



Barcelona lidera el frenazo en los precios de la vivienda en España

JOSEP CATÀ, Barcelona

El precio de la vivienda no subirá para siempre, y difícilmente alcanzará los niveles anteriores a la crisis. Un informe sobre el primer semestre de este año, elaborado por el Grupo Tecnocasa y la Universitat Pompeu Fabra (UPF) y presentado ayer, indica que los precios se han frenado en las principales ciudades de España, especialmente en Barcelona, donde solo han crecido un 1,37%, y en Madrid, que registra una subida del 8,5%, la mitad de lo que había crecido en el semestre anterior.

Los responsables del estudio pronostican un cambio de tendencia en el mercado y el inicio de una fase de estancamiento de los precios, que podrían llegar a caer en algunas ciudades, como en la capital catalana. El informe analiza los datos de las ventas que contaron con la intermediación de Tecnocasa (en el primer semestre de 2019 ha sido intermediario en 5.600 compraventas y más de 2.000 hipotecas), y los usa como muestra para analizar las tendencias del mercado. Según este estudio, el precio medio de la vivienda usada en el conjunto de España

en lo que va de año se situó en 2.363 euros por metro cuadrado, un 7,05% más que en el mismo periodo del año anterior, un crecimiento que sin embargo es menor que en años anteriores. En Barcelona, el precio es de 3.190 euros por metro cuadrado, y en Madrid de 2.720 euros.

“Mientras en ciudades como Valencia o Málaga todavía se registran incrementos de dos dígitos, porque todavía están recuperando el precio perdido durante la crisis, empezamos a notar un frenazo en ciertas ciudades. Por primera vez vemos que en Barcelona

el precio se estabiliza: fue la primera en crecer, y es la primera en ralentizarse”, destacó el director del Departamento de Análisis e Informes del Grupo Tecnocasa, Lázaro Cubero. Según los autores del estudio, el comportamiento de Barcelona y de Madrid anticipa lo que sucederá en las demás poblaciones, que empezaron a recuperarse más tarde.

Este enfriamiento del mercado ya lo habían detallado los tasadores de vivienda, y todos los indicadores que ofrece el estudio de Tecnocasa lo corroboran. Por ejemplo, también se ha registrado una ralentización del importe de las hipotecas, con una cuota mensual que se estabiliza y que se sitúa en el primer semestre en 459 euros al mes.

Según los autores, el frenazo de algunas ciudades se debe sobre todo al comportamiento de los inversores, que han visto cómo algunas zonas están mostrando señales de agotamiento. Según los datos oficiales, las operaciones de compraventa de vivienda usada aumentaron en 2018 un 9,3% en España, pero bajaron un 10% en Barcelona. Por distritos, se percibe el agotamiento de ciertas zonas: el distrito de Ciutat Vella y el del Eixample vieron caer las operaciones de compraventa un 26% y un 10% respectivamente.

En 2016, Barcelona llegó a ser una de las ciudades más activas en inversión, que representaba el

El estancamiento del mercado, en cifras

Precio de la vivienda.

El valor del metro cuadrado en España en el primer semestre de 2019 se situó en 2.363 euros. Es un 7,05% más que en el mismo periodo del año anterior. El crecimiento, sin embargo, es menor que en otros ejercicios.

Estancamiento en Barcelona.

El precio solo creció un 1,37%, lo que supone un frenazo, y el metro cuadrado cuesta de media 3.190 euros.

Ralentización en Madrid.

En la capital, el precio de la vivienda creció un 8,5%, la mitad de lo que había incrementado en el segundo semestre de 2018.

Caída de la inversión.

El mercado del alquiler en las grandes ciudades ha tocado techo, y los inversores buscan más rentabilidad en otras poblaciones. En Barcelona, donde la compra por parte de inversores representaba el 40%, ahora es el 23%.

Menos operaciones.

En Barcelona, las operaciones de compraventa cayeron un 10%, y en España crecieron.

40% de las operaciones. Ahora representa un 23%, por debajo de la media nacional y la gran ciudad con menos inversión en vivienda. Madrid y Valencia presentan un mayor porcentaje de inversores (30% y 35% respectivamente).

Inversión en la periferia

Los inversores, que empiezan a tener este comportamiento en otras grandes ciudades, se desplazan hacia ciudades periféricas, como L'Hospitalet de Llobregat, en busca de mayor rentabilidad ante un mercado del alquiler que en las grandes ciudades ya ha tocado techo. “Es una mancha de aceite que se extiende alrededor de las grandes ciudades”, afirmó el autor principal del estudio, José García-Montalvo.

El experto no descarta que puedan bajar los precios en algunas zonas más saturadas. “Si se complica el empleo podría darse una espiral. El inversor no comprará si no va a tener a quien alquilar”, dijo. En el caso de Barcelona, señaló que “hay peligro de bajada de precios” en las zonas centrales, lo que ve “razonable” dado “lo rápido que han crecido y la pérdida de soporte de la economía que se está produciendo estos días”. Por ahora, según los responsables de Tecnocasa, los clientes deberán rebajar sus expectativas de venta, ya que el estudio señala que existe una sobrevaloración de los pisos del 18%.