

Expansión

ECONOMÍA

El precio de la vivienda subirá un 5% en Madrid y Barcelona este año



En las zonas céntricas de Madrid los pisos se encarecerán otro 5% en 2016. JMCADENAS EXPANSION

POR Juanma Lamet Madrid

Actualizado: 16/09/2015 17:19 horas

Tras siete años de caídas consecutivas en la compra de vivienda, el ejercicio 2014 marcó "un punto de inflexión en el ciclo inmobiliario" y 2015 y 2016 cerrarán con cifras claramente positivas. Estas son las dos conclusiones globales del Anuario Estadístico del Mercado Inmobiliario Español 2015, elaborado por RR de Acuña y Asociados.

Las previsiones de esta consultora son halagüeñas, dentro de la prudencia. En primer lugar, el precio de la vivienda se estabilizará en términos generales. O sea, subirá, pero "no en exceso", como apuntó Fernando Rodríguez de Acuña, director de Proyectos de la compañía.

Eso sí, el precio del metro cuadrado se incrementará "de forma significativa" en las zonas prime, que son las más consolidadas y las que tienen menos stock de inmuebles sin vender. En estas

áreas -sobre todo, las zonas céntricas de Madrid, Barcelona y Valencia y la parte más lujosa de la Costa del Sol- los pisos se encarecerán entre el 3% y el 5% en 2015 y 2016.

En las zonas prime, el incremento será superior, agrega Rodríguez de Acuña a Expansión.com. Es decir, en el centro de Madrid y Barcelona, en las zonas VIP de Marbella y Palma de Mallorca, entre otras áreas.

Además, las ventas repuntarán en España más de un 10,5% en 2016, después de que 2015 cierre con menos transacciones de casas nuevas y menos autopromoción, pero con un repunte neto del 9,6% del mercado usado.

Hay más datos que abonan cierto optimismo realista. La concesión de hipotecas se disparará "claramente" más de un 20%, según ha apuntado Rodríguez de Acuña a este diario, en base a otro informe de la firma. De hecho, en 2016 toda la demanda solvente tendrá acceso financiero a la vivienda. Es decir, obtendrá crédito hipotecario todo aquel que pueda destinar menos del 30% de sus ingresos a pagarlo.

En el ámbito financiero jugará un papel muy destacado la Sareb, que no en vano cuenta 89.193 millones de euros de exposición inmobiliaria problemática, el 34% del total de la banca (259.048 millones).

El stock de inmuebles sin vender se reducirá en 117.000 viviendas en los dos años. Pero aquí se hacen necesarios dos matices: la financiación hipotecaria sigue siendo apenas una quinta parte de lo que llegó a ser y el stock total aún superará los 1,5 millones de unidades.

De hecho, según los cálculos de RR de Acuña y Asociados hay 657.000 viviendas casi invendibles. Se trata del stock situado fuera de las áreas metropolitanas y de las zonas de costa. "La mayoría de este excedente no se disolverá", acotó Rodríguez de Acuña. Por el contrario, las 668.000 casas a la venta que hay en las áreas metropolitanas se irán vendiendo. Incluso, en las zonas muy consolidadas se construirá antes de que se acabe el excedente.

Habrà un aumento de la demanda en 2015 y en 2016 (618.000 inmuebles) que superará a la oferta (501.000). Pero, a la vez, el número de herencias de casas seguirá en aumento, de manera que "si las herencias siguen al alza, no habrá demanda suficiente" para cubrir la oferta en el futuro, como ha apuntado Luis Rodríguez de Acuña, socio de la consultora, quien ha hecho hincapié en la debilidad económica -por la precariedad laboral- de la demanda de primera vivienda, que es la que se suele situar en la franja de 25 a 35 años.

En todo caso, el excedente se va drenando. Vuelven las grúas, pero poco a poco. Ya está ocurriendo en las grandes capitales, "donde más empleo se crea". La iniciación de viviendas subirá con fuerza, pero desde niveles tan bajos (unas 35.000, en 2014) que no se pueden considerar positivos. Pese a que "se pueden duplicar la construcción de pisos", aún se hablaría de "cifras ridículas".

Además, los grandes inversores internacionales aguardan a las elecciones para "saber a qué atenerse", por lo que están posponiendo operaciones.

En resumen, "el restablecimiento del equilibrio y el crecimiento previsto para el sector inmobiliario" serán dos procesos "lentos", y habrá "distintas velocidades de recuperación inmobiliaria, según las áreas geográficas".