



Vivienda: la subida de precios se extenderá en 2016

08/01/2016 - 08:00 [Cristina Vallejo](#)

Los expertos aconsejan viviendas a partir de dos dormitorios en lugares en los que la recuperación aún no ha fructificado, así como en ubicaciones con elevada y segura demanda de alquiler.

En los últimos días de 2015, el mercado inmobiliario ha dado buenas noticias: de acuerdo con las estadísticas del INE, **el precio de la vivienda sube ya a un ritmo interanual del 4,5 por ciento, su mayor repunte desde el año 2007.** ¿Qué implica este dato para la inversión inmobiliaria en 2016? De acuerdo con Luis Corral, de Foro Consultores, **si la subida de precios comenzó en el centro de las grandes ciudades, en su opinión es posible que en 2016 se haya extendido por todas las capitales.** Fernando Rodríguez de Acuña, de RR Acuña y Asociados, coincide con esa opinión y añade: los crecimientos han empezado concentrados en las grandes áreas metropolitanas, en Madrid, Barcelona, Málaga, Valencia y Alicante, y en un tipo de productos de calidad y ubicación medio-altas y ahora esa mancha de aceite está expandiéndose hacia otras ubicaciones y otras tipologías, una tendencia que va a continuar durante el próximo año. Pero, en su opinión, es un fenómeno que va a tener fecha de caducidad: ahora está protagonizando las compras la demanda que se quedó embalsada, pero a partir de dentro de dos o tres años, el factor poblacional impondrá su ley en forma de menor número de operaciones y, por tanto, menor presión alcista en los precios, algo que deberá tener en cuenta el inversor en vivienda. Hasta que ese momento llegue, de todas maneras, Rodríguez de Acuña espera más operaciones y mejoría de los precios. Así, espera que en 2016, el valor de la vivienda avance entre un 6 y un 6,5 por ciento.

El profesor de la Universidad de Barcelona Gonzalo Bernardos es mucho más optimista: espera que, de media, los precios suban un 12 por ciento. **En su opinión, éste es un escenario ideal para la vivienda.** Al menos, como inversión, dado que, en un contexto de tipos bajísimos, la renta fija y los depósitos, los más inmediatos competidores del ladrillo para los ahorradores, no son alternativas rentables, mientras que la bolsa tiene demasiada volatilidad. **Además, apunta previsiones positivas en cuanto a la evolución del empleo (prevé la creación de 500.000 el año que viene) y el hecho de que ya sea más rentable comprar que alquilar.** En este sentido, Rodríguez de Acuña también ha percibido una vuelta del crédito, que ya no sólo financia las viviendas que venden los bancos, sino las que comercializan otros propietarios.

¿Qué pisos interesan?

Según Bernardos, los inmuebles de tres o cuatro habitaciones. Y opina que lo que mejor sale es comprar en las periferia de las grandes ciudades, en los municipios del norte de Madrid, así como en localidades del Maresme en Barcelona, donde aún no ha llegado la subida de precios. Y, allí recomienda pisos de clase media-alta. Reconoce también que para el inversor conservador siempre estarán presentes opciones como los barrios de Salamanca, Moncloa, Chamberí o Chamartín, en Madrid; y sus comparables en Barcelona. En costa aconseja municipios como Cambrils, Denia, Estepona o Blanes.

Rodríguez de Acuña, en cambio, aconseja viviendas para alquiler. Y dice que, cuanto más pequeños y más humildes, más rentables son, aunque también tienen más riesgo. **Para reducir ese riesgo, habría que apostar por viviendas de entre dos y tres dormitorios para familias jóvenes de clase media-baja.**

Luis Corral, por su parte, apunta que, en un mercado alcista, la estrella en la compra es la obra nueva y sobre plano. En cuanto a la ubicación, también se fija en el alquiler, es decir, aconseja comprar en lugares donde haya

<http://www.finanzas.com/noticias/vivienda/20160108/vivienda-subida-precios-extendera-3323048.html>

un mercado de alquiler nítido, sobre todo de jóvenes. Si ahí no se encuentran viviendas nuevas, aconseja apostar por rehabilitadas a partir de dos dormitorios. Los de uno tienen mucha rotación, lo que come rentabilidad.