de lo que fue el pico de la gran expansión del mercado inmobiliario". Y añadió que "estamos viviendo un espejismo donde parece que todo se ha desbordado de nuevo, pero no podemos olvidar de dónde venimos", remachó. ■