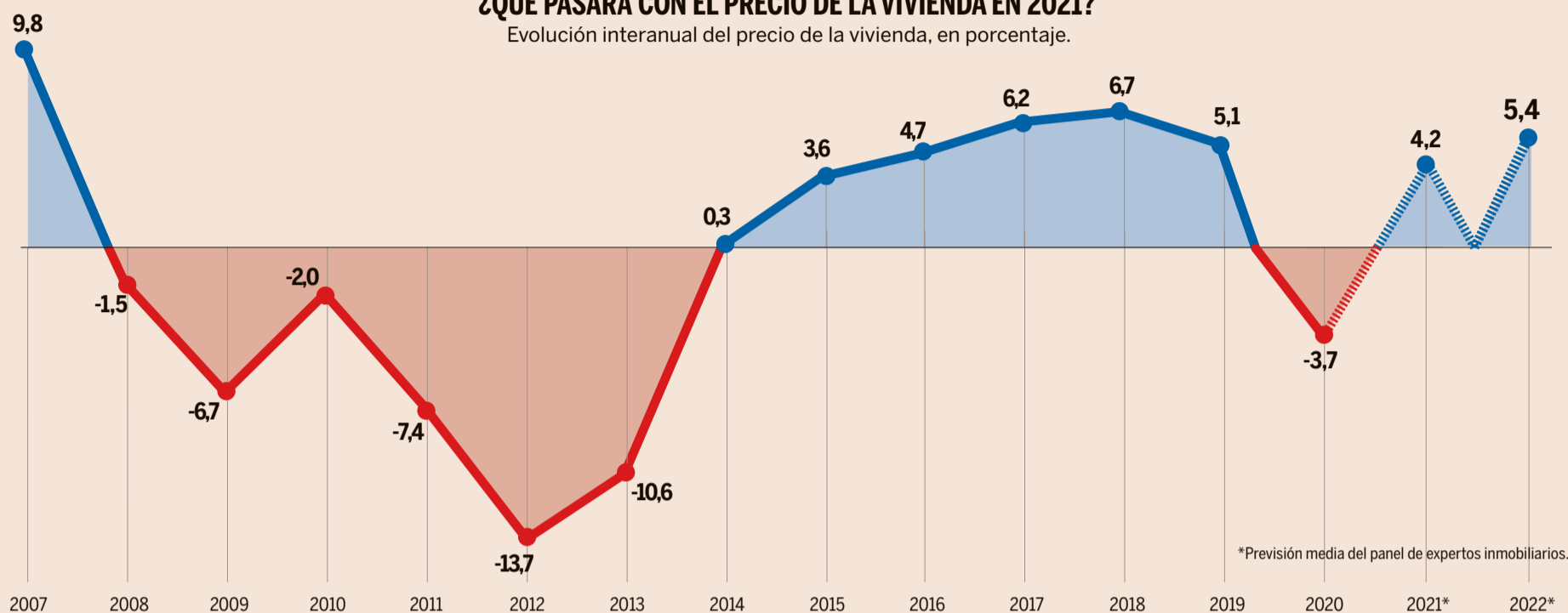


ECONOMÍA / POLÍTICA

PANEL DE EXPERTOS INMOBILIARIOS EVOLUCIÓN EN 2022

¿QUÉ PASARÁ CON EL PRECIO DE LA VIVIENDA EN 2021?

Evolución interanual del precio de la vivienda, en porcentaje.



Expansión

Fuente: Elaboración propia e INE

El precio de la vivienda subirá más de un 5% en 2022 y las ventas superarán el nivel preCovid

MERCADO INMOBILIARIO/ Los precios de la vivienda se verán impulsados por las subidas de los costes de construcción y la escasez de inmuebles nuevos y de calidad. El gran riesgo es que la inflación provoque un cambio en la política del BCE.

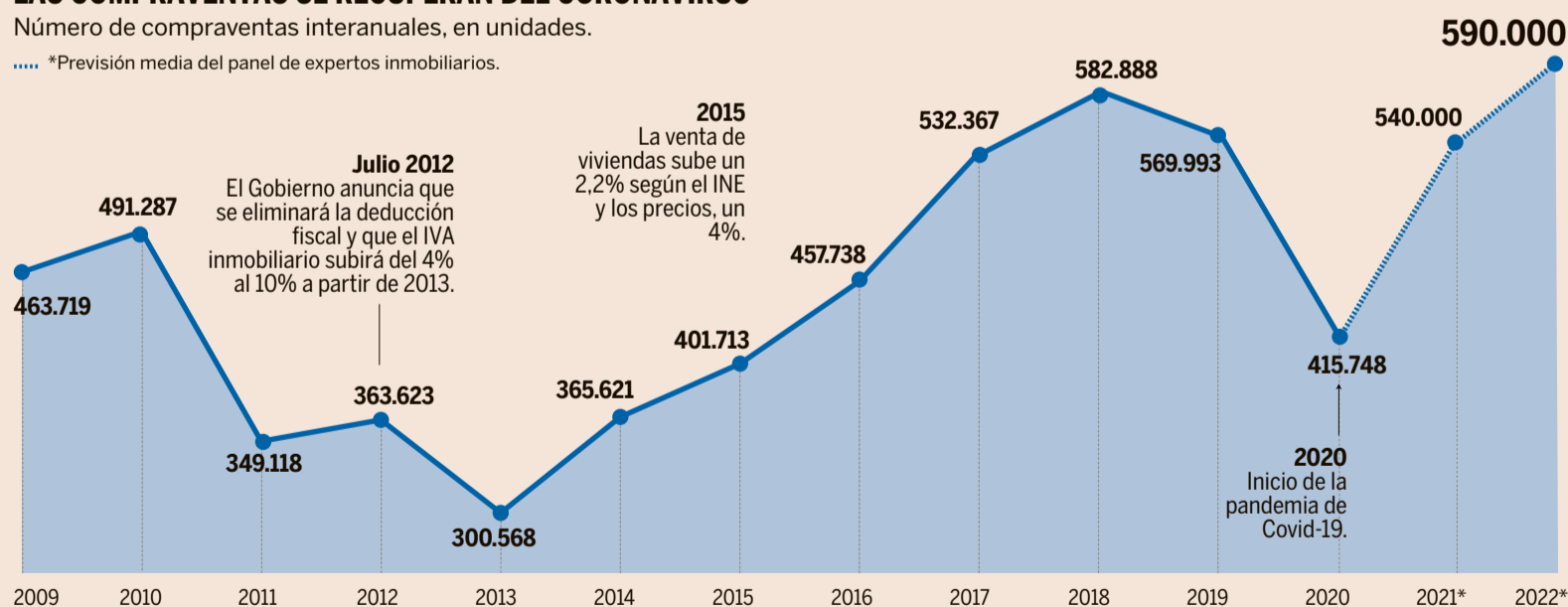
Pablo Cerezal. Madrid

El mercado de la vivienda ha girado en varios sentidos desde el estallido de la pandemia del coronavirus. Por un lado, la crisis económica provocó un derrumbe de las ventas con su consiguiente impacto en los precios, al tiempo que la menor llegada de turistas causaba un aumento de la oferta de vivienda en alquiler. Posteriormente, el ahorro generado durante los meses del confinamiento y los descuentos llevaron a un aumento de las transacciones que empezó a animar los precios aunque la demanda ya ha dejado claro su preferencia por un segmento muy concreto del mercado: las viviendas amplias y con espacios al aire libre. Y es precisamente la escasez de este tipo de viviendas la que llevará a prolongar las subidas de precios este año. De hecho, los profesionales y expertos inmobiliarios consultados por EXPANSIÓN apuntan a incrementos de precios del 5,4%, apoyados por una recuperación de las ventas hasta niveles previos a la pandemia. Y también el alquiler, que experimentó un deterioro por la

LAS COMPRAVENTAS SE RECUPERAN DEL CORONAVIRUS

Número de compraventas interanuales, en unidades.

..... *Previsión media del panel de expertos inmobiliarios.



Expansión

Fuente: Ministerio de Fomento y elaboración propia

pandemia, se podría recuperar a lomos de la subida del IPC y la vuelta de los turistas. ¿Los grandes riesgos? Que la inflación lleve al Banco Central Europeo a cerrar el grifo de la política monetaria y que la nueva Ley de Arrendamientos hunda las nuevas promociones para el alquiler,

provocando mayores tensiones en los precios. Los precios de la vivienda subirán en torno al 5%, de acuerdo con la mayor parte de los más de veinte expertos consultados por este periódico, aunque algunos de ellos llevan la subida hasta el 10%. Esta vuelta de tuerca viene del cambio de

preferencias de la demanda, que a raíz del confinamiento ha optado por viviendas más amplias, con espacios exteriores y una mayor eficiencia energética, unas características que solo están presentes en un segmento muy concreto del mercado. “La vivienda nueva seguirá siendo cara y

escasa y supondrá solo el 15% de las transacciones”, señala el presidente de Euroval, José Vázquez Seijo, que añade que las subidas serán mayores en aquellas zonas que han quedado lejos de la recuperación y “menor en aquellas zonas donde más se incrementó el precio en 2021, entre el 5% y

el 7%, como Málaga, Valencia, Madrid o Barcelona”. Sin embargo, este es un tema que suscita gran división entre los expertos, ya que muchos de ellos señalan que serán estos grandes mercados los que seguirán tirando de los precios del sector inmobiliario durante el año en curso, debido a

que es en estas zonas donde mayor es la diferencia entre la oferta y la demanda. Además, hay que tener en cuenta que la subida de los costes de construcción, derivada de la subida de los precios de la energía y las materias primas, así como de la escasez de mano de obra cualificada, repercutirá parcialmente, en los precios.

Por otra parte, el grueso de los expertos apunta a una mayor recuperación del número de compraventas, con una subida en el entorno del 10%, lo que podría hacer que la vivienda supere la cifra de transacciones alcanzada en 2018.

Entre los factores que pueden prolongar el incremento de las compraventas está el mayor interés de los ciudadanos por la compra, en contraposición al alquiler, además de unos tipos de interés históricamente muy bajos. Sin embargo, algunos expertos advierten de un posible estancamiento o incluso retroceso de las ventas, derivado del agotamiento ya el año pasado de la demanda embalsada durante los meses del confinamiento. Y a todo ello hay que sumar dos grandes riesgos: el posible cierre del grifo de la política monetaria europea con el objetivo de controlar las presiones inflacionistas, lo que reduciría la financiación, y la subida de los costes de construcción, que podría ahogar el interés por las nuevas edificaciones.

Alquiler

También en el mercado del alquiler los expertos anticipan unas subidas de precios superiores al 5%, debido en gran medida al efecto de la actualización de rentas por la subida del IPC, aunque es de esperar que no todos los propietarios la apliquen en su totalidad debido a la debilidad de la demanda causada precisamente por las subidas de precios. A esto hay que sumar una continuidad de la recuperación del sector turístico, lo que podría ayudar a seguir tirando de los precios en este año que acaba de comenzar. La gran incertidumbre la genera la nueva Ley de Alquiler ya que, si bien afectará a un porcentaje reducido del mercado, también podría desincentivar la puesta en este mercado de nuevos inmuebles en las zonas más tensionadas, acelerando las subidas de precios. Con todo, los expertos también mencionan la entrada de los fondos Next Generation EU como la oportunidad para incrementar la oferta de alquiler asequible.



Eduard Mendiluce, consejero delegado de Anticipa y Aliseda.

“El sector superará las 600.000 transacciones”

“El sector va a consolidar en los próximos meses la buena marcha por la que está discutiendo. La compraventa de vivienda ha acumulado varios meses de subidas. A cierre de 2021, las transacciones se habrían acercado a las 600.000 unidades. En 2022 prevemos que se superará esta cifra. En los próximos meses, conviene impulsar medidas que fomenten la oferta y huyan de una regulación excesiva. Las administraciones públicas han de ser conscientes de que 2022 puede suponer una gran oportunidad de cambio para el sector. Los fondos *Next Generation* jugarán un papel fundamental para la rehabilitación de vivienda y permitirán que España cuente con un parque de vivienda renovado en los próximos meses”.



José García Montalvo, catedrático de la Universidad Pompeu Fabra.

“A final de año se podrían incrementar un 8%”

“Los precios continuarán acelerándose durante 2022 y a final de año se podría alcanzar un incremento del 8%. Los alquileres, sobre todo en las grandes ciudades, se han mostrado más sensibles a la evolución económica, con caídas sustanciales en Barcelona y Madrid, aunque se están estabilizando. En 2022 se debería observar un incremento contenido, pero el efecto de la inflación podría llevar el incremento nominal al 5% en las grandes ciudades. La evolución será muy heterogénea por ciudades y parte del proceso de salida de las grandes zonas metropolitanas podría revertirse si se supera la pandemia y el teletrabajo se reduce como se observaba en las estadísticas anteriores a la sexta ola”.



Beatriz Toribio, experta inmobiliaria.

“Los precios subirán entre el 4% y el 5%”

“La buena salud de la financiación, el ahorro de las familias y la confianza de los compradores explican las subidas de precios en torno al 5%, impulsadas sobre todo por el importante tirón de la obra nueva. Y aunque la subida de precios este año también estará entre el 4% y el 5%, hay varios factores que amenazan este panorama tan alentador. La vivienda seguirá siendo un valor refugio para los inversores en un contexto de liquidez y de volatilidad en las bolsas y de tirón de la demanda frente a una oferta contenida, pero el elevado coste de los materiales, la escasez de mano de obra y las tensiones inflacionistas que amenazan a la economía mundial podrían poner freno a este momento tan dulce que vive el inmobiliario”.



Concha Osácar, socia fundadora de Azora.

“La falta de oferta elevará el precio entre el 5% y el 10%”

“El reto para el 2022 sigue siendo la escasez de oferta, tanto en venta como en alquiler. Esto, unido a costes de construcción todavía elevados, niveles de producción bajos, y fuerte crecimiento de la demanda en grandes zonas urbanas, nos lleva a esperar un entorno inflacionario, con subidas del precio de venta similares al 2021, entre el 5% y 10%, y recuperación del precio de alquiler de entre el 2,5% y 5%. Asimismo, esperamos un aumento de las compraventas del 5%-10% asociado a una mejora en las economías familiares, pero lejos de los máximos históricos debido a restricciones en la oferta de vivienda nueva. El alquiler, seguirá ganando cuota de mercado, movilizado por un crecimiento imparable de la demanda”.



Consuelo Villanueva, Directora de instituciones y grandes cuentas de Sociedad de Tasación.

“Los costes de construcción se encarecen”

“Después de tres semestres de incrementos inferiores al 1%, el precio de la vivienda nueva refleja una tendencia al alza, protagonizando a cierre de año un crecimiento interanual del 3%, hasta los 2.551 euros por metro cuadrado. De cara a 2022, estamos observando que los costes de construcción se encarecen debido a los precios de materias primas, energía y transporte. Por otro lado, la mano de obra es escasa y poco especializada. La buena noticia de la llegada de financiación europea a través del Fondo *Next Generation*, que actuará como detonante de la inversión en el sector inmobiliario, plantea un gran reto al sector con el objetivo de transformar el parque de viviendas existente”.



Borja Garcia-Egotxeaga, consejero delegado de Neinor Homes.

“Habrá una mayor subida de la obra nueva”

“La tendencia de precios se mantendrá en un incremento moderado, con subidas de entre el 4% y el 5%. Habrá, eso sí, mayor encarecimiento en la obra nueva en comparación con la segunda mano debido a una mayor escasez en la oferta de vivienda en construcción y a la diferencia de calidades con las que se están edificando en la actualidad. El precio de los alquileres vendrá marcado también por el control de la pandemia y el desarrollo de la futura Ley de Vivienda, probablemente los precios se mantengan moderados en zonas sin exposición turística o donde la oferta supere ampliamente la demanda, pero si logramos recuperar la actividad turística notaremos un incremento de precios en esas zonas en las áreas más demandadas”.

PANEL DE EXPERTOS INMOBILIARIOS EVOLUCIÓN EN 2022



Susana Rodríguez, CCO de Savills Aguirre Newman.

“La obra nueva seguirá despertando interés”

“La obra nueva seguirá despertando mucho interés. Durante el periodo de construcción, la mayoría de los proyectos se ha vendido de forma completa o está muy cerca y el precio ha tenido una trayectoria ascendente en el entorno del 5%. En cuanto a vivienda en alquiler, es imprescindible seguir avanzando para crear un parque de vivienda asequible. Mercados con elevado nivel de demanda, como pueden ser Madrid, Barcelona o Málaga, con una oferta insuficiente, mantendrán la tendencia al alza hasta que el mercado quede equilibrado por entrada de oferta”.



Carlos Olmos, Fundador y Managing Director de uDA.

“Estamos en una fase de ciclo madura”

“El residencial se posiciona como el activo con mayor inversión en España (25% del total). Los datos de afiliados no presagian ningún cambio a corto plazo, si bien debemos estar atentos a los indicadores macro de tasa de esfuerzo e inflación. Estamos en una fase del ciclo madura, con especial relevancia del valor añadido. Se esperan crecimientos de precios del 3%-5% en compraventa en los próximos dos años. Bastantes ciudades están recuperando la fase de la curva preCovid, con comportamientos diferenciados en cada micromercado. El alquiler continuará creciendo y veremos más rehabilitación”.



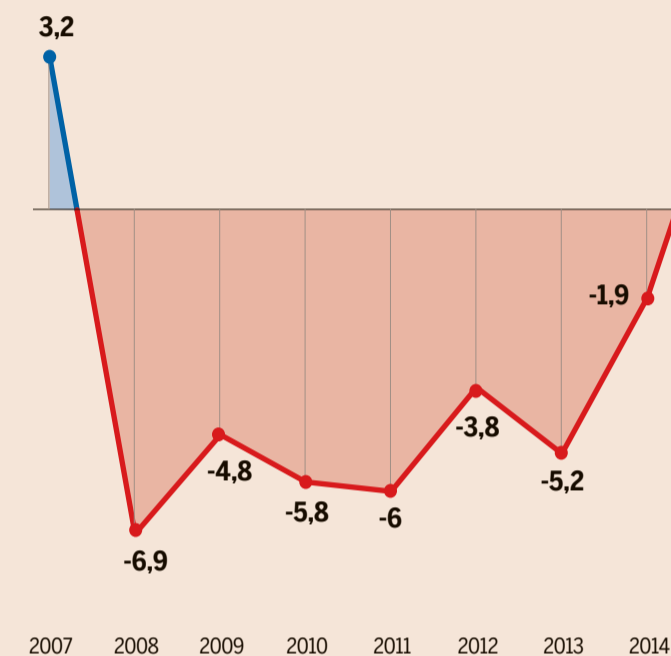
Carmen Panadero, presidenta de Women in Real Estate Spain (WIRES).

“Los precios continuarán al alza”

“Los precios de la vivienda continuarán al alza con aumentos moderados, debido a la demanda embalsada posCovid, los bajos tipos de interés y el incremento de los costes de producción por los precios de los materiales, la inflación y la falta de mano de obra. La vivienda nueva crecerá más que la usada porque responde mejor a las necesidades del mercado, como amplitud, espacios polivalentes, terrazas, acceso a zonas verdes y eficiencia energética. El precio del alquiler subirá en las CCAA que apliquen la nueva Ley de Vivienda por la incertidumbre que genera en el propietario”.

EL FUTURO DE LOS PRECIOS DE ALQUILER

Variación interanual del precio de la vivienda en renta, en porcentaje.



Expansión



Pedro Soria, Chief Commercial Officer (CCO) de Tinsa.

“Los precios se seguirán tensionando al alza”

“La demanda residencial se mantendrá activa, con un incremento de las compraventas a niveles superiores a las cifras pre-pandemia, en un escenario de tipos de interés bajos, mientras la oferta continuará reactivándose a menor ritmo, afectada por el incremento de las materias primas, la escasez de mano de obra y los largos plazos de las licencias. Ese desacople seguirá tensionando los precios al alza, sobre todo en el segmento de obra nueva, aunque de forma moderada. Resolver el acceso a la vivienda, en compra o en alquiler, se mantiene como el principal reto, junto al empleo de los fondos europeos para el desarrollo de vivienda asequible”.



José María Basañez, presidente de Tecnitasa y presidente de Atasa.

“Subidas de precios en torno al IPC”

“Se espera que, atendiendo a la combinación de elevado IPC y todavía bajos tipos de interés en el mercado, se favorezca la inversión inmobiliaria como valor refugio, previniéndose por tanto una presión al alza en los precios de alquiler de viviendas, en la misma línea que en los precios de compraventa de viviendas. El IPC subió un 6,7% en diciembre lo que nos hace pensar que la subida de los precios de la vivienda estará en un rango muy similar, con unas previsibles subidas entre el 5 y el 7%. Y en relación similar o incluso mayor deberán de incrementarse los alquileres, ya que la Ley de la Vivienda afectará a muy pocas viviendas”.



Carolina Roca, vicepresidenta de ASPRIMA.

“Alzas, salvo cambio en la política monetaria”

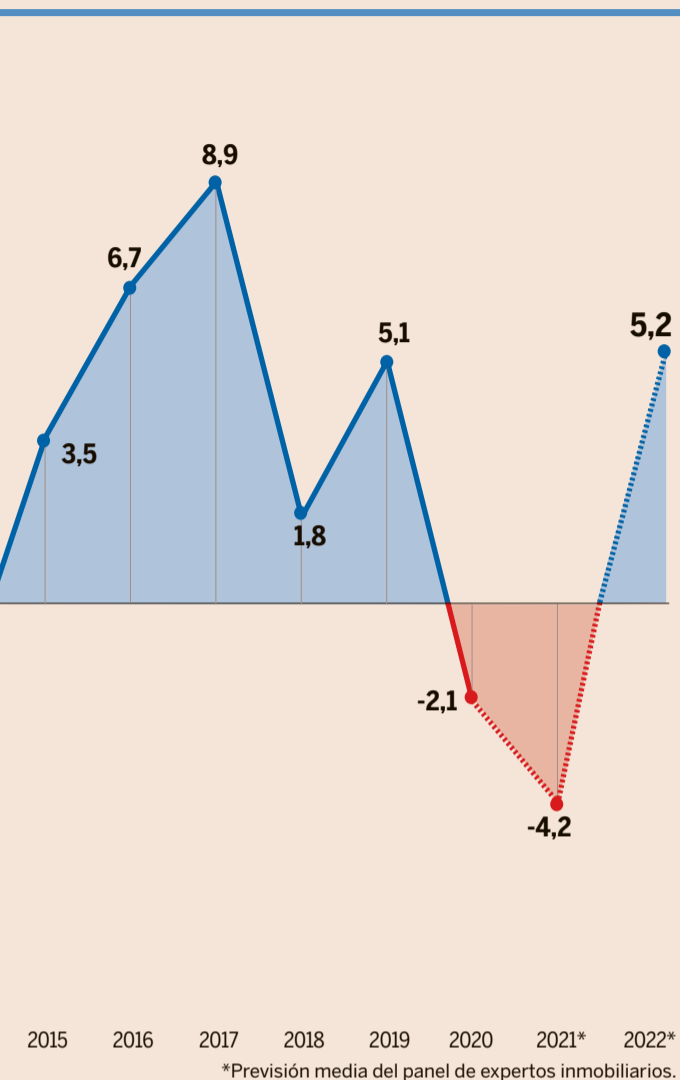
“En un entorno de políticas monetarias expansivas y tipos de interés negativos, el mercado de la vivienda se afianza como valor refugio para el ahorro de las familias y atrae importantes volúmenes de inversión. Salvo que en el 2022 se reviertan estas políticas por el incremento de la inflación, la previsión es que el número de transacciones sea similar al 2021, superando las 550.000 viviendas, y que el precio de la vivienda registre incrementos sostenidos como viene haciendo en los últimos 5 años, sobre todo en la vivienda nueva. La escasez de oferta de vivienda a precio asequible, sin duda seguirá tensionando el precio de los alquileres”.



Yolanda Fernández Pereira, directora de Estudios de R.R. de Acuña y Asociados.

“Esperamos un avance moderado, del 2,8%”

“Pese al dinamismo de la demanda de vivienda, no contemplamos un escenario de burbuja. Esperamos que los precios avancen de forma moderada en 2022 a un ritmo del 2,8% anual. En las áreas de la costa turística del arco mediterráneo y los archipiélagos estimamos un aumento del 3,3%, con un 3,5% en obra nueva. Además de la incertidumbre en cuanto a la pandemia, existe el riesgo de una cronificación de la inflación que tendría un impacto directo en la elevación de los costes de financiación y la consecuente pérdida de poder adquisitivo de los hogares, lo que puede frenar la recuperación del sector inmobiliario”.



Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Mitma, Fotocasa y panel de expertos



María Andreu,
directora general de Asval.

“Será el activo de referencia en 2022”

“La vivienda en alquiler ha sido el *asset class* de referencia el pasado año y lo va a seguir siendo en 2022. La demanda de vivienda alquilada por parte de los inversores será mayor debido a los tipos de interés en mínimos junto con un entorno de inflación. Ante esto, debemos evitar desequilibrios de oferta y demanda por falta de oferta en el mercado de alquiler. Es fundamental evitar la sobreregulación. La futura Ley de Vivienda, en cambio, avanza en el sentido contrario, con medidas que limitan la oferta y discriminan de manera injustificada a los grandes propietarios”.



Juan Antonio Gómez-Pintado,
presidente de Vía Ágora.

“El alza de los costes afectará a los precios”

“A lo largo del año 2021 los costes de construcción se han visto encarecidos en un 8% debido a la subida de los precios de las materias primas. Sin tener en cuenta las ventas ya firmadas, es previsible que algo menos del 50% de esta subida se traslade a los precios de las viviendas. Este hecho, sumado al de la falta de oferta de obra nueva, provoca que aumente el porcentaje de promociones vendidas sobre plano, que actualmente alcanzan el 70%-75%. Prevemos 105.000 viviendas, una cifra similar a la de 2019, que se irán incrementando para evitar así subidas de precio indeseadas”.



Gonzalo Bernardos, profesor titular
y director del Máster Inmobiliario de la UB.

“Las ventas subirán un 15%; el precio, un 10%”

“En el segundo semestre de 2021, el boom inmobiliario llegó al mercado residencial, algo que la pandemia pausará durante el primer trimestre de 2022. No obstante, en los tres siguientes ganará intensidad. En el conjunto del año, las ventas aumentarán un 15% y el precio lo hará un 10%. En el primer trimestre, las viviendas unifamiliares en la periferia de las grandes y medianas ciudades serán el producto de moda. En los siguientes, los pisos en los barrios más céntricos y de clase media-alta de las principales urbes. En el conjunto del año, la gran sorpresa serán las viviendas turísticas”.



Eduardo Carreño, Director de Operaciones de
Residencial de Metrovacesa.

“Fuerte demanda, sobre todo en obra nueva”

“2022 será el año para consolidar las tendencias que hemos visto durante 2021. Habrá una demanda de vivienda fuerte, sobre todo en la obra nueva, lo que se traducirá en subidas moderadas de precios, a niveles similares a la inflación, especialmente en las ciudades con mayor demanda y un mercado residencial más tensionado. En alquiler, confiamos en que el inversor institucional mantendrá su interés en el mercado español considerando la demanda actual de esta tipología de vivienda y el claro déficit que registra. El *build to rent*, uno de los grandes protagonistas en 2021, podrá mantener su senda creciente en el próximo ejercicio”.



Samuel Población, director nacional de
Residencial & Suelo de CBRE España.

“Las compras caerán ligeramente en 2022”

“La vivienda ha salido fortalecida de la crisis del Covid, convirtiéndose en un bien todavía máspreciado y la previsión para 2022 es muy positiva. Los precios crecerán un 4,6%, destacando el incremento de la obra nueva, que será de un 6,6%, mientras que la segunda mano lo hará de forma más conservadora (4,3%). Las transacciones de vivienda caerán ligeramente en 2022 (-4,9%) por la materialización de la demanda embalsada en 2020 que materializó las compras en 2021. No obstante, la demanda de vivienda nueva crecerá un 2,6% en 2022. En el precio del alquiler residencial, en 2022 se espera la misma tendencia al alza”.



Antonio de la Fuente, Managing Director de
Corporate Finance en Colliers International Spain.

“El alquiler alcanzará los niveles pre-pandemia”

“Esperamos que los precios crezcan entre el 3% y el 4%, aunque se podrían producir incrementos de entre el 5% y el 10%, más en vivienda nueva que usada, en algunas de las zonas donde la demanda está creciendo con fuerza. Observamos seis mercados donde podrá producirse este fenómeno: Madrid y Barcelona, Islas Baleares, Valencia, Alicante y Málaga. En 2022 el número de transacciones aumentará hasta las 630.000 unidades. Los precios del alquiler han registrado mayores caídas, pero desde el mes de septiembre hemos visto incrementos generalizados en casi todos los mercados, en 2022 se alcanzarán los niveles pre-pandemia”.



María Matos,
portavoz de Fotocasa.

“El alquiler bajará mientras la compra sube”

“Las bajadas del alquiler han marcado el año 2021 y seguirán siendo la tendencia para la entrada de 2022. Sin embargo, el mercado de la compraventa ha reconquistado el sector implantando un auténtico *boom* por cambiar de vivienda. Las preferencias y necesidades habitacionales de los ciudadanos se han modificado debido al confinamiento generando una gran demanda por comprar vivienda. Será oportuno y saludable que el precio del mercado residencial se mantenga estable, como se ha mantenido hasta ahora, con pequeñas fluctuaciones de precios, pero mostrando aumentos moderados de entorno al 3% y 4%”.