



GUÍA PARA INVERTIR EN VIVIENDA

# Madrid y Barcelona lideran el auge

**RECUPERACIÓN AL ALZA** El precio de los pisos sube un 17% en la capital y un 11% en la Ciudad Condal en el primer trimestre, de las compraventas realizadas en Madrid, superando por primera vez a Barcelona (31%). Los expertos creen que este buen

J.M. Lamet. Madrid

Tras dos años de recuperación y dos de consolidación, este año está siendo el año del auge sostenido de la vivienda. No hay que echar las campanas al vuelo ni caer en los errores pasados, pero el sector crece con cierta salud. Sobre todo en las grandes ciudades. ¿Por qué? Primero, porque el precio de los pisos ha consolidado su recuperación y apunta un recorrido al alza. Además, la paulatina recuperación del empleo y la fuerte demanda de arrendamientos, han propiciado un escenario muy fértil para los inversores, tanto para los minoristas como para las socimis y los fondos. Hoy por hoy, comprar una casa para ponerla en alquiler ofrece una rentabilidad muy superior a la de otros activos como la deuda y los depósitos, y esto está resultando clave. Por eso, el gran indicador del sector residencial, tras el precio y las compraventas, es la rentabilidad, hoy por hoy. Según el Banco de España, la rentabilidad media de comprar un piso y ponerlo en alquiler es del 4,2% (11,4% si se cuentan las plusvalías a 12 meses).

Gracias a esto, los inversores coparon el 36% de las compraventas de viviendas de segunda mano realizadas en Madrid durante el segundo semestre de 2017. La cifra madrileña es más alta que la media nacional (28,8%). De esta forma, el interés inversor por el mercado madrileño supera por primera vez al de la ciudad de Barcelona (31%), según un estudio de Tecnocasa y la Universidad Pompeu Fabra.

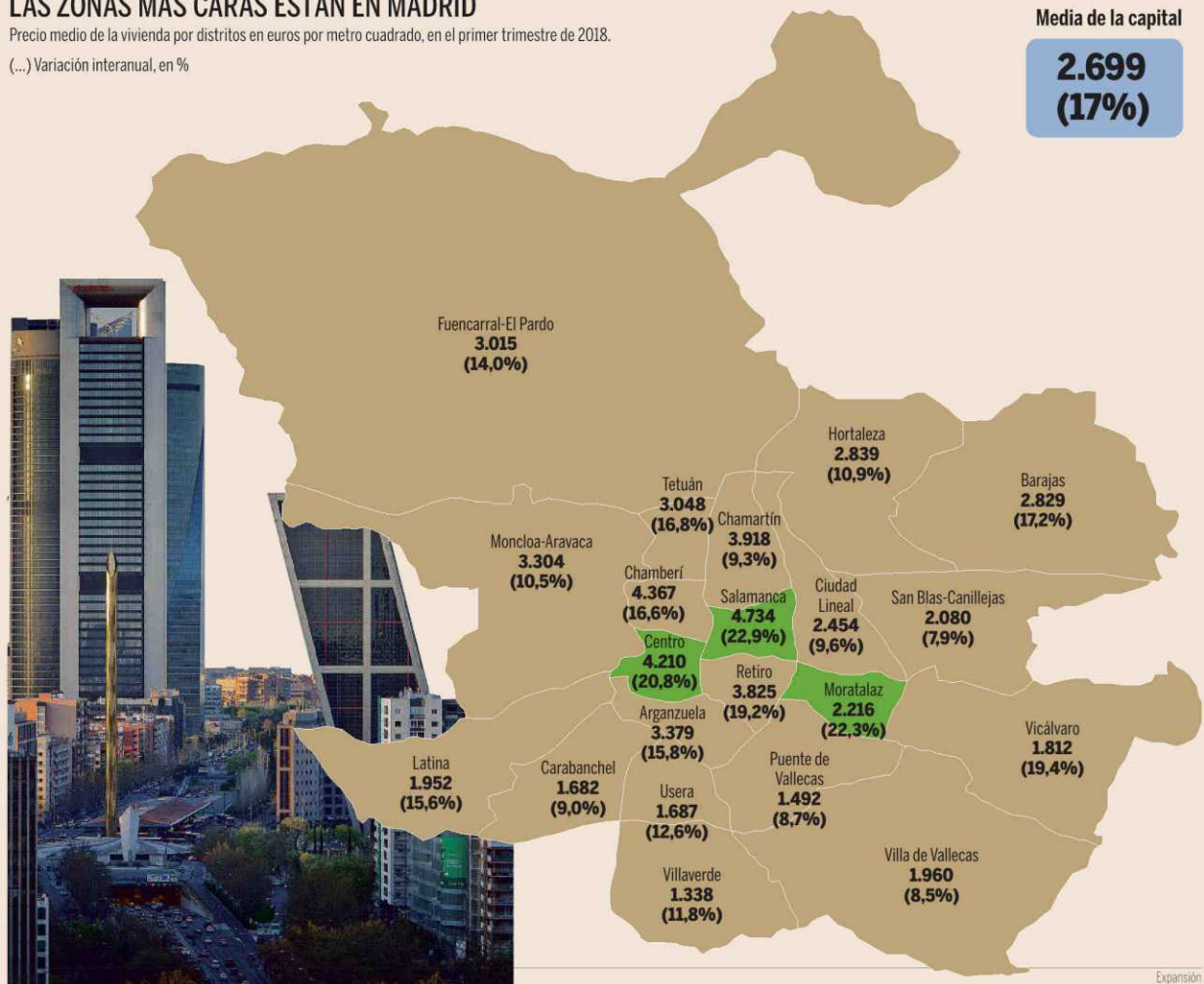
Por otro lado, la aparición de nuevos modelos de negocio inmobiliario ha espoleado las ganancias en las grandes ciudades, de manera que el 20% de los inversores ya destina sus viviendas al alquiler turístico, según Fotocasa.

Este auge de la inversión propició que en el mes de marzo el valor medio de la vivienda creciese un 6,8% en el conjunto de las grandes ciudades y capitales de España, más de tres puntos por encima de la media (+3,6%), según Tinsa. Este dato definitivo del mes de marzo incrementa

## LAS ZONAS MÁS CARAS ESTÁN EN MADRID

Precio medio de la vivienda por distritos en euros por metro cuadrado, en el primer trimestre de 2018.

(...) Variación interanual, en %



## La vivienda de lujo madrileña es la que más sube de la UE

Los precios de las viviendas de lujo de Madrid han aumentado un 10,7%, lo que coloca a la capital de España como séptima gran ciudad con mayor revalorización del mundo y primera de la Unión Europea, según el último informe Prime Global Cities

Index, publicado por la consultora inmobiliaria Knight Frank. Sólo dos ciudades europeas están presentes en los 10 primeros puestos: Madrid y Berlín, que se sitúa en el octavo lugar, con un encarecimiento del 9,7%.

El tercer escalón del podio europeo lo ocupa París, con una revalorización del 8,8%, seguida de Estocolmo (+6,9%). El segmento de 'alto standing' se ha sofisticado mucho en los últimos trimestres en Madrid, con nuevos desarrollos de

superlujo como Montalbán 11; Centro Canalejas Madrid; Serrano 141; o José Abascal 48. El índice mundial está encabezado por la ciudad china de Cantón, en la que el valor medio de los pisos más exclusivos se ha disparado un 35,6%. Le

siguen Toronto (+20,7%) y Seúl (+19,9%). Otras dos ciudades chinas, Shanghái y Pekín, se sitúan en el cuarto y el quinto lugar de la lista, con un 15% y un 11,5% de incremento del precio de las viviendas exclusivas, respectivamente.

una décima la variación provisional del primer trimestre del año, que se sitúa en una subida del 3,9% interanual. Son Madrid y Barcelona las dos plazas inmobiliarias que

lideran este impulso. El precio medio de la vivienda de la capital subió un 17% en el primer trimestre, hasta los 2.699 euros por metro cuadrado, según Tinsa. No en vano, 15 de

sus 21 distritos se revalorizan en tasas de doble dígito. En determinadas zonas, los precios están a sólo un 10% de alcanzar los niveles máximos previos a la crisis.

Tres distritos madrileños superan los 4.000 euros por metro cuadrado de precio medio. Son Salamanca, Chamberí y Centro (ver infografía adjunta).

Al contrario que Madrid, Barcelona experimenta una ralentización inmobiliaria. Tras crecer por encima del 20% en los trimestres anteriores al referéndum ilegal del 1



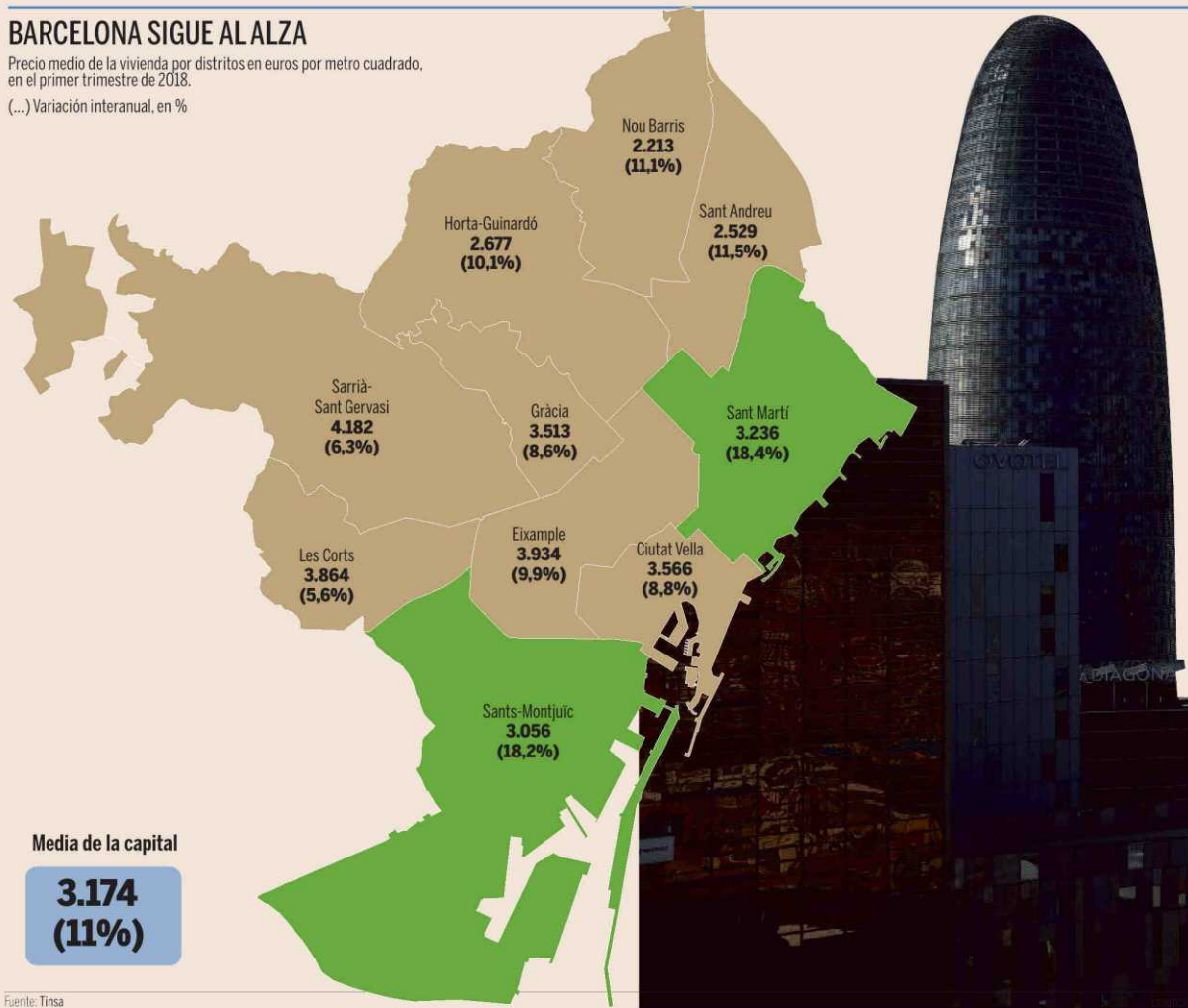
# de la inversión en vivienda

gracias al 'boom' de rentabilidad que experimentan las zonas céntricas de ambas ciudades. Los inversores copan ya el 36% momento puede prolongarse si no hay desequilibrios externos, pero alertan de los primeros síntomas de recalentamiento.

## BARCELONA SIGUE AL ALZA

Precio medio de la vivienda por distritos en euros por metro cuadrado, en el primer trimestre de 2018.

(...) Variación interanual, en %



Media de la capital

**3.174**  
**(11%)**

Fuente: Tinsa

## LOS MÁS RENTABLES

**10,6%**

San Diego

El barrio de San Diego, en el distrito Puente de Vallecas, es el que ofrecerá una mayor rentabilidad por alquiler (sin plusvalías) este año, según Urban Data Analytics: un 10,6%. Le seguirán San Andrés de Villaverde (10,4%) y Amposta, en San Blas (10,3%).

**15,8%**

Vallbona

En Barcelona, los barrios más rentables de 2018 son Vallbona (15,8%), Ciutat Meridiana (11,9%) y Torre Baró (10,7%). Los tres están situados en el distrito Nou Barris. Le siguen el Besòs i el Maresme, del distrito Sant Martí, (10,5%), y Sant Genís dels Agudells (9,6%), en Horta-Guinardó.

**6,8%**

pisos de 70 m²

Respecto a las tipologías, las viviendas de hasta 70 metros cuadrados son las que ofrecen más rentabilidad, con un 6,8% en Barcelona y un 7,6% en Madrid. Las viviendas de más de 250 metros cuadrados de la Ciudad Condal rinden muy por encima de la media de dicho segmento.

**72%**

al contado

El perfil del inversor medio es el de una persona que en el 72,4% de los casos paga la vivienda al contado, tiene entre 25 y 44 años (45%), cuenta con un contrato laboral indefinido (42,7%), es española (85,2%), hombre (67,8%) y compra sola (69,5%).

## Serrano y paseo de Gracia, las calles más caras

La calle de Serrano es la más cara de España con un precio medio de 9.534 euros por metro cuadrado, según los datos de la tasadora Tecnitasa. La segunda más cara es el paseo de Gracia, en Barcelona. Una vivienda de 100 metros cuadrados de

superficie útil tiene allí un precio medio de 914.000 euros, un 19,6% por debajo de los 1,1 millones que llegó a costar hace una década. Le siguen Diagonal Mar (también en la Ciudad Condal), con 9.000 euros por metro cuadrado; Ortega y

Gasset (Madrid), con 8.000, a sólo 300 euros de recuperar el valor récord que se registró en 2008. De hecho, es la calle 'premium' que más cerca está de lograrlo: a sólo un 3,6%. Si la tendencia se mantiene, este año romperá esa barrera

psicológica. También pueden lograrlo la Gran Vía de Murcia (-8,3% acumulado), los pisos de primera línea de playa de Las Canteras, en las Palmas (-8,8%) y las madrileñas calles de Velázquez (-5,1%) y Serrano (-4,7% acumulado).

Lo resume con claridad Julio Gil, presidente de la Fundación de Estudios Inmobiliarios: "Las zonas prime han tenido una recuperación mucho mayor que el resto porque allí es donde se ha concentrado la inversión extranjera".

de octubre de 2017, el precio de la vivienda se ha ido desacelerando, de manera que en el pasado trimestre aumentó un 11%. De todas maneras, una cifra tan elevada da buena

cuenta de la solidez de la demanda en la Ciudad Condal, pese a la crisis política. La ralentización se ha notado en el distrito más exclusivo de la capital catalana, Sarrià-Sant

Gervasi, donde el metro cuadrado cuesta 4.182 euros, un 6,3% más que hace un año.

En todo caso, como apunta Ferran Font, director de Estudios de Pisos.com, "la previ-

sión es que esta buena racha se mantenga, y a ser posible, sin arrojar desequilibrios que desestabilicen las excelentes rentabilidades que ha vuelto a generar" la vivienda.

"La inversión residencial se está convirtiendo en protagonista de las grandes urbes, especialmente de los centros de Madrid y Barcelona", apunta Jorge Ripoll, director de Estu-

dios de Tinsa. Pero, ojo, ambas ciudades "presentan tasas de esfuerzo sobre ingresos familiares en torno al 25%, lo que significa un primer síntoma de recalentamiento".