

**EN PORTADA** EL PRECIO MEDIO DE LA VIVIENDA SUBIRÁ UN 5,5% ESTE AÑO Y UN 8% EN CIUDADES COMO MADRID P. 2-3

**INVERSIÓN** LA RECONVERSIÓN DE LOCALES EN PISOS SE ALZA COMO EL NEGOCIO INMOBILIARIO DEL MOMENTO CON RENTABILIDADES SUPERIORES AL 100% P. 4

**ESTUDIO** LOS RETRASOS EN LA CONCESIÓN DE LAS LICENCIAS PARA LOS PROYECTOS ENCARECEN HASTA 7.000 EUROS LAS CASAS DE OBRA NUEVA P. 6

# S U U V I V I E N D A

Nº 987.  
12 DE  
ENERO  
DE 2018



MIGUEL ÁNGEL CAMPRUBÍ

## EL AÑO DE LA CONSOLIDACIÓN

TODOS LOS EXPERTOS PRONOSTICAN UN AUMENTO DE LOS PRECIOS, LAS COMPRAS, LA NUEVA PROMOCIÓN Y EL CRÉDITO HIPOTECARIO. LA ESCASEZ DE SUELO FINALISTA SERÁ EL GRAN RETO DEL MERCADO

# 2018, ¿EL ÚLTIMO PELDAÑO HACIA LA CONSOLIDACIÓN?

SU VIVIENDA pregunta a varios analistas inmobiliarios sobre sus pronósticos para el nuevo año. Prevén que los precios, las compraventas y las hipotecas sigan al alza

**MARÍA JOSÉ G. SERRANILLOS MADRID**

Hacer balance del año que termina y marcarse propósitos para 2018. Estos días los sectores económicos analizan sus logros de 2017 y también sus tareas pendientes, con el fin de abordarlas en los 12 meses que tienen por delante. En el mercado de la vivienda, esas tareas incidirán en seguir afianzando las bases para la consolidación del sector. Algunos expertos hablan ya de esa consolidación como una realidad. Otros, más cautos, como Juan Velayos, presidente de Neinor Homes, prefieren situarla en el año 2019, y tomar este año «como otro periodo de avance hacia la esperada normalización en el sector inmobiliario». Y es que después de que 2014 supusiera el punto de inflexión que dejaba atrás la debacle inmobiliaria, en 2015 se sentaron los cimientos del nuevo ciclo para, desde entonces, continuar por la senda de la recuperación, cada vez más sólida.

Promotoras y expertos atisban buenos augurios para 2018. Todos los indicadores apuntan en positivo: se esperan crecimientos en el precio de la vivienda, en la concesión de hipotecas y en la compraventa de casas. Los visados de obra nueva, igualmente, registrarán subidas. Pero, en este escenario dulce, la escasez de suelo finalista en áreas de alta demanda, como Madrid y Barcelona, seguirá siendo la nota amarga para los empresarios.

En este nuevo ciclo inmobiliario, los promotores no olvidan a un protagonista clave, que en la anterior etapa fue quizá demasiado ignorado: el cliente. El sector renacido tras la crisis pone su foco en un comprador que se ha vuelto exigente, con gustos y prioridades distintas y cuyos recursos económicos están más ajustados. Este cúmulo de factores se verá animado por la entrada de nuevos inversores, que seguirán apostando por un mercado de la vivienda que es un pilar esencial para el crecimiento del país.

## PRECIOS

La tendencia al alza se percibirá en uno de los indicadores claves de la actividad inmobiliaria: los precios. Así lo apuntan estudios como el que realiza anualmente Servihabitat, filial

de servicios inmobiliarios de Caixa-Bank. Este *servicer* pronostica una subida media de los precios del 4,7% en el conjunto de España para este año, frente al 4,5% de 2017. Si bien, matiza, se verán distintas velocidades, según cada comunidad. Madrid y Cataluña serán las zonas donde más se encarecerán las viviendas, con aumentos del 7,5% y el 7%, respectivamente. El tercer mayor incremento se registraría en Baleares, con el 5,6%.

Velayos también sitúa el crecimiento del precio medio de la vivienda –tanto obra nueva como de segunda mano– en el entorno el 5%. «Con matizaciones», añade, «especialmente en lo que se refiere a Cataluña». «La situación política ocasiona interrogantes y posiblemente la subida en esta comunidad sea más moderada», argumenta este experto. «En Madrid, prevemos aumentos de hasta el 8%», especifica. Para otras regiones, como País Vasco, Andalucía y Valencia, que están mostrando buenas oportunidades de negocio en la actual etapa, Velayos augura alzas del 3%.

Desde la consultora inmobiliaria CBRE apuntan a un incremento de entre un 4,5% y un 5%. «Este aumento será más acentuado en municipios como Madrid y Barcelona, donde la demanda de la obra nueva sigue siendo muy superior a la oferta prevista para 2018. Aunque se prevén subidas en los precios, hay que tener en cuenta que se parte de niveles mínimos», señalan.

Más moderadas son las estimaciones aportadas por otros analistas, que prefieren no precipitarse y dibujan un panorama similar al de 2017. Carlos Zamora, director de Residencial de consultora e inmobiliaria Knight Frank, apunta a un encarecimiento del 3%. «Durante 2016 y 2017 ha existido un crecimiento progresivo del coste de la vivienda, tanto obra nueva (3,5%), como usada (2,5%)», explica Zamora, quien recuerda «las desigualdades evidentes en las distintas provincias españolas». Para Jorge Ripoll, director del servicio de Estudios de la tasadora Tinsa, el alza oscilará entre el 2,5% y el 4%. «Las diferentes velocidades marcarán el mercado. La consolidación del crecimiento se irá extendiendo cada vez a más zonas. Aun-



que las grandes capitales seguirán ejerciendo de locomotoras, seguramente con crecimientos de precios más moderados que los experimentados este año», argumenta Ripoll.

## COMPRAVENTAS

Una vez más, sobre Cataluña planea la duda de cara a cómo se comportará el mercado en 2018. En lo referido a las compraventas de viviendas en la región, al igual que el resto de indicadores inmobiliarios, el sector seguirá de cerca la evolución del proceso independentista. Según alertó en diciembre el Banco de España, la situación política catalana ya lastra la economía de la comunidad. «Está provocando una menor inversión inmobiliaria», advertía el organismo monetario. Señalaba, además, que la desaceleración en Cataluña en los últimos meses del año se debía, entre otras variables, a la peor evolución de las transacciones de viviendas.

En Tinsa barajan una subida en el número de compraventas de entre el 10% y el 15%, mientras que Servihabitat es más optimista, situando el ascenso de las transacciones en un 18%. La filial de CaixaBank estima en más de 550.000 la cifra de operaciones con la que el mercado concluirá el año 2018. Una estimación que superará, ya holgadamente, el listón psicológico del medio millón

Panorámica de varios bloques de viviendas rodeados de zonas ajardinadas en el nuevo barrio de Valdebebas, al norte de Madrid capital. SERGIO ENRIQUEZ

de compraventas con el que el sector ya finalizó el pasado año 2017.

En la evolución de las transacciones volverá a apreciarse una de las tendencias crecientes en el mercado de la vivienda: la adquisición sobre plano. Como resalta Carlos Smerdou, consejero delegado de la firma Foro Consultores, «en 2018 se registrarán las adquisiciones realizadas sobre plano durante estos años». Este experto se refiere a las promociones que se iniciaron en 2016, «año del despertar de la promoción», que serán entregadas a los compradores durante 2018.

Smerdou destaca que «hasta ahora parecía que la actividad se centraba en vivienda usada, aunque la realidad no era así totalmente». «Sí se han comprado casas nuevas sobre plano, pero no estaban escrituradas», afirma. A su parecer, esto se plasmará en un auge estadístico en el número de compraventas en el mercado de viviendas nuevas.

Así lo espera también David Martínez, consejero delegado de Aedas Homes, quien pronostica que la «obra nueva ganará mayor protagonismo por el aumento de la actividad promotora y de la demanda en este segmento, sobre todo en las grandes ciudades». «Los últimos datos de los registradores ya indican que la compraventa de vivienda nueva (18,8%) creció más que la de la usada (15%) durante el tercer trimestre de 2017», remarca. En este sentido, y ratifican-

## LOS EXPERTOS

VATICINAN UNA

SUBIDA MEDIA DE

LOS PRECIOS DEL

5% QUE PODRÍA

ELEVARSE HASTA

EL 8% EN MADRID



## UN ALQUILER MUCHO MÁS PROFESIONAL

Una de las noticias más relevantes del mercado de la vivienda en 2017 ha sido el 'boom' del alquiler por el lado de los precios y de la demanda en las grandes ciudades. «El alquiler se ha convertido en la niña bonita del sector», declara Smerdou, de Foro Consultores. «Hay mucha demanda, sobre todo entre los jóvenes, que no puede comprar una casa», puntualiza. Los pronósticos para 2018 vuelven a arrojar subidas en las rentas, un incremento medio que en 2017 se ha situado en el 10%, según el portal inmobiliario Fotocasa. Este empuje del arrendamiento hará que, según los expertos, aparezcan nuevos *players* y los analistas esperan que dichos actores ayuden a profesionalizar un segmento aún muy verde en España. «Los grandes fondos han creado vehículos que harán un mercado más estable», opina Portes, de JLL, quien cree que «este enfoque ya ha permitido acercar la oferta y la demanda en grandes carteras de activos de los bancos».

tanto para la compra de casa como para el desarrollo de nuevas promociones, sitúan el aumento en la firma de préstamos por parte de particulares en el 12%, según cuantifican desde Tinsa. «El número de préstamos hipotecarios concedidos podría superar los 350.000 en el año», vaticina el director del Servicio de Estudios de Tinsa.

Además, esta tendencia alcista se verá alentada por el contexto de bajos tipos de interés que, según los expertos, se perpetuará durante 2018. «Habrá un posicionamiento cada vez mayor de las hipotecas a tipo de interés fijo», matizan desde CBRE.

A ello se sumará una mayor flexibilidad de los bancos para conceder hipotecas, cambiando la tendencia de estos años pasados cuando los requisitos eran más exigentes. Además, las previsiones para el Euribor son bajistas y apuntan a que el índice seguirá en niveles mínimos, en la línea de 2017, cuando cerró con una caída del 0,19%.

## SUELO FINALISTA

En este horizonte optimista que se dibuja para 2018, la falta de suelo, especialmente en los núcleos de Madrid y Barcelona, seguirá siendo el principal quebradero de cabeza para el sector. Esta carestía de materia prima representa un gran freno para satisfacer la creciente demanda de vivienda nueva.

Emilio Portes, director del área Financial Advisory de la consultora JLL, visualiza varias tendencias en el mercado del suelo para los próximos 12 meses: «Grandes subidas de precio en zonas *prime* y consolidadas, primeras compras en volumen de suelos en desarrollo y cautela ante grandes proyectos o sectores por desarrollar».

De este modo, la petición generalizada de los promotores a las distintas administraciones no es otra que la agilización en los trámites urbanísticos. «Los responsables en materia de suelo deben ser conscientes de la necesidad de poner más terreno finalista a disposición de las promotoras y acelerar los procesos de concesión de licencias, lo que garantizará la contención de precios», dice José Juan Martín Montes, consejero delegado de Aelca.

En este sentido, Juan Fernández-Aceytuno, consejero delegado de Sociedad de Tasación, advierte de que «la escasez de suelo introduce una presión en el alza del precio del producto final cuando la demanda se muestra activa, como sucede en Barcelona y Madrid».

do lo dicho por Smerdou y Martínez, desde la consultora CBRE explican que «la demanda se ha focalizado en vivienda de segunda mano ante la escasez de oferta de obra nueva disponible en el mercado».

## NUEVAS PROMOCIONES

La necesidad que tiene el mercado de promociones nuevas hará que la construcción residencial siga en aumento año tras año, según todos los entendidos. El pasado ejercicio, los visados de obra nueva alcanzaron el entorno de las 80.000 unidades y para 2018 las es-

timaciones del sector sitúan esta cifra en los 100.000 permisos.

El escenario idóneo para Velayos es llegar a las 150.000 licencias. «Con este volumen, quedaría satisfecha la demanda del país», argumenta. De este modo, en su opinión, desaparecería el desbalance actual entre oferta y demanda. La necesidad de oferta nueva está llevando a que la reactivación de la promoción se extienda a otros mercados al margen de Madrid y Barcelona, como la Comunidad Valenciana, País Vasco y Andalucía. Son los destinos en los que las promotoras de nuevo cuño, como Neinor Homes, están

reforzando su negocio. Por su parte, Aedas Homes está poniendo el foco también en áreas como las Islas Baleares. «En 2018, tenemos previsto duplicar nuestra actividad, con unas 70 promociones en comercialización y más de 1.500 pisos prevendidos al finalizar el ejercicio», subraya Martínez.

## HIPOTECAS

Si tanto las transacciones y la construcción de casas van en aumento, la concesión de nuevas hipotecas también sigue esta estela positiva. La necesidad de acceder a la financiación,

# REBAJAS



laoca

Castelló, 66 (Semiesquina Ortega y Gasset). Tel. 917 817 777 / P. Marqués de Salamanca.  
Doctor Esquerdo, 18 (Esquina Hermosilla). Tel. 912 811 646 / P. C/ Hermosilla, 108 B.

www.laoca.es

