

La evolución del mercado inmobiliario

# El precio de la vivienda sube un 10% en Barcelona y Madrid en un año

Las grandes ciudades disparan el precio de los pisos, que suben un 5,6% en España

LALO AGUSTINA  
Barcelona

Un día después de que Mario Draghi, presidente del Banco Central Europeo (BCE), volviera a negar la existencia de burbujas en la eurozona, la estadística del mercado de la vivienda en España cuestionó su contundencia. Según los datos del INE hasta junio, los pisos subieron un 2% adicional en el trimestre y un 5,6% en los últimos doce meses.

El precio de la vivienda lleva ya trece trimestres consecutivos al alza en todo el país, aunque se ha disparado, sobre todo, en las principales ciudades. Madrid y Barcelona son las que han provocado que en las dos comunidades autónomas que lideran los precios avancen a mayor velocidad que en el resto. En Madrid suben casi un 11% en los últimos doce meses. En Catalunya, un poco menos, un 9,3%, pero también muchísimo.

¿Qué está pasando? Anna Gener, socia de Aguirre Newman Barcelona, explica que "los precios están subiendo, quizás demasiado rápido, sí, pero todo obedece a la ley de la oferta y la demanda, y esta última es ahora mismo muy fuerte". Los bajísimos tipos de interés en la eurozona y el continuo incremento de los precios de la vivienda llevan a los inversores a buscar alternativas a los activos financieros comprando pisos. Aunque paguen cada vez más, como los precios suben, siguen siendo operaciones interesantes.

Pero la crisis iniciada en el 2007 recuerda que esta tendencia no durará para siempre. "Es probable que los precios continúen subiendo, pero creo que este ritmo no es sostenible y en algún momento se empezarán a desacelerar y se estabilizarán", añaden Gener. Al margen de las dinámicas propias de cada mercado, la macro marcará la pauta.

EVOLUCIÓN ANUAL DEL ÍNDICE DEL PRECIO DE LA VIVIENDA



VIVIENDA USADA

Variación anual en porcentaje

Madrid	11,4
Catalunya	9,5
Baleares	7,6
Cantabria	4,5
País Vasco	3,9
Canarias	3,8
Navarra	3,0
Andalucía	2,5
C. Valenciana	2,1
La Rioja	1,8
Aragón	1,8
Castilla y León	1,4
Cast.-La Mancha	1,1
Galicia	0,9
Murcia	0,4
Extremadura	0,3
Asturias	0,1

VIVIENDA NUEVA

Variación anual en porcentaje

Catalunya	7,8
Madrid	7,6
País Vasco	7,1
Baleares	6,0
Cantabria	3,0
Navarra	2,6
Andalucía	2,0
Canarias	2,0
Galicia	2,0
Aragón	1,5
Extremadura	1,4
C. Valenciana	0,3
Castilla y León	0,1
Cast.-La Mancha	0
La Rioja	-0,1
Murcia	-0,3
Asturias	-1,3

FUENTE: INE

Anna Monell / LA VANGUARDIA



JORDI RIBOT

La construcción de vivienda nueva aún crece de forma moderada

ca que todavía queda margen de subida en los precios.

Por el lado de la oferta, el mercado presenta pocas novedades para el conjunto del mercado. Cuando aún queda stock por absorber de la pasada crisis, la promoción de vivienda nueva se acelera desde los mínimos históricos aunque aún está muy lejos de lo deseable en muchos sitios. Por ejemplo, en Barcelona, donde se llegaron a iniciar 126.000 viviendas en el 2006, apenas se comenzaron 8.300 el año pasado. Este año, según datos de la Associació de Promotors de Catalunya (Apce), las nuevas promociones rondarán las 12.000 viviendas. "Es poco. Lo normal sería el doble, unas 23.000", apunta Lluís Marsà, presidente de la entidad.

Para este empresario, la relativamente escasa nueva oferta es la causa de que los precios estén subiendo tanto. "Hay muy poco producto nuevo y donde hay demanda de verdad apenas existe oferta, lo cual tensiona los precios hacia arriba", añade Marsà. En el caso de Barcelona, además,

esta situación de desacoplamiento entre oferta y demanda está especialmente acusada por el dinero exterior. "Barcelona aguanta muy bien el incremento de precios, pero fuera no es así y están mucho más ajustados", concluye.

En el mercado de segunda mano, el alza de los precios en España fue del 5,8% en el último año,

## Los expertos creen que habrá recorrido al alza mientras los tipos sigan tan bajos como lo están ahora mismo

superior al 4,4% de la nueva. La razón, nuevamente, es la inversión, que se produce en muchos casos para nutrir un mercado del alquiler también al alza. Gener, de Aguirre Newman, también ve límites aquí: "Los salarios dan para lo que dan y el recorrido al alza puede acabar pronto porque nadie pagará según qué precios". □