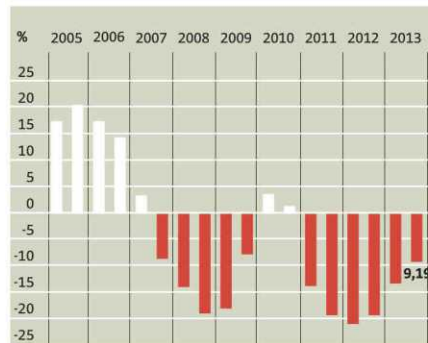




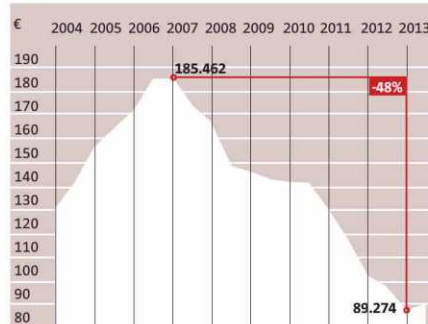
TASA DE VARIACIÓN INTERANUAL



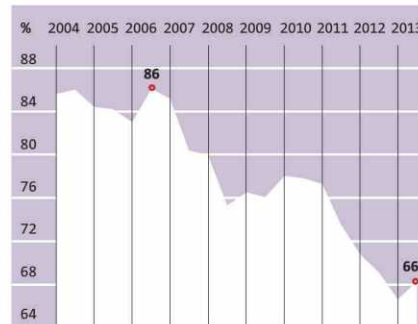
PRECIO POR METRO CUADRADO



VALOR DE LA HIPOTECA MEDIA



PORCENTAJE DEL PRECIO FINANCIADO



FUENTE: Tecnocasa y UPF

LA VANGUARDIA

# La vivienda dejará de caer en el primer semestre

## Los expertos vaticinan ya el cambio de ciclo inmobiliario

**LALO AGUSTINA**  
Barcelona

El precio de la vivienda en España dejará de caer, previsiblemente, en el primer semestre del 2014, según se desprende de los últimos datos del sector y de la opinión de los expertos. El fin de la corrección iniciada en el 2006, cuando el precio medio de los pisos alcanzó los 3.500 euros por m<sup>2</sup>, está ya muy cercano. El pasado semestre, la vivienda sólo perdió 50 euros de valor respecto al semestre anterior -de 1.506 a 1.456 euros, según datos de Tecnocasa y la UPF-, pero el descenso interanual fue del 9,2%. Ahora, tras acumular una caída del 58% en esta crisis, las previsiones apuntan, al menos, a la estabilidad.

“Este mercado se mueve por expectativas y ahora hay un cambio innegable que está movilizándolo la demanda”, aseguró ayer José García Montalvo, catedrático de Economía de la UPF. Este experto da mucha importancia a la última encuesta del CIS, que en diciembre recogió un ascenso de 13,2 puntos (del 9,6% al 22,8%) entre los que prevén alzas de precios de la vivienda este año y un descenso de más de 11 puntos (del 36,6% al 25,4%) entre quienes creen que

va a caer. Junto con estas percepciones, hay también datos objetivos, como la mayor entrada de dinero del exterior a España, el auge de la rentabilidad media para quienes invierten en vivienda hasta el 6,5% (llegó a ser del 2%) o la subida del llamado *loan to value*, el porcentaje del precio que cubre la hipoteca.

Las entidades financieras están cambiando el chip. En el 2006, los bancos financiaban, de media, el 86% del importe del crédito para vivienda y este por-

centaje cayó hasta el 64% en el primer semestre del año pasado. En el segundo, por primera vez en siete años, creció levemente, hasta el 66%. “Los bancos necesitan dar crédito y poco a poco se irán animando”, explicó ayer García Montalvo.

Todo lo anterior repercutirá en los precios, que dejarán de caer, aunque “probablemente sin llegar a tasas positivas”, dijo ayer el consejero delegado del Tecnocasa España, Paolo Boarini. Esta tendencia general admite muchos matices, según las zonas. Por ejemplo, en Valencia los precios aún cayeron un 18% el pasado semestre, mientras que en Barcelona tan solo perdieron un 4,2% de su valor. “El comprador sigue empujando el precio a la baja, pero en los últimos meses la percepción está cambiando y la gente es menos reticente a pagar más”. Las solitudes de compra se incrementaron en un 51% el año pasado.

El perfil del comprador también está cambiando en España. Ganan peso los extranjeros (17,5%) y los que adquieren viviendas como mera inversión (24,3%), dos factores que van unidos y que son muy relevantes en algunos mercados. En Barcelona, los foráneos protagonizan el 34% de las compras.●

**LAR REAL ESTATE**

**La empresa debuta con un alza del 2,5%**

■ Lar Real Estate, sociedad de inversión inmobiliaria controlada por el Grupo Lar, debutó ayer en bolsa con un alza del 2,5%, hasta los 10,25 euros. La compañía captó en las últimas semanas 400 millones del mercado -sobre todo, de fondos internacionales- para invertir en edificios de oficinas y centros comerciales. Tras Lar, saldrá a bolsa Hispania.