

FIN DEL CICLO ALCISTA EN EL MERCADO

Ni sube ni baja: el precio de la segunda mano en Madrid y Barcelona se estanca

El precio cayó en enero casi un 2% respecto al precio de hace un año, sin embargo, resulta especialmente llamativa la evolución de precios en mercados como el de Madrid y Barcelona



Ni sube ni baja: el precio de la segunda mano en Madrid y Barcelona se estanca. (Foto: iStock)



E. SANZ | [VIVIENDA](#) | [MERCADO INMOBILIARIO](#)

TAGS [MERCADO INMOBILIARIO](#) - [VIVIENDA](#) - [VIVIENDA USADA](#)

TIEMPO DE LECTURA 5 min

03/02/2020 10:29 - ACTUALIZADO: 03/02/2020 11:09

La **vivienda de segunda mano**, que representa actualmente el 80% de las transacciones en España, sigue dando muestras de debilidad. Una debilidad que empieza a dejarse sentir en las ventas, pero también en los precios. El **desencuentro entre vendedores y compradores** a la hora de cerrar una venta va en aumento. Cada vez cuesta vender más y esto ha comenzado a reflejarse en los precios a los que se cierran las transacciones.

Según datos del portal inmobiliario, Fotocasa, los **precios de las viviendas de segunda mano** que se ofertan en su web, se encuentran estancados. A nivel nacional, el precio cayó en enero casi un 2% respecto al precio de hace un año, sin embargo, resulta especialmente llamativa la evolución en mercados como el de Madrid y Barcelona que desde 2014, año en que se inició la recuperación, habían mostrado un enorme dinamismo.

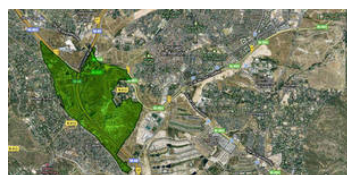
VIVIENDA



03.02.2020

La tímida remontada del euríbor anticipa una subida en las hipotecas en verano

E. SANZ



31.01.2020

Solvía, Pryconsa, Metrovacesa... Los dueños detrás del último gran suelo de Madrid

E. SANZ

Los precios en Madrid capital han subido un 4,2% en un año y algo más de un 6% en apenas un mes. Sin embargo, si sacamos los prismáticos y miramos la evolución de los precios a nivel de distritos, la fotografía es diferente. En tres de ellos, los **precios han registrado caídas (Moncloa con un -2,1%, Arganzuela con un -0,9% y Chamartín con un -0,4%)**, mientras que en ocho de ellos, las subidas se sitúan por debajo del 4% (Moratalaz, Chamberí, Tetuán, Hortaleza, Barajas, San Blas, Centro, Salamanca, Latina, Carabanchel y Usera). Por el contrario, sigue habiendo puntos del mercado (Fuencarral, Vicálvaro, Ciudad Lineal, Retiro o Villaverde), con fuertes incrementos. Sin embargo, resulta muy llamativo cómo **en los 21 distritos de Madrid, los precios apenas se han movido durante el mes de enero** respecto al precio de diciembre.

"Es otro síntoma claro de que el precio de la vivienda en nuestro país se está moderando en y que **atrás hemos dejado los grandes incrementos interanuales** a los que habíamos asistido hace a penas un año. No obstante, en comunidades como Madrid, Canarias y Baleares los precios continúan subiendo con más fuerza que el resto de las comunidades, que tienen un comportamiento más moderado o incluso registran ya caídas interanuales en el precio de la vivienda en venta", explica Ismael Kardoudi, director de Estudios y Formación de Fotocasa.

Situación similar a la de Madrid se vive en Barcelona donde, aunque los precios medios de segunda mano han subido en los siete de los diez distritos, en tres de ellos se registran descensos interanuales (Sarrià-Sant Gervasi con un -1,5%, Gràcia con un -1,3%, el mismo porcentaje que en Sants-Montjuïc), mientras que sólo uno de los distritos, Les Corts, con un encarecimiento de los precios del 8,6%, se desmarca. Además, al igual que ha sucedido en Madrid, el incremento de precios entre diciembre y enero, ha sido testimonial.

La evolución de la segunda mano es clave para el conjunto del mercado residencial. No en vano, **ocho de cada diez viviendas vendidas en España son usadas**. Un parón en las ventas o una **caída en los precios podría tener un impacto negativo** sobre la evolución del conjunto del sector y, en especial, de la obra nueva, cuyo margen de ajuste de precios a la baja -aunque ya se está produciendo en algunas localizaciones y en determinados productos-, es mucho más limitado, a diferencia de lo que sucede en el caso de los particulares.

Cuesta vender

De hecho, en los portales inmobiliarios, lo que hace un año parecía imposible, vuelve a ser una realidad. Cada vez son más numerosos los anuncios que reflejan rebajas de precios, **tal y como ha constatado El Confidencial**. Y es que, los **carteles de 'se vende' comienzan a coger polvo en ventanas** y balcones así como en los escaparates de las agencias inmobiliarias y quien quiere o necesita vender, debe rebajar el precio si quiere encontrar comprador para su casa o resignarse, como se dice en la jerga del sector, a que su vivienda 'se quemé' y nadie se interese por ella.

Además, según la agencia Alfa Inmobiliaria, los **compradores suelen desconfiar de los pisos que llevan meses a la venta** entendiéndolo en muchos casos que si no se han vendido "algo malo tendrán". Según un estudio de esta agencia, aquellas viviendas que inicialmente se ofertan por un precio superior al del mercado, terminan vendiéndose por debajo de su precio.

Según datos de Fotocasa, en el último año ha crecido el porcentaje de anuncios que **han ajustado sus precios a la baja**. En Madrid o Barcelona, ciudades que han liderado la recuperación y donde los

LO MÁS LEÍDO

VIVIENDA

EL CONFIDENCIAL

- 1 La tímida remontada del euríbor anticipa una subida en las hipotecas en verano



- 2 Ni sube ni baja: el precio de la segunda mano en Madrid y Barcelona se estanca



- 3 Solvia, Pryconsa, Metrovacesa... Los dueños detrás del último gran suelo de Madrid



- 4 Hace 20 años, heredé un piso y lo voy a vender, ¿ha prescrito la plusvalía?



- 5 ¿Puedo alquilar mi vivienda habitual en vacaciones o los fines de semana?



precios están cerca de máximos, buena parte de los que quieren vender su casa, necesitan bajar los precios si quieren encontrar comprador para su vivienda. En Barcelona capital, por ejemplo, **más de un tercio de los anuncios en venta ha rebajado precio**, situación muy similar a la de Madrid capital y que se repite en muchos mercados del resto de España. Y además, en los portales inmobiliarios cada vez es más frecuente encontrar anuncios en los que **se especifica que el precio de venta es negociable**.

Y es que, el hecho de que muchos vendedores tengan unas expectativas de precios muy altas -en el caso de la segunda mano los precios de oferta pueden estar en torno a un 20% por encima del precio de mercado-, unido al parón de las transacciones registrado especialmente desde la entrada en vigor de la Ley Hipotecaria a mediados de julio, también podrían haber contribuido a este **ajuste de los precios** que podría continuar en el tiempo si, tal y como avanzan los datos, el mercado se encuentra en pleno punto de inflexión.

TE RECOMENDAMOS



2 preguntas para encontrar el serum ideal para tu piel

Clarins



Descargue ahora el informe de Forrester sobre las tecnologías IBM y Red Hat.

IBM



Disfruta de un control más preciso en las curvas.

KIA



Celsa: "Queremos ser lo más competitivos posibles, por lo que tenemos que reducir los costes"

recomendado por **Outbrain** | ▶

Escribe un comentario...

RECUERDA LAS NORMAS DE LA COMUNIDAD

ENVIAR

0 COMENTARIOS