

Madrid tira de precios y Barcelona

La vivienda en la capital suma incrementos de doble dígito en 19 de sus 21 distritos en el tercer trimestre.

I.B.M. Madrid

Si la recuperación del mercado de la vivienda ya se empieza a notar entre numerosas capitales españolas, en Madrid y Barcelona lo que se observa es una clara consolidación, aunque con importantes tirones que siguen situando a ambas capitales a la cabeza de los incrementos del sector.

“En Madrid y Barcelona, la escasez de suelo en el centro de las ciudades, la presencia de compradores foráneos, la atracción de inversores (fuertes incrementos recientes del precio de alquileres, con demanda creciente tanto tradicional como turística) y, en definitiva, la existencia de una demanda superior a la oferta, impulsarán los precios” explica Rafael Gil, director del Servicio de Estudios de Tinsa. Madrid protagoniza el mayor encarecimiento de la vivienda en España en el tercer trimestre, con un aumento del 15,6% que se dispara por encima del 20% en el caso de algunos distritos.

Barcelona, por su parte, alberga los pisos más caros de España. Comprar una vivienda de 90 metros cuadrados en la Ciudad Condal cuesta de media 304.470 euros, que se eleva a 414.270 euros en su distrito más caro, Sarrià, según datos de Tinsa del tercer trimestre.

La tensión en ambos mercados no impide que continúen experimentando importantes aumentos en casi todos sus distritos. La vivienda en la capital suma incrementos de doble dígito en 19 de sus 21 distritos, mientras que en Barcelona estas subidas se dan en la mitad del territorio, en cinco de sus 10 divisiones.

¿Qué continúa motivando aumentos tan intensos? Para David Ortega, director de Formación a Medida del Instituto de Práctica Empresarial (IPE) de Cátedra Inmobiliaria, los factores principales en Madrid son tres. Por un lado, “la falta de suelos para el desarrollo de nuevas promociones, que necesitan ser agilizados por la administración pública y eviten el monopolio de los propietarios de suelo, sobre todo para atender la demanda real existente”. A esta falta de suelo se le suma el bloqueo de operaciones inmobiliarias. En Madrid, la Operación Chamartín es el ejemplo paradigmático. El proyecto, aunque ha recibido el visto bueno inicial del Ayuntamiento de Madrid, cuenta ya 20 años paralizado, camino que parece llevar el plan del Sureste, bloqueado desde hace tres años. El segundo factor, explica Ortega, “son los tiempos de tramitación de licencias, que hacen incurrir a las empresas en un coste financiero superior, lo que implica subir el precio de la materia prima”. En Madrid, el tiempo de espera de tramitación está en torno a los 12 meses.

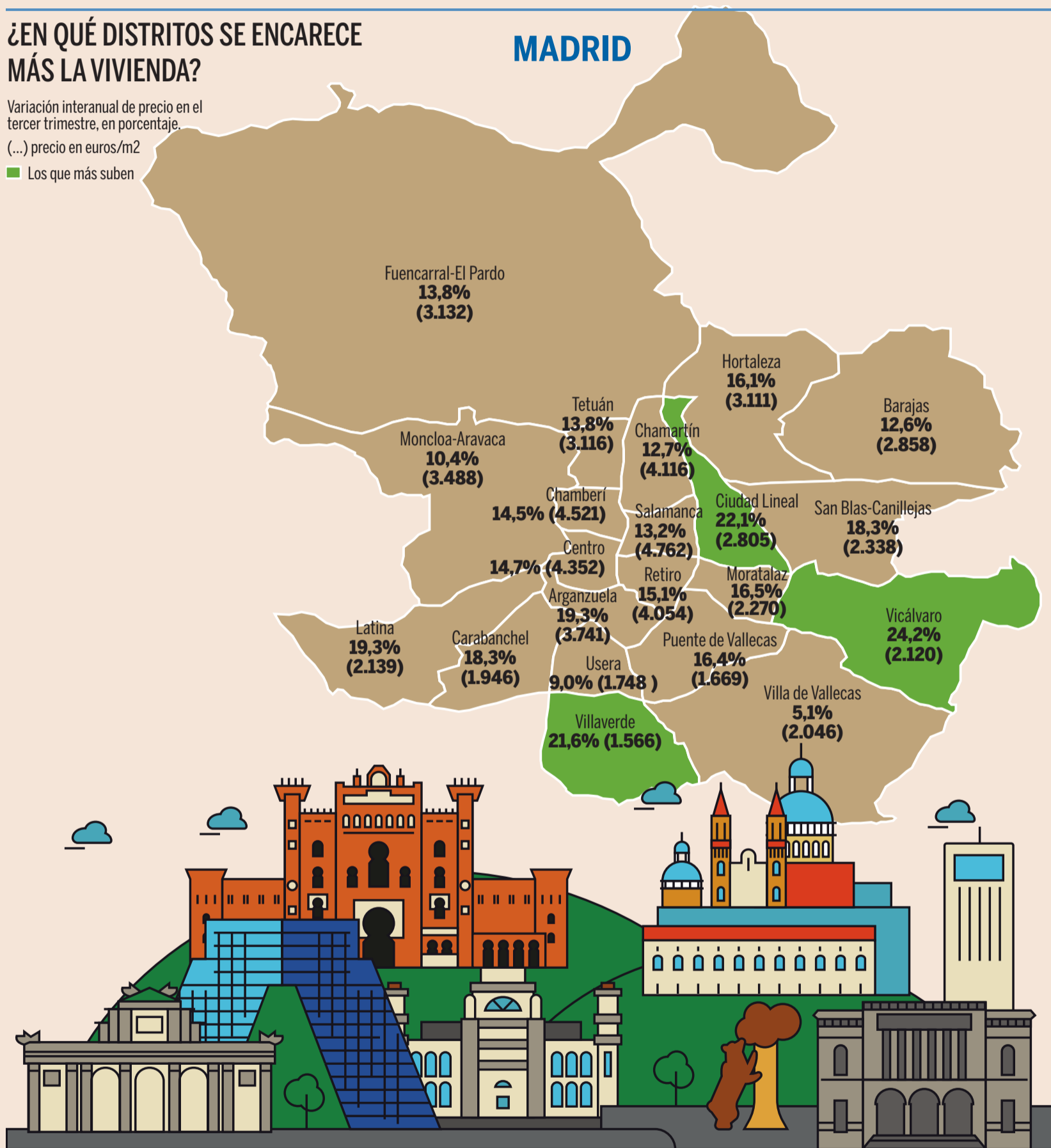
Por último, “el incremento en los

¿EN QUÉ DISTRITOS SE ENCARECE MÁS LA VIVIENDA?

Variación interanual de precio en el tercer trimestre, en porcentaje.

(...) precio en euros/m²

■ Los que más suben



Fuente: Tinsa

materiales y costes de construcción, motivados por la falta de mano de obra cualificada, que nos impide sobrepasar la producción de más de 100.000 viviendas al año. Estos 3 factores, generan una subida mayor del precio en Madrid”, añade.

En el caso de Barcelona, la alcaldesa Ada Colau anunció a principios de verano una moratoria a la construc-

El barrio de Vicálvaro, a las afueras, encabeza las subidas de Madrid, con un alza del 24,2%

ción de vivienda. Ésta, junto a otras medidas, intensifica los encarecimientos en la Ciudad Condal. Barcelona tiene actualmente una paralización de los proyectos, debido a la decisión de obligar a destinar un 30% de las nuevas viviendas a vivienda social. “Ello implicará volver analizar la viabilidad inmobiliaria de los proyectos por parte de los promoto-

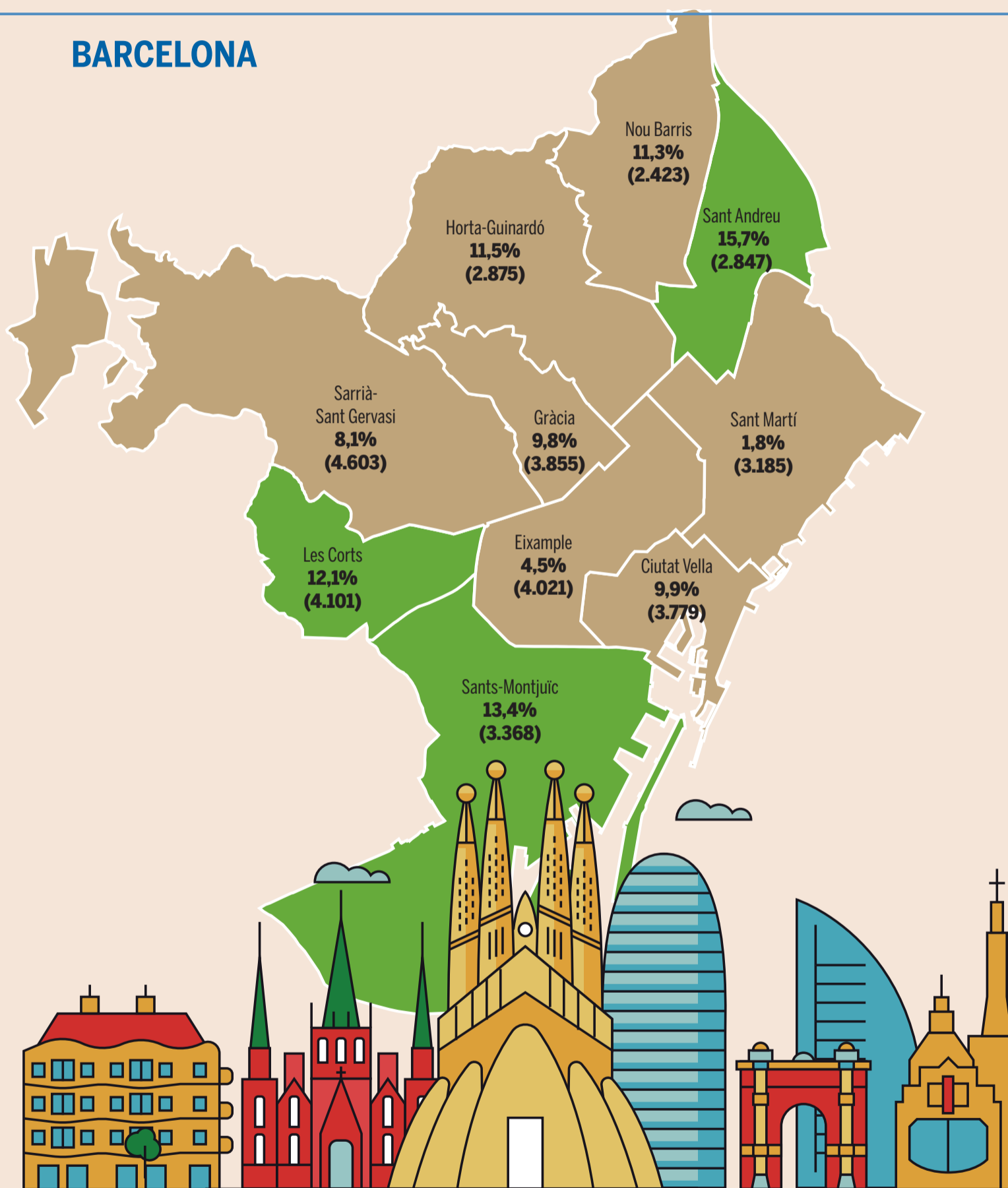
res, que al final tendrán que repercutirlo con un incremento del precio de la vivienda libre, para poder soportar la inversión ya realizada”, subraya Ortega.

La vivienda sube a un ritmo intenso tanto en Madrid como en Barcelona. Sin embargo, hay notables diferencias entre ambas capitales. “Barcelona cuenta con un mercado

se consolida como la más cara

Barcelona, con cinco distritos de 10 subiendo más del 11%, cuenta con un metro cuadrado a 3.383 euros.

BARCELONA



La falta de suelo para desarrollar nuevas promociones y el apetito inversor disparan precios

consecuencia, los distritos que más suben ahora se encuentran en la periferia.

Este cambio de tendencia se viene dando desde hace meses en Barcelona. El distrito de Sant Andreu, en el norte de la capital, lindando con los municipios de Sant Adrià de Besòs y Santa Coloma de Gramenet, es el que más se encareció en el tercer trimestre, un 15,7%.

La periferia gana protagonismo

“Es evidente que la situación de los centros urbanos no tiene nada que ver con lo que sucede a la periferia de los mismos, especialmente por la enorme pujanza de la inversión para alquiler vacacional”, explica Marcos Beltrán, director Comercial Inmobiliario de la gestora Altamira. “En Madrid asistimos a una clara bajada de la oferta en todos los segmentos del sector inmobiliario en los distritos Centro, Chamberí y Salamanca. La venta de viviendas de segunda mano, a día de hoy, escasea. La de vivienda nueva casi ni existe”, añade Beltrán.

En cambio, esa oferta es mayor en distritos aledaños, como Arganzuela o Latina, y si bien el incremento de precios ha adquirido cierta velocidad, “el coste del metro cuadrado sigue resultando competitivo al encontrarse lejos de los máximos que se vivieron antes de la crisis”, matiza Beltrán. Vicálvaro, a las afueras de la capital, protagoniza el mayor aumento en Madrid, del 24,2%. Le siguen, también en la periferia, Ciudad Lineal (22,1%), Villaverde (21,6%) y Latina (19,3%). El metro cuadrado en estos cuatro distritos está, de media, por debajo de los 2.200 euros. Aproximadamente la mitad de lo que cuesta en áreas céntricas de la almendra. En el centro, por ejemplo, el metro cuadrado se sitúa en los 4.352 euros.

El fenómeno en Barcelona es similar, aunque, como explica Beltrán, “la subida de precios de venta de pisos empieza a dar síntomas de cierto agotamiento en Eixample y Ciutat Vella”. Eixample es, precisamente, uno de los distritos que menos crece. Un 4,5%, sólo por encima del 1,8% que registra Sant Martí. “En ello ha podido influir la política más restrictiva con el alquiler para uso turístico del ayuntamiento”, añade.

De cara a final de año, Gil estima que “sigan aumentando, si bien reduciendo el ritmo paulatinamente en las zonas más consolidadas y que han registrado un mayor encarecimiento acumulado en los últimos tiempos”.

mucho más maduro”, explica Beatriz Toribio, directora de Estudios del portal Fotocasa. Los precios de los pisos en Barcelona tocaron suelo dos años antes que Madrid, en el primer trimestre de 2013, mientras que en la capital ocurrió en los primeros meses de 2015. Barcelona, por tanto, inició su recuperación antes que Madrid, y en muchos barrios

ya toca techo, por lo que el escaso margen de crecimiento de precios empieza a limitar las evoluciones futuras.

Madrid comenzó a repuntar más tarde, por lo que, aunque la tensión de precios en algunas zonas ya alcanza niveles cercanos a máximos, por lo general se trata de un mercado con recorrido, que encadena su-

Sant Andreu, en la periferia de Barcelona, registra el mayor aumento de la Ciudad Condal, con el 15,7%

bidas a doble dígito en la mayoría de sus distritos. Sin embargo, el recalentamiento del mercado en distritos cotizados, como el de Salamanca, Chamberí o Centro, está provocando un cambio de tendencia en el mercado madrileño, donde la demanda y escasez de oferta extienden las subidas como una mancha de aceite por toda la capital. Como

La vivienda sube más del 10%

Madrid lidera el encarecimiento de precios, con un incremento del 15,6%. Le sigue Pamplona, que registra

I. Benedito. Madrid

El mercado inmobiliario experimenta en su conjunto un resurgimiento no visto desde los años previos al boom. Una tendencia alcista que, según los expertos, se mantendrá por lo menos hasta 2020. La mejora de la economía y el empleo de los últimos años, en un escenario macroeconómico favorable, sentaron las bases para un mercado en ebullición.

En este contexto, la vivienda se ha convertido en el gran protagonista del sector. Los analistas de Cátedra Inmobiliaria del Instituto de Práctica Empresarial (IPE) estiman que las compraventas se disparan un 14% este año, hasta las 536.905 unidades vendidas; un 6,5%, en 2019; y un 8%, en 2020. Un ritmo elevado que refleja el dinamismo de la demanda, que seguirá tensionando precios, aunque a niveles más moderados. Eso no impide, sin embargo, grandes aumentos en grandes ciudades, con siete capitales donde los precios se disparan más de un 10%.

“Los precios continuarán subiendo en las principales ciudades, moderando el fuerte incremento experimentado en los principales distritos en los últimos años y apreciándose significativamente áreas secundarias o de la periferia de los núcleos urbanos”, explica Rafael Gil, director del Servicio de Estudios de Tinsa. Según la tasadora, los precios subieron de media en el tercer trimestre un 4,9%. Este porcentaje, sin embargo, es el cómputo de velocidades muy diferentes. Madrid, Pamplona, Palma de Mallorca, Alicante, Málaga, Valencia y Murcia registran entre julio y septiembre incrementos de precio de doble dígito, lo que implica que, si continúan con esta tendencia, pueden concentrar las mayores rentabilidades a la hora de adquirir activos.

Madrid encabeza el encarecimiento de precios, con un aumento del 15,6%, seguida de Pamplona (14,2%), Alicante (13,2%), Palma (12,8%), Málaga (12,5%), Valencia (12%) y Murcia (11,1%).

Barcelona, Palma, San Sebastián, Madrid y Pontevedra están a menos de un 30% de tocar techo

La vivienda más cara se encuentra en Barcelona, con el metro cuadrado valorado en 3.383 euros

Girona, Guadalajara y Lleida son las capitales con más recorrido respecto a máximos

“La costa levantina y los territorios insulares seguirán registrando a corto plazo notables aumentos, mientras que el resto de municipios interiores y de menor tamaño permanece estable”, estima Gil. La clave de esta diferencia, coinciden los analistas, está en el dinamismo inherente a las grandes capitales, que concentran la mayoría del mercado, y al atractivo turístico de muchas de ellas, especialmente las de costa, que atraen demanda de inversores y de segunda vivienda.

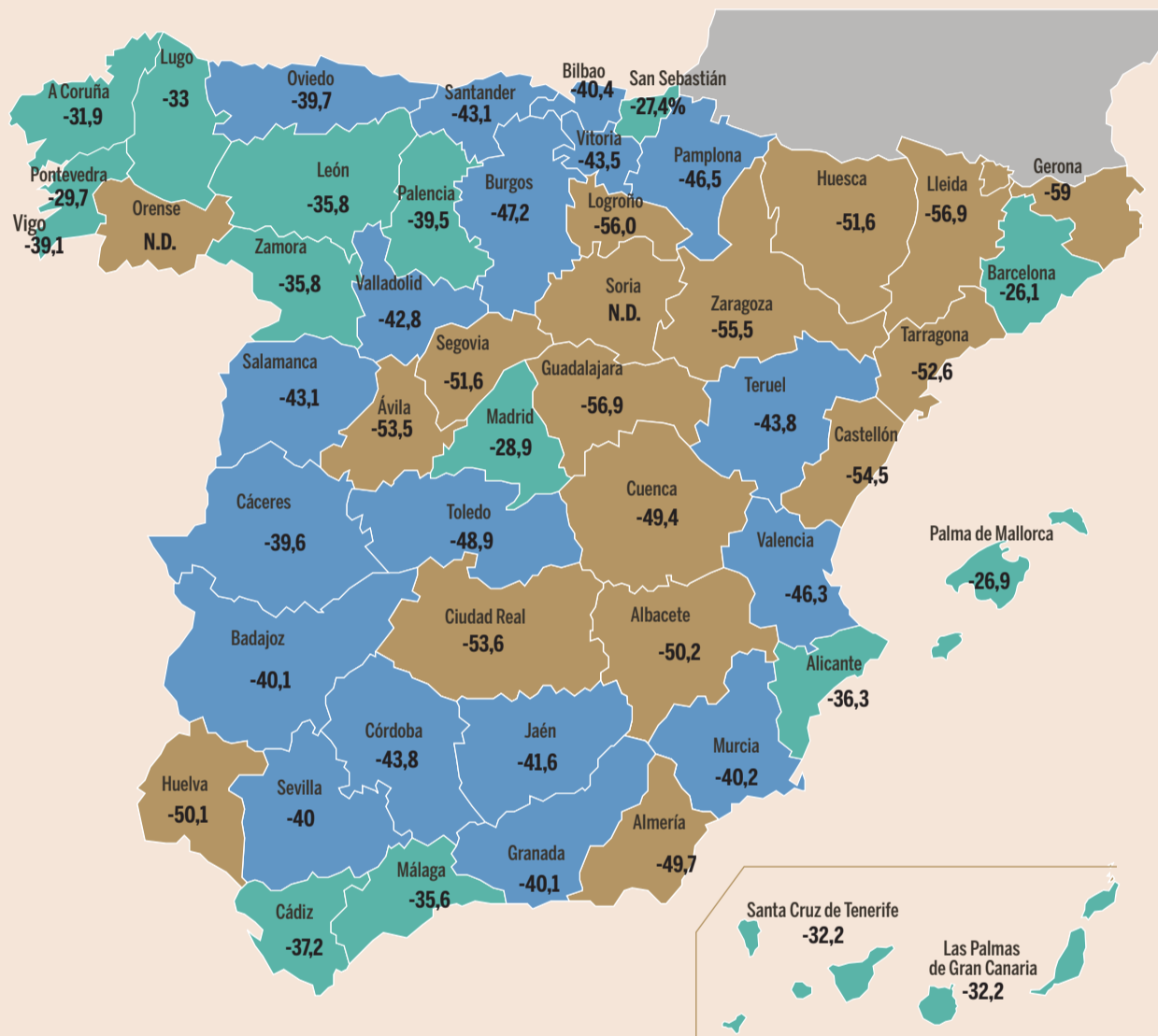
De hecho, como explica Pedro Soria, director Comercial de Tinsa, “las capitales y la grandes ciudades, junto con las islas, “se han revalorizado cerca de un 20% desde que tocaron su mínimo en la crisis, mientras que los municipios más pequeños siguen sin experimentar una clara recuperación”. Del total de capitales, cinco se encuentran a un tercio de tocar máximos (Barcelona, Palma, San Sebastián, Madrid y Pontevedra).

Aunque el crecimiento es generalizado en toda España, “hay que aclarar que la intensidad de esas subidas va por barrios”, explica Marcos Beltrán, director Comercial Inmobiliario de la gestora Altamira, añadiendo que “si salimos de los cascos históri-

¿A CUÁNTO ESTÁ LA VIVIENDA DE TOCAR TECHO?

Variación del precio de la vivienda por capitales desde su máximo hasta su precio en el tercer trimestre de 2018.

De -26,1 a -39,5 De -39,6 a -48,9 De -49,0 a -60



Fuente: Tinsa, Colegio de Registradores e INE

cos de las ciudades más grandes, la situación es mucho más normal. El incremento de los precios es menor o incluso inexistente”.

Después de observar la desacele-

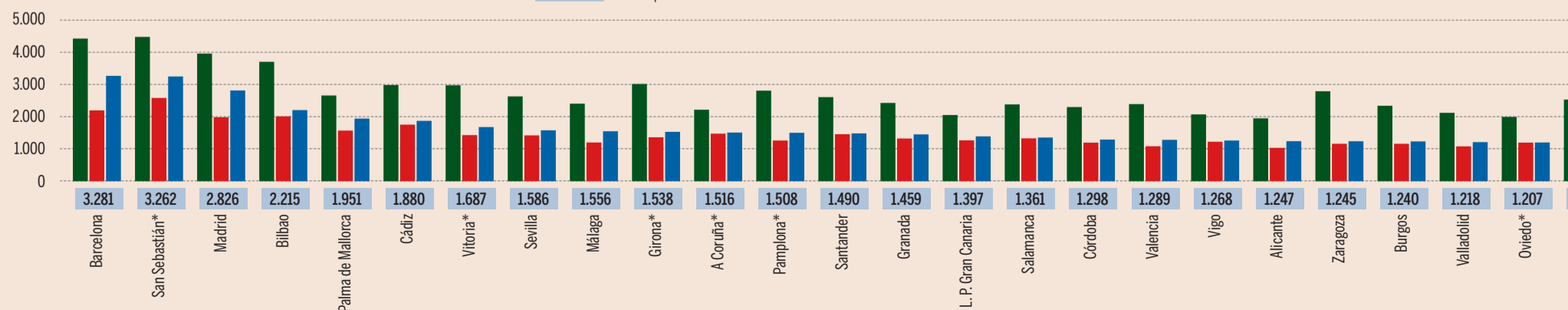
ración de algunos de los principales indicadores económicos, cabe preguntarse: ¿sigue siendo buen momento para comprar vivienda? “Una ralentización significativa del creci-

miento económico, sin duda, repercutiría negativamente sobre el mercado inmobiliario. Sin obviar indicadores de desaceleración por confirmar en los próximos trimestres, es-

LA VIVIENDA, ANTES Y DESPUÉS DE LA CRISIS

Diferencia en el precio de la vivienda, en euros/m².

Máximo Mínimo II T. 2018 I I T. 2018 *Dato provisional.



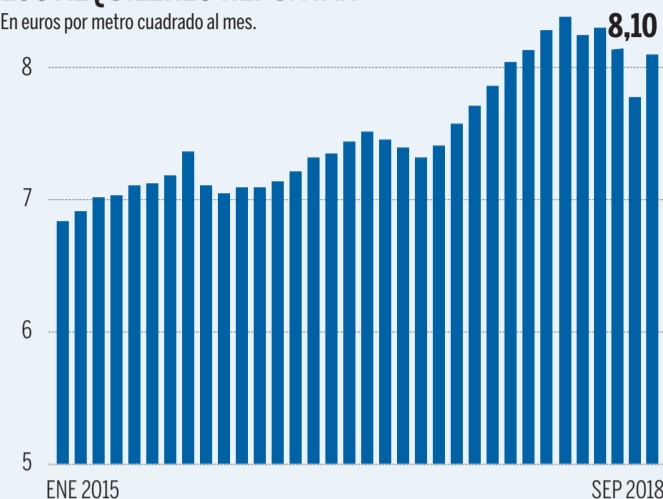
Fuente: Tinsa

en siete capitales

una subida del 14,2%, y Alicante, con un aumento del 13,2%.

LOS ALQUILERES REPUNTAN

En euros por metro cuadrado al mes.



Fuente: Fotocasa

Expansión

Madrid, Málaga y Valencia protagonizan el 'boom' del alquiler

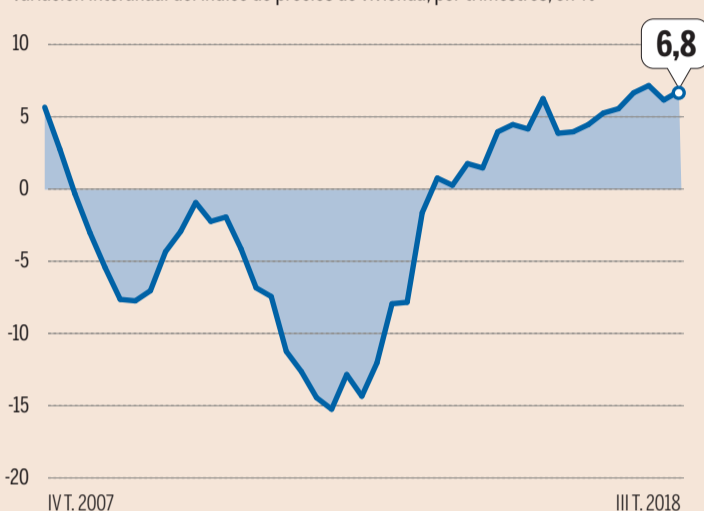
I.B.M. Madrid

Los alquileres repuntaron en septiembre, tras descensos interanuales consecutivos en julio (-1%) y agosto (-2.2%). El incremento, sin embargo moderado, apunta a una clara estabilización. "Los alquileres siguen encareciéndose, pero a través de nuestros datos vemos que no lo hacen de forma tan intensa como lo hacían hace un año ni de forma tan generalizada", explica Beatriz Toribio, directora de Estudios del portal Fotocasa. Como ocurre con el comportamiento de los precios de venta, los alquileres evolucionan a varias velocidades en España. "En algunas ciudades, como Madrid y Barcelona, ya estamos en niveles de precios de los años del boom", señala Toribio. Madrid encabeza el encarecimiento anual con una subida del 12,8%; seguido de Málaga, con un incremento del 12,4% y Valencia, donde los precios aumentaron un 11,4% en septiembre. En los tres casos, se trata de importantes focos turísticos y de demanda nacional por su dinamismo económico. A ellos se suman Palma de Mallorca, Sevilla y Granada, con

incrementos interanuales del 7,2%, 7,1% y 7%, en cada una. Santa Cruz de Tenerife (5,8%), Las Palmas de Gran Canaria (5,3%), Barcelona (5,2%) y Santander (4,6%) terminan de componer el top 10 del alquiler en España. Se trata, por tanto, de ciudades turísticas, en muchos casos de costa y con una importante actividad económica que atraen, además de turistas, inversión y mano de obra. El encarecimiento de la vivienda en alquiler, sin embargo, "está provocando una menor participación de los españoles en este mercado", advierte Toribio. La demanda por parte de particulares se reduce en 2018 un 36% interanual. Cabría pensar que esta menor demanda y participación en el mercado del alquiler está provocando un trasvase de particulares a la compra. Lo cierto es que, como explica Toribio, "pese a las buenas cifras que reflejan todas las estadísticas del mercado y la consolidación de la financiación hipotecaria, la recuperación del sector será moderada mientras la demanda de vivienda del ciudadano medio de a pie no acabe de despertar".

> Los precios, a niveles precisos

Variación interanual del índice de precios de vivienda, por trimestres, en %



LAS CIFRAS DEL MERCADO

12,4%
compraventas

El dinamismo de la demanda está disparando un mes tras otro la venta de viviendas, que en el segundo trimestre creció un 12,4%, con 134.196 operaciones, la cifra más alta desde el segundo trimestre de 2008, según el Colegio de Registradores.

6,8%
precios

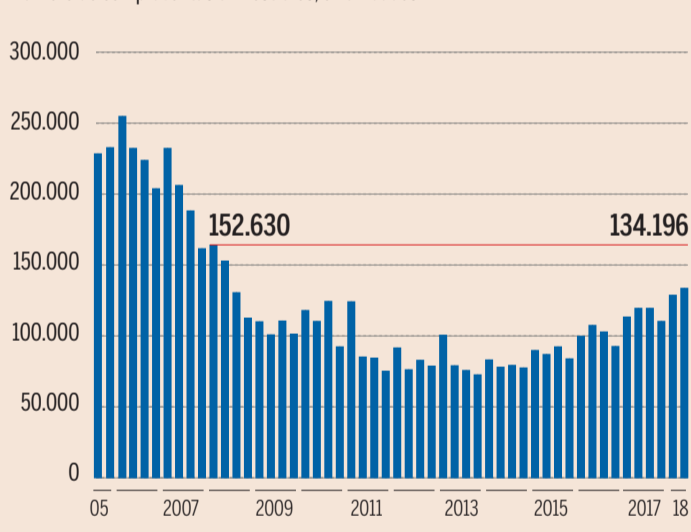
La tensión observada como consecuencia del aumento de la demanda y la escasez de oferta está tirando de los precios, con un aumento de media del 6,8% en el tercer trimestre, según datos del INE; del 4,9% según los datos de Tinsa.

10%
recuperación

El valor de la vivienda ha recuperado de media en España un 10% frente al precio que tenía cuando tocó suelo, antes de la crisis. No parece mucho, pero hay que tener en cuenta que, de media, los precios se desplomaron un 42% entre 2007 y 2015.

> Se aceleran las compraventas

Número de compraventas trimestrales, en unidades.



Expansión

tas variables se mantienen en cifras históricamente aptas para la continuación del ciclo expansivo de un mercado que viene de un largo y muy intenso ajuste", considera Gil.

Para David Ortega, director de Formación a Medida del Instituto de Práctica Empresarial (IPE) de Cátedra Inmobiliaria, "los mercados donde la oferta de producto escasea

y la demanda sigue latente, van a experimentar notables incrementos de precios, sin embargo existen mercados donde el crecimiento será más moderado".

