

Mancha de aceite en el mercado residencial



[fStock]/Thinkstock

Los precios de la vivienda en las ciudades de Madrid y Barcelona se encuentran muy por encima de los de sus respectivas zonas urbanas y metropolitanas, si bien los precios de estas últimas están comenzando a crecer, sobre todo en los municipios más alejados y con los precios más altos. El crecimiento en precios puede deberse al incremento de la demanda efectiva, en el caso de Madrid, y de los precios del alquiler, en el caso de Barcelona.

Rosa Oliveros | Consultora del área de Economía Aplicada de Afi

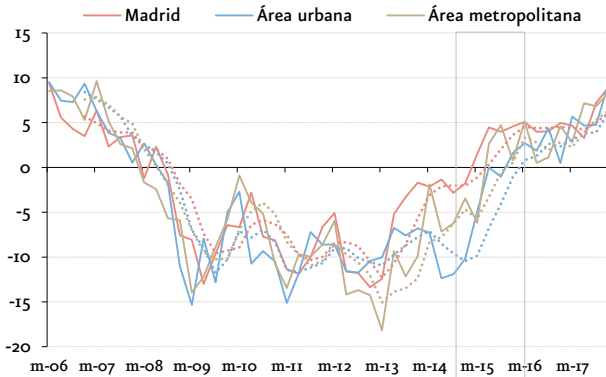
María Romero | Consultora del área de Economía Aplicada de Afi

La recuperación del sector inmobiliario residencial está viniendo acompañada de un nuevo crecimiento de los precios de la vivienda. Desde el mínimo alcanzado en el 3º trimestre del 2014 (3T14) y hasta el 1T18, los precios de la vivienda libre han crecido ya un 7,6%, según el Ministerio de Fomento (MFOM), aunque todavía son un 25,4% inferiores a los máximos registrados en el 1T08 (cuando llegaron a superar los 2.100 euros por metro cuadrado a nivel nacional).

El Índice de Mercados Inmobiliarios Españoles (IMIE) de Tinsa apunta a una nueva aceleración de los precios de la vivienda en el 2T18, ya que los últimos datos conocidos correspondientes al mes de junio reflejan un crecimiento de los precios de la vivienda del 6,4%, casi dos puntos porcentuales superior al observado en el 1T18.

Aun cuando no se conoce su desglose por área geográfica, todo parece apuntar a que las grandes ciudades, especialmente Madrid y Barcelona, están concentrando y liderando los mayores incrementos de los precios residenciales, en parte, con motivo de la atracción que ejerce el dinamismo de su actividad económica. Un comportamiento natural que puede ser la antesala de incrementos de los precios más generalizados territorialmente. En este contexto, conviene identificar hasta qué punto la revalorización de la vivienda está comenzando a afectar a las áreas colindantes, por el «efecto expulsión» que puedan generar en aquellas personas que no reúnan las condiciones económicas necesarias para afrontar esta nueva escalada de precios. Este artículo, por tanto, trata de identificar la «mancha de aceite» que pueda

Precio de la vivienda en la ciudad de Madrid y su área urbana y metropolitana (% var. interanual)



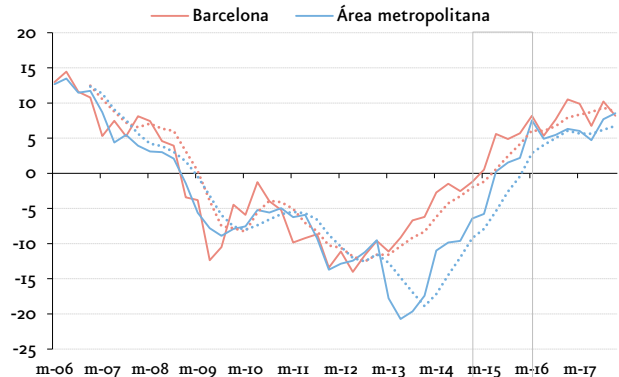
Fuente: Afi, MFOM.

estar produciéndose en las áreas urbanas y metropolitanas de las dos grandes ciudades españolas.

A cierre de 2017 y según el MFOM, los precios de la vivienda en las ciudades de Madrid y Barcelona se encuentran por encima, y con diferencias cada vez más pronunciadas, de aquellos que presentan sus respectivas zonas urbanas¹ y metropolitanas². El precio de estas zonas representó 0,6 veces el de los centros de las ciudades. Además, la ciudad de Barcelona, que parte de un mayor nivel de precios en euros por metro cuadrado que Madrid (3.054 y 2.862 euros en 4T17, respectivamente), presenta también una mayor distancia respecto a su área periférica de lo que se observa en la capital de España.

Más allá de la distancia que les separa, lo cierto es que los precios de las zonas urbanas y metropolita-

Precio de la vivienda en la ciudad de Barcelona y su área urbana y metropolitana (% var. interanual)

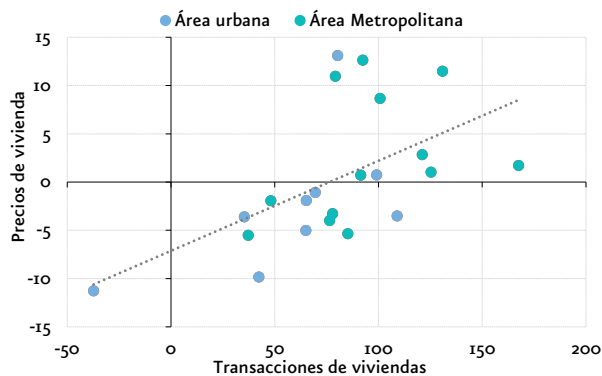


Fuente: Afi, MFOM.

nas ya han comenzado a crecer. Aunque lo hayan hecho con un retardo de aproximadamente un año, los ritmos de crecimiento registrados en los últimos trimestres son similares a los de los centros de las ciudades. A juzgar por la evolución reciente, no sería descartable que en Madrid estos crecimientos alcancen un mayor dinamismo a medida que el aumento de los precios de la vivienda en el centro de la ciudad expulse población hacia la periferia más próxima, mientras que en Barcelona parece que los precios de la vivienda hayan estabilizado su ritmo de crecimiento.

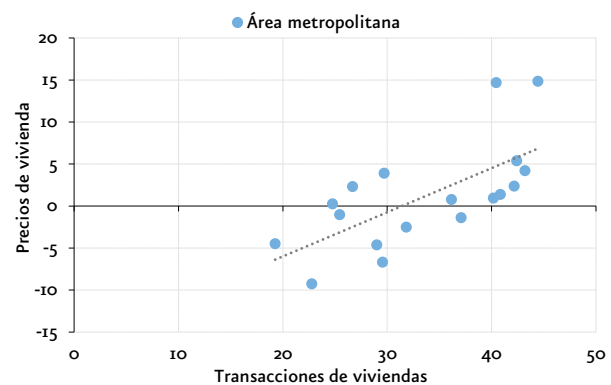
Si bien, cuando se analiza el comportamiento entre áreas periféricas, se observa que son las más alejadas al centro de la ciudad, es decir, los municipios que conforman el área metropolitana, las que están

Relación entre el precio y las transacciones de la vivienda en municipios que forman parte del área urbana y metropolitana de la ciudad de Madrid (% var. 2013-17)



Fuente: Afi, MFOM.

Relación entre el precio y las transacciones de la vivienda en municipios que forman parte del área urbana y metropolitana de la ciudad de Barcelona (% var. 2013-17)



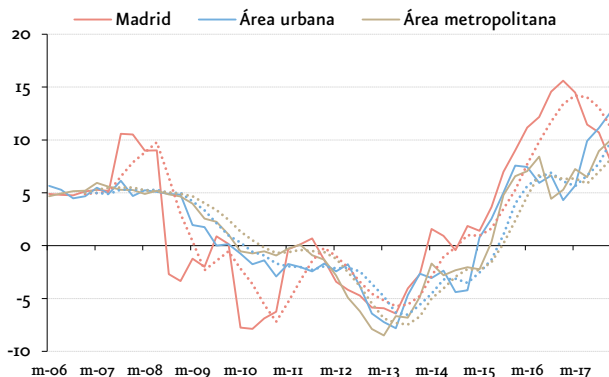
Fuente: Afi, MFOM, Idealista.

incrementando con mayor intensidad los precios de la vivienda. Son, igualmente, los municipios periféricos con los precios medios más altos, lo que puede responder también a la tipología de vivienda ubicada en estas zonas (predomina la unifamiliar), frente a las disponibles en el centro de la ciudad (donde es más común la vivienda en altura). Este es el caso de ciudades como Tres Cantos, Las Rozas, Majadahonda y Arganda en la corona metropolitana de Madrid, y Sant Cugat del Vallès y Castelldefels, en el caso de la de Barcelona.

Aun así, los niveles de precios de estas zonas siguen estando por debajo de los encontrados en las ciudades que ejercen de cabecera, por lo que se presentan como lugares de residencia sustitutivos a los núcleos de las ciudades (1.691 versus 2.862 euros en Madrid, 1.884 versus 3.054 en Barcelona).

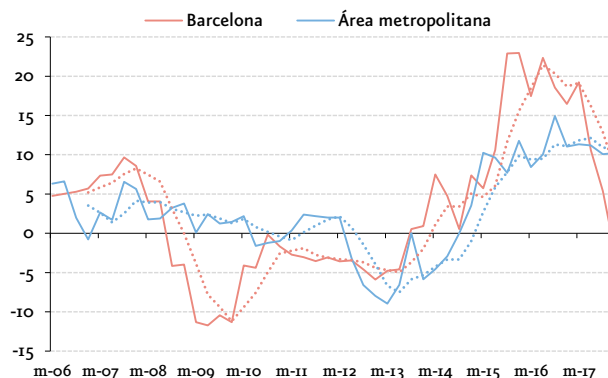
Atendiendo a los motivos que pueden estar detrás de la revalorización de las viviendas, se observa que en el área metropolitana de Madrid existe cierta relación entre el incremento de los precios y el aumento de las transacciones inmobiliarias o la demanda efectiva de vivienda, mientras que en el caso de Barcelona el incremento de los precios de venta de viviendas guarda una relación más estrecha con el aumento de los precios del alquiler. Podría deducirse, por tanto, que el incremento de los precios de la

Precio de la vivienda en alquiler en la ciudad de Madrid y su área urbana y metropolitana (% var. interanual)



Fuente: Afi, MFOM, Idealista.

Precio de la vivienda en alquiler en la ciudad de Barcelona y su área urbana y metropolitana (% var. interanual)



Fuente: Afi, MFOM, Idealista.

vivienda en Madrid se sustenta sobre unas bases más sólidas que en Barcelona, lo que puede condicionar la continuidad de los crecimientos observados recientemente.

En este sentido, los ritmos de crecimiento de la renta de alquiler parecen haberse normalizado en Barcelona, por lo que no cabría esperar una nueva aceleración de los precios de la vivienda en la ciudad condal en los próximos meses, siendo este comportamiento trasladable al mercado de vivienda en venta.

En el caso de Madrid, cuyo incremento de los precios responde más a la creciente demanda de vivienda en la capital y en sus áreas colindantes, cabría esperar una nueva revalorización de la vivienda, apoyada sobre la mejora de las condiciones económicas y financieras que facilitan el acceso a la misma (mayor creación de empleo, mejor acceso a la financiación hipotecaria, etc.).

En definitiva, este incremento de los precios de la vivienda coincide con un contexto de consolidación de la recuperación económica española y de normalización del nivel de actividad del sector inmobiliario. Pero será conveniente hacer un seguimiento cercano de la evolución de los precios en los próximos meses por el impacto que puedan volver a ejercer sobre la riqueza y finanzas de los hogares 🏠

¹ El **área urbana de Madrid** la conforman los municipios de Alcorcón, Leganés, Getafe, Móstoles, Fuenlabrada, Coslada, San Fernando de Henares, Alcobendas y Pozuelo de Alarcón.

² El **área metropolitana de Madrid** la conforman los municipios de Rivas-Vaciamadrid, Parla, Pinto, Valdemoro, Villaviciosa de Odón, Torrejón de Ardoz, Alcalá de Henares, San Sebastián de los Reyes, Tres Cantos, Las Rozas de Madrid, Majadahonda, Boadilla del Monte y Arganda del Rey. Por su parte, el **área metropolitana de Barcelona** está integrada por los municipios de L'Hospitalet de Llobregat, Badalona, Santa Coloma Gramanet, Cornellà de Llobregat, Sant Boi de Llobregat, Sant Cugat del Vallès, El Prat de Llobregat, Viladecans, Castelldefels, Cerdanyola del Vallès, Esplugues de Llobregat, Gavà, Sant Feliu de Llobregat, Ripollet, Sant Adrià de Besòs, Montcada i Reixac, Sant Joan Despí, Barberà del Vallès y Sant Vicenç dels Horts.