

Ajustes en la vivienda nueva pero sin impacto significativo

Irene Medina
 Imagen: Archivo
 irene.medina@economia3.info

Para el año 2020, los precios de vivienda nueva continúan siendo “relativamente elevados”, en un mercado donde se producen pocas transacciones. Estas cifras “deberían ajustarse a medida que se va poniendo en el mercado nueva vivienda, pero los visados de obra nueva no muestran el dinamismo suficiente para que este impacto sea significativo”, explica José Vázquez, presidente de Euroval, sociedad de tasación y valoración.

En cuanto a la vivienda usada, Vázquez señala que los precios suben “moderadamente” y las transacciones se estabilizan “a un nivel que puede considerarse adecuado para la vivienda usada y que, en conjunto, es bajo por la esca-

José Vázquez, presidente de Euroval, analiza las previsiones en el mercado de la vivienda para 2020 y explica la variación en los precios en distintas zonas de la Comunitat.

sez de oferta de vivienda nueva”. En este contexto, señala que se mantendrán las diferencias espaciales y, en València, las subidas de precios “se irán extendiendo a poblaciones vecinas, con la intensidad y rapidez que permita la conveniencia de vivir en las mismas”, pronostica.

El presidente de Euroval detalla que durante la recuperación del mercado tras la crisis, alrededor de 2014, “es muy desigual”. A este respecto, indica que los precios cayeron, así como las compraventas de vivienda usada, hasta que en 2014 “parece que hay un precio de ajuste entre oferta y demanda y crecen las compraventas y también moderadamente los precios”. Además, expone que el mercado de obra nueva per-

manece estancado en lo que se refiere a compraventas, mientras que los precios suben.

En este contexto, señala que en la actualidad, las viviendas nuevas representan en la Comunitat Valenciana solo un **12,5 % del total**, mientras que antes de la crisis estaban prácticamente igualadas. Así, precisa que en la Comunitat, **en 2006 se inicia la caída de la compraventa de vivienda usada**, pero continúa la inercia de la nueva. En este momento, las transacciones de vivienda nueva son unas 65.000 anuales y algo menos de 80.000 las de usada.

Sin embargo, en 2014, la compraventa de vivienda nueva había caído a 8.000, mientras que la usada estaban en 45.000. “Actualmente, es- ▷

ANÁLISIS

tas cifras son de 10.000 para las nuevas, prácticamente no crecen, y de 80.000 para las usadas, situándose al nivel de 2006”, señala.

Asimismo, considera que la Comunitat Valenciana tiene características comunes con el mercado nacional en cuanto a desigualdades espaciales, pero “dentro de un dinamismo general”.

De esta forma, afirma que la autonomía valenciana participa de unas características que son comunes a las zonas dinámicas de España. “Nos referimos a ‘tres velocidades’ para clasificar provincias donde, desde 2014, los precios han crecido sustancialmente más que la media; otras, de manera moderada pero debajo de la media, y otras con precios estancados o aún en negativo”, explica.

“La Comunitat Valenciana, en general, es una zona donde los precios crecen, pero hay diferencias espaciales”, subraya. Según los datos del **Ministerio de Fomento**, en Castelló hay una caída del 2,9 % entre 2014 y 2019, mientras que, en poblaciones significativas como Borriana, Vall d’Uixó y Vinaròs, los crecimientos son del 5,8; 3,2 y 6,1 %, respectivamente.



José Vázquez

LOS PRECIOS CRECEN, PERO HAY DIFERENCIAS ESPACIALES

Así, indica que, en Vila-real, el crecimiento es del 3,2 %, lo que “llama la atención ya que se dan caídas y subidas en una misma área”. Esto, –apunta–, pone de relieve el fenómeno de variaciones desiguales de precios en mercados locales incluso próximos. “Aun así,

el precio medio por metro cuadrado en Castellón es más de un 20 % superior al de Vila-real”, indica Vázquez.

En cuanto a Alicante, expresa que el incremento de precios entre esos años ha sido del 12,7 %, pero en Elx, dentro de la misma área, han subido “considerablemente más”, hasta un 18,5 %. “En otras poblaciones, los ascensos han sido aún más llamativos, con un 29,1 % en Xàbia. Por el contrario, Alcoi y Villena están en negativo, con un descenso de un 5 %”, explica.

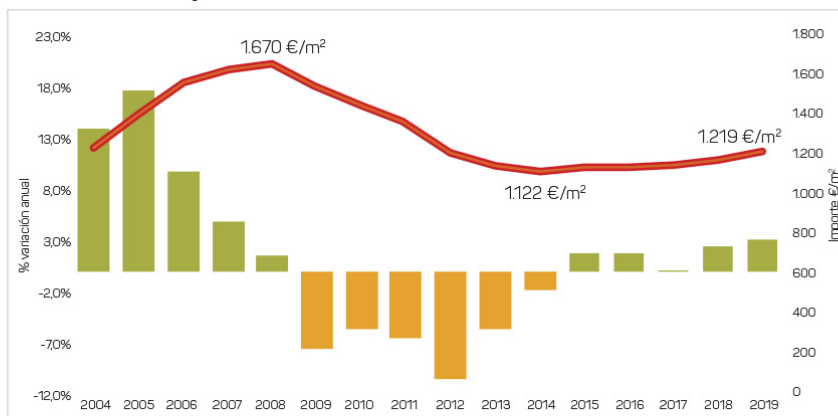
“En los precios medios por metro cuadrado, se siguen manteniendo posiciones tradicionales y, en Benidorm, son de 1.951 euros por metro cuadrado; 1.842 en Xàbia; 1.199 en Alicante y 926 en Elx, siendo el precio medio más barato, de las poblaciones significativas, el de Elda”, matiza.

Respecto a València, Vázquez apunta que se trata de un caso “especial”, porque las clasificaciones del área metropolitana difieren. Así, opta por la que considera un total de 1.775.000 habitantes en 1.400 kilómetros cuadrados y una densidad media de 1.270 habitantes por km². “Muestran un área compuesta por zonas diversas donde la propia densidad de población condiciona el mercado de vivienda”, precisa.

“Es significativo que, con los datos del Ministerio, en València hayan subido los precios un 21,3 % entre 2014 y 2019, con un efecto que se extiende a municipios como Torrent (9,4 %), Paterna (11,6 %), Mislata (13,8 %), Burjassot (15,5 %) y Alaquàs (10,2 %”, comenta.

Además, aunque añade que en Xàtiva y Manises hay “ligeras caídas en los precios”, Vázquez sostiene que “se confirma que la subida de precios que se produce en un núcleo urbano importante tiende a propagarse a los municipios vecinos”. •

Evolución precios medios Comunitat Valenciana



Fuente: Ministerio de Fomento