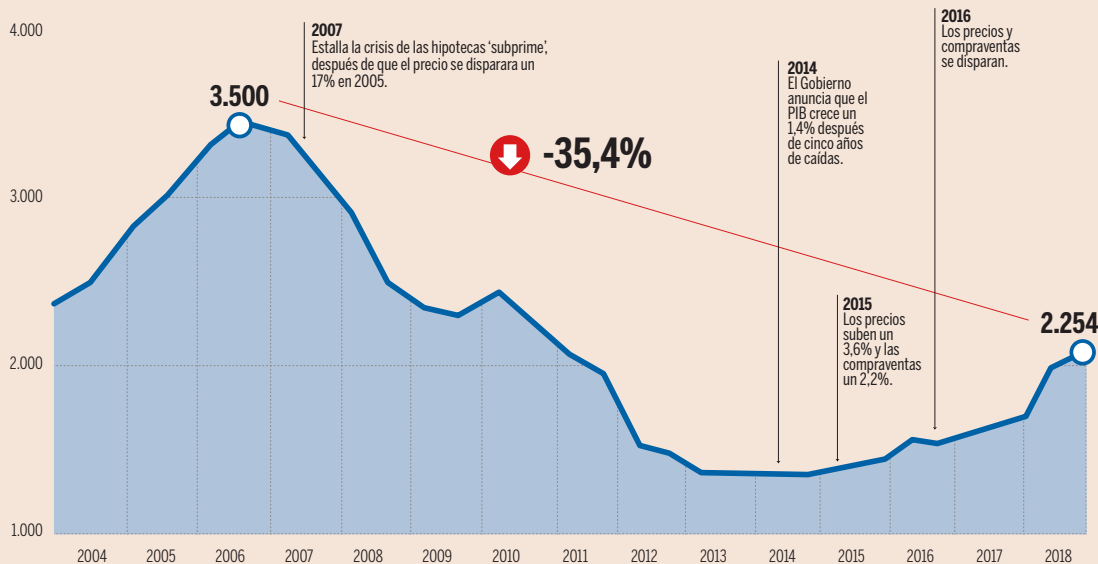




EL PRECIO, LEJOS DE MÁXIMOS

Evolución del precio de la vivienda en euros por metro cuadrado.



Fuente: Tecnocasa

Expansión

La vivienda se dispara en Madrid un 17% y en Barcelona se frena al 5%

SUBE UN 12,6% EN ESPAÑA/ Madrid continúa siendo una de las locomotoras del mercado, que alcanza en 2018 su mayor subida desde 2016. Barcelona se estanca, y Valencia lidera las subidas, con un 17,5%.

I.Benedito, Madrid

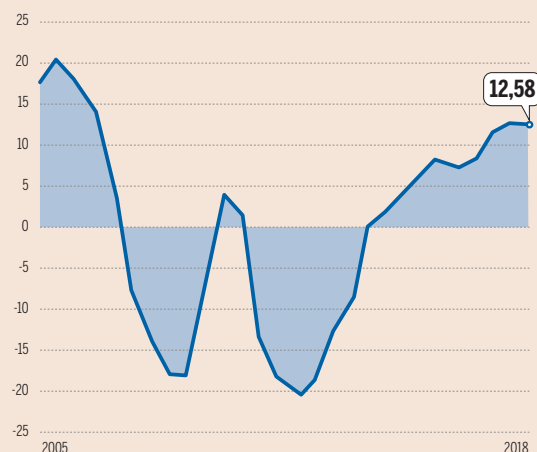
El dúo Madrid-Barcelona se ha roto en el mercado de la vivienda. Las dos capitales locomotoras del sector durante los años de recuperación han llegado a una bifurcación: Madrid continúa encabezando el encarecimiento de la vivienda, pero Barcelona empieza a enfriarse. Mientras tanto, otras grandes y medianas capitales toman el relevo de las subidas de precio.

A cierre de 2018, los pisos en Madrid se dispararon un 16,6% en tasa interanual, mientras que en Barcelona se frenaron al 5%, considerablemente menos que en Madrid. La Ciudad Condal también crece por debajo de la media española, cuyo porcentaje se situó en el 12,6%, la mayor subida desde 2006, según el informe sobre Mercado Inmobiliario publicado ayer por Tecnocasa en colaboración con la Universitat Pompeu Fabra (UPF).

A pesar de las subidas, el informe refleja que el sector todavía está lejos de los precios que llegaron a alcanzarse entre 2006 y 2007. Concretamente, un 35,4% por debajo (ver gráfico). Asimismo,

LA MAYOR SUBIDA DESDE 2006

Variación anual del precio de la vivienda, en porcentaje.



Fuente: Tecnocasa

apunta José García Montalvo, catedrático de Economía de la UPF y coordinador del Informe, "aproximadamente hemos recuperado la mitad de lo que se perdió". El ciclo inmobiliario ha alcanzado un momento maduro, y después

de cinco años de subidas, resulta lógico que los mercados más maduros comiencen a dar paso a otras capitales. "Las ciudades medianas están tomando el relevo de las grandes", apunta Montalvo. De hecho, aunque el incremento

de Madrid es relevante, el mercado donde más se encareció la vivienda en el segundo semestre de 2018 fue Valencia. Los precios en la ciudad del Turia se dispararon un 17,5%. Este incremento se debe, en parte, al interés in-

versor. "Valencia es una de las ciudades que más sufrieron el ajuste de precios de los años de crisis, y ahora es interesante por los precios que tiene", considera Lázaro Cubero, director del Departamento de Análisis e Informes de Tecno-

Barcelona podría ser un indicador adelantado de lo que puede ocurrir en el próximo año

casa. El metro cuadrado de los pisos valencianos se sitúa en 1.238 euros, más de la mitad que en Barcelona, y la mitad que en Madrid. Otras capitales que también registran subidas interesantes son Alcalá de Henares (15,7%) o Móstoles (15,3%). En ambos casos, el repunte refleja la reorientación de la demanda en la capital hacia municipios aledaños, ciudades dormitorio con activos a menor precio. Un fenómeno que Barcelona experimenta a menor nivel, debido a las limitaciones geográficas, al tratarse de una capital entre mar y sierra.

Brecha Madrid-Barcelona

"Madrid va por su parte y Barcelona ha tomado un camino totalmente distinto", explica Montalvo. Esta diferencia de comportamiento en el mercado de ambas capitales se debe, principalmente, a que Barcelona está tocando techo. El metro cuadrado en la Ciudad Condal es el más caro de toda España, situándose en 2018 en los 3.096 euros.

"Barcelona siempre había sido la locomotora", apunta Cubero. "Desde que comenzó la recuperación, Barcelona ha liderado todos los indicadores, tanto de precios, como de ventas, e incluso de inversión", señala Cubero. Sin embargo, advierte que "este agotamiento en Barcelona podría ser un indicador adelantado para otras ciudades de lo que puede ocurrir en seis meses o un año". Barcelona alcanzó máximos antes que muchas ciudades españolas, antes de la crisis. También tocó fondo y comenzó a recuperarse antes, por lo que tendría sentido que su estabilización precediera la de otras ciudades.

La brecha entre ambas capitales se observa también en el mercado de renta. En Madrid los alquileres aumentaron un 10,8% en 2018, frente a una tímida subida del 2,6% en Barcelona, que contrasta con el tirón que registró en 2016 y 2017, del 11,8% y del 19,3%, respectivamente.

El incremento de precios de venta lastra la rentabilidad que pueden ofrecer los activos en ambas capitales a la hora de ponerlos en alquiler (un rendimiento que actualmente se sitúa en el 6,6% en Madrid y en el 5,7% en Barcelona). A pesar de ello, la inversión copla el 35,5% de la demanda de vivienda en Madrid. Porcentaje que pierde peso en Barcelona (28,8%).

Valencia y Madrid lideran las subidas

Variación interanual del precio, en porcentaje.

Valencia	17,46
Madrid	16,62
Alcalá de Henares	15,73
Móstoles	15,32
Málaga	13,53
Córdoba	13,22
Talavera de la Reina	11,74
Alcorcón	11,24
Zaragoza	9,79
Hospitalet de Llobregat	9,48
Sevilla	6,62
Alicante	5,48
Barcelona	5,09
Guadalajara	4,61
TOTAL	12,58

Expansión