

El precio de la vivienda de segunda mano modera su subida al 7,37%



Un cartel de Tecnocasa que anuncia la venta de un piso en Madrid. | JULIÁN JAÉN

- Este notable incremento, inferior al del primer tramo del ejercicio (8%), sitúa el valor medio del metro cuadrado de las casas usadas en 1.690 euros
- Los compradores inversores siguen apostando con fuerza por el mercado inmobiliario: protagonizan hasta el 28% del total de adquisiciones

El precio de la vivienda de segunda mano en España creció un 7,37% durante el segundo semestre de 2016 respecto al mismo periodo de 2015, según el *XXIV Informe sobre el mercado de la vivienda* elaborado por el Grupo Tecnocasa y la Universidad Pompeu Fabra (UPF) de Barcelona. Este incremento sitúa el valor medio del metro cuadrado en 1.690 euros y es más moderado que el de la primera mitad del ejercicio (8%).

Barcelona y Madrid muestran, como ya pasó en la entrega anterior, subidas superiores al resto de poblaciones analizadas, 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", indica Tecnocasa.

El informe vuelve a poner de manifiesto que **el metro cuadrado más caro de este mercado sigue registrándose en Barcelona**. A 2.486 euros cotiza esta superficie en la Ciudad Condal. **Madrid (1.859 euros)** se sitúa en segunda posición en este ránking. Por contra, las poblaciones con un metro cuadrado más barato son **Valencia (811 euros/m² y una variación del 1,63%), Córdoba (968 euros/m²; 2,11%) y Málaga (998 euros/m²; 2,04%)**

José García-Montalvo, catedrático de Economía de la UPF y coordinador del informe, destaca "la diferencia de este informe en relación a otros estudios del sector". Según Montalvo, **el estudio del Grupo Tecnocasa "es el único estudio de mercado que trabaja con precios reales de compraventas**, mientras que otros estudios sólo usan como referencia precios de oferta o tasación".

El inversor sigue fuerte

Desde Tecnocasa se destacan de nuevo las **compraventas realizadas con motivo inversión, una cifra que alcanza el 28,08%** y supera el 24,65% de hace un año. Los inversores encuentran ahora una **alta rentabilidad** al poner la vivienda en alquiler, una rentabilidad anual superior al 6,9%.

En este punto, **el precio del alquiler en las dos grandes capitales, Madrid y Barcelona, ha subido en el último año un 6,26% y un 11,84%**, respectivamente. Con ello, en 2016 un piso medio de 70 metros cuadrado cuesta de alquiler 846 euros mensuales en Barcelona y 784 euros en Madrid.

Casas aún a mitad de precio que en 2006

Según **Lázaro Cubero**, director del departamento de Análisis e Informes (DAI) del **Grupo Tecnocasa**, el incremento del 7,37% en los precios "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**.

De hecho, **el precio máximo del metro cuadrado** se alcanzó a finales de 2006- principios de 2007, cuando esta superficie llegó a superar los 3.500 euros. Desde entonces hasta el último dato disponible, **el valor de la vivienda ha descendido un 51,56%**.

Hipotecas al alza

Por otro lado, la **hipoteca media** se situó en el segundo semestre de 2016 en **97.348 euros, un 6% más** que en el mismo periodo de 2015, y con una disminución desde máximos del 54%. A pesar de esta subida, la cuota mensual de la hipoteca se mantiene en línea con semestres anteriores y es de 365 euros/mes, debido a la caída del coste de las hipotecas.

Paolo Boarini, consejero delegado del **Grupo Tecnocasa**, ha analizado la evolución de la forma de pago en los últimos años y ha destacado que en el segundo semestre de 2016 **han aumentado las compraventas hechas con hipoteca**, que ahora suponen el 67,2% frente al 32,8% 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 inmobiliario actual". Asimismo, Boarini destaca el crecimiento que están teniendo los últimos meses las hipotecas a tipo fijo.