

ABC

El sector inmobiliario espera asentar su reactivación bajo la sombra de la duda de Cataluña

La falta de suelo finalista, el efecto de la ley hipotecaria sobre el crédito y la presión del alquiler turístico, los otros riesgos de futuro

Ya no hay duda: el sector inmobiliario ha consolidado su recuperación este año que termina. Y todo parece indicar que vientos favorables seguirán soplando durante 2018, pues se espera que este mercado continúe creciendo a ritmo sostenido y moderado, como hasta ahora. No sin ciertos riesgos que planean en el horizonte y pueden hacer variar el rumbo. La entrada en vigor de [la nueva ley hipotecaria](#), la situación de Cataluña y la pugna entre el alquiler turístico y residencial pueden influir en el comportamiento de este sector económico, como advierte un reciente informe de Pisos.com.

No obstante, «precios, compraventas, hipotecas y visados de nueva construcción dibujan un escenario de crecimiento estable a años vista», reza en este estudio. Los expertos, además, así lo corroboran. «Tendremos un crecimiento medio gracias a la reactivación paulatina del crédito y a la mejora de la economía», sentencia **Fernando Rodríguez de Acuña**, director general de la consultora [Acuña & Asociados](#).

Los expertos avisan: «Mejor comprar ya, porque mañana será más caro»

Aún lejos de las cifras del «boom» inmobiliario, **el precio de la vivienda recupera el pulso** tras la fuerte caída que sufrió cuando explotó la burbuja. Los últimos datos del Colegio de Registradores (tercer trimestre de 2017) estiman que el precio de la vivienda ha experimentado este año un incremento del 6,8%; el INE dice que un 5,6%;

el Ministerio de Fomento, más cauto, señala un repunte del 2,7% (1.500 euros de media por metro cuadrado), muy cercano del 2,4% que fija el Consejo General del Notariado. «Nos encontramos en niveles de 2005», señala **Ferran Font**, director de Estudios de Pisos.com. Y las perspectivas resultan bastante halagüeñas como pronostica Rodríguez de Acuña: [«Ya no hay expectativas de que los precios bajen](#). Mejor comprar ya porque si no será más caro mañana». Eso sí el precio se recupera a distintas velocidades según las regiones. «Existe una extrema atomización», afirma Font. Sin duda, las ciudades de Madrid y Barcelona ejercen como locomotoras de este repunte. «A esta reactivación también se irán sumando las grandes capitales. Ciudades como Zamora, Castellón y Ciudad Real siguen ajustando precios pero van mejorando», asegura **Pedro Soria**, director comercial de Tinsa.

Más transacciones

El aumento de las compra-ventas de vivienda es otro indicador de la buena salud del sector. En los nueve primeros meses de 2017 se han vendido 54,3 casas cada hora (en 2007 eran 94,5 operaciones). **Pisos.com estima que se cerrará el año con cerca de 475.000 transacciones**, un repunte del 17% respecto a 2016. Y las estimaciones preven llegar al medio millón en 2018. Sin embargo, no llueve a gusto de todos. A pesar de estos datos positivos, y de que en el tercer trimestre de 2017 la compra-venta de vivienda nueva creció más que la de segunda mano, los promotores creen que la recuperación real no ha llegado.

2017 siguió lejos de las cifras del boom, pero ya se vendieron 54 casas a la hora

Como prueba de ello aseguran que de las 475.000 transacciones «solo el 10% son viviendas de obra nueva», según **Carolina Roca**, vicepresidente de [Asprima \(Asociación de Promotores Inmobiliarios de Madrid\)](#). Roca explica que **«en 2017 se han iniciado 80.000 viviendas nuevas, una cifra muy baja**. Tocamos fondo en 2013 con 42.000. Desde entonces se ha ido produciendo un incremento. Estamos muy alejados de las 800.000 viviendas que se construían antes de la crisis. Con toda la prudencia que merece, para tener un crecimiento moderado se debían levantar 150.000 viviendas anuales».

Esa es la cifra que mantendría una velocidad crucero en el mercado de obra nueva, donde también hay que enfrentarse a otros retos. Además de la falta de financiación,

los promotores se quejan de otro fenómeno que se empieza a percibir en zonas concretas: [la falta de suelo finalista ya se nota, por ejemplo, en Madrid](#). «El suelo tarda muchísimo en generarse. Y sin suelo se recalientan los precios para construir. Este año la Comunidad de Madrid se ha comportado bien pues de las 80.000 viviendas iniciadas en todo el país, 25.000 han sido en Madrid. Pero en uno o dos años se consumirá el suelo disponible. Por eso, no hay que paralizar los planes que están en curso», dice la representante de los promotores.

La escasez de suelo finalista es una realidad en las grandes urbes, muchas veces provocada por las trabas administrativas, como apunta Pisos.com en su informe. En Madrid, la Operación Chamartín puede aliviar algo. «En Madrid la falta de suelo se está produciendo en el interior de la M-40. Los propios operadores ya están buscando suelo en el segundo anillo (Alcalá de Henares, San Sebastián de los Reyes, Tres Cantos, Majadahonda, Fuenlabrada, Getafe...) y tomando posiciones en el tercero. Donde se está vendiendo es donde no hay suelo», indica Rodríguez de Acuña. Mientras tanto el dinamismo o estancamiento del **precio de la vivienda usada dependerá del trasvase de demanda hacia la obra nueva**, apunta el informe de Pisos.com.

Los expertos explican otra ecuación difícil de resolver: la vivienda que se compra hasta ahora es de reposición, es decir consumidores que adquieren una segunda casa más grande y mejor, con otras características. «Es el segmento que mejor cumple los criterios de solvencia exigidos por los bancos», cuenta Font. Donde está el problema es en la población joven que no logra acceder a través de la compra a su primera residencia por su escasa capacidad de ahorro debido a unos niveles de ingreso muy inferiores. **Los jóvenes no pueden cumplir las exigencias financieras**. «Los bancos suelen exigir entre un 20 y 30% de ahorro de lo que vale la vivienda. Hay que arbitrar fórmulas que permitan completar esa parte de ahorro previo que necesitan y también medidas que dinamicen el mercado del alquiler», dice Soria, de Tinsa.

Este año se han concedido un 12% más de préstamos para comprar una vivienda

El acceso de los jóvenes a su primera casa en propiedad es la asignatura pendiente. De ahí, que el alquiler tome cada vez más fuerza, como asegura Soria. Es incluso una opción que muchos millennials barajan por razones culturales (su filosofía es usar las cosas y no tenerlas en propiedad), por movilidad laboral... **Esta demanda en alza y una oferta de viviendas en alquiler limitada está presionando los precios**. Pero también tiene su lado positivo, como cuenta Rodríguez de Acuña, «porque está

haciendo desaparecer mucho producto en stock, viviendas de bancos que ahora se venden, alquilan o compran fondos de inversión».

Este año también se han concedido más hipotecas y de mayor cuantía: 315.000 (un 12% más que en 2016) con una media son 115.000 euros de hipoteca (un 5% más). Pero 2017 no será recordado por este incremento en los créditos a las familias para adquirir una casa, sino como **el año de la hipoteca fija**. «Nos encontramos con un consumidor más maduro que sabe que el tipo fijo le conviene a largo plazo aunque los tipos variables sean más atractivos», explica Font.

Los riesgos cercanos

Pero este dulce panorama no está exento de amenazas. Existe el temor de que la nueva ley hipotecaria repercuta finalmente en el consumidor. «La normativa es un verdadero punto de inflexión para el sistema financiero», según Font. Si bien se alaba que aporta mayor transparencia y seguridad jurídica para el consumidor, no deja de ofrecer cierta incertidumbre. «Cambios —continúa— como la prohibición de la venta cruzada de productos vinculados o los límites impuestos a la comisión por amortización y a los intereses de demora podrían llevar a los bancos a endurecer las condiciones del crédito».

La situación política en Cataluña tampoco es buena compañera para mantener la recuperación y genera realmente las grandes dudas para el futuro. Aunque ya hay números que sugieren cierto descenso de precios, transacciones inmobiliarias y préstamos en Cataluña, Font considera que «todavía es pronto para valorar el impacto del soberanismo catalán», y que «el alarmismo no está justificado».

De las 80.000 casas iniciadas en todo el país, 25.000 han sido en Madrid

Una opinión que no todos los expertos comparten. La tensión política ya ha producido diversos efectos. «Por un lado —cuenta Rodríguez de Acuña— el abandono de sede de miles de empresas a otras ciudades ha generado que se dispare la demanda de oficinas en Madrid y Valencia, y caiga en Barcelona. **Desde hace un par de meses los precios del alquiler de oficinas están subiendo a velocidad de vértigo en esas dos ciudades**». Por otro lado, «en algunas zonas de Cataluña está paralizada la inversión. En la zona costera existe un gran peligro porque tiene mucho stock de viviendas que tienen su salida en el turismo y este está cayendo por la incertidumbre que

existe», explica Rodríguez de Acuña. Con este panorama, si las previsiones se cumplen y los riesgos se controlan, el mercado inmobiliario vivirá una dulce primavera en 2018».

Hacia dónde mira la inversión

«La inversión extranjera y nacional es muy fuerte y seguirá siendo buena en años venideros», prevé Rodríguez de Acuña. El inversor extranjero representa el 20% de las compra-ventas de vivienda en España, según Pisos.com. Ya sea para retirarse en la jubilación o como inversión pura y dura compra en Madrid, Barcelona y zonas costeras.

Los grandes fondos compraban antes con precios muy bajos y ahora buscan solidez. «Entraron fuertes hace dos años comprando oficinas, centros comerciales y hoteles. Veremos menos operaciones de este tipo», cree Rodríguez de Acuña. Ahora están también mirando a la vivienda de alquiler. «Hay inversores muy fuertes interesados en bolsas de vivienda para alquilar», asegura.