



El 60% de las compraventas ya se realizan sin hipotecas

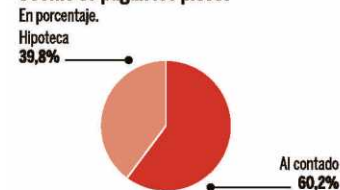
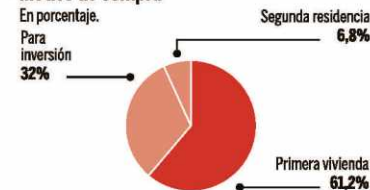
Seis de cada diez transacciones de vivienda usada en la ciudad de Barcelona se hacen con pago al contado, sin hipoteca, según un informe elaborado por la inmobiliaria Tecnocasa y la Universitat Pompeu Fabra. En él se destaca que el 32% de las operaciones se realizan como una vía de inversión: alquilar un piso comprado ahora tiene una rentabilidad que supera a un plazo fijo. La vivienda usada se vende en la capital a 1.911 euros por metro cuadrado, un 13% menos. **P6**



El precio de la vivienda cayó un 13% en el primer semestre.

**COMO ES EL MERCADO DE LA VIVIENDA DE SEGUNDA MANO EN BARCELONA**

Datos del tercer trimestre.

> ¿Cómo se pagan los pisos?**> Motivo de compra****> Nacionalidad****> Situación laboral**

Fuente: Tecnocasa

Expansión

El 60% de la compra de pisos, al contado

VIVIENDA DE SEGUNDA MANO/ El 32% de las operaciones en la ciudad de Barcelona se producen como inversión.**A. Zanón.** Barcelona

A pesar del alto grado de endeudamiento de las familias catalanas y de la caída del consumo de los hogares, el 60,2% de las compraventas de pisos de segunda mano que se producen en la ciudad de Barcelona se pagan al contado, sin necesidad de financiación bancaria.

El endurecimiento de las condiciones bancarias ha reducido al 39,8% la proporción de transacciones en las que se recurre a una hipoteca, según datos preliminares del tercer trimestre del año que ayer presentaron Tecnocasa y la Universitat Pompeu Fabra (UPF).

El mercado hipotecario ha cambiado desde el estallido de la burbuja. En el primer trimestre de 2007 las hipotecas salían en España por una media de 185.462 euros; en los primeros seis meses de este año son 89.274 euros. Esto supone un descenso del 53%.

Los bancos han reducido el porcentaje que prestan sobre el valor del piso. En 2006 se financiaba, de media, el 86% del coste de la vivienda, una proporción que ha caído hasta el 66% actual, más acorde a las recomendaciones de no superar el 80%. "Esto implica una actitud bastante conservadora por parte de las enti-

Solo un 40% pide hipoteca y los préstamos, cada vez más cortos, cubren el 66% del precio

dades de crédito y un claro intento de disminuir el riesgo en los préstamos concedidos", asegura Tecnocasa en su informe sobre el mercado de la vivienda, elaborado a partir de la información de 2.500 compraventas de pisos usados en España.

La cuota mensual ha descendido de los 976 euros al mes de la segunda mitad de 2007, a los 400 euros mensuales del arranque de este año. "Esto se explica por la

Aceptar una rebaja del 15% sobre el precio inicial

El precio por metro cuadrado de la vivienda usada en Barcelona cayó en el primer semestre un 13,4% respecto al mismo período del año pasado, hasta los 1.911 euros. El descenso es el mismo en L'Hospitalet de Llobregat, donde el metro cuadrado sale por 1.341 euros. En seis años de crisis, el precio ha bajado en un 58,7%, según datos de Tecnocasa para toda España. El 70% de los inmuebles usados que se venden en la capital catalana tienen un precio inferior a los 150.000 euros, algo que solo sucedía en el 3% de los casos en 2007. Estos datos se refieren al precio de transacción. Otra cosa es lo que pide el vendedor, que tiene que aceptar una rebaja media del 15%. Los precios seguirán disminuyendo, aunque a un ritmo cada vez menor.

caída del precio de la vivienda, y no por el descenso de los intereses", apuntó el consejero delegado de Tecnocasa, Paolo Boarini. En los últimos años, el Euríbor ha bajado, pero ha subido el diferencial, lo que se ha traducido en hipotecas más caras.

Hipotecas más cortas

Otro cambio más es el acortamiento de las hipotecas. Si antes de la crisis solo el 7,5% de los préstamos tenían una duración inferior a los 30 años, en la actualidad este plazo supone el 37%.

En el caso de Barcelona, el 32% de las compraventas se producen para invertir, un porcentaje que se sitúa por encima de la media española y que ha crecido en 12 puntos en medio año. En esta situación, el 76% de las transacciones se pagan a tocateja.

El peso de los compradores extranjeros llega al 29%, si bien el perfil no corresponde con los nuevos inversores -por ejemplo, los rusos-, que prefieren viviendas de un precio superior en zonas como la Costa Daurada o la Costa Brava. Si que se trata, mayoritariamente, de empresarios y profesionales, así como de pensionistas.

Tras las compras para inversión subyace el deseo de cobrar un alquiler para lograr un rédito y la creencia de que el precio de la vivienda puede estar cerca de tocar suelo.

Página 13 / Alquilar una vivienda, una inversión alternativa al plazo fijo.