



Primeros síntomas de agotamiento en la vivienda

# Barcelona y Madrid abren un cambio del ciclo inmobiliario

Tecnocasa y UPF advierten que los precios y las ventas no suben ya en los grandes mercados

ROSA SALVADOR  
Barcelona

Barcelona y Madrid viven el final del ciclo alcista en el mercado de la vivienda, según los datos recogidos en el informe sobre el mercado residencial que elaboran el grupo Tecnocasa y la UPF. "Estamos en un momento de cambio de mercado como no se veía desde el 2011 y el 2006", señaló Paolo Boarini, consejero delegado de la inmobiliaria en España. "Es un final de ciclo y Barcelona y Madrid, las ciudades en las que empezó antes la mejora, lo viven antes". La inmobiliaria apuesta por que el mercado entre ahora en una fase de estabilización de los precios.

Según los datos de la firma, que tiene una red de 640 oficinas en España y ha intermediado 5.644 compraventas en el primer semestre, en el conjunto de España los precios han subido un 7,05% en el semestre respecto a la primera mitad del año pasado, pero en Barcelona la subida ha sido de sólo el 1,37%. En Madrid ha sido del 8,5% (frente al 16% del semestre anterior), pero respecto al tercer trimestre del 2018 los precios están estabilizados. "En nuestro próximo informe seguramente ya presentaremos una subida cero", explicó Lázaro Cubero, director del departamento de análisis de la inmobiliaria.

A su juicio el parón del mercado se refleja también en que se ha estabilizado el importe de la hipoteca media, que ahora es de 154.903 euros en la ciudad de Barcelona y 127.794 en la de Madrid, y también el valor de tasación de las viviendas, que para los inmuebles vendidos por la firma es de 1.961 euros/m<sup>2</sup>, el mismo que hace un año.

Cubero recordó que algunos datos oficiales ya muestran el cambio de ciclo en Barcelona, la ciudad que anticipó las subidas y ahora lidera el enfriamiento. Así, los datos de ventas de los notarios muestran

PERSPECTIVAS

Pendientes del empleo y el PIB

Los expertos de Tecnocasa apuestan por que el mercado inmobiliario entre en una fase de estabilización. José García-Montalvo, catedrático de Economía de la UPF y coordinador del informe destacó sin embargo que los precios podrían bajar si se deteriora la situación económica o la creación de empleo. "Muchos compradores son inversores que dejarán de comprar si baja la demanda de alquiler", recordó. A su juicio, podría haber recortes en las zonas con las mayores subidas, como L'Eixample y Ciutat Vella, del 5% al 8%.



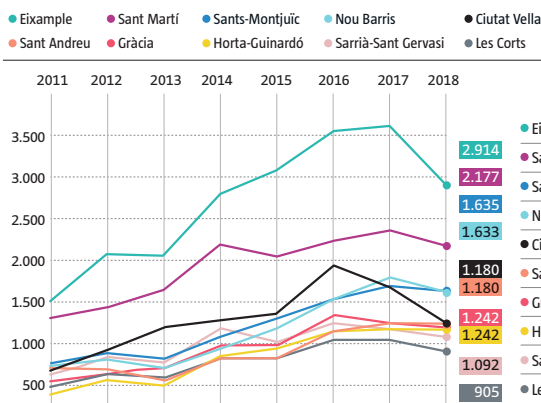
una caída de las ventas del 10,5% el año pasado, que fue mayor en los distritos con más peso de los inversores y donde los precios habían subido más, de manera que las transacciones bajaron un 26% en Ciutat Vella y un 19,5% en el Eixample. En el 2019 han vuelto a subir las transacciones, pero siguen por debajo de los niveles del 2017.

A su juicio el mercado se ve ahora frenado por la dificultad de los agentes económicos para asumir el nuevo escenario y adaptarse a él. "Hay una percepción alcista que es difícil de cambiar, de manera que ahora las expectativas de los propietarios, cuando van a vender un piso, están de media un 19% por encima del precio de mercado", ase-

guró. En Barcelona, la sobrevaloración es del 18%. Un porcentaje que difícilmente se rebaja en la negociación final, donde el descuento al comprador no suele superar el 5%.

La inmobiliaria destacó que el mercado sigue subiendo en la periferia de las grandes capitales y en ciudades medianas, donde no habían subido tanto los precios. Así,

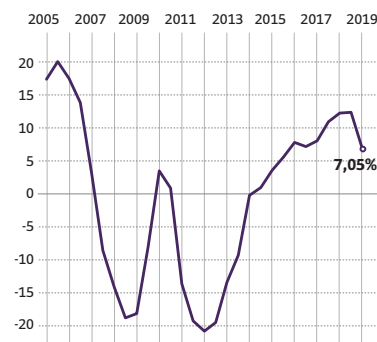
EVOLUCIÓN DE LAS COMPRAVENTAS EN BARCELONA



FUENTES: Notariado y Tecnocasa

VARIACIÓN DEL PRECIO DE LA VIVIENDA

1.º semestre del 2019 respecto al 1.º semestre del 2018  
En porcentaje



LA VANGUARDIA



**EL DIFÍCIL ACCESO A UNA HIPOTECA**

**Menos capital**

La hipoteca media se sitúa en 115.646 euros, un 38% menos que la que se daba en el 2007

**Poco peso en la renta**

La banca no se arriesga y la ratio entre la cuota y los ingresos del hipotecado es del 31%

**Más ahorro previo**

El capital prestado fue de media el 73,1% del valor de la vivienda, lo que exige a los compradores un gran esfuerzo para reunir la entrada



**Cuotas bajas**

El tipo de interés medio de los créditos es del 2,2%, y la cuota mensual de 459 euros

**Subidas aceleradas.** Algunas zonas como el Raval han tenido grandes alzas de precios



XAVIER CERVERA

**DECAJE OFERTA-DEMANDA**  
**Las expectativas de los vendedores están un 19% por encima del precio de mercado**

**PRECIOS ESTABLES**  
**En las grandes capitales ya no suben, pero en el resto sí, con un alza media del 7,05%**

**BARCELONA PIERDE VENTAS**  
**En el 2018 bajaron un 10,5%, con caídas del 19,5% en el Eixample y del 26% en Ciutat Vella**

**NUEVAS PLAZAS DE INVERSIÓN**  
**En Barcelona las compras de inversores bajan al 24%, pero son el 39% en l'Hospitalet**

explicó Boarini, en Málaga los precios han subido un 16% en el primer semestre respecto al año anterior, mientras en València han subido un 13,6%, en Móstoles un 12,5%, o en Alcalá de Henares un 12,7%.

Las subidas en estas zonas vienen marcadas por las compras por inversores, que buscan una rentabilidad que ya no pueden lograr en las grandes ciudades, donde los precios del alquiler llevan más de un año estabilizados porque han alcanzado los máximos que pueden pagar las familias. Así, el 37% de las compras en l'Hospitalet de Llobregat o el 36% en València las realizan los inversores, mientras que en Barcelona este porcentaje ha bajado al 24%, frente al 39% que suponían en el 2016.

En el conjunto de España, el precio medio de los inmuebles intermediados por Tecnocasa es de 2.366 euros/m<sup>2</sup> y está aún a nivel del 2009. Barcelona es la ciudad más cara (3.190 euros/m<sup>2</sup>), seguida de Madrid (2.720 euros/m<sup>2</sup>), pero Cubero recordó que esta segunda ciudad es más amplia e incluye más barrios populares que Barcelona. "Los precios se han parado lejos de los niveles del 2016", señaló Boarini, que a su juicio sólo se alcanzaron por la laxitud de la financiación bancaria, que ahora no se da.●