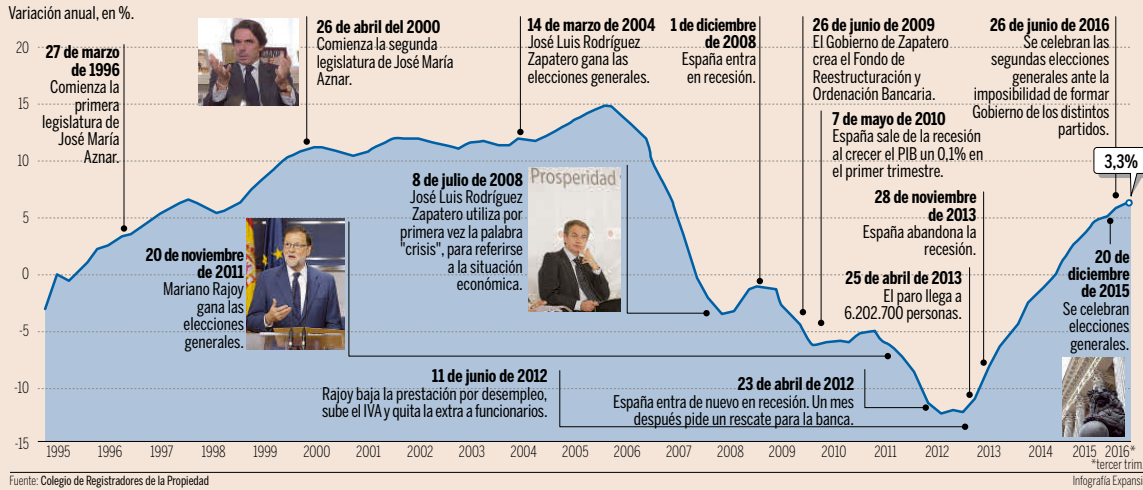


## LA EVOLUCIÓN DEL PRECIO DE LA VIVIENDA



# El precio de la vivienda repunta un 3,3% en el tercer trimestre

**RECUPERACIÓN/** Los pisos se encarecen por octavo trimestre consecutivo, aunque de forma más suave, según los registradores. La venta de inmuebles repunta un 13% gracias al tirón de la segunda mano.

Juanma Lamet. Madrid

El precio de la vivienda subió un 3,3% en el tercer trimestre del año, acumulando ya ocho trimestres al alza, según las estadísticas del Colegio de Registradores. Se trata de un ritmo de crecimiento menor que el de los trimestres previos del año, en los que el avance fue del 6,9% y del 7,5%. En términos intertrimestrales las casas se abarataron un -1,35%, según el Índice de Precio de la Vivienda de Ventas Repetidas (IPVVR), elaborado con la metodología Case-Shiller, que sólo analiza las viviendas que han sido vendidas por lo menos dos veces dentro del periodo de estudio, que se remonta a 1995. Esta metodología se considera una de las mejores para medir la verdadera evolución de los precios y es el de referencia en EEUU.

“Se venía advirtiendo que el ritmo de crecimiento previsiblemente tendería hacia una moderación, con tasas interanuales no muy alejadas del 5%”, apuntan los registradores en su Estadística Registral Inmobiliaria. “No existían motivos que diesen lugar a una estimación de mayor intensificación [del encarecimiento de los pisos], teniendo en cuenta el comportamiento de las variables con influencia en el precio de la vivienda”, arguyen. Es decir, la recupe-

### Que el precio crezca poco es un aspecto “saludable” del mercado, según los registradores

ración sigue, pero no en escalada. Una buena noticia para quienes temían la formación de una miniburbuja.

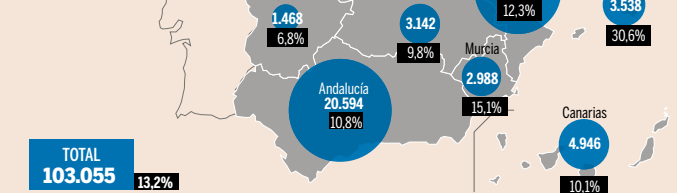
En todo caso, el informe avisa de que las cifras del tercer trimestre “configuran situaciones coyunturales, propias en algunos casos de la metodología de cálculo del IPVVR, especialmente por lo que respecta a los resultados del último trimestre objeto de publicación, al disponer de un menor número de pares de ventas”.

Pese a que en el horizonte todavía quedan por despejar “algunas incertidumbres”, tanto internacionales como domésticas, “en principio es previsible que no generen un cambio significativo en la tendencia del precio de vivienda”, que seguirá creciendo en el entorno del 5%.

Los registradores explican con claridad meridiana por qué no es bueno que el precio de la vivienda crezca tanto: “El mantenimiento de tasas interanuales positivas de baja cuantía en el precio de la vivienda es uno de los aspectos más saludables para el buen

### LA VENTA DE PISOS EN EL TERCER TRIMESTRE

● Compraventas, en número  
■ Variación interanual



funcionamiento del propio mercado inmobiliario ya que, por un lado, permite que el demandante no espere descensos adicionales en precio para tomar decisiones de compra en la medida que el mercado está en una fase alcista, y, por otro lado, porque desde el punto de vista del oferente se alivian las tensiones existentes con respecto al valor de sus activos y sus consecuencias sobre el mercado hipotecario”.

La vivienda vale ahora tanto como en la segunda mitad de 2012 y en la segunda mitad de 2004, pero un 27,5% me-

nos que en el pico de la burbuja inmobiliaria (2007). Desde mínimos (2014), el encarecimiento acumulado es del 9,38%.

### Compraventa

La compraventa de viviendas también sigue con su buena marcha. Entre julio y septiembre se superó por segundo trimestre consecutivo la barrera de las 100.000 operaciones. En concreto, 103.055, un 13% interanual más, y un 4,4% menos que las 107.838 del segundo trimestre. A pesar de esta reducción, se trata del segundo resultado trimes-

tral más elevado de los últimos 22 trimestres, lo que “constata la recuperación del mercado inmobiliario por lo que respecta al número de compraventas de vivienda”, según los registradores.

La vivienda usada, con 85.472 transacciones, volvió a ser la gran protagonista del mercado, ya que, a pesar de su reducción intertrimestral, del 3,2%, registró el segundo mayor resultado de los últimos 35 trimestres, y un aumento anual del 21%. A excepción del segundo trimestre de este año, hay que retroceder hasta 2007 para encontrar una cifra

**Es previsible que en el año 2016 se superen las 400.000 ventas, apuntan los registradores**

**Los británicos pierden peso relativo en el mercado inmobiliario por los efectos del Brexit**

superior de compraventas de segunda mano. Como se ve, no es que el tercer trimestre de 2016 fuera malo, ni mucho menos; es que el segundo fue muy bueno.

La vivienda nueva, por su parte, registró el segundo menor resultado de la serie histórica con 17.583 compraventas, con un descenso intertrimestral del 10% y del 12% interanual.

Las comunidades autónomas con mayores incrementos de las transacciones residenciales durante el último año fueron Baleares (+30%), Cataluña (20,4%) y Asturias (17,3%). Todas las autonomías registraron aumentos, 11 de ellas, de dos dígitos.

El mayor número de compraventas se registró en las provincias de Madrid (15.122), Barcelona (12.660), Alicante (7.693), Málaga (6.573) y Valencia (5.295). Con respecto al número de habitantes, el mayor nivel de actividad inmobiliaria correspondió a las provincias de Almería, Alicante y Málaga.

Las compraventas interanuales se sitúan muy cerca de las 400.000, concretamente 394.351, “siendo previsible que el año 2016 se cierre superando dicha cifra”, apuntan los registradores.

### Ventas a extranjeros

Los extranjeros más activos en la compra de pisos siguen siendo los británicos, con el 17,66% de las compras foráneas. “Esta nacionalidad acumula tres trimestres consecutivos perdiendo peso relativo”. En el cuarto trimestre de 2015 copaban el 23,95%. “Sin duda, los efectos del Brexit se están dejando notar, dando lugar, como una de sus numerosas derivadas, a una depreciación de la libra con respecto al euro y, en consecuencia, a un incremento de precios por el efecto divisa, que sin duda influye en la demanda”, apuntan los registradores.

La segunda posición ha sido recuperada por franceses, con un 8,91%, desbancando a alemanes, que se han quedado en el 7,32%. En cuarto lugar se consolidan suecos, con un 7,14%.