

LA VIVIENDA SE ENFRENTA A UN AÑO DE MODERACIÓN

Cristina Vallejo @acvallejo

Los analistas esperan que los precios sigan subiendo pero, posiblemente, a menor ritmo, sobre todo en las zonas que más han crecido en los últimos años.

Estabilización y ralentización marcarán el mercado inmobiliario del nuevo año. «2019 va a ser de cierta estabilización: se van a moderar las subidas. Antes contábamos con una demanda embalsada y una oferta mayor. Ahora están más agotadas», explica Carlos Smerdou, de Foro Consultores. «El mercado tenderá a desacelerarse. Y no es malo, porque en ciertos lugares se estaba recalentando», añade Fernando Rodríguez de Acuña, de RR Acuña & Asociados.

En cuanto a los precios, Acuña espera un crecimiento medio de entre un 3 y un 5 por ciento. Según Tinsa, la subida oscilará entre el 5 y el 7 por ciento. Ferrán Font, de pisos.com, estima que si el precio de la vivienda usada cerrará 2018 en los 1.700 euros por metro cuadrado, para 2019 prevé que alcance los 1.750 o los 1.800 euros.

Los analistas de Tinsa tienen pronósticos para otras variables: así, las compraventas de viviendas pueden subir entre un 5 y un 10 por ciento, hasta las 625.000-650.000; prevén que los inicios de obras crezcan entre un 20 y un 25 por ciento, hasta los 100.000 o los 125.000; y estiman que las hipotecas podrían crecer entre un 10 y un 15 por ciento, hasta las 275.000 o 300.000.

Pero Font señala que si en 2018 se podría llegar a las 520.000 compraventas, no cree que en 2019 se vaya más allá: «El recorrido alcista está cercano a su techo razonable. Hablamos de consolidación, no de estancamiento. El progreso de asimilación de la oferta ha sido espectacular, pero las operaciones no pueden crecer mucho más. No esperamos incrementos rompedores porque eso significaría que la actividad no progresa conforme a la sensatez que tanto nos ha costado volver a instaurar», explica Font.

¿Cómo evolucionarán las diferentes variables del mercado?

Indicador	Previsión 2019	Unidades
Compraventa de viviendas (M. Fomento)	+ 5% / 10%	625.000 - 650.000
Visados inicio obra (M. Fomento)	+ 20% / 25%	100.000 - 125.000
Hipotecas sobre viviendas (Notarios)	+ 10% / 15%	275.000 - 300.000
Valor medio España (Tinsa)	Crecimiento sostenido [5% - 7%]	

Previsiones de Tinsa.



La evolución de los precios sigue siendo desigual por geografías: «Las principales áreas metropolitanas protagonizan los mayores incrementos. Fuera de éstas y de los territorios costeros e insulares, los precios continúan estables en niveles mínimos, mostrando acaso tímidas variaciones positivas». ¿Seguirá así? Tinsa opina que los aumentos de precios sí se pueden consolidar fuera de las principales áreas urbanas y territorios costeros. Pero Rodríguez de Acuña cree que de Madrid hacia el norte (con excepciones) o en Castilla-La Mancha se ven pocos avances por las escasas población y actividad económica. También señala que

«La vivienda va a continuar siendo atractiva como alternativa de inversión: los activos más conservadores no dan rentabilidad y la bolsa está volátil»

—Carlos Smerdou, Foro Consultores

en el sur de España con la excepción de la costa, aunque la demografía es mejor, el paro sigue alto y en algunos lugares se arrastra mucho stock. Según Acuña, en estas ubicaciones se puede esperar una mejora, pero no un despe-

gue. Font no descarta que sigan las pequeñas caídas en las zonas donde la digestión de la oferta es más lenta. Pero Smerdou cree que en estos lugares puede aflorar una demanda que sigue embalsada y ello apoyaría cierto repunte. Smerdou añade que en Madrid, donde los crecimientos de precios interanuales han superado el 10 por ciento, la subida puede ser inferior al 5 por ciento. Y apunta que en otras zonas dinámicas, como en la costa, ya se observaba una bajada en los ritmos de ventas.

Para Acuña, aunque haya una ralentización en los lugares en los que los precios han subido más, su dinamismo seguirá. Font añade: «Las subidas previstas para 2019 seguirán focalizadas en los puntos que han sido la locomotora de la recuperación».

Para Acuña, aunque haya una ralentización en los lugares en los que los precios han subido más, su dinamismo seguirá. Font añade: «Las subidas previstas para 2019 seguirán focalizadas en los puntos que han sido la locomotora de la recuperación».

¿Y EL ALQUILER?

Según datos de pisos.com, la renta media mensual del alquiler el pasado mes de septiembre se situaba en los 859 euros, un 16 por ciento por encima de un año antes. Según Font, podría superar los 900 euros en 2019. Rodríguez de Acuña dice que comprar para alquilar va a seguir siendo atractivo: «Hacer caja con las plusvalías ya no es viable, porque los precios no van a subir mucho. Sin embargo, al alquiler lo vemos sostenible a medio y a largo plazo. Las rentabilidades se encuentran estables entre el 4,5 y el 6 por ciento». En todo caso, Rodríguez de Acuña advierte de que los precios del alquiler están ya tocando techo, puesto que están muy limitados por los salarios y algunas rentas ya están muy al límite. Acuña cree que, por ejemplo, en Madrid, podrían seguir siendo rentables pisos de entre 250.000 y 300.000 euros ubicados en zonas con demanda. ■

«La asimilación de la oferta ha sido espectacular, pero las operaciones no pueden crecer mucho más. No esperamos incrementos rompedores»

—Ferrán Font, pisos.com