

Expansión

Cómo son y dónde están las mejores casas nuevas de la banca



San Roque (Cádiz)

POR E.UTRERAMADRID

Actualizado: 07/10/2017 21:05 horas

Las zonas de costa más turísticas y las grandes capitales, con Madrid y Barcelona a la cabeza, lideran las mejores promociones.

Han pasado casi 10 años desde el estallido de la gran burbuja inmobiliaria, y después de una gran travesía del desierto el sector financiero español sigue acumulando enormes cantidades de vivienda en sus carteras.

Según las estimaciones de RR de Acuña y Asociados, la banca cuenta en estos momentos con la cuarta parte del stock de viviendas del mercado, con aproximadamente 128.000 casas nuevas y 260.000 usadas.

Pero la consultora va mucho más allá. Calcula que según lo que se refleja en el balance de la banca y Sareb (el conocido como banco malo, al que fueron transferidos grandes paquetes de activos de entidades financieras en dificultades), hay un gran potencial de crecimiento de la oferta en cuanto salgan al mercado las viviendas en curso o en suelo de los bancos y de Sareb.

Unas cifras que RR de Acuña y Asociados estima en 973.000 viviendas en promoción y suelos para casi un millón de casas, además de los 30.000 inmuebles que suman la obra en marcha que la banca moviliza en sus distintos vehículos inmobiliarios.

En un escenario de mayor crecimiento económico, de mejora de la confianza de los consumidores y de alzas constantes de la rentabilidad de la inversión en vivienda la banca española está metiendo una velocidad más en la puesta en marcha de nuevas promociones inmobiliarias. Según un estudio de Idealista el rendimiento que ofrece la compra de residencial para el alquiler posterior creció hasta el 7,3% en el segundo trimestre del año.

Las grandes capitales (con Madrid y Barcelona a la cabeza) y las zonas de costa turística con mayor demanda (Málaga, Cádiz, Canarias o Baleares) lideran la comercialización de nuevas promociones (ya terminadas o que serán entregadas en los próximos trimestres) de la banca.

Viento de cola

El sector financiero quiere aprovechar el viento de cola para deshacerse de sus cuantiosas existencias de vivienda nueva a la mayor velocidad posible.

Los préstamos bajos y la prisa por vender 30.000 casas de obra en curso, ofrecen una buena oportunidad

Las cifras dicen que aunque sigue muy lejos de los niveles del boom, la venta de viviendas ha firmado su mejor mes de julio de los últimos siete años. Y Bankinter cree que en 2018 se venderán 550.000 inmuebles, la cifra más alta desde el año 2008.

Miguel Artazos, jefe de la Unidad de Comercialización de Inmuebles de Ibercaja, asegura que la entidad está promoviendo "en plazas grandes como Madrid, Barcelona o Zaragoza, donde podemos encontrar un perfil de cliente de calidad y donde la demanda está garantizada".

Artazos explica que el tipo de promoción inmobiliaria que se financia en estos momentos "no tiene nada que ver con lo que se hacía antes del boom. Ahora sólo salen adelante proyectos con viabilidad incluso en tiempos de crisis". Ibercaja tiene promociones en marcha a precios asequibles desde los 160.000 euros en Zaragoza y Valencia.

Los precios crecen en las zonas con mayor demanda, pero siguen muy lejos de los niveles precrisis

Mientras, los precios se mantienen aún muy alejados de los niveles previos a la crisis. En el informe de septiembre sobre la situación del mercado de la vivienda, Bankia, que comercializa productos propios, de Sareb y de otros promotores a través de Haya Inmobiliaria, explica que "Madrid, Cataluña y la costa muestran un intenso dinamismo impulsadas por el apetito inversor y el turismo, lo que se traduce en una subida de los precios en ubicaciones con escasez de oferta y de suelo finalista. No obstante, los precios se mantienen muy alejados de los máximos precrisis".

Por ejemplo, Solvia (el brazo inmobiliario de Banco Sabadell) iniciará en las próximas semanas la venta de una nueva promoción en Torrejón de Ardoz (Madrid) con precios desde los 150.000 euros, mientras que BBVA(a través de Avantaespacia Inmobiliaria, sociedad constituida por la división inmobiliaria de Inveravante y Anida, la inmobiliaria del banco) lo hace en la zona de nuevo desarrollo urbanístico de Málaga desde menos de 170.000 euros.

Precios en muchos casos atractivos en un momento en el que los tipos de interés siguen en el 0% en Europa. La competitiva oferta hipotecaria de los bancos (Bankinter acaba de reducir el precio de sus préstamos a tipo fijo) y la política monetaria expansiva del BCE, que garantiza que el euribor se mantendrá en territorio negativo al menos hasta finales del año que viene dibujan un escenario favorable para quienes quieren comprar una vivienda.

La demanda crece

Por ejemplo, la primera fase de 55 viviendas de la promoción de una total 200 de Solvia en el centro de Sevilla (ver cuadro) con entrega en el primer trimestre de 2019 ya ha sido contratada en un 75%.

La compra para alquilar después gana fuerza y eleva la oferta de casas de dos habitaciones

"Más del 95% de nuestras promociones están vendidas cuando las casas son entregadas", asegura Ignacio Ramírez, director de promoción y desarrollo en Altamira. La inmobiliaria ligada a Banco Santander está entregando 2.500 viviendas al año desde 2014. Y este año la previsión es llegar a las 2.800. En estos momentos, Altamira gestiona 186 viviendas de obra nueva.

"En algunas zonas de Madrid se producen ya subidas de precio de doble dígito", explica Ramírez, que cree que los precios van a seguir subiendo allí donde hay poco suelo urbano finalista, como en la zona norte de Madrid.

Solvía, el vehículo inmobiliario de Banco Sabadell, prevé subidas de precios del 7,3% hasta 2020. Su director general, Javier García del Río, asegura que la recuperación del mercado se está extendiendo a capitales más pequeñas y resalta el papel de los inversores en el proceso de recuperación general.

"Seguimos viendo una demanda muy fuerte de quienes compran para alquilar, una opción atractiva en un entorno de tipos de interés bajos. En Solvia hemos vuelto a considerar los inmuebles de dos dormitorios, que son los más aptos para el arrendamiento", explica García del Río.

Como muchos otros competidores en el sector financiero, Solvia está acelerando el ritmo de promociones. Las viviendas de nueva construcción alcanzaron en 2016 las 1.115 unidades. Este año prevé llegar a las 2.110 y en 2018 la cifra se dispararía hasta las 3.030 unidades.