



JOSÉ LUIS ARANDA, Madrid  
"Cuando a nivel nacional dábamos una media de crecimiento del 12,5%, nos sorprendía que en Barcelona era solo un 5%". Así recuerda Lázaro Cubero el asombro con que el Departamento de Análisis e Informes del Grupo Tecnocasa, que dirige, recibió uno de sus últimos informes estadísticos sobre la marcha del mercado inmobiliario. "Barcelona siempre lideraba ese grupo de ciudades que tiraban", justifica. Según los datos de compraventa que maneja el grupo, la capital catalana fue ya en 2014 de las primeras donde los precios comenzaron a remontar tras el estallido de la burbuja... hasta el año pasado.

Pero no son solo los datos de Tecnocasa. Otros estudios y las estadísticas oficiales apuntan en la misma línea. "Esto nos lleva a inducir que el periodo de crecimiento va a estar limitado a solo unos años y que vamos hacia una mayor estabilización", pronostica Cubero. Pero su análisis en este punto ya no se ciñe a una sola ciudad, ni a los precios de compraventa. "En alquileres también vemos lo mismo", refiere en alusión de nuevo a estadísticas propias, "el mercado de Barcelona está en un momento en que no crecen los precios y eso se puede reproducir seguramente en otras ciudades dentro de unos meses".

La hipótesis del contagio no es ni mucho menos descabellada. Carme Trilla, directora del Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona, es una de las personas que más sabe sobre el mercado de la vivienda en una ciudad que, desde su punto de vista, "puede considerarse un referente respecto a otras que tengan características similares, por ejemplo de atracción turística o inversión inmobiliaria". Esos factores son dos de los que frecuentemente citan los expertos para explicar que, a diferencia de lo que sucedía durante la burbuja inmobiliaria de principios de siglo, el actual ciclo de crecimiento de precios esté marcado por una fuerte asimetría entre lugares.

Pero esas diferencias, visibles sobre todo en los precios de compra (en algunas pequeñas ciudades el mercado todavía cae



Cartel de un piso en alquiler en un edificio de una céntrica calle de Barcelona. / JOAN SÁNCHEZ

La capital catalana anticipa la evolución de los precios, con caída de las rentas tras años de elevados aumentos

## Barcelona marca la pauta del alquiler en España

once años después del gran pinchazo), se reducen para Trilla al hablar de arrendamientos. "Barcelona sí marca tendencia en el mercado de los alquileres", asegura, porque uno de los factores que presionan las rentas al alza es la mayor demanda de pisos en alquiler, un factor "más trasladable" a otros municipios.

Se trata, pues, de una buena noticia para los inquilinos españoles, puesto que las últimas tendencias en la capital catalana apuntan a una congelación de las rentas. Así lo recogió el último informe presentado por el Observatori y lo resume Trilla: "Vamos viendo que los precios tienen un tope, no en los precios punta porque hay demanda que lo puede pagar, sino en los ran-

"Vamos hacia una estabilización", prevé un analista de Tecnocasa

Es difícil concretar cuándo se trasladará la tendencia a otras ciudades

gos medios". Es decir, que dejando al margen lo que se consideran pisos de gama alta y lujo, el resto empiezan a frenarse o, directamente, a bajar.

Los datos de ese estudio, lo más parecido a una estadística oficial de alquiler en España, se presentaron hace un mes. El problema es que no son los más actuales. Por su metodología—analiza el importe de las fianzas de alquileres depositadas ante el organismo competente de la Generalitat y se compara con datos de oferta de los portales—el último llegaba hasta el segundo trimestre de 2018. En Barcelona, las rentas reales aún subían un 6% interanual, pero era la mitad que un año antes. Y a la vez se observaba otro fenómeno impor-

tante: en ese mismo periodo los precios que piden los propietarios bajaron un 3%, un punto de inflexión para el mercado. Desde finales de 2018, es frecuente ver en las estadísticas de los portales Idealista o Fotocasa leves caídas interanuales de los alquileres en la capital catalana.

### El peso del turismo

¿Cuándo se trasladará esa tendencia a otras ciudades? La respuesta a esta pregunta no es sencilla porque también depende de la evolución de cada mercado. Beatriz Toribio, jefa de Estudios del portal inmobiliario Fotocasa, recuerda por ejemplo que Barcelona y Madrid "comenzaron a registrar subidas de precio casi al mismo tiempo en 2014". Sin embargo, Toribio detalla que los incrementos de precios en la capital catalana "han sido mucho más intensos, lo que explicaría que ahora los precios ya apunten a cierta estabilización, mientras que en la capital siguen registrando subidas muy fuertes".

La experta de Fotocasa añade otro mercado del que estar pendientes. "Balears fue la primera comunidad autónoma que comenzó a mostrar datos positivos [en los precios de alquiler tras años de caídas por el pinchazo de la burbuja]", señala. El motivo es también aplicable a Barcelona: "El hecho de ser zonas costeras y con un gran peso del turismo extranjero explicaría en parte esa delantera respecto a Madrid".

Cubero, de Tecnocasa, detalla a grandes rasgos tres ritmos diferentes del mercado en España. "Barcelona es el primero, donde se adelantan los indicadores, junto con Madrid y su área". En el segundo sitúa a ciudades como Valencia y Málaga, "donde los precios todavía son muy atractivos y atraen un volumen importante de inversores". El tercero son ciudades "donde las cosas se comportan de forma más moderada", entre las que cita Zaragoza y Sevilla. La capital aragonesa es un ejemplo de lo que puede reproducirse en otras ciudades. "Tiene menos demanda interna y no tiene casi demanda externa, por lo que se va a repetir el ciclo con menos intensidad", remata Cubero.