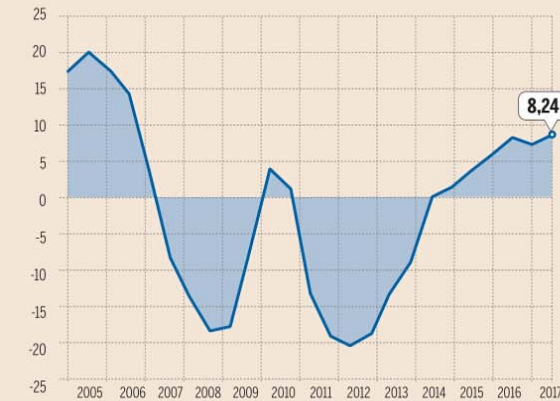


LA VIVIENDA SE RECUPERA

> Tasa de variación del precio de la vivienda
En porcentaje.



Fuente: Tecnocasa

> Evolución del precio de la vivienda
Precio del metro cuadrado, en euros.



Expansión

El precio de la vivienda usada sube un 12% en Barcelona y un 7% en Madrid

MERCADO INMOBILIARIO/ El precio por metro cuadrado de los pisos usados se ha encarecido de media un 8,24% en el primer semestre del año en el conjunto de España y se ha situado en niveles de 2011.

Marisa Anglés, Barcelona

La recuperación inmobiliaria española va por barrios. Mientras en ciudades de menor tamaño como Zaragoza y Sevilla, en el primer semestre del año, se registraron subidas en el precio de la vivienda de segunda mano del 1,7% y el 2,1%, en Madrid y Barcelona el valor del metro cuadrado se está disparando a un ritmo del 7,3% y el 12,7% respectivamente. De media, en España las viviendas usadas se encarecieron un 8,24%, según el último informe de la agencia de intermediación Tecnocasa y la Universidad Pompeu Fabra (UPF).

Se trata del mayor incremento registrado en un solo semestre desde que la curva de precios tocó fondo a finales de 2013 e inició su repunte con el tímido incremento del 1,12% que se registró al cierre de 2014.

En ese momento, la caída acumulada del precio de las casas de segunda mano llegó a ser del 57% respecto a 2007, cuando se registró el punto más alto de la escalada inmobiliaria. En la actualidad, los precios se sitúan un 48,10% por debajo de esa cima previa al desplome. El valor medio se situaba entonces en 3.500 euros por metro cuadrado, frente a los 1.811 euros actuales.

Pese a la vertiginosa escalada de precios que se está produciendo, no existen por el momento indicios de que se

A pesar del rápido incremento de los precios, todavía estamos lejos de una nueva burbuja

esté hinchando una nueva burbuja. El consejero delegado de Tecnocasa, Paolo Boarini, indicó ayer que uno de los factores más importantes a tener en cuenta es "la nueva actitud de la banca". Mientras que en 2007 la media de los préstamos hipotecarios suponían el 86% del valor de los pisos, en la actualidad esta ratio se ha reducido hasta el 72%. "Estamos bastante lejos de una relación lógica que se supone que ronda el 80%", apuntó Boarini. Tampoco se están concediendo hipotecas que superen el importe total de la vivienda, como sí sucedió en los años previos al estallido de la burbuja, añadió.

El informe de Tecnocasa apunta que la ratio entre la cuota mensual de la hipoteca y los ingresos del hipotecado es también uno de los indicadores más relevantes de riesgo. Para minimizar el peligro de impago se recomienda que dicha ratio no supere el 35%. Al cierre del primer semestre de este año, la relación entre la cuota mensual y los ingresos del solicitante de la hipoteca se situó en el 25,5%. De media, las hipotecas en España tienen un coste mensual de 375 euros al mes.

MADRID Y BARCELONA LIDERAN EN PRECIOS



Fuente: Tecnocasa

Expansión

A la pregunta de "quién tiene ahora la sartén por el mango, ¿comprador o vendedor?", el responsable del departamento de análisis e informes de Tecnocasa, Lázaro Cubero

indicó que aunque todavía "estamos lejos de aquellos tiempos en que las cosas estaban enloquecidas" y los vendedores de pisos podían pedir lo que quisieran, los compra-

Las hipotecas suponen el 25,5% de los ingresos, con una cuota media de 375 euros mensuales

dores tampoco tienen ahora el poder de negociación que ganaron en 2012. Según datos de Tecnocasa, la rebaja realizada por los vendedores respecto al precio inicial era del 2,7% en 2005, subió hasta el 13,4% en 2012 y actualmente se encuentra en torno al 5,1%. "La recuperación de la demanda ha provocado que el mercado se esté tensionando bastante", apuntó Cubero.

El estudio de Tecnocasa y la UPF se ha realizado con datos de operaciones intermediadas por la agencia inmobiliaria y por los préstamos asesorados por Kiron, la empresa de servicios financieros propiedad del mismo grupo. El catedrático de la UPF y coordinador del documento, José García-Montalvo, destacó que a diferencia de otros informes, éste solo utiliza precios reales de compraventas finalizadas y no precios de salida de los pisos en venta.

El metro cuadrado más caro de las principales ciudades españolas se sitúa un semestre más en Barcelona, con 2.754 euros, seguida de Madrid, con 1.970 euros. Entre los más bajos se encuentran Córdoba (1.009 euros) y Valencia (893 euros).

Uno de cada tres pisos se compra como inversión

La adquisición de viviendas como inversión también se ha disparado en los últimos años. Si en 2013, los compradores que adquirían los activos para sacar una rentabilidad suponían el 16,4% del total, al cierre del primer semestre de 2017 ya suponían el 28,7%, frente al 71,2% que siguen comprando los pisos como vivienda habitual. Una de cada tres de estas viviendas se pagan al contado (33,15%), frente al 66,85% de los casos en los que el comprador necesita pedir una hipoteca. Respecto al perfil del comprador, un 21,6% es de procedencia extranjera, en un 52,9% de los casos es masculino y un 51,1% de las operaciones son compras realizadas por más de una persona. La franja de edad mayoritaria se sitúa entre los 25 y los 44 años.

1.811 €
por m²

El precio medio por metro cuadrado de las viviendas vendidas en 2007 fue de 3.500 euros, un 48,1% más que la media de 1.811 euros de los pisos que se vendieron en el primer semestre de 2017.

375 €
de hipoteca

La ratio entre la cuota mensual de la hipoteca y los ingresos del hipotecado llegó a superar el 65% en 2007. Actualmente, esta ratio es del 25,5% y la cuota media del préstamo es de 375 euros al mes.

33,2%
al contado

El comprador que adquiere la vivienda como inversión representa un 28,7% del total. En el primer semestre, un 66,8% de las operaciones necesitaron hipoteca y el resto se pagó al contado.