



Móstoles y Valencia lideran el alza de precios de la vivienda

PRIMER SEMESTRE/ El informe de Tecnocasa y UPF recoge un incremento del 12,46% en el precio medio en España.

Gabriel Trindade, Barcelona

El precio de la vivienda usada en España aumentó un 12,46% interanual en el primer semestre de este año y situó el precio medio en 2.180 euros el metro cuadrado. El último informe sobre el mercado de la vivienda elaborado por el grupo inmobiliario Tecnocasa y la Universitat Pompeu Fabra (UPF), presentado ayer en Barcelona, señala que el incremento ya no está liderado únicamente por Madrid y la capital catalana, sino que afecta a otras ciudades como Móstoles y Valencia.

El documento no es una radiografía exacta del territorio ya que está elaborado únicamente a partir de datos de las oficinas de Tecnocasa –que, por ejemplo, no cubren todos los barrios de Madrid o Barcelona–, pero sirve para detectar tendencias. “Podemos ver cómo los incrementos de precios se generalizan por toda España”, explicó el director de análisis de la inmobiliaria, Lázaro Cubero.

El incremento de los precios se reparte por el territorio más allá de Madrid y Barcelona

Los expertos afirman que los crecimientos de doble dígito son señales de mercados problemáticos

La tasa de crecimiento del primer semestre de 2018 es comparable con la registrada en el segundo semestre de 2006. Cubero apuntó que este incremento “no es natural, ni bueno”. En su opinión, cuando el precio del metro cuadrado aumenta por encima del doble dígito, es un indicador de que el mercado avanza hacia una fase problemática.

El informe detecta hasta nueve municipios que crecen a doble dígito: Alcalá de Henares, Barcelona, Córdoba, L'Hospitalet de Llobregat, Madrid, Málaga, Móstoles,

Sevilla y Valencia. Pese al alza, los precios aún se encuentran lejos del pico alcanzado en los años previos de la crisis. A finales de 2006, la media española llegó a los 3.500 euros por metro cuadrado. Desde entonces, el precio se ha reducido un 37,52%.

La desaceleración en Barcelona, ciudad que durante muchos trimestres lideró la recuperación del mercado, tiene que ver con el encarecimiento de los precios, que dificulta el acceso a la vivienda. Barcelona es la ciudad con el metro cuadrado más caro de España, con una media de 3.213 euros, un dato similar al registrado a finales de 2009 pero muy lejos de los 4.251 euros de 2007.

Los responsables de Tecnocasa señalan que los inmuebles ofertados por particulares en Barcelona están un 18% por encima del precio recomendado. En este sentido, explican que, entre 2013 y 2017, los propietarios han logrado reducir paulatinamente las rebajas sobre el precio

EVOLUCIÓN DE LOS PRECIOS DE LA VIVIENDA

En euros por metro cuadrado. Primer semestre de 2018.

Variación respecto al primer semestre de 2017, en %.		
Barcelona	3.213	12,86%
Madrid	2.445	13,35%
Alcorcón	1.970	6,37%
Hospitalet de Llobregat	1.881	12,50%
Móstoles	1.557	15,42%
Alcalá de Henares	1.435	11,59%
Sevilla	1.288	10,56%
Málaga	1.269	12,29%
Zaragoza	1.207	6,63%
Córdoba	1.150	12,20%
Valencia	1.136	13,74%
Guadalajara	1.104	1,20%
Alicante	765	7,75%
Talavera de la Reina	550	2,23%

Fuente: XXVII Informe sobre el mercado de la vivienda Tecnocasa y UPF

Expansión

Barcelona es la ciudad con el metro cuadrado más caro, con una media de 3.213 euros

El inversor extranjero es el protagonista del cambio de dinámica. En 2016, representaba el 40,1% de los inversores de la ciudad; ahora, el 24,8%. El director de análisis de Tecnocasa señala que este cambio no se puede atribuir a causas políticas. “En el último trimestre de 2017 pudo afectar, pero ahora ya no”, afirmó.

Desaceleración económica

El catedrático de Economía de la UPF, José García Montalvo, señaló que ciudades como Barcelona y Madrid marcan la tendencia del resto del país y explicó que este enfriamiento está relacionado con la desaceleración que sufre en general la economía española. “Eso se traslada al mercado inmobiliario: cuesta un poco más vender un piso, los inversores extranjeros descienden, etc.”, explicó.

Para García Montalvo, esta situación es mucho más evidente en el mercado de alquiler. “Los portales ya empiezan a registrar descensos, por lo que la caída de los precios reales no puede estar muy lejos”, afirmó. El catedrático explicó que la demanda se ha dividido en dos grupos: ciudadanos que han preferido pasarse al mercado de propiedad, mientras que otros se han desplazado a municipios colindantes, provocando el efecto gota de aceite.

inicial. Sin embargo, en lo que va de año, ese diferencial vuelve a aumentar respecto al ejercicio anterior.

Muchos inversores han dejado de ver la ciudad como una oportunidad y buscan otros municipios. Si en 2016 el 39,3% de las compras de vi-

vienda eran inversiones, el porcentaje ha descendido este año hasta el 27,9%. En cambio, L'Hospitalet de Llobregat, municipio colindante con la capital catalana, pasó de contabilizar un 20,9% de compras por inversión en 2016, a un 41,2% en 2018.