

INMOBILIARIO

Así evolucionan los precios en la

VIVIENDA/ Ambas áreas metropolitanas experimentaron encarecimientos, aunque la de la capital de España creció un 7,8%

Carlos Polanco, Madrid

Las zonas metropolitanas de Madrid y Barcelona suman más de siete millones y medio de habitantes. En la primera mitad del año, estos 16 municipios madrileños y 13 barceloneses registraron 51.853 operaciones de compraventa, según datos del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, siete de cada diez en las primeras y los restantes tres de cada diez en las segundas. O lo que es lo mismo, casi el 14% de las realizadas en los más de 8.000 municipios españoles en el primer semestre. Pero estas zonas, con gran músculo para el empleo y, por tanto, para el mercado inmobiliario, presentan sustanciales diferencias.

La primera, a tenor de los datos de operaciones realizadas, es que en la de Madrid el peso de la capital es mucho mayor, ya que en ella se produjeron el 72% de las compraventas de toda la zona metropolitana. En el caso de la Ciudad Condal, este porcentaje se situó en el 56%. La segunda, que en el caso de la zona metropolitana de Madrid comienza a notarse cierta moderación en la actividad, mientras que el área de Barcelona se encuentra más cerca de la media nacional. Así, en el segundo trimestre del año, las operaciones tuvieron un avance del 2,4% respecto al trimestre anterior en el conjunto de los municipios de Madrid, mientras que el crecimiento en el mismo periodo fue del 9,5% en Barcelona, frente al 12,8% de la media de todo el país.

Para encontrar la tercera diferencia es necesario consultar la evolución de los precios. Porque, mientras tanto en Madrid capital como en el conjunto de su área metropolitana hay una coincidencia absoluta de evolución de precios, el caso de Barcelona es distinto: allí, la capital subió más que el área metropolitana. De este modo, el crecimiento anual del precio en el tercer trimestre en las dos zonas de Madrid fue del 7,8%, mientras que en Barcelona fue del 4,3% en la capital y del 2,6% en el área metropolitana, según datos la última edición del *Barómetro del Mercado Residencial* de Gloval Analytics, firma de servicios de valoración, consultoría y analítica inmobiliaria. Final-

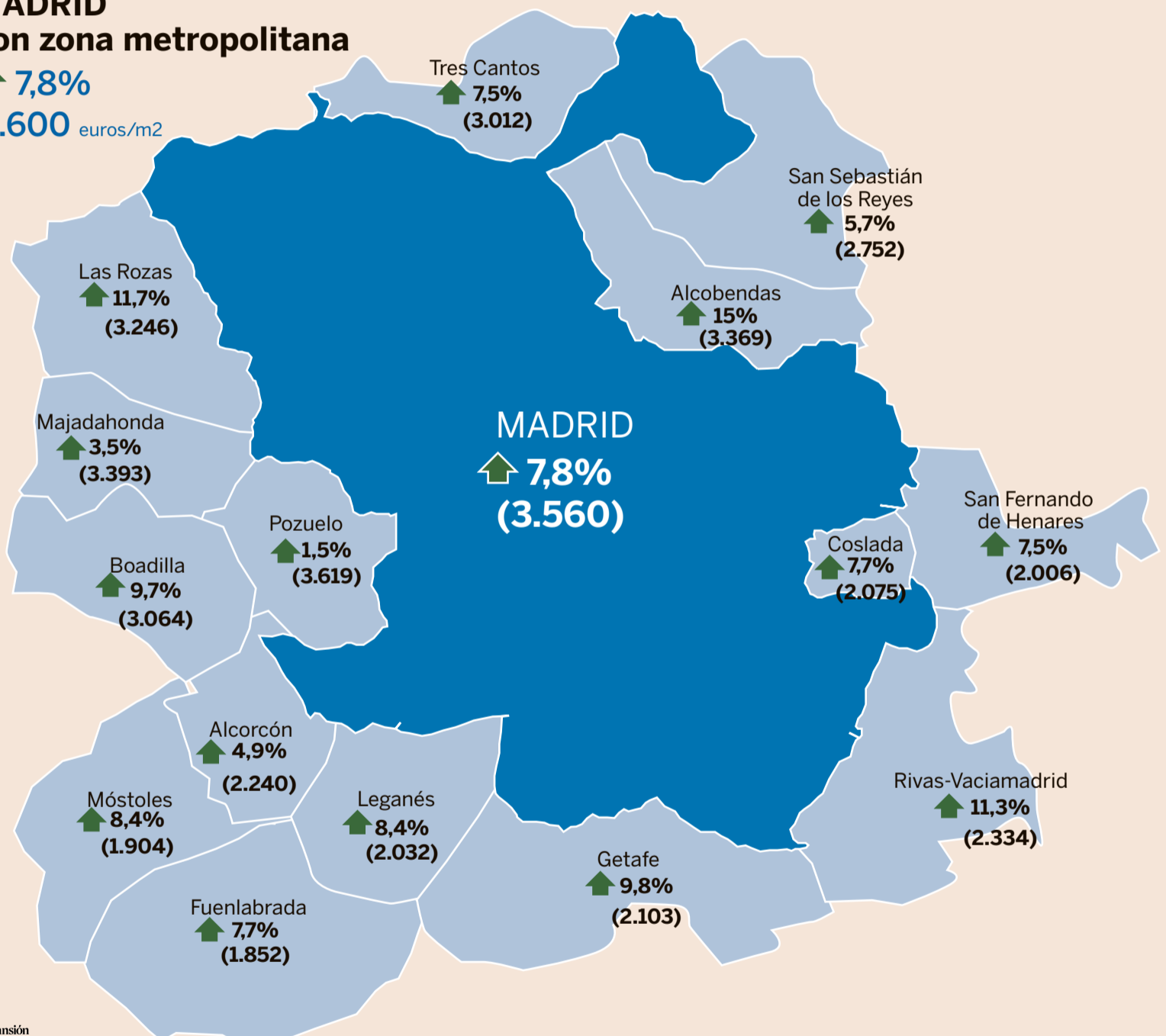
LAS DIFERENTES REALIDADES DE LAS ÁREAS METROPOLITANAS

▲ ▼ Variación anual del precio de la vivienda, en porcentaje
(...) Precio, en euros por metro cuadrado

MADRID con zona metropolitana

▲ 7,8%

2.600 euros/m²



mente, cuarta diferencia importante: todos los municipios de Madrid experimentaron subidas en el último año, circunstancia que no se produjo en Barcelona, puesto que allí tres municipios se abarataron con respecto al año anterior. Fueron Sant Adriá de Besos (cayó un 7,1%), Sant Joan Despí (un 1,7%) y Cerdanyola del Vallès (un 1%).

De este modo, en el área metropolitana de Madrid los mayores crecimientos se dieron en tres municipios donde hubo subidas anuales de do-

ble dígito: Alcobendas, un 15%; Las Rozas, un 11,7%; y Rivas-Vaciamadrid, un 11,3%. En el otro extremo, las subidas más tímidas fueron las de Pozuelo de Alarcón, del 1,5%; Majadahonda, un 3,5%; y Alcorcón, un 4,9%. Los municipios más caros fueron Pozuelo de Alarcón, con 3.619 euros por metro cuadrado; la capital, con 3.560 euros; y Majadahonda, con 3.393 euros. Los más baratos Fuenlabrada, con 1.852 euros; Móstoles, con 1.904 euros; y San Fernando de Henares, con 2.006 euros.

La media de precio de la zona metropolitana alcanzó los 2.600 euros. José Ramón Menéndez, director de Gloval Analytics, explica que "la recuperación en la periferia tras la pandemia fue antes que en Madrid capital, y entendemos que se propició por una mayor demanda de viviendas

En la primera mitad de 2022, ambas áreas sumaron el 14% de las ventas registradas en el país

más amplias, unifamiliares y con mejores dotaciones y equipamientos que en la capital a precios más asequibles".

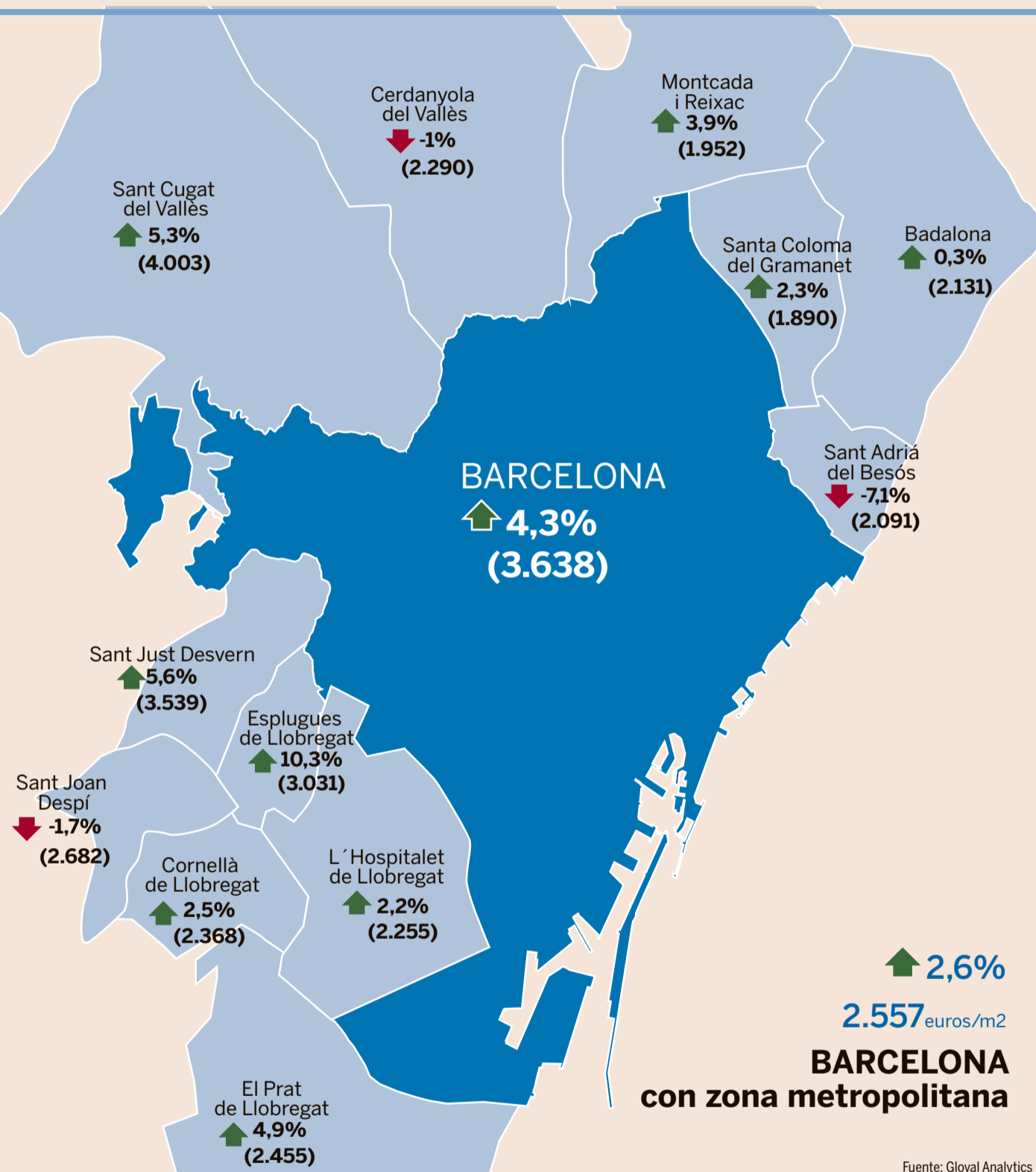
En el caso de Barcelona, también hubo alguna subida de más del 10%, pero los precios, en general, se contuvieron mucho más: Esplugues de Llobregat creció un 10,3%, Sant Just Desvern un 5,6% y Sant Cugat del Vallès un 5,3%. Las que peor se comportaron, las tres mencionadas que bajaron de precio. Respecto a los municipios más caros, estos son Sant Cugat del Vallès, con

4.003 euros por metro cuadrado; Barcelona, con 3.638 euros; y Sant Just Desvern, con 3.539 euros. Los más baratos, Santa Coloma de Gramanet, con 1.890 euros; Montcada i Reixac, con 1.952 euros; y Sant Adriá de Besos, con 2.091 euros.

La distinta magnitud de evolución de los precios la explica el hecho de que Madrid ha perdido mucha oferta de vivienda en venta, que ha exacerbado el desequilibrio que tenía con la demanda. Mientras, Barcelona ha encontrado

periferia de Madrid y Barcelona

y la de la Ciudad Condal un 2,6%. Todos los municipios madrileños subieron, mientras tres barceloneses se abarataron.



Fuente: Glocal Analytics

Ambos núcleos registran caídas trimestrales

El comportamiento de las zonas metropolitanas tras la pandemia ha sido muy distinto, porque mientras la de Madrid cerró el año en los 2.263 euros por metro cuadrado y alcanzó en el tercer trimestre de este año los 2.600 euros, la de Barcelona pasó, en ese mismo periodo, de los 2.387 a los 2.557. Así, el crecimiento del área de Madrid, del 14,9%, duplica al de la de Barcelona, del 7,1%. Pero también hay diferencias destacadas en el último trimestre, que no necesariamente apuntan a un punto de inflexión en el mercado pero que sí reflejan, en cierta medida, cómo la situación económica no es ahora tan boyante como a inicios de este año. Aun así, entre julio y septiembre, el precio en la zona metropolitana de Madrid avanzó un 4,5%, mientras que el de la de Barcelona lo hizo un 1,4%. Además, mientras Madrid se encareció muy levemente, un 0,1%, la Ciudad Condal registró una caída del 2,2%. En el trimestre se abarataron cuatro municipios de Madrid: San Fernando de Henares (-2,4%), Alcorcón (-1,8%), Majadahonda (-0,7%) y Leganés (-0,7%). En Barcelona, además de su capital, bajaron Sant Just Desvern (-3,3%), L'Hospitalet de Llobregat (-2%), Badalona (-1,8%), Cerdanyola del Vallès (-0,6%) y Sant Adrià (-0,05%). Habrá que ver el comportamiento de los precios unos meses más adelante, cuando España ya haya entrado en el terreno de una recesión técnica. "Todavía es pronto aventurarse a hablar de un cambio de tendencia. El análisis de la evolución de los valores de la vivienda en los próximos trimestres será clave para ver el alcance de una posible recesión", aventura el director de Glocal Analytics.

nueva oferta: viviendas que estaban en el mercado del alquiler cuyos propietarios han decidido vender definitivamente, para no quedar expuestos a la incertidumbre legislativa que vive el inmobiliario en Cataluña.

Toda esta casuística particular de cada zona la resume Menéndez: "En Barcelona nos encontramos con una estructura de precios medios de su corona metropolitana diferente a la de Madrid. En esta última existen más municipios con rentas del hogar más

altas que en Barcelona, y esto provoca que los valores de la vivienda tengan también cifras más altas. Observamos además que el ritmo de ventas que disponemos en Madrid es más rápido que en Barcelona, y aunque el índice de demanda que elaboramos es similar, el índice de oferta en Barcelona es más elevado. Es posible que las dificultades para el alquiler turístico y el paso del mercado de alquiler al de venta hayan provocado esta subida del índice de oferta. Esto se traduce en una re-

lación entre la oferta y la demanda más ventajosa para Madrid que para Barcelona y por lo tanto que los valores de la vivienda hayan tenido más tirón en la primera que en la segunda. Confirma este dato una tasa de transacción por habitante más elevada en Madrid que en Barcelona".

En el área de Madrid, el municipio más caro es Pozuelo; en la de Barcelona, Sant Cugat del Vallès

Lo cierto es que al igual que en el caso de Madrid con la moderación en las operaciones, en los precios también se pueden encontrar algunos síntomas de cansancio, sobre todo en su evolución trimestral (ver información adjunta). Es lógico en un contexto en el que las previsiones apuntan a un crecimiento negativo de la economía a finales de este año y a inicio del siguiente. No obstante, es aún pronto para aventurar posibles cambios de ciclo en el sector, como apunta Menéndez.

de. "Los datos macro y del sector inmobiliario no son propicios para un crecimiento de los valores de la vivienda, principalmente si tenemos en cuenta la elevada inflación, lo que podría provocar crecimientos negativos en términos reales, asociados, no a un problema del sector inmobiliario en sí mismo, sino a una ralentización paulatina de la demanda, debido a posible falta de confianza, mayores ratios de endeudamiento y esfuerzo y en definitiva menor capacidad de inversión.