



LOS INVERSORES MUEVEN EL MERCADO DE LA SEGUNDA MANO

La inversión protagonizó una de cada tres compras de casas usadas en Madrid durante 2016. Centro, Tetuán, Carabanchel, Villaverde y Usera, los epicentros de estas operaciones

LUIS M. DE CIRIA MADRID

El 35% de quienes compraron vivienda en Madrid durante el segundo semestre de 2016 lo hizo con intención de invertir y no de formar un hogar. De estos, el 89,3% se corresponde con inversores nacionales y sólo el 10,7% con extranjeros (en Barcelona, éste último porcentaje se dispara hasta el 40%). Los inversores nacionales de fuera de la capital se decantan por compras en el distrito Centro, mientras que los locales prefieren adquirir una casa en Tetuán, Paseo de Extremadura, Carabanchel, Villaverde y Usera.

Estos son algunos de los datos que se desprenden del *Informe sobre el Mercado de la Vivienda 2016* presentado esta semana por la red de agencias inmobiliarias Tecnocasa. El valor de este estudio, que la empresa elabora en colaboración con la Universidad Pompeu y Fabra (UPF) de Barcelona desde el año 2004, radica en que está basado en los datos de

operaciones reales intermediadas (8.575 compraventas en 2016) en las más de 500 oficinas que Tecnocasa tiene repartidas por España. De éstas, 97 agencias están en Madrid capital, en las que, a lo largo del año pasado, se cerraron 2.100 transacciones.

Con esta amplia muestra, el informe consigue arrojar datos muy interesantes sobre la evolución del mercado residencial de segunda mano en la capital y del perfil de quienes compran, venden o alquilan. Uno de los más novedosos tiene que ver con las expectativas de los compradores en base a la realidad del mercado.

Según ha detectado Tecnocasa, el 45% de quienes entran en sus oficinas busca pisos de tres dormitorios (la tipología más demandada), pero finalmente son hasta un 52% de los clientes quienes se decantan por este tipo vivienda. Ese 7% extra vendría de quienes buscan inicialmente



Imagen de archivo que muestra el cartel de una vivienda vendida por el grupo Tecnocasa. EL MUNDO

pisos de dos dormitorios, pero ven posible dar el salto a uno mayor. En sentido opuesto, un 11,5% busca viviendas de un dormitorio, pero sólo un 5,7% acaba comprándola.

«En este momento, el comprador encuentra en el mercado oportunidades que superan sus expectativas», explica Lázaro Cubero, director del departamento de Análisis e Informes de Tecnocasa. «En el ciclo anterior era al contrario. Quienes buscaban pisos de tres tenían que decantarse por los de dos o incluso por los de uno por el elevado precio».

SUBIDA DE PRECIOS

Respecto a la evolución del precio de la vivienda en la capital, el estudio de

EL PRECIO DE LA VIVIENDA USADA

SUBIÓ UN 6,8%

EN LA CAPITAL

EN 2016 Y LAS

RENTAS DEL

ALQUILER UN 6,2%

Tecnocasa revela una subida del 6,8% (hasta los 1.859 euros por metro cuadrado de media) en el segundo semestre respecto al mismo periodo de 2015. Este incremento está incluso por debajo de la media nacional (7,3% y 1.690 euros por metro) y significativamente inferior al experimentado en Barcelona, donde la vivienda usada se encareció en 12,6%, hasta los 2.486 euros por metro cuadrado.

En cuanto al mercado del alquiler, Tecnocasa detectó un encarecimiento de las rentas en Madrid del 6,2%, situándose el precio medio de un piso de 70 metros cuadrados en 784 euros al mes. En Barcelona, esta subida fue del 11,8% y la renta mensual media se elevó hasta los 846 euros mensuales.