

INFORME DEL GRUPO TECNOCASA Y LA UNIVERSIDAD POMPEU FABRA (UPF) DE BARCELONA

## Los inversores ganan más peso y son ya el 28% de los compradores de vivienda

El precio de las casas usadas en España aumentó en el segundo semestre de 2016 un 7,37% en tasa interanual, aunque desde 2006 acumula un descenso del 51,56%

SANDRA LÓPEZ LETÓN

15 FEB 2017 - 13:48 CET



El precio de la vivienda usada en España aumentó en el segundo semestre un 7,37%.

Los inversores exprimen al máximo el [mercado de la vivienda](#) antes de que los buenos indicadores actuales les puedan dar la espalda en cualquier momento. En el segundo semestre del 2016 las compraventas realizadas como inversión alcanzaron el 28,08%, superando el 24,65% del año anterior. “Uno de cada tres clientes es inversor. Empezamos a ver este perfil en 2013 y ahora ha tocado su punto máximo gracias a que encuentran una alta rentabilidad anual, superior al 6,9%, al poner la vivienda en alquiler”, explica Lázaro Cubero, director del departamento de Análisis e Informes del [Grupo Tecnocasa](#), que ha presentado la última edición de su informe sobre el mercado de la vivienda, un estudio elaborado semestralmente por la enseña y la Universidad Pompeu Fabra (UPF) de Barcelona en base a los datos reales de las transacciones finalizadas y no sobre precios de oferta o tasación.

Aunque en los últimos seis meses de 2016 aumentaron las compraventas realizadas con hipoteca, que ahora suponen el 67,2%, el 32,8% de las operaciones restantes se pagaron al contado. Según el consejero delegado del grupo, Paolo Boarini, “el porcentaje de compras al contado sigue siendo relevante, de ahí se deduce la importancia que tiene el inversor en el mercado inmobiliario actual”.

### El precio sube, pero poco

El mercado está de buen ver y tanto inversores como compradores finales saben lo que hacen. A pesar de que el precio de la vivienda usada en España aumentó en el segundo semestre un 7,37% en tasa interanual, no hay que olvidar que desde 2006 el precio ha descendido un 51,56%. Según Lázaro Cubero, este incremento del 7,37% “puede parecer un porcentaje muy importante, pero es necesario contextualizarlo”, ya que los precios actuales están todavía muy por debajo de los registrados en años anteriores. “Hablamos más de consolidación que de recuperación”, apunta José García-Montalvo, catedrático de Economía de la UPF y coordinador del informe.

De hecho, si a finales de 2006 el metro cuadrado llegó a superar los 3.500 euros, ahora está en los 1.690 euros. “La gente está comprando porque nos encontramos en una situación de precios atractivos”, señala el catedrático. Y por el miedo a que las cosas cambien. De momento, que el comprador tenga cada vez menos margen de negociación sobre el precio final de venta de una vivienda da algunas pistas. En 2012 la rebaja entre el precio de oferta y el de cierre era del 14,2%, mientras que ahora es del 6,2%.

Aunque en el capítulo de precios, la heterogeneidad sigue siendo una constante en el mercado de la vivienda en España, según García Montalvo. Barcelona y Madrid muestran subidas superiores al resto de poblaciones, con una variación del 12,64% y del 6,84%, respectivamente, mientras que otras ciudades como Zaragoza, Valencia o Sevilla tienen una tasa de crecimiento inferior al 1,7%. Esto demuestra que las dos grandes capitales lideran la subida del precio de la vivienda, un precio que va actualmente a dos velocidades.

### **Cuota mensual de 365 euros**

Igual o más importante para que se hable de consolidación es la actual situación del mercado hipotecario, más benévolo que nunca. La hipoteca media se situó en el segundo semestre de 2016 en 97.348 euros, un 6% más que en el mismo periodo del año anterior, pero es un 54% más baja que la concedida en 2007, cuando el préstamo medio fue de 185.000 euros. Así, el abaratamiento de las hipotecas ha llevado a que la cuota mensual actual sea de 365 euros al mes, cuando en el año 2007 era de 976 euros mensuales.

Esta circunstancia se da por los bajos tipos de interés que en el segundo semestre del año se situaron en el 1,42% de media (euribor más diferencial), el valor mínimo de la serie histórica de Tecnocasa. Y también al peso que están ganando las hipotecas a tipo fijo, que suponen el 27% de todas las firmadas en las oficinas de esta enseña. Si se compara precio de venta y tipos de interés resulta que un piso estándar de 75 metros cuadrados costaba 217.725 euros en 2005 (con un tipo de interés del 3,03%), mientras que en 2016 este mismo inmueble sale por 126.750 euros (con un tipo del 1,45%).

### **Menores de 25 años, fuera del mercado**

Este comprador de vivienda con hipoteca tiene entre 25 y 44 años y el 80% tiene contrato indefinido. Solo el 5,81% es temporal en su puesto de trabajo. El ratio entre la cuota mensual de la hipoteca y los ingresos del hipotecado es de 25%, por lo que “no hay burbuja a la vista y los bancos están respetando criterios de prudencia”, señala Lázaro Cubero. Prueba de que el grueso de las compras es para mejorar la vivienda actual y no como primer acceso es que apenas el 1,16% de las operaciones es realizada por menores de 25 años.

Con respecto al alquiler, los precios en las dos grandes capitales, Madrid y Barcelona, ha subido en el último año un 6,26% y un 11,84%, respectivamente. Un piso medio de 70 metros cuadrado cuesta de alquiler 846 euros al mes en Barcelona y 784 euros en Madrid. Además, la rebaja sobre el precio inicial del alquiler apenas es simbólica: del 2,9%, unos 15 o 20 euros; y el tiempo que se tarda en arrendar una vivienda ha pasado de los 41 días de 2013 a los 30 de 2016. El informe pone de relieve que el grueso de los pisos que salen en alquiler en España estaban vacíos (el 61%). El tremendo auge del mercado del alquiler también está detrás de las compras como inversión.

---

#### **ARCHIVADO EN:**

Tecnocasa · Hipotecas · Mercado inmobiliario · Mercado hipotecario · Vivienda · Mercados financieros · Urbanismo · Empresas · Economía · Finanzas

#### **CONTENIDO PATROCINADO**



**Un estudio universitario da con la app más eficiente para aprender idiomas**

(BABEL)



**Gamesa cierra el primer contrato de su turbina G126-2.625 MW: suministrará 52,5**

(BOLSAMANIA)



**10 Maravillas naturales que parecen de otro planeta**

(SIMPATIA.ES)



**Mi cuenta remunerada no me da nada, ¿qué alternativas tengo?**

(BLOG FINIZENS)

**Y ADEMÁS...**



**Ganadora del Euromillones: "Me han arruinado la vida"**

(TIKITAKAS)



**7 cosas que llaman la atención a una francesa cuando viene a España**

(EPIK)



**¿Por qué los puntos en el tenis son 15, 30, 40?**

(CADENA SER)



**¡Alimentos que no debes calentar en el microondas!**

(CADENA DIAL)

recomendado por

© EDICIONES EL PAÍS S.L.

Contacto | Venta | Publicidad | Aviso legal | Política cookies | Mapa | EL PAÍS en KIOSKOyMÁS | Índice | RSS |



**Cuenta Nómina**

**Sin comisiones**

**bankinte**  
Decididamente persi