

3 razones por las que los inversores eligen a Madrid frente a Barcelona

Por Redacción

Gonzalo Robles, CEO de UXBAN, comenta el reinado de Madrid frente a Barcelona como objeto de deseo de los inversores del mercado inmobiliario de lujo

Tras las elecciones catalanas es inevitable revisar si ha cambiado en algo la intención de los inversores inmobiliarios por si siguen eligiendo a Madrid frente a Barcelona y tras los resultados de las urnas, Madrid sigue reinando.

Madrid sigue siendo la punta de lanza del [mercado residencial](#) de lujo en España, y aunque en 2024 la previsión del alza de precios es ligeramente superior en Barcelona, la distancia entre ellas va creciendo sin descanso desde los últimos 8 años.

Para empezar a nivel global el dinamismo del mercado en la capital es insuperable, con una absorción de stock de cinco meses respecto a los nueve meses de Barcelona. Esta liquidez en los activos inmobiliarios es una de las principales razones de compra de un público de perfil inversor. De hecho, Madrid fue el destino del 31% de las inversiones inmobiliarias en España con 3.500 millones de euros, más del doble que en Barcelona.

Si atendemos a distintos índices elaboradas por consultoras internacionales del lujo vemos que Madrid se sitúa como la tercera ciudad favorita del mundo para la compra de una vivienda de este tipo según PwC/ULI, mientras que Barcelona no está siquiera entre las 20 ciudades principales top para invertir según Knight Frank.

En cuanto a precios por metro cuadrado, el lujo se paga un 13% más en Madrid, superando los 10.000 €/m² de promedio en los barrios más prime. Bien es cierto que la tendencia de las branded residences están generando transacciones históricas por encima de los 20.000 €/m² en ambas ciudades.

Las 3 I's que castigan a Barcelona frente a Madrid

1. Inseguridad: Barcelona tiene un índice de criminalidad de 51,4 frente al 26,6 de Madrid. En el caso de la ciudad condal esta posición es comparable a otras ciudades europeas como Milán o Toulouse, mientras que la capital lo comparte con Gante o Copenhague.
2. Inestabilidad: Apunta el CEO de Uxban “se ha perdido la cuenta del número de elecciones autonómicas que ha habido en Cataluña desde el inicio del procés, destinando gran parte del tiempo y energía a debatir cuestiones identitarias en lugar de económicas y de bienestar. Y cuando se ha legislado sobre vivienda se ha hecho con medidas ideológicas que se saben de antemano que no solucionan los problemas reales de acceso a ella”. Es por ello que por ejemplo la obra nueva en Madrid representa el 7% de la oferta frente al 4% de Barcelona.
3. Impuestos: La presión fiscal en Cataluña es desproporcionada para la compra de un inmueble. “Estamos hablando en segunda mano de un Impuesto de Transmisiones Patrimoniales de entre un 10% y un 12% para una vivienda de lujo mientras que en Madrid se está abonando un 6% independientemente del precio de compra. Además, si la operación lleva financiación bancaria el coste de los Actos Jurídicos Documentados catalán duplica al madrileño (1,5% frente al 0,75%)”, finaliza Robles.