

Mercado de la vivienda

La recuperación del precio llega antes a las áreas metropolitanas que a Madrid y Barcelona

Las periferias se encarecen entre un 1% y un 4% frente a 2019

Los dos grandes mercados siguen por debajo de los niveles pre-Covid

PABLO SEMPERE
 MADRID

Tras el abaratamiento generalizado que experimentó la vivienda en España durante el pasado año, fruto del letargo ocasionado por la pandemia de coronavirus, el precio de los inmuebles comienza a remontar y a rozar o incluso superar los niveles previos al Covid-19. Sin embargo, de acuerdo con un análisis elaborado por la tasadora y consultora inmobiliaria Glocal, que ha centrado el foco en los dos principales mercados del país, la evolución de los precios se mueve a diferentes velocidades entre Madrid y Barcelona y sus respectivas áreas metropolitanas.

Como primera conclusión, el tercer Barómetro del mercado residencial muestra cómo la vivienda de las dos capitales sigue respectivamente un 0,5% y un 2,6% por debajo de los datos registrados entre octubre y diciembre de 2019, el último trimestre en quedar libre de los efectos del Covid. Por su parte, las dos áreas metropolitanas han remontado y se encuentran ya un 4,3% y un 1% por encima de los precios de cierre de 2019.

Así, en Madrid ciudad, el metro cuadrado a cierre del segundo trimestre de 2021 se situaba en los 3.280 euros, todavía algo por debajo de los 3.297 euros registrados entre octubre y diciembre de 2019. En Barcelona, el metro cuadrado ascendía según los últimos datos a los 3.494 euros, cifra inferior a

los 3.588 euros anotados antes de la irrupción del virus.

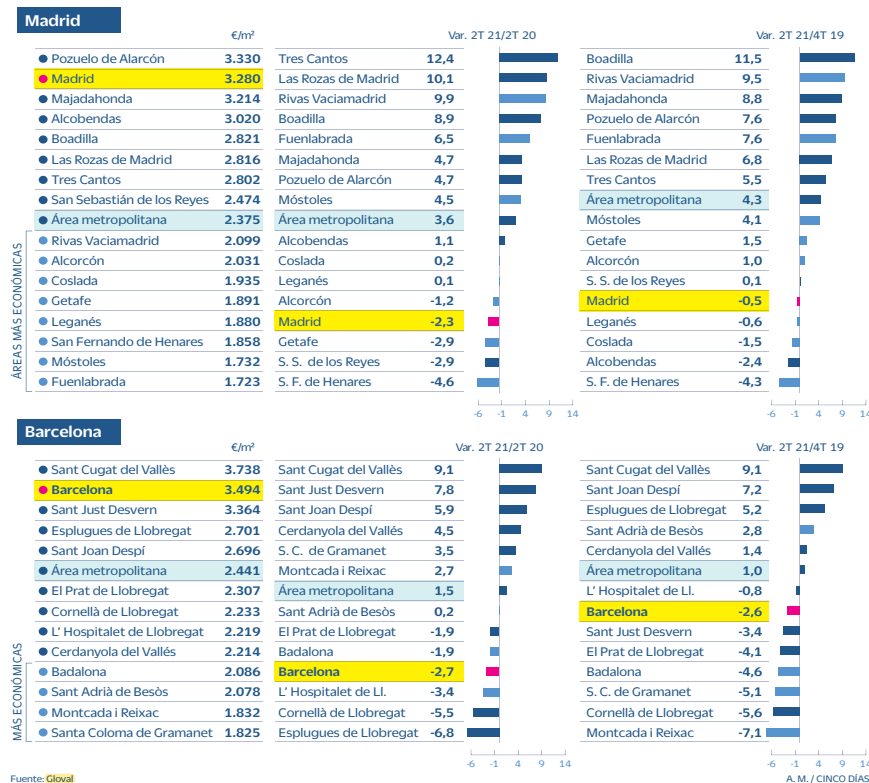
Por el contrario, en ciudades madrileñas como Boadilla el precio ha avanzado en este periodo un 11,5%, un 9,5% en Rivas, un 8,8% en Majadahonda y un 7,6% en Pozuelo y en Fuenlabrada. En las urbes de Barcelona, Sant Cugat del Vallès avanza un 9,1%; Sant Joan Despí, un 7,2%, y Esplugues de Llobregat, un 5,2%. Así, si en el área metropolitana madrileña el metro cuadrado se movía en los 2.278 euros a finales de 2019, hoy lo hace en los 2.375 euros. En el área metropolitana de Barcelona, por su parte, se ha pasado de los 2.418 a los 2.441 euros.

Estas robustas crecidas en buena parte de los municipios que conforman las dos áreas metropolitanas se deben a varios factores, explica Carlos Gómez, director de Glocal Analytics. Por un lado, son zonas cuyos precios se vieron más afectados por las primeras caídas asociadas a la crisis, por lo que el recorrido de recuperación es mucho mayor. Por otro, son áreas que tanto ahora como antes de la irrupción de la pandemia tenían todavía cierto margen de crecimiento frente a los dos grandes mercados, habida cuenta de que Madrid y Barcelona, cerca de su techo a finales de 2019, ya se inclinaban hacia la estabilización. En las alzas de la periferia también influye la nueva tipología de vivienda demandada a raíz de la pandemia –con más metros cuadrados, terrazas y jardines–, más fácil de encontrar en estas zonas.

Según apunta Gómez, las tendencias en cuanto a precios en las dos capitales, y en menor medida en las ciudades de la periferia, indican que la recuperación está siendo bastante suave, "lo cual es bueno, porque parece que no hay grandes vaivenes

Evolución del precio de la vivienda en las dos grandes ciudades y sus áreas metropolitanas

Precios en el segundo trimestre de 2021. En euros por metro cuadrado



y que la situación empieza a parecerse a la época pre-Covid". Por ello, aunque es de prever que estas subidas se mantendrán y que Madrid y Barcelona superarán próximamente los niveles pre-pandémicos, "todo indica que los encarecimientos no serán ni muy altos ni muy continuados en el tiempo".

Diferencias de renta
 En análisis elaborado por Glocal, además de sacar a

la luz las diferencias entre las dos grandes ciudades y sus respectivas periferias, también muestra las disparidades que existen dentro de las propias áreas metropolitanas. Tanto en Madrid como en Barcelona se observa una clara frontera en cuanto a la evolución de los precios entre los municipios de mayor y menor renta, con ciudades como Boadilla, Pozuelo de Alarcón y Las Rozas (las tres

en Madrid) y Sant Cugat del Vallès y Sant Joan Despí (de Barcelona) avanzando entre un 6% y un 11% y otras como Alcorcón, Getafe, Móstoles y Leganés, por parte de Madrid, y El Prat de Llobregat, L'Hospitalet de Llobregat y Cornellà, por parte de la ciudad catalana, que crecen tímidamente e incluso retroceden en tasas que rozan el 5% negativo.

Por lo general, apunta Gómez, "un propietario

de una zona adinerada no necesita vender en crisis tan cortas como estas, porque tiene capacidad para aguantar y no necesita liquidez de forma urgente". En cambio, en las ciudades con rentas más bajas, "en las que hay más paro y más trabajos expuestos al Covid, puede recurrirse a la venta de inmuebles para obtener liquidez de forma ágil, provocando que los precios bajen".

El precio de las urbes humildes crece a menor ritmo que el de las más adineradas