



En 2017 se extenderá la recuperación de la vivienda

12/12/2016 - 08:00 [Cristina Vallejo](#)

El sector inmobiliario ha sentado las bases de su recuperación en 2016, comentan los expertos de pisos.com. Y aluden a la mejora de indicadores como compraventas, hipotecas y precios. Así, hasta septiembre, el número de transacciones había crecido un 14,6 por ciento respecto al mismo periodo de 2016. En ese mes se firmaron 26.667 hipotecas, un 10 por ciento más que en el mismo mes de 2015 y por una cantidad media un 2,2 por ciento superior. El precio de la vivienda, según el INE, creció en el segundo trimestre a un ritmo anual del 3,9 por ciento, despuntando especialmente la vivienda nueva, que subió un 8,4 por ciento. Aunque, según Fernando Rodríguez de Acuña, de RR Acuña & Asociados, en los cinco últimos meses, el mercado inmobiliario se ha desacelerado, tanto en transacciones como en precios. Y ello no es malo, sólo choca con las explosivas expectativas de principios de año.

A partir de estos números y las últimas sensaciones, ¿qué se espera de 2017? Según Manuel Gandarias, director del gabinete de estudios de pisos.com, si 2016 cerrará con el precio por metro cuadrado por debajo de los 1.600 euros, en 2017 se superarán. Aunque matiza: **«Hay que hacer una clara diferenciación entre zonas consolidadas, cuyo techo está muy cerca, y el resto de zonas, donde las caídas se irán diluyendo en 2017 y 2018»**. La remontada que está por venir, según Gandarias, estará protagonizada por activos de buena calidad en los distritos limítrofes de las almendras centrales. La recuperación, pues, se extiende al modo de una mancha de aceite. Beatriz Toribio, de Fotocasa sí confía en que los inversores en 2017 sigan buscando viviendas en las grandes ciudades y también en las zonas más consolidadas. Maurice Kelly, de JLL, coincide en que las principales subidas de precio sigan teniendo lugar en las zonas consolidadas como pueden ser los centros de las ciudades o las zonas exclusivas de la cosa. Pero Toribio cree que la mejora no sólo será ahí, ya que prevé que la recuperación se amplíe a territorios cercanos a Madrid y Barcelona, a ciudades aledañas, de esas provincias.

Juan Riestra, de Aguirre Newman, matiza: **«Los precios en el núcleo de Madrid y Barcelona están bastante altos. Aunque sigue habiendo ventas, no se dan con la misma facilidad de antes. Los activos bien ubicados en torno a las grandes ciudades es donde a partir de ahora va a haber más crecimiento. El comprador va a ir a zonas más descentralizadas porque el precio es más atractivo y los centros se van a estancar»**.

Rodríguez de Acuña añade que entre las zonas que ya han despegado y las que no van a recuperarse nunca o al menos a medio plazo, surge un tipo de activos intermedios, además de en los barrios aledaños al centro, en lugares como en Zaragoza, o en Sevilla, o en ciudades de ese mismo tamaño, teniendo cuidado con las ubicaciones en concreto que se escojan. Pero Juan Riestra advierte de que los precios en las capitales de provincia más pequeñas van a ir subiendo, pero más lentamente, y condicionado a que el comprador vea que la situación se estabiliza para atreverse a comprar.

Otro fenómeno que anticipa Riestra es que la vivienda nueva va a empezar a ganar peso en las transacciones: ahora sólo protagoniza entre el 15 y el 17 por ciento y debería ir, poco a poco, aproximándose al 30 o al 40 por ciento. Por el lado de la oferta, este experto explica que cada vez está habiendo más interés en la compra de suelo, están apareciendo las grandes promotoras, así como alianzas entre éstas y fondos de inversión para desarrollar nuevos proyectos. Por el lado de la demanda, como señala Beatriz Toribio, los potenciales compradores también van a buscar más viviendas de nueva construcción. Tal es así que Gandarias prevé un

equilibrio entre operaciones de vivienda nueva y usada de cara a 2018. En definitiva, como señala Christian Gracia, de Forcadell, «**la vivienda nueva está viviendo un momento dulce porque fue la gran damnificada de la crisis. Estuvo en coma. Debido a la escasez de stock, vamos a seguir viendo ventas sobre plano**». Los propietarios, pues, de viviendas usadas van a tener una dura competencia.

Una subida del 5 por ciento

De acuerdo con este último experto, en 2017 el crecimiento va a ser más importante en operaciones, en las que se mantendrá el ritmo actual, que en evolución de los precios, que se podrían moderar. Así, espera un aumento del 10 por ciento en compraventas, frente a un 5 por ciento que prevé que aumenten los precios y valora: «Que crezcan las operaciones sí es favorable; pero que lo hagan los precios, no, porque expulsa a los jóvenes y otros colectivos del mercado inmobiliario», señala Gracia.

Rodríguez de Acuña también espera que los precios cierren este año y el siguiente con subidas de entre un 4 y un 5 por ciento. Algo más optimista es Riestra, que espera un avance de entre el 5 y el 7 por ciento. El experto de RR Acuña & Asociados precisa que ésta es una media nacional y que, por tanto, habrá ubicaciones, como las mejores zonas de Madrid, Málaga, Barcelona y Valencia, en las que los precios suben más que la media, dado que es ahí donde se concentra la creación de empleo, y donde también se sitúan las localidades turísticas más consolidadas. Aunque apunta que la evolución del mercado podría depender más del exterior que de lo que ocurra dentro de España, que ya ha cumplido con su parte: un Gobierno estable. Y menciona las implicaciones de la victoria de Trump para el comercio mundial y el posible daño que pueda sufrir Alemania. También, las consecuencias del 'Brexit' en la libra: si sigue a la baja, los compradores británicos pueden seguir replegados. Por último, lo que puede ocurrir en EE.UU. con los tipos y su posible imitación en Europa, dado que, si por un lado los bancos pueden ser más proclives a prestar con el precio del dinero más alto, las economías domésticas pueden sufrir por esa razón. Aunque parece que los compradores están protegiéndose ante esa posibilidad con hipotecas a tipo fijo, una tendencia que seguirá en 2017, como señala Toribio.

¿Se puede comprar?

Las mejores ubicaciones ya se han recuperado y ahora hay que buscar en zonas más descentralizadas para encontrar buenos precios. Pero, ¿será 2017 buen momento para comprar?

Las áreas de costa, como señala Fernando Rodríguez de Acuña, salieron antes de la crisis debido a que la que tiró de ellas fue la demanda extranjera. Pero advierte de que la que no ha despegado, quizás no llegue a hacerlo nunca, por lo que no hay que dejarse guiar por los aparentes 'chollos'. Aunque Gandarias apunta que las segundas residencias recuperarán el protagonismo, aunque no sólo por el papel del comprador extranjero, que volverá a ver en el mercado español una oportunidad y no una incertidumbre.

En general, según Rodríguez de Acuña, para comprar, se está poniendo ya difícil: «**Ya queda poco; hasta el precio del suelo se está calentando; quizás haya que 'pillar' ya, en un espacio de unos meses, sin esperar mucho más**». Gandarias añade: «Aquellos que compraron vivienda de reposición ya lo han hecho, y los que abordaron el mercado en busca de chollos también han cumplido su objetivo. Por eso, en 2017 el testigo pasará a los compradores de primera vivienda». Así, según Toribio, van a seguir aflorando demanda embalsada.

Aunque, también según Toribio, «el inmobiliario va a seguir siendo atractivo para los inversores». Y ello porque, como apunta esta experta, la subida de precios sólo implica, por el momento, normalización, recuperación de lo perdido. Por eso, estima que si 2016 puede cerrar con 410.000 compraventas, en 2017 pueden llegar a las 450.000, un ritmo saludable, pero muy lejos de las más de 700.000 del pico del ciclo.

El alquiler seguirá al alza

La renta media mensual de una vivienda se situaba en los 665 euros el pasado mes de octubre, según datos de pisos.com. Esta cifra es un 9,66 por ciento superior a la de octubre de 2015. «La renta media nacional podría

superar sin muchos obstáculos el límite de los 700 euros en 2017», afirma Manuel Gandarias, de pisos.com. Maurice Kelly, de JLL, sintetiza: **«El precio del alquiler ha venido recuperándose mejor que el precio de la vivienda»**. Estos datos refuerzan la idea de Christian Gracia, de Forcadell, a favor de la compra para destinar el inmueble para el alquiler sobre todo en las grandes ciudades. En ellas, afirma Gracia, los precios son altos, pero los alquileres también lo son y, según sus cálculos, pueden obtenerse rentabilidades de entre un 4 y un 5 por ciento. Ello, afirma Gracia, convierte al 'ladrillo' en un activo refugio frente a los vaivenes de los mercados financieros. Y esta cifra puede ser incluso más atractiva: de acuerdo con Fernando Rodríguez de Acuña, de RR Acuña y Asociados, la rentabilidad de algunos activos, los de más riesgo, puede subir hasta el 7 o el 8 por ciento.

Pero Juan Riestra advierte de que en los dos últimos años el precio del alquiler ha subido un 15 por ciento, lo que está expulsando a gente de la ciudad y ello debido a la presión turística, que está provocando una burbuja. Con ello coincide Gandarias: **«El 'boom' del alquiler turístico, de marcado carácter eventual, ha hecho mella en el arrendamiento de larga duración, introduciendo un desequilibrio nada deseable entre la oferta y la demanda»**. Pero la búsqueda de alquiler permanente, según Beatriz Toribio, de Fotocasa, va a seguir al alza, debido al número creciente de personas que no pueden acceder a la compra, como consecuencia de las condiciones de gran parte de los nuevos contratos de trabajo con bajos salarios y alta temporalidad. Así, según Riestra, el peso del alquiler puede alcanzar el 20 por ciento del parque de viviendas desde el 10 por ciento de antes de la crisis. Para Kelly, podría oscilar entre el 15 y el 30 por ciento. Pese a los buenos augurios de los alquileres, según Kelly, ello no implica que las rentabilidades vayan a mejorar, dado que también se prevén importantes ascensos en los precios de venta.