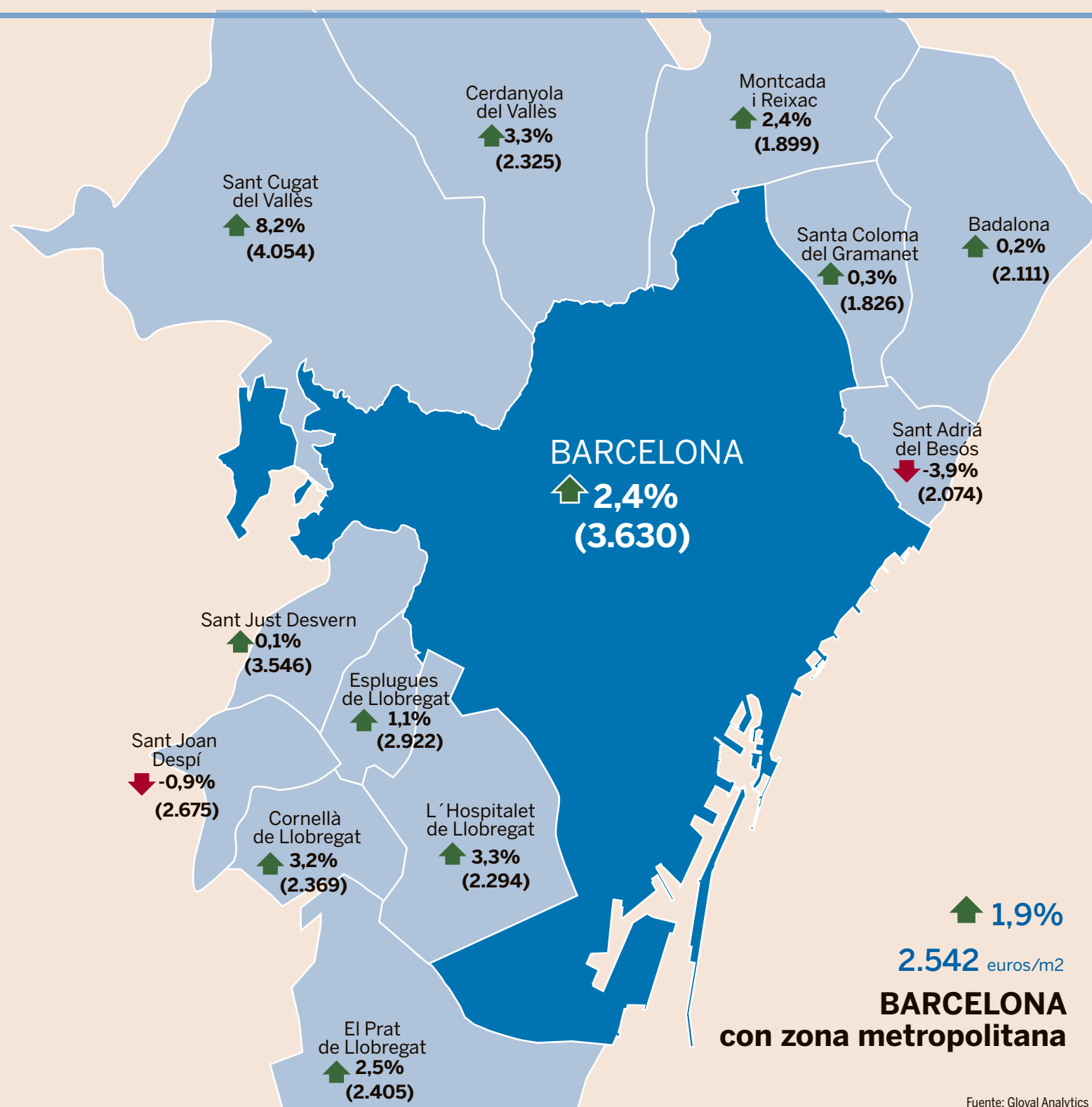


las periferias de Madrid y Barcelona

Ciudad Condal y sus afueras moderan las subidas, con algunas ciudades que incluso caen a lo largo del año.



Fuente: Gloval Analytics

Aviso a navegantes al cierre de 2022

Los datos son elocuentes: 2022 fue un gran año para la vivienda, pero también fue el inicio de un cambio en el mercado, de un punto de inflexión insoslayable por todos los condicionantes económicos tanto a nivel nacional como internacional. Como tal y por lo importantes que son, las áreas metropolitanas de Madrid y Barcelona no resultaron completamente ajenas a esto, puesto que las cifras intertrimestrales en el último cuarto del año confirman que hay razones para asumir que nos encontramos en un momento bajista del mercado. Así, en el caso de la zona metropolitana madrileña, Alcobendas y Móstoles ya marcaron descensos en el precio en el último trimestre del año. Pero lo que es aún más determinante: también lo hizo la propia Madrid. El crecimiento anual del 6,6% no esconde un abaratamiento del 0,9% en el cuarto trimestre. En la periferia de Barcelona, el decrecimiento trimestral fue del 0,6%, con siete ciudades que bajaron de precio. Lo hizo del mismo modo Barcelona, que tuvo una caída intertrimestral del 0,2%. Se trata sin duda de un aviso a navegantes, aunque según Roberto Rey, CEO de Gloval, el mercado da señales de que se trata “solamente de una moderación en su evolución anual. Los datos macroeconómicos y del sector inmobiliario parece que están moderando las estimaciones y apuntan, más bien, a un entorno que propiciaría una ralentización de este. Con todo, para obtener una mayor claridad del contexto, todo apunta a que deberemos esperar a la segunda mitad del año”. Para entonces sabremos si sólo se queda en un enfriamiento.

ció el pasado año (6,6%), y sólo presentaron datos más bajos Móstoles (6,3%) y Pozuelo de Alarcón (3,6%).

Aunque la subida de Madrid es destacada, hay que tener en cuenta que la capital venía ya de unos precios más elevados, mientras que los municipios contiguos podían subir más de precio, sobre todo porque parte de la demanda ha asumido que no tiene el pulmón económico suficiente para comprar un piso en Madrid y ha empezado a mirar en las afueras.

Pero también hay un cambio de mentalidad tras la pandemia de buscar viviendas unifamiliares y con jardín o zonas verdes próximas, algo más fácil de encontrar en la periferia.

Por su parte, en Barcelona sucede que, aunque su subida es mucho menor que la de

La subida de precio en la capital de España en 2022 casi triplica la de la Ciudad Condal

Madrid, se sitúa en la mitad de la tabla de los crecimientos de su zona metropolitana, con una escalada del 2,4% anual. Por delante, en los primeros puestos están Sant Cugat del Vallès (8,2%), Cerdanyola del Vallès (3,3%) y L'Hospitalet de Llobregat (3,3%). En el otro extremo hay hasta caídas, algo que no sucede en Madrid. Así, Sant Adrià de Besòs se abarató un 3,9%, mientras que Sant Joan Despí lo hizo un 0,9%. En el caso catalán parece que las distancias entre la Ciudad Condal y los

municipios limítrofes no son tan marcadas como en el área metropolitana de Madrid. Específicamente en Barcelona, el problema de escasez de oferta no es tan acuciante como en Madrid, por lo que los precios no han subido tanto.

También explica las diferencias entre ambas zonas el

La menor subida en Barcelona puede deberse a que la ciudad anticipe un ajuste en el mercado

hecho de que “tradicionalmente Barcelona reacciona antes a las tendencias, y viendo que las previsiones económicas no son buenas, posiblemente el ajuste de valores de la vivienda se haya adelantado en Barcelona antes que en Madrid. Las previsiones para los próximos trimestres apuntan a que Madrid podrá corregir a la baja las variaciones anuales actuales frente a Barcelona, que previsiblemente mantenga el estancamiento”, sentencia Menéndez.