Mercado

Barcelona, ante el cambio de ciclo: caída de la compraventa de vivienda y estabilidad de los precios

El precio de la vivienda usada ha experimentado una subida de sólo el 1,4% en el primer semestre, alcanzando los 3.190 euros por metro cuadrado.

Marta Casado Pla
6 sep 2019 - 04:54



"Los primeros serán los últimos". En los últimos años, el mercado de la vivienda ha estado marcado por la división entre las grandes ciudades, como Barcelona y Madrid, y el resto de España. "Esta dicotomía empieza a romperse y los que eran líderes se convierten ahora en los rezagados", ha asegurado José García-Montalvo, Catedrático de Economía de la Universidad Pompeu Fabra y coordinador del *XXIX Informe sobre el mercado de la vivienda*, elaborado por esta institución y el Grupo Tecnocasa.
Barcelona se sitúa a la cola del crecimiento de precios, anticipando también el devenir del *real estate* español.

https://www.ejeprime.com/mercado/barcelona-ante-el-cambio-de-ciclo-caida-de-la-compraventa-de-vivienda-y-estabilidad-de-los-precios

El presente contenido es propiedad exclusiva de EJEPRIME EDICIONES, SLU, sociedad editora de EjePrime (www.ejeprime.com), que se acoge, para todos sus contenidos, y siempre que no exista indicación expresa de lo contrario, a la licencia Creative Commons Reconocimiento. La información copiada o distribuida deberá indicar, mediante cita explícita y enlace a la URL original, que procede de este sitio.

En 2018, se realizaron un 10,5% menos de compraventas en la capital catalana. A escala nacional, en cambio, las transacciones crecieron un 9,3%. “El año pasado existía la sensación de que el ciclo se acababa y que estaban empeorando las expectativas en Barcelona”, asegura Lázaro Cubero, director del Departamento de Análisis e Informes (DAI) de Grupo Tecnocasa.

La caída fue especialmente relevante en los distritos de Ciutat Vella y l’Eixample, donde el número de compraventas se desplomó un 26,2% y un 19,5%, respectivamente. Horta Guinardó y Sant Andreu fueron las zonas que experimentaron un mejor comportamiento, con crecimientos tan sólo de un 1,9% y 0,5%, respectivamente.

Barcelona anticipa las tendencias del mercado inmobiliario español

En los primeros meses de este año, el número de operaciones inmobiliarias ha crecido, pero continúa estando por debajo de los niveles de 2017. “Ese año, el mercado de compraventas de Barcelona tocó techo”, añade Cubero.

La caída de las compraventas va de la mano de una estabilización del precio. **El importe de la vivienda usada ha experimentado una subida mínima del 1,4% en el primer semestre**, alcanzando los 3.190 euros por metro cuadrado. El precio de la vivienda continúa encareciéndose en Barcelona, pero lo hace muy por detrás de la media nacional, con una subida del 7,1%.

La *fuga* de los inversores es otra de las características del mercado de vivienda en Barcelona y un dato que avala cierto estancamiento del sector. En 2016, prácticamente el 40% de la vivienda se comparaba como inversión. En cuatro años, **los compradores inversores se han reducido en un 15%**, el nivel más bajo de la serie en la ciudad.

“La liquidez se mueve hacia zonas con precios bajos, como L’Hospitalet de Llobregat, donde puede obtener mayores rentabilidades”, asegura García-Montalvo. En esta localidad, el comprador inversor protagoniza el 36,8% de las compraventas; en Valencia, el 35,6%, y en Madrid, el 30,2%.

https://www.ejeprime.com/mercado/barcelona-ante-el-cambio-de-ciclo-caida-de-la-compraventa-de-vivienda-y-estabilidad-de-los-precios

El presente contenido es propiedad exclusiva de EJEPRIME EDICIONES, SLU, sociedad editora de EjePrime (www.ejeprime.com), que se acoge, para todos sus contenidos, y siempre que no exista indicación expresa de lo contrario, a la licencia Creative Commons Reconocimiento. La información copiada o distribuida deberá indicar, mediante cita explícita y enlace a la URL original, que procede de este sitio.

Los compradores inversores se han reducido un 15% en cuatro años

Barcelona como precursor

El informe concluye que “Barcelona tiende a marcar el camino de lo que después sucede en otras ciudades del país”. **En Madrid, el precio de la vivienda usada ha subido un 8,5% en el primer semestre**, ocho puntos porcentuales por debajo del incremento registrado en el mismo periodo del año pasado, de un 16,6%. El precio de una vivienda en la capital asciende a 2.720 euros por metro cuadrado.

En Madrid y Barcelona, el aumento del precio está perdiendo fuerza y dando paso a un estancamiento general. **Las ciudades más pequeñas, en cambio, son las que presentan las variaciones más altas.**

Desde el Grupo Tecnocasa y la Universidad Pompeu Fabra prevén que el precio empiece a bajar en zonas concretas de las grandes capitales, donde el mercado está más consolidado. Atribuyen estos descensos, de hasta un 8%, al “efecto por el cambio de ciclo”, que se apaciguará cuando el mercado se normalice de nuevo.

Sin embargo, la guerra comercial entre China y Estados Unidos o la desaceleración de Europa convierten el contexto económico en escenario incierto. **“No sería descabellado pensar que la caída de las compraventas podría generar una espiral similar a la que hemos visto”**, asegura García-Montalvo. Caída de las operaciones inmobiliarias, caída de la inversión y, como consecuencia, caída del precio. El mercado inmobiliario parece que afronta el cambio de ciclo. Al menos, en Barcelona.

https://www.ejeprime.com/mercado/barcelona-ante-el-cambio-de-ciclo-caida-de-la-compraventa-de-vivienda-y-estabilidad-de-los-precios

El presente contenido es propiedad exclusiva de EJEPRIME EDICIONES, SLU, sociedad editora de EjePrime (www.ejeprime.com), que se acoge, para todos sus contenidos, y siempre que no exista indicación expresa de lo contrario, a la licencia Creative Commons Reconocimiento. La información copiada o distribuida deberá indicar, mediante cita explícita y enlace a la URL original, que procede de este sitio.