



RADIOGRAFÍA DE LA VIVIENDA EN LAS GRANDES CIUDADES

# El precio de los pisos repunta más de un 10% en los barrios más exclusivos

**CAMBIO DE TENDENCIA/** Madrid y Barcelona lideran la recuperación del mercado residencial, con un aumento del precio de los pisos del 9,2% y del 7,5%, respectivamente. El valor tasado de las casas ya crece en todos los distritos de ambas ciudades.

Juanma Lamet. Madrid

Una vez cerrado el primer trimestre, toca hacer balance. ¿Ha conseguido el mercado residencial capear la inestabilidad política? ¿Se mantiene la tendencia de crecimiento de los precios, las ventas y la concesión de hipotecas? ¿Mejoran las perspectivas? La respuesta a todas estas preguntas es "sí". La vivienda avanza hacia la recuperación con el piloto automático y ya fuera de números rojos. El valor de los inmuebles residenciales aumentó un 1,4% en los tres primeros meses del año, según la estadística de la tasadora Tinsa. Además, el grifo del crédito sigue abriéndose poco a poco, y las ventas repuntan por encima de los dos dígitos.

Pero ocurre que el sector se ha bifurcado con claridad. Por un lado, las grandes capitales y las principales zonas costeras experimentan un clarísimo repunte; por otro, las provincias con más stock de pisos sin vender y con una demanda más débil –menos solvente, por la alta tasa de paro, en general– siguen penando por las arenas movedizas de la recesión inmobiliaria.

Así que, en términos agregados, España ha dejado atrás la atonía inmobiliaria, pero ello sólo es consecuencia de la pujanza de las grandes plazas inmobiliarias. Y las que tiran del carro son, sin duda, Barcelona y Madrid que le sacan muchos cuerpos de ventaja al resto. El precio de venta subió nada menos que un 9,2% en el primer trimestre del año en la ciudad condal, y un 7,5% en la capital, según Tinsa, que ha elaborado un informe con el desglose de precios de las cinco grandes ciudades (las dos citadas, Valencia, Sevilla y Zaragoza), por distritos, en enero, febrero y marzo.

El valor medio tasado del metro cuadrado de vivienda libre en Barcelona asciende a 2.551 euros, un 19% más caro que los 2.142 euros de Madrid. Esta brecha entre ambas urbes tiene una explicación sencilla: además de que en Barcelona los precios vienen subiendo bastante más, la capital catalana tiene una densidad mayor

que Madrid, lo que afecta a la oferta y a la demanda, ya que hay una mayor concentración. Además, apenas se construye, por la escasez de suelo finalista. La ciudad condal, que influye en gran cantidad de núcleos urbanos colindantes, viene liderando el crecimiento del sector residencial desde 2014, año en el que las dos grandes plazas inmobiliarias y Marbella comenzaron a dar síntomas de mejoría. Los expertos consideran a estas tres localidades "indicadores adelantados" de lo que ocurrirá después en el resto de España. Por ahora, han acertado.

Dentro de Madrid y Barcelona la evolución de la vivienda va por barrios, nunca mejor dicho. El precio de los pisos sube en los 10 distritos de la capital catalana, sin excepción y, por primera vez, en los 21 distritos madrileños. Esto no ocurría desde el reventón de la burbuja inmobiliaria.

**Los líderes**

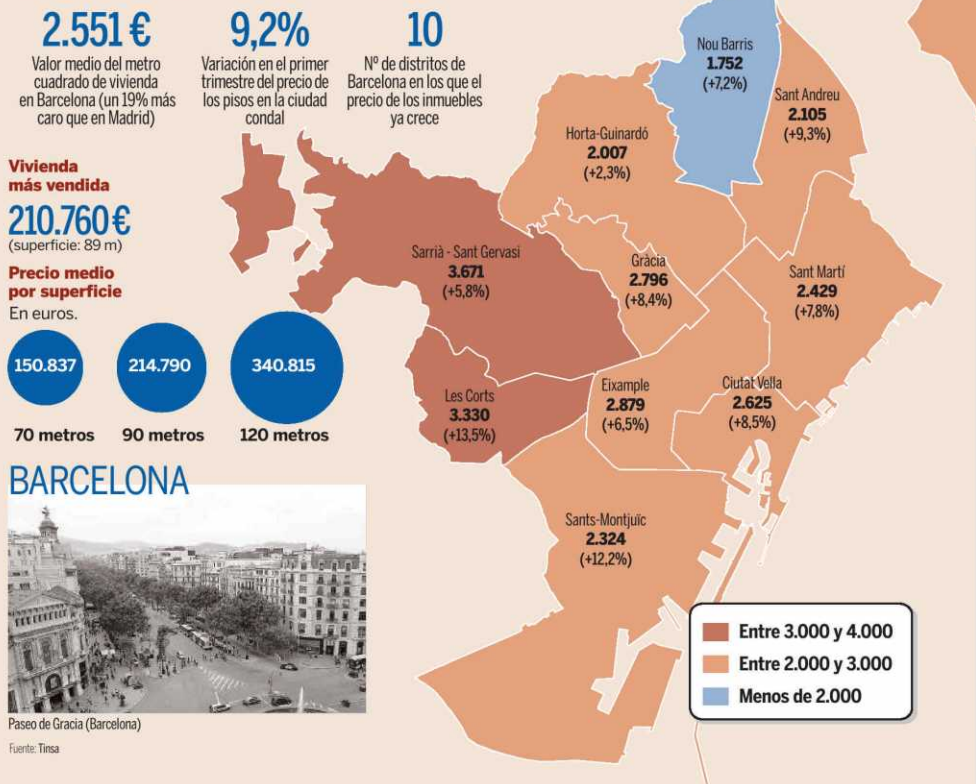
Las mayores subidas se concentran en Barcelona. Los dos distritos en los que más avanzó el precio medio de los inmuebles fueron Les Corts (13,5%) y Sants-Montjuïc (12,2%). Le sigue el distrito de Salamanca, que es la zona inmobiliaria principal de Madrid, con un incremento del 11,8%.

Con una media de 3.597 euros por metro cuadrado y pese a la heterogeneidad de barrios que aglutina, el de Salamanca es el segundo distrito con precios más altos de todos los analizados por Tinsa, sólo por detrás de Sarrià-Sant Gervasi, que con un precio medio de 3.671 euros por metro cuadrado (un 5,8% más que en 2014) sigue siendo el más exclusivo de las cinco grandes ciudades.

Estos datos demuestran que las zonas prime se están recuperando mejor que el resto. Son localizaciones céntricas, bien comunicadas, con una demanda muy solvente, que ofrecen alta rentabilidad y con una actividad comercial importante. En ellas, tanto quienes compran para vivir de forma habitual como los inversores que buscan poner los pisos

## BARCELONA Y MADRID TIRAN DEL CARRO INMOBILIARIO

Radiografía inmobiliaria de Madrid y Barcelona, por distritos. Datos en euros por metro cuadrado y % de variación anual del precio de la vivienda (2014-2015).



**El distrito más caro es el de Sarrià-Sant Gervasi, en Barcelona, con 3.671 euros por metro**

en alquiler tienen una mayor expectativa de revalorización que en el resto de zonas. De hecho, en los barrios más exclusivos de las grandes ciudades los precios de la vivienda crecen por encima de los dos dígitos, actualmente.

Por ello los expertos opinan que el valor medio de los inmuebles residenciales va a seguir subiendo en estas áreas consolidadas en 2016, un año en el que además la concesión

de hipotecas va a aumentar con fuerza –ver información adjunta, en la página 19–.

Según los cálculos de la consultora Knight Frank, en las zonas prime en 2016 hay un recorrido entre 5% y 10% de subida, sobre todo en cinco zonas de la capital madrileña como Salamanca, Jerónimos, Chamberí, Justicia y El Viso. En estas zonas se ha multiplicado el número de inversionistas que adquieren un inmueble para ponerlo en alquiler, de manera que obtienen una rentabilidad. De hecho, el rendimiento medio de los pisos –lo que renta el interés cada año más la plusvalía a 12 meses– cerró 2015 en el 8,8%, el mejor dato anual desde 2006, cuan-

do el boom inmobiliario aún disparaba los precios. Actualmente es un momento muy apetitoso para realizar este tipo de operaciones, no sólo por esa alta rentabilidad, sino, también, por el bajo riesgo y por los tipos de interés tan bajos. No en vano, el euríbor está actualmente en negativo, cosa de todo inédita en España e "inimaginable", según los banqueros.

Knight Frank destaca otro fenómeno de revalorización: "Quienes compran para rehabilitar y vender suben el precio, pero también es un valor seguro, porque esos inmuebles se venden rápido, ya que la demanda sigue solvente en la almendra central". En las zonas inmediatamente perifé-

**Salamanca es la zona más exclusiva de Madrid (3.597 euros) y en la que más crece el precio (11,8%)**

ricas al centro de Barcelona y Madrid es donde los expertos recomiendan invertir, en concreto en pisos pequeños y medianos, que ofrecen mayor rentabilidad.

En Madrid, los distritos más caros tras el de Salamanca son los de Chamberí (3.444 euros por metro cuadrado construido de vivienda libre, un 5,4% más que en el primer trimestre de 2015), Retiro (3.270, un 4,3% más), Chamartín (3.312 y 1,7%)





Calle de Serrano (Madrid)

## MADRID

**2.142 €**

Valor medio del metro cuadrado en Madrid

**7,5%**

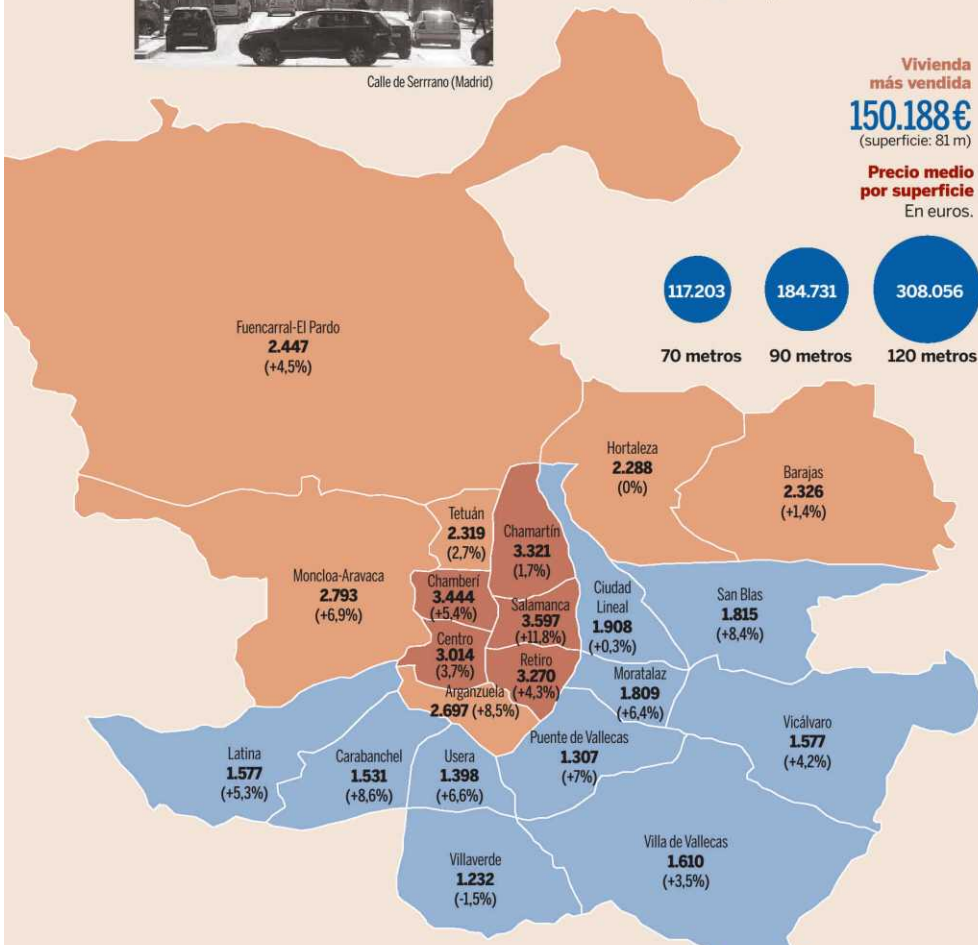
Variación interanual en el primer trimestre de 2016 del precio de los pisos en la capital

**21**

Nº de distritos de Madrid en los que el precio de los inmuebles ya crece

**Vivienda más vendida**  
**150.188 €**  
(superficie: 81 m)

**Precio medio por superficie**  
En euros.



Centro, que supera los 3.000 euros por metro cuadrado de nuevo (3.014 y 3,7%). El resto se sitúa ya por debajo de esa barrera psicológica, como por ejemplo Moncloa-Aravaca (2.793 euros y un 6,9% de avance) o Arganzuela (2.697, con una subida del 8,5%).

### Los más baratos

Las zonas más baratas de Madrid son Villaverde (1.232 euros por metro cuadrado), seguida de Puente de Vallecas (1.307), Usera (1.398) y Carabanchel (1.531).

En 2016 el valor medio de la vivienda subirá notablemente en la capital madrileña, según los vaticinios de los analistas inmobiliarios.

En Barcelona, Nou Barris es el distrito con valores más bajos (1.752 euros por metro cuadrado construido), seguido de Horta Guinardó (2.105). Son los tres únicos lugares barceloneses que registran precios más bajos que la media de Madrid (2.142), aunque, como siempre ocurre en un mercado tan atomizado como el de la vivienda, cada localización tiene, a su vez, varios estratos de precios.

Eso sí, hay que destacar que la demografía juega en contra de la demanda potencial, porque la generación más numerosa, la del baby boom, ya ha rebasado los 40 años. Son esos ciudadanos quienes han venido comprando en 2014 y 2015

### Las grandes subidas de precios se registran en Barcelona, sobre todo en Les Corts (13,5%)

las viviendas que no pudieron adquirir antes. Sin embargo, "no se ve una recuperación de la demanda natural de primer acceso, esto es, gente entre 25 y 35 años que entran en el mercado laboral, por la supresión de la cuenta vivienda, la precariedad laboral y el descenso de los sueldos", apunta Julio Gil, presidente de la Fundación de Estudios Inmobiliarios.

En todo caso, las previsiones son halagüeñas, en términos

generales. "Tanto en el número de transacciones como en los precios, se ha producido un cierto efecto rebote tras un hundimiento del mercado que hacía muchas décadas que no se veía. Ahora cabe esperar más una estabilización del mercado, con datos similares a los del año pasado", apuntó Jorge Ripoll, director del servicio de estudios de Tinsa.

Para que la tendencia alcista se mantenga es imprescindible que las previsiones de crecimiento se cumplan y que el mercado laboral mejore. El resto ya va en piloto automático, al menos en Madrid y Barcelona.

## LA VIVIENDA, AL ALZA

### > El precio de los pisos

Porcentaje de variación anual del valor de tasación (datos de diciembre, menos 2016).



\*Tercer trimestre  
Fuente: Bloomberg  
Infografía Expansión

Pie

## Un encarecimiento del 5% en 2016

J.M.L. Madrid

El precio de los pisos aumentará en 2016 "de forma moderada, no más del 5%". Así lo aseguró ayer Jorge Ripoll, director del servicio de Estudios de la tasadora Tinsa, en la presentación del informe *Situación del mercado residencial*. "La recuperación seguirá manteniéndose", añadió. Se trata de un aumento considerable, teniendo en cuenta que en el cuarto trimestre de 2014 el encarecimiento fue del 1%.

"Que el precio suba en torno al 5% es lo ideal", agregó Ripoll. Cabe recordar que en 2015, según los datos del INE, el precio medio de los pisos subió un 4,2%. Sin embargo, los incrementos de los valores de tasación suelen ser menores. Sea como sea, queda claro que "va a seguir el crecimiento de precios", como apostilló Ripoll.

Ni siquiera la incertidumbre política en la que lleva su vida España más de 100 días está frenando la recuperación del sector inmobiliario residencial, según observa Tinsa. "Al final, lo que influye en las decisiones de compra y afecta de verdad a la recuperación es la macroeconomía, y el escenario es muy positivo. Las luces están en verde", apuntó Soria. "Si no se da un escenario muy negativo, cosa muy improbable, podemos dar por cerrada la etapa de caídas [del precio medio de la vivienda]. Estamos ya en la etapa de la consolidación y el crecimiento de precios".

La alarma la dio el Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria (Coapi) en enero, apuntando que la mejoría de la vivienda estaba "empezando a mostrar los primeros síntomas que anun-

ciaron un freno motivado por la actual etapa de inestabilidad política surgida tras las elecciones generales del 20-D". "Los consumidores se están mostrando cada vez más reacios a cerrar operaciones de compraventa y optan por esperar el desenlace de, al menos, el actual escenario político", apuntó.

Sin embargo, ha pasado el tiempo y la sangre no ha llegado al río. Los datos de Tinsa constatan que los consumidores no dejan de comprar tanto por la inestabilidad política en general como por la inseguridad jurídica producida por la política urbanística. Esto es especialmente notorio en el caso de la multitud de inversores extranjeros particulares que huyó de España por problemas de esta índole durante los años del recalentamiento de la burbuja inmobiliaria.

### Diez regiones, al alza

Por otro lado, hay que recordar, tal como publicó este diario ayer, que por primera vez desde el inicio de la crisis, el número de comunidades autónomas que registran un crecimiento interanual de precios en el trimestre supera al que experimentan descensos", resalta la primera tasadora de España. Tras las ya mencionadas Cataluña y Madrid, las regiones con mayor revalorización del precio medio son Islas Baleares (3,8%), Castilla La-Mancha (3,5%), e Islas Canarias (2,4%). Asturias (2,2%), La Rioja (2,2%) y País Vasco (0,4%) salieron de números rojos en los tres primeros meses de 2016.

Tan sólo Aragón y Galicia muestran descensos interanuales superiores al 3%, del 3,5% y el 3,1%, respectivamente.





**RADRIOGRAFIA DE LA VIVIENDA EN LAS GRANDES CIUDADES**

**VALENCIA RECUPERA EL PASO**

En €/m <sup>2</sup> .	% interanual	En €/m <sup>2</sup> .	% interanual		
Ciutat Vella	2.067	4	Poblats Marítims	1.013	8,7
L'Eixample	1.895	-0,1	Camins al Grau	1.113	5
Extramurs	1.440	3,1	Algirós	1.170	-3,1
Campanar	1.569	9,3	Benimaclet	1.025	-2,8
La Saïdia	1.023	8,2	Rascanya	882	-5,1
El Pla del Real	1.832	-2,1	Benicalap	960	-4,2
L'Olivereta	871	1,9	Poblados del Norte	813	-5,1
Patraix	943	0,3	Poblados del Oeste	926	-4,5
Jesús	923	7,8	Poblados del Sur	957	-1,8
Quatre Carreres	1.081	5,1			

Fuente: Tinsa Infografía Expansión

**La vivienda, al alza un 4,7% en Valencia**

**CLARA MEJORÍA/** El precio se dispara un 9,3% en el distrito de Campanar. Pero es la gran ciudad con los pisos más baratos.

J.M.L. Madrid  
Valencia ha intensificado notablemente el ritmo de crecimiento interanual de precios. El valor medio tasado del metro cuadrado de vivienda libre ha pasado de crecer al 0,6% interanual en el cuarto trimestre de 2015 a un promedio del 4,7% en los tres primeros meses de 2016, según el último informe la principal tasadora de España, Tinsa.

Valencia "ha comenzado 2016 con mucha más fuerza", apunta el estudio. El metro cuadrado de vivienda se tasó al cierre del primer trimestre en una media de 1.141 euros.

La recuperación del mercado residencial de la capital va-

lenciana lleva cierto retraso con respecto a Madrid y Barcelona, que son los que marcan el camino alcista del sector, pero su ritmo de mejoría comienza a desmarcarse del de Sevilla.

La depreciación acumulada en el ladrillo valenciano desde el pico de la burbuja inmobiliaria, en 2007, es superior al 50%.

Este gran hundimiento de los precios desde los años del boom explica que Valencia sea la ciudad en la que la vivienda media es más barata de cuantas se analizan en estas páginas, por debajo incluso de Zaragoza, que sigue hundiéndose (1.167 euros por metro cuadrado). De hecho,

las viviendas más baratas de entre las cinco grandes ciudades se encuentran en los Poblados del norte de Valencia (813 euros por metro).

El distrito con el precio medio más caro de Valencia es Ciutat Vella, con 2.068 euros por metro y un 4% de revalorización. L'Eixample es el segundo, con 1.895 (-0,1%). En tercer lugar se sitúa El Pla del Real (1.832 euros, -2,1% interanual).

El distrito en el que más se encarecen las viviendas es Campanar, con un 9,3%, sólo superado por Les Corts (Barcelona) y Salamanca (Madrid). "Las zonas prime son las que antes se recuperan", apunta Jorge Ripoll, de Tinsa.

**Sevilla se sube al carro de la recuperación**

J.M.L. Madrid  
Sevilla sale de números rojos por primera vez en la crisis inmobiliaria. En el primer trimestre, la vivienda experimentó en la capital andaluza un encarecimiento del 2,8%, por primera vez desde que se comenzó a publicar el índice de Mercados Locales de Tinsa, en 2012.

Después de varios años de resaca inmobiliaria y hundimiento del mercado inmobiliario, el mercado residencial la vivienda comienza a estabilizarse en Sevilla. En 2015 la capital hispalense experimentó una leve recesión inmobiliaria, ya que el valor medio tasado cayó un 0,3%, hasta una media de 1.455 euros por metro cuadrado, pero en el primer trimestre de 2016 salió de números rojos, al llegar a 1.478 euros.

Sevilla acumula aún una depreciación superior 40% desde los máximos registrados en 2007. Los distritos sevillanos con las viviendas más caras son el Casco Antiguo (2.366 euros por metro cuadrado, un 9,1% más que en el año 2014, la mayor subida registrada en la ciudad hispalense), Los Remedios (2.013, un 8,6% más), Nervión (2.001, un 0,9% interanual más) y Triana (1.834 euros por metro cuadrado).

Los distritos más baratos de Sevilla son Cerro-Amate (947 euros por metro cuadrado, de media), Norte (1.113), Este-Al-

**LA RECUPERACIÓN LLEGA A SEVILLA**

En €/m <sup>2</sup> .	% interanual	
Casco Antiguo	2.366	9,1
Macarena	1.194	-4,2
Nervión	2.001	0,9
Cerro-Amate	947	-3,4
Sur	1.568	-1,3
Triana	1.834	0,9
Norte	1.113	-0,6
San Pablo-Santa Justa	1.441	1,5
Este-Alcosa-Torreblanca	1.126	-0,8
Bellavista-La Palmera	1.656	3
Los Remedios	2.013	8,6

Fuente: Tinsa Infografía Expansión

cosa-Torreblanca (1.126) y la Macarena (1.194 euros por cada metro cuadrado de vivienda libre, de media).

**Más ventas**

Las transacciones de viviendas subieron con fuerza en 2015 en Sevilla, aunque partiendo de niveles muy bajos. Se transaccionaron 5.902 inmuebles residenciales libres, un 11,6% más que en 2014 (5.288). La venta de pisos usados llegó a repuntar por encima del 20% a lo largo del año, mientras que las operaciones sobre pisos a estrenar se desplomaron, según las estadísticas oficiales del Ministerio de Fomento.

La vivienda más vendida en

la capital hispalense es un piso de 90 metros cuadrados, con un precio de 125.632 euros, según los datos de Tinsa. La valoración media de los inmuebles residenciales de 70 metros cuadrados de Sevilla asciende a 95.501 euros por metro cuadrado.

Por otro lado, cabe destacar que Sevilla es la gran ciudad en la que la vivienda es más rentable. La capital andaluza ofrece una rentabilidad bruta anual por alquiler de vivienda del 8,2%, según un estudio de Tecnocasa para este diario. En Madrid el rendimiento de los pisos es del 7,7%; en Zaragoza, del 7,4% bruto anual; y en Barcelona, del 6%.

**Zaragoza sigue sin salir de su depresión inmobiliaria**

J.M.L. Madrid  
La recuperación inmobiliaria no ha llegado a Zaragoza. Más bien al contrario, la capital aragonesa sigue inmersa en una clara recesión residencial. El precio medio de la vivienda cayó un 4% en 2015 y un 3% en el primer trimestre de 2016, según el último informe de la tasadora Tinsa. Es la única de las cinco grandes ciudades españolas con precios inferiores a los de hace un año.

De esta forma, el valor tasado de cada metro cuadrado es de 1.167 euros, de media, el segundo más bajo de las grandes capitales, tras Valencia.

La depreciación acumulada desde 2007 (pico de la burbuja inmobiliaria) en la capi-

tal aragonesa es del 58,4%, la más elevada de toda España. Esto da una idea de la depresión del mercado residencial zaragozano, pero también hace pensar que la vivienda está más cerca de tocar suelo.

**Las zonas más caras**

El distrito más caro de la ciudad es el Centro, con un valor medio de tasación de 1.599 euros por metro cuadrado, un 5,8% menos que en el primer trimestre de 2015. Le siguen Universidad (1.561 euros, un 0,6% más) y el distrito Margen Izquierda (1.327 euros, un 1,4% más). Estos dos fueron, junto a los barrios rurales del oeste (2,2%), La Almozara (3,9%) y San José (3,7%) los únicos distritos que

**LA DEPRESIÓN INMOBILIARIA DE ZARAGOZA**

En €/m <sup>2</sup> .	% interanual	
Casco histórico	1.322	-4,3
Centro	1.599	-5,8
Delicias	1.005	-7,8
Universidad	1.561	0,6
San José	1.172	3,7
Las Fuentes	973	-4,2
La Almozara	1.106	3,9
Oliver-Valdefierro	1.209	-3
Torrero-La Paz	971	-1,6
Margen Izquierda	1.327	1,4
Barrios rurales del norte	1.110	-2,2
Barrios rurales del oeste	854	2,2

Fuente: Tinsa Infografía Expansión

**La depreciación acumulada en la capital aragonesa es del 58,4%, la mayor de toda España**

registraron un aumento de precios inmobiliarios en enero, febrero y marzo.

Las mayores caídas se registran en el distrito de Delicias (-7,8%) y el citado Centro y el Casco histórico (-4,3%).

La capital del Ebro está experimentando un fuerte aumento de las compraventas de inmuebles residenciales usados. El pasado año las transacciones de este tipo se llegaron a disparar por encima del 20%, y la provincia zaragozana cerró el año con un

avance del 14,8%, según los datos del Instituto Nacional de Estadística (INE).

Las compraventas de inmuebles residenciales subieron un 22% en Zaragoza ciudad, desde 5.749 a 7.011, según el INE. Se trata del mejor dato desde el año 2010, cuando el fin de la desgravación fiscal para las rentas altas propició un miniboom de transacciones inmobiliarias.

En cuanto al stock, Zaragoza presenta un índice medio de desocupación del 14%. "Pese a la moderación general en cuanto al índice de vivienda vacía, destaca un excedente sustancialmente mayor en el desarrollo de Arcosur, que ha sido la zona de mayor expansión", acota Tinsa.