

Éstos son los motivos por los que se encarecen los pisos

El precio de la vivienda se ha incrementado por el crecimiento económico y por el euríbor en mínimos, que facilita el acceso a una hipoteca

El precio de la vivienda [acumula varios meses de subidas](#) tras haber tocado su suelo. Pero, ¿qué hay detrás de la subida del precio de la vivienda? En los últimos meses, varias voces culpan a los pisos turísticos de este repunte de precios. Sin embargo, la situación es más compleja y el encarecimiento no solo se debe a una única razón si se analizan los datos del sector inmobiliario.

En su informe anual, el **Colegio de Registradores** señala varios factores que han incrementado la demanda de vivienda. La reactivación de la economía, los compradores extranjeros o la entrada de grandes actores —como fondos o Socimis—.

Según el último estudio de Competencia, no existe una relación directa entre pisos turísticos y el encarecimiento de la vivienda

"La buena marcha del crecimiento del Producto Interior Bruto (PIB), del empleo y de la renta de los hogares, sumado a unas condiciones de accesibilidad al crédito favorables, han propiciado la recuperación del mercado inmobiliario en los últimos tres años", señala el último anuario de RR de **Acuña & Asociados**.

El último estudio de **Competencia** considera que no existe relación "directa y exclusiva" entre los pisos turísticos y la subida del precio de la vivienda. "No descartamos que este factor

pueda tener influencia en el precio de la vivienda", explica **Joaquín López Vallés**, director de promoción de la competencia de la **CNMC**, en declaraciones a ***Business Insider***.

La CNMC destaca que factores como la recuperación económica o el aumento de compraventas afectan al precio de la vivienda

"El informe destaca que 'si bien se ha registrado un aumento generalizado de los precios de la vivienda en España en los últimos años, ello se debe a una confluencia de factores económicos, entre los que cabría incluir el uso turístico', pero es difícil discernir en qué medida han contribuido cada uno de esos factores", añade.

En una nota al pie del mismo texto, el organismo desgana algunas de estas causas: la recuperación económica, el incremento de la demanda de demanda calificada o el aumento de las compraventas que hace disminuir la oferta de vivienda en alquiler.

Para el 2018 se prevé un aumento del precio de la vivienda de un 6%

Las familias se sitúa en tasas negativas, lo que complica hacer frente a la entrada necesaria para poder comprar una vivienda aun cuando se haga con una hipoteca.

Y todo apunta a que, por el momento, el precio de los pisos continuará en aumento. "Para 2018 prevemos un incremento medio de los precios de vivienda (obra nueva y vivienda usada) de en torno al 6% interanual, con mayor tensión (en torno al 7%-10%) en algunos mercados como **Madrid, Valencia, Málaga, Baleares o Barcelona**.

Aunque se prevén subidas considerables en los precios, hay que tener en cuenta que se parte de niveles mínimos alcanzados en 2014", señala en un reciente informe la consultora inmobiliaria **CBRE**.

La economía española vuelve a crecer



El PIB en España creció un 3,1% | PxHere

La crisis rompió con el mantra de que la vivienda nunca baja de precio. El estallido de la burbuja inmobiliaria se llevó por delante el sector del ladrillo y todo lo que tenía que ver con él, incluido el empleo —con el paro alcanzando máximo del 26%—, desencadenando el rescate de las cajas de ahorros que tenían sus balances llenos de viviendas, que de repente no valían nada, y acabó con desahucios de miles de familias a las que las entidades les habían dado créditos fáciles que ahora no podían pagar.

Ahora España vuelve a la senda del crecimiento y eso se nota en la vivienda. El PIB de España creció un 3,1% en 2017 y suma cuatro ejercicios de subida.

El mercado inmobiliario español funciona a dos velocidades: zonas turísticas y el resto de España

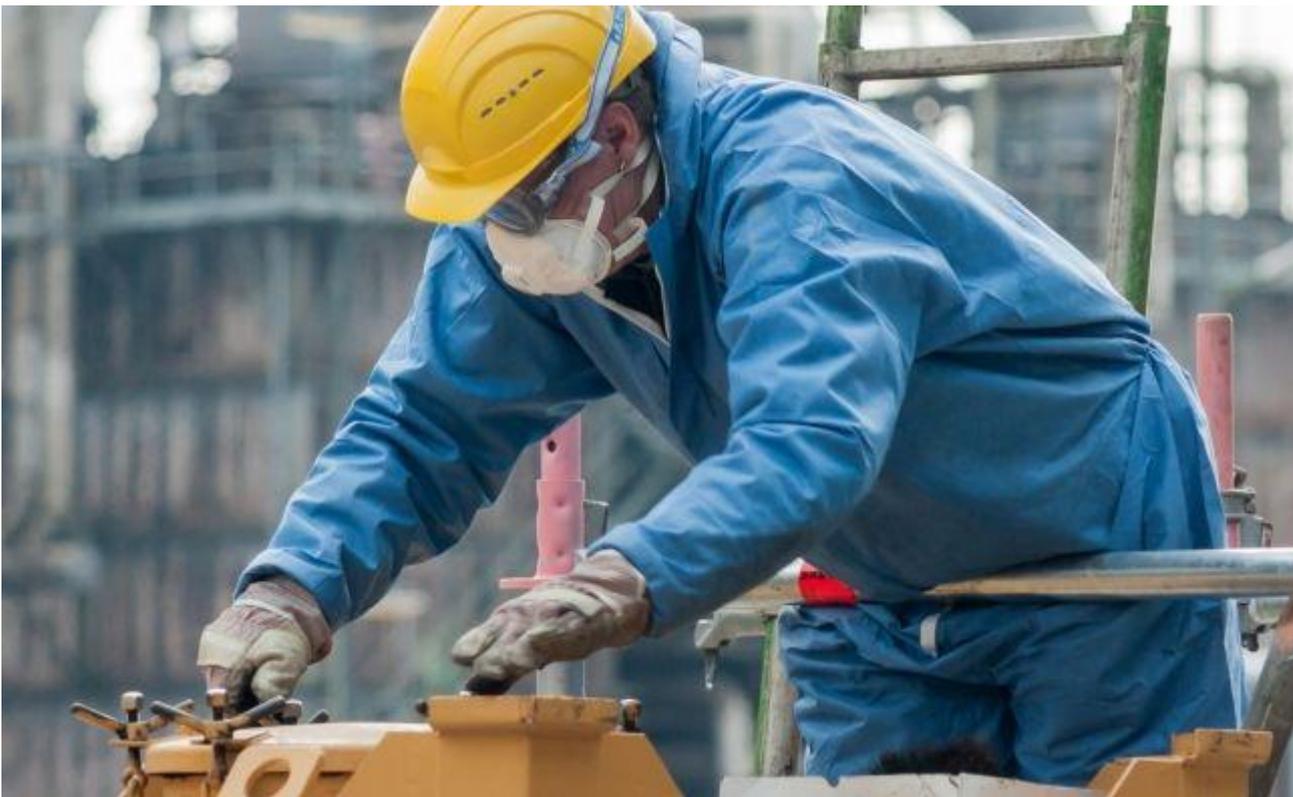
Eso sí, el mercado inmobiliario español continúa a dos velocidades: por un lado las grandes ciudades y las zonas turísticas y por otro, el resto de España.

Los datos de tasación de vivienda del ministerio de Fomento señalan que el primer trimestre de 2018, el valor medio por metro cuadrado de vivienda libre se situaba en 1.556 euros por metro cuadrado frente al máximo registrado en el cuarto trimestre de 2007: 2.085 euros.

Una diferencia del 25%, que sin embargo si se observa en algunos lugares es menor porque la subida de precios se ha acelerado más. Por ejemplo, los datos de Madrid muestran que el precio por metro cuadrado está en 2.413 euros por metro cuadrado, un 19% menos que en el pico cuando costaba 3.007,4 euros.

Hay que tener en cuenta que estas cifras son medias de la región por lo que se cuenta tanto el barrio de El Viso (el más caro) como pueblos más baratos.

...Además baja el paro



Aunque sigue en niveles altos (16%) ha habido en los últimos años un descenso pronunciado del desempleo |
Wikimedia

Otro de los puntos que afecta al aumento de la demanda, que lleva a un incremento del precio es la mejora del empleo. "El aumento del empleo ha hecho crecer la demanda", apuntan los expertos de RR. Acuña.

Una idea que se repite en el anuario del Colegio de Registradores. En este documento recogen que la evolución en los últimos cuatro años ha sido positiva aunque los niveles de paro en España, alrededor del 16%, continúan siendo elevados

"La tendencia también es intensamente favorable, en la medida que se viene de niveles máximos en 2013 superiores al 27%. En **el último año la tasa de desempleo ha disminuido más de 2 puntos porcentuales** y en 2016 descendió cerca de 2,3 puntos porcentuales.

En consecuencia, progresivamente menos personas se encuentran en situación de desempleo, contando con una inercia muy favorable", apuntan.

Se abre el grifo de la financiación gracias al euríbor



La tónica de las hipotecas es conceder el 80% del valor de la operación | PxHere

La demanda también se ve impulsada porque los bancos han comenzado a volver a conceder hipotecas. De hecho, en los últimos meses las entidades hipotecarias han entrado en una batalla de hipotecas para aumentar la captación de clientes a través de este tipo de préstamos.

Aunque algunas entidades están concediendo hipotecas por el 100% del valor de la operación en condiciones muy concretas, la tónica general es no superar el 80%.

Este endurecimiento de la concesión del crédito junto con la subida del precio de la vivienda complica la compra de casas a los jóvenes. Para quienes puedan acceder a una hipoteca, el euríbor en mínimos es un aliciente.

Los tipos de interés al mínimo aumentan la inversión en vivienda



El bono a diez años se sitúa en el 1,4% | PxHere

El Banco Central Europeo mantiene los tipos de interés en mínimos, esto lleva a que la rentabilidad que ofrecen los bancos por los depósitos u otros instrumentos de inversión como los bonos del estado vean reducida su rentabilidad.

El bono a diez años se sitúa en el 1,4% mientras que la rentabilidad bruta del alquiler se encuentra en el 4,1%, según los datos que recoge el Banco de España.

Las rentabilidades anuales en las grandes ciudades oscilan entre un 4% y un 6%

Unos datos que por un lado atraen a los inversores más pequeños como aquellas personas que cuentan con dinero para comprar una vivienda, pero también a grandes jugadores como fondos internacionales que buscan hacer grandes operaciones.

"Los inversores institucionales han mostrado un mayor interés en el mercado de inversión, atraídos por los atractivos retornos.

Las rentabilidades brutas anuales se mueven en las grandes ciudades dentro de un atractivo rango de tasas de entre el 4% y el 6%, impulsadas por la mayor intensidad de la demanda y el repunte de las rentas", señalan los expertos de CBRE.

Un 13% de compradores extranjeros



El año pasado se superaron las 61.000 operaciones en las que intervinieron compradores extranjeros | PxHere

Otro de los factores que está llevando al calentamiento del precio de la vivienda son los compradores extranjeros. En 2017, un 13% de las compraventas fueron realizadas por extranjeros superando las 61.000 operaciones.

En los últimos cuatro años, el peso de la compra de vivienda por extranjeros se sitúa ligeramente por encima del 13% del total de operaciones. Esto muestra un fuerte repunte desde los mínimos registrados en 2009 y 2010 cuando las operaciones realizadas por extranjeros estaban alrededor del 4,5% representando menos de 20.000 operaciones.

"La demanda extranjera se ha convertido en uno de los factores que mayor contribución ha tenido en la recuperación del mercado inmobiliario español", señala en su informe anual el Colegio de Registradores.

Creación y auge de las socimis



Las principales socimis acumulan 30.000 millones en inmuebles | Wikipedia

A esto hay que sumar la [creación de las Socimis](#) (Sociedades Cotizadas Anónimas de Inversión en el Mercado Inmobiliario) que empezaron a crearse en 2013. Bajo este término se encuentran firmas cuya principal actividad es la adquisición, promoción y rehabilitación de activos inmobiliarios que luego alquilan. Estas sociedades tienen unas ventajas fiscales atractivas.

Entre los activos que gestionan estas empresas se encuentran viviendas, centros comerciales, hoteles, oficinas o naves industriales. Estas sociedades controlan ya unos 30.000 millones en inmuebles.

La obra nueva todavía no ha arrancado



En 2017 el número de visados se cifró en más de 52.000 | PxHere

Aunque la construcción ha comenzado a reactivarse en algunos puntos, el número de visados de obra nueva todavía es bajo. En 2013, se llegó al mínimo de construcción de nuevas viviendas con poco más de 34.000 visados. En los últimos cuatro años este indicador ha ido creciendo, dando lugar a crecimientos de dos dígitos.

En números absolutos, el anuario del Colegio de Registradores apunta que en 2017 el número de visados de vivienda nueva se ha incrementado en más de 16.000 viviendas, dando lugar a una tasa anual de crecimiento del 26,15%.

En 2016 el incremento fue del 28,86% y en 2015 del 42,50%. Sin embargo, si se observa la cifra del *boom*, el número de nuevas viviendas entonces superaba las 850.000 en 2007.

¿Qué pasa con el precio del alquiler?

El crecimiento económico y descenso del paro incrementa la demanda de vivienda. Aunque el aumento de los precios de la vivienda junto con el estancamiento de los salarios y la reducción del ahorro de los hogares imposibilita que mucha gente pueda comprar.

Esto lleva a un aumento del alquiler. Los datos de **Eurostat** muestran que en 2008, el porcentaje de personas en alquiler era de un 19,8% mientras que el año pasado el porcentaje había ascendido al 22,9%.

Según datos de Idealista, el precio del alquiler aumentó un 18,4% el año pasado

La experta de la **Universidad de Alicante, Paloma Taltavult**, explicaba en un artículo que en términos medios, hay una mayor capacidad de acceso a una vivienda en propiedad. Pero para comprar una vivienda es necesario cumplir por un lado el requisito de contar con un trabajo fijo que te permita acceder a un crédito y además que los ingresos sean similares a los de la media nacional, de entre unos 1.800 euros o 2.000 euros.

El incremento del precio de los pisos unido a las características del empleo que se crea (temporal y precarizado) dificulta el acceso a la vivienda en propiedad. Así, aunque la tasa de esfuerzo para acceder a una vivienda ha bajado hasta el 33% por hogar frente al 80% al que se llegó en 2008 (según los datos del **Banco de España**) la barrera que permite acceder a esta situación ha crecido.

La consecuencia de esta situación es que aumenta el precio del alquiler. **Los datos del portal idealista apuntan que en 2017, el precio del alquiler aumentó un 18,4% en España.** En algunas zonas, la tensión de los precios es aún mayor mientras que, sobre todo, en las grandes ciudades y en las zonas turísticas el aumento de los pisos destinados a **Airbnb** u otras plataformas disminuye la oferta de pisos y encarece los precios.