

# La vivienda hace pleno de subidas en las ciudades dormitorio de Madrid

Las casas se encarecieron un 5,1% en el área metropolitana de la capital en el primer trimestre

Lorena Torío MADRID.

El precio de la vivienda en venta en los dos grandes mercados del país -Madrid y Barcelona- sigue subiendo impulsado por la escasez de oferta y la alta demanda. La situación se repite -y hasta se intensifica- en la periferia de ambas ciudades. De hecho, el precio unitario de la vivienda hizo pleno de subidas en los municipios que forman la zona de influencia de la capital española durante el primer trimestre del año. En cambio, bajó en algunos municipios del área metropolitana de la Ciudad Condal.

Así lo recoge el *X Barómetro del Mercado Residencial* elaborado por Gloval, que cifra en un 5,1% el incremento de precios en la periferia de Madrid, hasta los 2.616 euros/m<sup>2</sup>, un ritmo de subida cercano al que marcó la capital (6%). De todas las ciudades dormitorio de Madrid es destacable el comportamiento de Alcobendas, donde el precio de las casas se encareció un 13% de un año a otro, hasta los 3.365 euros/m<sup>2</sup>.

Los incrementos también fueron intensos en Las Rozas (9,4%, hasta los 2.364 euros/m<sup>2</sup>) y San Sebastián de los Reyes (8,2%, hasta los 2.740 euros/m<sup>2</sup>). En cuanto a los municipios más caros, la lista está liderada por Pozuelo de Alarcón (3.583 euros/m<sup>2</sup>) y Majadahonda (3.442 euros/m<sup>2</sup>). Además, en otras localidades como Alcobendas, Las Rozas o Boadilla del Monte el m<sup>2</sup> supera los 3.000 euros. Precisamen-

te, los municipios madrileños de Pozuelo de Alarcón y Boadilla del Monte -junto con la localidad barcelonesa Sant Cugat del Vallès- son las tres localidades con mayor renta por habitante de España, según los datos divulgados por el Instituto Nacional de Estadística (INE).

El comportamiento de precios varía si se compara con el último trimestre. En ese caso, la vivienda del área metropolitana de Madrid se abarató un modesto 0,5%. "Esto es fundamentalmente a causa de una ligera disminución de los precios en nueve de sus municipios que podrían apuntar a una desaceleración del valor de la vivienda", señala el informe de Gloval. Se trata de Pozuelo de Alarcón, Majadahonda, Las Rozas de Madrid, Tres Cantos, San Sebastián de los Reyes, San Fernando de Henares, Rivas Vaciamadrid y Alcorcón, que han experimentado caídas que oscilan entre el -0,2% del último municipio citado y del -3,3% de Getafe.

## Barcelona

Comprar una vivienda en la periferia de Barcelona también es más caro que hace un año. El valor medio de las casas llegó hasta los 2.573 euros/m<sup>2</sup> en el primer trimestre del año, lo que supone un 2,3% anual más. La vivienda solo se abarató en tres municipios: Sant Adrià del Besòs; (-8,2%), El Prat de Llobregat (-2,5%) y Montcada i Reixac (0,8%).

El menos accesibles para convertirse en propietario es Sant Cugat

**3.637**  
EUROS/M<sup>2</sup>

Es el precio medio que se paga en Madrid por comprar una vivienda. La vivienda se encareció un 6% anual en el primer trimestre del año.

**3.804**  
EUROS/M<sup>2</sup>

Se paga en Barcelona de media para adquirir una casa. Los precios subieron un 4% anual entre enero y marzo de 2023.

**4.067**  
EUROS/M<sup>2</sup>

Desembolsa todo aquel que quiera convertirse en propietario en Sant Cugat del Valles. Los precios son más altos que en Barcelona capital.

del Valles. Allí el precio del m<sup>2</sup> llegó a los 4.067 euros, lo que supone un incremento anual del 7,8% y superar el precio de las casas de Barcelona capital, que se sitúa en 3.804 euros. Sant Just Desvern y Esplugues de Llobregat también supe-

ran los 3.000 euros por m<sup>2</sup>.

Frente al trimestre anterior, la vivienda de la periferia barcelonesa se encareció un 1,2%. En este caso solo dos municipios experimentaron descensos de precios, y fueron moderados. Se trata de El Prat de Llobregat (-1,35) y Cornellà de Llobregat (-0,9%).

Por su parte, la ciudad de Barcelona cerró el primer trimestre con un incremento interanual del 4% del precio de sus viviendas, colocándose en los 3.804/m<sup>2</sup>. El incremento llega al 4,8% si se toma como referencia los tres meses anteriores.

## Menos transacciones

El informe de Gloval también cuantifica las operaciones de compraventa de vivienda realizadas en los últimos meses. Concretamente, bajaron un 10% anual en toda España durante el último trimestre de 2022. También pisaron el freno en área metropolitana de Madrid y Barcelona. En el primer caso mermaron un 15% y en el segundo un 7%. "Sin embargo, en el año 2022 las variaciones anuales fueron positivas: del 1% en Madrid y del 9% en Barcelona", destaca Gloval en su observatorio.

En cuanto al volumen transaccionado en 2022, creció un 10% anual a nivel nacional, un 5% en el área metropolitana de Madrid y un 10% en la periferia de Barcelona. "Asimismo, se mantienen las previsiones menos optimistas, tanto

de organismos públicos como privados, principalmente con el crecimiento del PIB a la baja. Obviamente, todo ello influido por una coyuntura de incertidumbre con alta inflación y tipos de interés al alza para conseguir doblegarla", apunta el informe.

Para Roberto Rey, presidente y CEO de Gloval, "el informe nos muestra unos datos de crecimientos anuales positivos del valor de la vivienda, junto a otros no muy buenos datos de variables de coyuntura del mercado inmobiliario, aunque con mejoría en las previsiones de datos macroeconómicos. Estos datos podrían apuntar a una moderación y ralentización del crecimiento del valor de la vivienda. Por ahora podemos comprobar como las ciudades de Madrid y Barcelona continúan incrementando sus precios de vivienda en el primer trimestre del año, aunque empezamos a ver unas muy ligeras bajadas en municipios de la periferia madrileña". La concesión de crédito a hogares en nuevas operaciones se redujo un 13,02% anual, frente al crecimiento del 11,98% anterior.

## Cifras récord

Los últimos datos elaborados por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (Mitma) confirman la tendencia alcista con la que los precios han comenzado el año. En concreto, el precio medio tasado de la vivienda libre se encareció un 3,1% en el primer trimes-







tre del año, hasta los 1.788,4 euros por metro. Es la cifra más elevada desde el último trimestre de 2010, cuando alcanzó los 1.825,5 euros por metro cuadrado.

Aunque en el primer trimestre el ritmo de crecimiento interanual se moderó dos décimas respecto al trimestre anterior, desde el 3,3% al 3,1%, el precio medio de la vivienda libre se incrementó un 2,2% en términos intertrimestrales (primer trimestre de 2023 sobre cuarto trimestre de 2022).

La misma estadística desvela que el valor medio del metro cuadrado de la vivienda libre de hasta cinco años de antigüedad se situó en los 2.112,1 euros entre enero y marzo, un 6,6% más que en el mismo periodo de 2022, mientras que la vivienda libre de más de cinco años se encareció un 3% interanual, hasta los 1.778,1 euros por metro cuadrado.

La “escasez” de nuevos desarrollos inmobiliarios, junto con la preferencia de los compradores por viviendas de nueva construcción, podría explicar la fuerte subida experimentada por el precio de la vivienda de obra nueva (hasta cinco años de antigüedad), según la Asociación Hipotecaria Española (AHE).

**Precios constantes**

El consenso de expertos anticipa una moderación de los precios de compraventa de vivienda en los próximos meses. Los pronósticos de Solvia señalan que la vivienda mantendrá su tendencia alcista este 2023, aunque tenderá a moderarse, lo que llevará a terminar el año con repuntes de entre el 1,5% y el 2,5%, según las conclusiones del *IV Solvia Market View 2022*, de la compañía de servicios inmobiliarios.

El texto apunta que el comportamiento de los precios a lo largo de este ejercicio seguirá la línea observada desde el cuarto trimestre del año pasado, cuando la vivienda registró su primer descenso trimes-

tral tras dos años de subida. Solvia recuerda que los precios de la vivienda se contrajeron un 0,4% entre octubre y diciembre de 2022, en comparación con los tres meses anteriores. No obstante, en comparación con el cuarto trimestre de 2021, los precios repuntaron un 5,3%.

Los precios de la vivienda usada acompañaron la caída trimestral y se contrajeron un 1,1% en el cuarto trimestre respecto al tercero, mientras que, por el contrario, los precios de la obra nueva se incrementaron un 2,5% en el mismo periodo. Solvia también encuentra en su informe diferencias por comunidades autónomas y constata que sigue habiendo recorrido en estos mercados, tanto al alza como a la

**En Alcobendas, Las Rozas y San Sebastián de los Reyes los precios subieron más del 8%**

**En la periferia de Barcelona el aumento fue del 2,3%, hasta los 2.573 euros/m<sup>2</sup>**

baja. El director de negocio de la compañía, Ernesto Ferrer-Bonsoms, cree que el 2022 fue “muy positivo” para el mercado inmobiliario y vaticina un 2023 de “estabilización”. “El sector inmobiliario seguirá considerándose un valor refugio para los inversores y, por ello, a pesar de que se prevé un ajuste generalizado, las cifras seguirán siendo superiores a las alcanzadas en los años anteriores a la pandemia”, explicaba.

En el caso del BBVA, prevén que el precio se mantenga prácticamen-

te constante en 2023 (-0,2%), aunque en términos reales la corrección sería del 3,9%. La escasez de demanda impactará negativamente en la evolución del precio de la vivienda. Sin embargo, la elevada inflación y la relativa escasez de la oferta compensará, en parte, ese impacto negativo, explica un reciente informe del BBVA Research.

Asimismo, el texto también apuntaba que el sector podría comenzar a mostrar una nueva reactivación en 2024 con aumentos moderados en demanda, oferta y precios, tras el ajuste del presente año y la recuperación de la economía, en un contexto de oferta reducida. Así, se espera que el precio de la vivienda crezca alrededor del 2,5%, las ventas en torno al 5% y los visados alrededor del 6%.

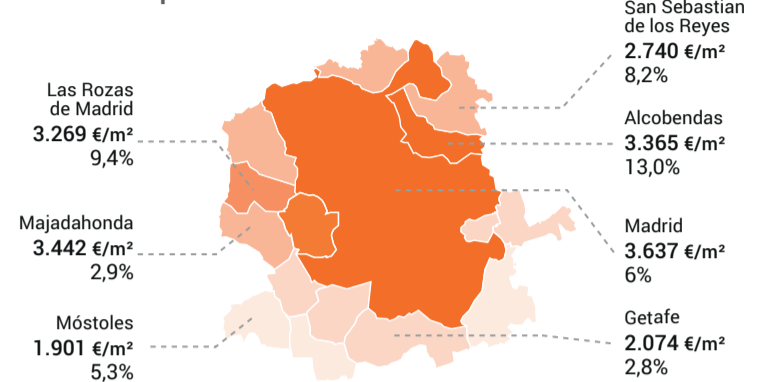
**Tasa de esfuerzo**

El actual contexto económico marcado por la subida de tipos de interés y la inflación están mermando el poder adquisitivo de los ciudadanos y por extensión, complicando su acceso a la vivienda. La situación se agrava aún más teniendo en cuenta que el precio de las casas -tanto de compra como de alquiler- está en máximos históricos en muchos puntos del país.

En el caso del alquiler, el porcentaje de los ingresos que un hogar destina a pagar la renta supera el 30% -porcentaje a partir del cual se considera sobreesfuerzo- en siete capitales españolas. Las familias que residen en Barcelona lo tienen especialmente difícil puesto que dedican el 40% de sus ingresos a pagar el alquiler, según datos de idealista. Por detrás se sitúan las ciudades de Palma (37%), Madrid, Valencia y Málaga (33% en los tres casos). Por el contrario, el esfuerzo más bajo del país se encuentra en Ciudad Real (15%), Teruel (16%), Palencia (17%), Ourense (18%), Jaén, Soria, Toledo, Cáceres, Ávila, Zamora, Melilla y Burgos (19% en las ocho ciudades).

**Los precios subieron con fuerza en Alcobendas**

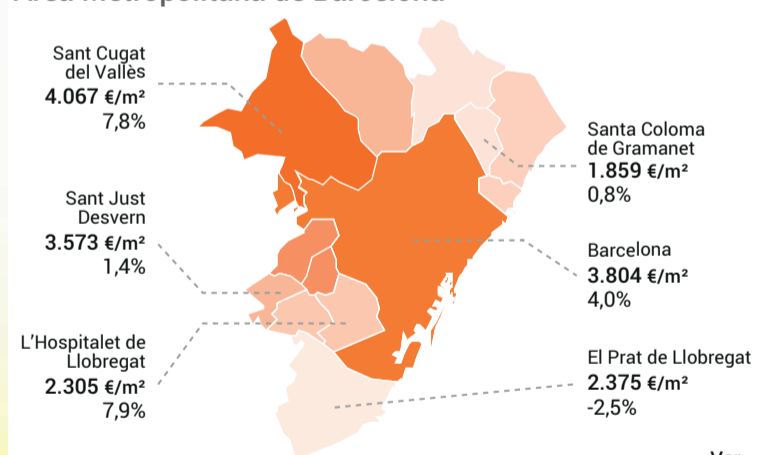
**Área Metropolitana de Madrid**



Precios del área metropolitana de Madrid (€/m<sup>2</sup>)

Municipio	1T2022	4T2022	1T2023	Var. Anual (%)
Madrid	3.431	3.528	3.637	6,0
Pozuelo de Alarcón	3.520	3.653	3.583	1,8
Majadahonda	3.346	3.478	3.442	2,9
Alcobendas	2.978	3.344	3.365	13,0
Las Rozas de Madrid	2.989	3.274	3.269	9,4
Boadilla del Monte	3.096	3.077	3.133	1,2
Tres Cantos	2.923	3.092	3.037	3,9
San Sebastián de los Reyes	2.532	2.770	2.740	8,2
Rivas Vaciamadrid	2.257	2.347	2.326	3,1
Alcorcón	2.172	2.248	2.244	3,3
Coslada	1.987	2.132	2.142	7,8
Leganés	1.971	2.070	2.082	5,6
Getafe	2.018	2.146	2.074	2,8
San Fernando de Henares	1.968	2.044	2.027	3,0
Móstoles	1.805	1.883	1.901	5,3
Fuenlabrada	1.764	1.867	1.867	5,9
Área Metropolitana de Madrid	2.488	2.628	2.616	5,1

**Área Metropolitana de Barcelona**



Municipio	1T2022	4T2022	1T2023	Var. Anual (%)
Sant Cugat del Valles	3.774	4.054	4.067	7,8
Barcelona	3.657	3.630	3.804	4,0
Sant Just Desvern	3.525	3.546	3.573	1,4
Esplugues de Llobregat	2.801	2.922	3.024	7,9
Sant Joan Despí	2.575	2.675	2.707	5,1
Cerdanyola del Valles	2.301	2.325	2.386	3,7
El Prat de Llobregat	2.435	2.405	2.375	-2,5
Cornellá de Llobregat	2.282	2.369	2.347	2,9
L'Hospitalet de Llobregat	2.236	2.294	2.305	3,1
Sant Adrià de Besós	2.357	2.074	2.163	-8,2
Badalona	2.126	2.111	2.159	1,6
Montcada y Reixac	1.927	1.899	1.912	-0,8
Santa Coloma de Gramanet	1.845	1.826	1.859	0,8
Área Metropolitana de Barcelona	2.515	2.542	2.573	2,3

Fuente: Gloval.