


La sombra de la desaceleración amenaza la reactivación de la industria del ladrillo

- Los expertos prevén subidas más moderadas de los precios a causa de la desaceleración económica



 **María José Pérez-Barco**
@MariaJose_1610

MADRID - Actualizado: 21/12/2018 02:46h

El dinamismo del mercado inmobiliario se ha consolidado un año más, a pesar de que en los últimos meses ha calado un halo de incertidumbre derivada de la [aprobación de la nueva ley hipotecaria](#). Los consumidores están preocupados por cómo los bancos repercutirán los gastos de la hipoteca que tienen que asumir a partir de ahora. Aun así, hace un par de días el Instituto Nacional de Estadística (INE) anunciaba [el buen ritmo de las hipotecas](#), que en octubre habían aumentado un 20,4% más respecto al mismo mes de 2017. También la nueva regulación sobre los alquileres, que entró en vigor esta semana, no convence ni a arrendadores ni a inquilinos. Son los nuevos escenarios que se irán implantando a lo largo de 2019 y generan ciertas dudas que refuerzan la tesis de que una posible desaceleración, paralela a la de la economía europea y española, se instale en el sector.

A pesar de todo, en **un mercado tan heterogéneo y atomizado**, que vive nuevos fenómenos y que se comporta de muy distinta manera según la ciudad, e incluso según el distrito o el

barrio del que se trate en una misma localidad, no existen grandes amenazas para el próximo año, pero sí inciertos comportamientos de los que hay que estar pendientes. «El impacto del Brexit, los juicios a los políticos catalanes, las elecciones municipales... son otras cartas políticas que están sobre la mesa y que también pueden influir en el sector», explica **Ferrán Font**, director de Estudios del portal pisos.com.

Madrid y sus municipios limítrofes siguen siendo, junto con Barcelona, las locomotoras que han vigorizado el mercado inmobiliario, ayudados por los repuntes de ciudades de la costa levantina, como Valencia y Málaga, y de las islas. En los primeros seis meses de 2018, **la capital concentró el 14,91% de las compras ventas realizadas en todo el país**. En total, este año cerrará con 520.000 transacciones en España, según las previsiones del portal pisos.com.

«Hemos perdido muchas oportunidades por la política de los gobiernos locales»

Ahora se venden y se compran más viviendas, sobre todo de segunda mano y para reposición, es decir para cambiar la primera casa por otra más grande y con mejor ubicación. No obstante, ha cambiado una tendencia: la compra sobre plano ha recobrado el pulso. «Crece, porque no había casi nada de obra nueva», explica **Rafael Gil**, director de Servicio de Estudios de la sociedad de tasación Tinsa. Los visados para uso residencial subieron un 26% hasta agosto de este año, con respecto al mismo periodo del año anterior. **De nuevo puede que Madrid lidere el ranking si supera la barrera psicológica de los 25.000 visados previstos para este año** (un 32% más que el año anterior), según datos de pisos.com, que prevé que se llegarán a los 30.000 visados el próximo año. «España ha ido por encima de la media europea en el sector inmobiliario, pero hemos perdido muchas oportunidades por la política de gobiernos locales. No haber bloqueado ciertos desarrollos urbanísticos podían haber impulsado más el mercado», critica **Fernando Rodríguez de Acuña**, gerente de Acuña & Asociados.

La primera vivienda

Pero el acceso a la vivienda sigue siendo un quebradero de cabeza para una gran sector de la población. **«La compra de la primera casa se está retrasando incluso hasta los 40 años y más.** La población joven no puede comprar por sus escasos ahorros y porque su capacidad de endeudamiento choca con los altos precios y el porcentaje máximo de financiación», cuenta Ferrán Font.

Algo que se resolvería con [más vivienda social](#). «Sólo el 2,5% del parque inmobiliario español es social frente a la media europea que es del 11% y en ciudades como Viena de un 40%. La colaboración público-privada puede trabajar con diferentes impuestos y medidas fiscales para generar más vivienda pública», opina Font.

También que las administraciones liberen suelo finalista ayudaría mucho en el acceso a un hogar. **«Generar producto de obra nueva a menor precio ayudaría a resolver el problema»**, asegura Font. De no hacerlo se producirán otros efectos. Por un lado, en grandes ciudades generadoras de empleo y con un fuerte tirón turísticos, ciertas áreas de costa y archipiélagos, «los precios de las viviendas tanto de venta como alquiler pueden subir de forma moderada», pronostica **Fernando Encinar**, jefe de Estudios de idealista.com. «La falta de obra nueva —afirma— en estas zonas será un acicate para que los precios suban. De hecho, en los grandes mercados cuantas menos grúas veamos, más subirán los precios». En el resto del país, los precios tenderán a una estabilización.

«Se están colocando viviendas en el mercado con valores inflados»

Aunque, Encinar añade otra variable: «Las elecciones municipales y autonómicas de mayo supondrán un punto de inflexión. Si los ayuntamientos siguen gobernados por partidos y políticos que están en contra de la construcción de vivienda los precios seguirán subiendo, como ha ocurrido en los últimos cuatro años. Si gobiernan partidos y políticos que entienden la urgencia de aumentar el parque de viviendas en aquellas capitales donde es necesario, los precios podrían moderarse y estar menos tensionados».

Por ahora, para el próximo año, **en Madrid los expertos prevén un incremento de precios «moderado»** en sintonía con la desaceleración económica prevista. «Se están colocando viviendas en el mercado con valores inflados», reconoce Font. Son vendedores que quieren sacar el máximo de rentabilidad, una práctica que «se dará de bruces con la ralentización económica», considera. Es decir, la subida de precios podría tocar techo.

No obstante, existen zonas muy sobrecalentadas, como el centro de las grandes ciudades. En Madrid, «los compradores no pueden optar a vivir en la almendra central, se ven desplazados fuera de la M-30, a distritos periféricos donde ya es palpable la tensión en los precios», comenta Font. En Villaverde, Vallecas... y en localidades limítrofes del sur y del arco norte-oeste, como Alcorcón, Pozuelo... ya están sufriendo las subidas, pero los precios «no se han desbocado. Se construye y vende a buen ritmo, a precios relativamente asequibles. Los que están actuando en el mercado son empresas profesionales que intentan no pisarse ni calentar los precios, porque si no sus segundas fases no se venderán. La venta evolucionará positivamente», asegura Rodríguez de Acuña.

La que sí está generando fuertes tensiones de precios en algunas zonas es la vivienda en alquiler, un fenómeno que ha entrado con fuerza en el mercado inmobiliario español, en el que tradicionalmente la vivienda en propiedad era la estrella. Pero, precisamente, porque **existe un amplio sector de la población con bajos ingresos** y sin capacidad de ahorro para afrontar la entrada de una hipoteca, la demanda de alquiler se ha multiplicado en los últimos años. A ello también ha contribuido la mayor movilidad de los trabajadores.

Los precios de los arrendamientos se han disparado tanto en grandes ciudades que [el esfuerzo que tiene que realizar una familia para pagar un alquiler](#) ya supera al que haría para pagar la mensualidad de una hipoteca. «La compraventa sube a un ritmo de 6-7% al año y el alquiler por encima del 16%», indica Font. Por poner un ejemplo, en Madrid capital la renta media se situó en septiembre en 1.758 euros al mes.

Según los expertos, no existe burbuja del alquiler, sino muy poca oferta y mucha demanda. Eso sube los precios

Pero esto no significa que exista una burbuja, insisten los expertos. «Los altos precios de los alquileres no se deben a ninguna burbuja —defiende Rafael Gil, de Tinsa—, sino que son producto de un déficit de la oferta y una demanda muy elevada», sobre todo en el centro de ciudades como Madrid y Barcelona donde no hay casas para alquilar y sí mucha población que quiere hacerlo. «La oferta es insuficiente. Estamos muy alejados de las ratios de oferta de otros países», continúa Gil.

Los pisos turísticos

Por si fuera poco, en este juego ha entrado un nuevo actor: los pisos de uso turístico que han presionado mucho los precios. Por este motivo, en la capital han subido los alquileres

más del 18% en el último año, desplazando a la población de toda la vida a barrios más periféricos. **Es lo que se conoce como gentrificación.** La subida de precios también se ha trasladado a los barrios periféricos pero de forma más sostenida que en el centro. «Los del centro ya no se pueden controlar», sentencia Rodríguez de Acuña.

Y eso que, en su opinión, el alquiler es el futuro. «Da acceso a la vivienda a más personas que no pueden comprar una casa, favorece la movilidad de la población y la profesionalización del sector tiende a estabilizar precios», defiende. Pero en un mercado tan atomizado, **la mayoría de los caseros son particulares que intentan obtener el máximo partido del alquiler de su casa.** Algunos coinciden en señalar que la subida de los alquileres tendrá también menos recorrido el próximo año, aumentará a un ritmo más moderada,

«teniendo en cuenta que los salarios no evolucionan y no son más elevados. No esperamos incrementos notables», pronostica Rafael Gil, de Tinsa.

La nueva normativa

A los expertos les resulta más difícil dar una proyección de lo que ocurrirá con el mercado del alquiler en 2019, como explica Font: **«En Barcelona hay zonas que empiezan a bajar.** Puede que esto también se extrapole a Madrid, pero es difícil de prever. Además hay varias políticas encima de la mesa que afectan a este sector». En efecto, el próximo año se empezarán a ver los efectos de la nueva regulación que el Gobierno acaba de aprobar para los alquileres. Entre otras medidas, recoge pasar de tres a cinco años la duración de los contratos y que no se pueda exigir un aval superior a dos meses de fianza. Finalmente, no pone un tope a los precios de los alquileres, algo que se podría corregir en los próximos años con la promoción de viviendas públicas para el arrendamiento como coinciden todos los expertos.