



2016: La estabilidad se instala en el sector de la vivienda

El cambio de tendencia se consolida, si bien los indicadores de la capital andaluza están por debajo de los de las grandes ciudades y el atraso en la recuperación es mayor en la provincia

Nicol Jiménez
SEVILLA

►Se rompió la dinámica de los últimos años. El mercado se ha estabilizado, así que se prevé un 2016 «tranquilo» para el sector inmobiliario en Sevilla. El comprador tiene más confianza y los datos de 2015 avalan la consolidación de una tendencia positiva. Sin olvidar, eso sí, que el negocio de la vivienda cayó tanto durante los años de recesión que cualquier mejora, por pequeña que sea, brilla en las estadísticas. Y no son pocas.

Precios, volumen de ventas, alquileres, rentabilidad, hipotecas, visados, *stock*, mercado del suelo... En general, en la ciudad de Sevilla está despertando la actividad, pero está retrasada en comparación con Madrid o Barcelona, o en relación con la costa malagueña, donde se benefician de la demanda extranjera. «Y si Sevilla está retrasada un par de años respecto a Madrid o Barcelona, el área metropolitana lo está otros dos o tres años más», apunta Rafael Jiménez, coordinador técnico de Tinsa en la zona Sur. Él mismo señala que el sector está dividido en micromercados, que pueden ser muy distintos dentro de una misma ciudad. Así que para hacer una radiografía de cómo será el negocio inmobiliario en 2016 en Sevilla hay que ir por partes. En primer lugar, ¿cómo evolucionarán los precios de las viviendas en venta? Los expertos responden.

LOS PRECIOS

Sin bajadas y sin grandes subidas

Jesús Anaya, director territorial de Andalucía de CBRE Spain -consultora inmobiliaria número 1 del mundo-, asegura que 2015 fue un ejercicio de estabilización de los precios medios de venta, así que esperan un 2016 que continúe con esa tendencia. «No habrá bajadas, pero tampoco subidas pronunciadas», indica para añadir que «en años sucesivos, si continúa la recuperación económica y del empleo, el aumento del consumo llegará



Regresan los carteles que anuncian inmuebles que se venden o se alquilan. / Inma Flores

Desarrollos urbanísticos

EL SUELO, DE LA ACTIVIDAD CERO A PEQUEÑAS PROMOCIONES

El mercado de la compraventa de suelo fue «inexistente» en los últimos cinco o seis años en Sevilla y su provincia, pero ¿qué pasará en 2016? Rafael Jiménez, coordinador técnico de Tinsa en la zona Sur, asegura que el precio del suelo procede del valor final de la vivienda, así que si se estabilizan los precios de éstas, el suelo también lo hará en relación con el último trimestre. En el área metropolitana es «práctica-

mente nulo el mercado, sólo hay movimiento en Entrenúcleos, Dos Hermanas», apostilla.

Y en Sevilla capital también hay ventas puntuales. Existe actividad con respecto a hace un año y medio o dos años, «cuando era cero». «Ahora se desarrollan promociones pequeñas, pero ya es algo teniendo en cuenta que venimos de la nada», reitera Jiménez.

Para José Antonio Pérez, director general del Instituto de Práctica Empresarial, el objetivo en 2016 es «conseguir valor líquido al alza sólo en aquellos suelos aptos para proyectos viables desde una perspectiva funcional inmobiliaria», tendencia que exige creatividad, profesionalidad y orientación al cliente, todo para minimizar riesgos.

también a la vivienda, pero este movimiento no es previsible en el corto plazo».

José Antonio Pérez, director general del Instituto de Práctica Empresarial (IPE), augura subidas del precio «en torno al 5 por ciento en lugares *prime* con servicios y bien comunicados», frente a una subida media nacional superior al 5 por ciento.

Para Rafael Jiménez, coordinador técnico de Tinsa en la zona Sur, la tendencia y los índices que manejan establecen para Sevilla y su provincia en el último trimestre del pasado año «un descenso del 0,3 por ciento», un porcentaje «muy bajo que hay que interpretarlo como estabilización de precios».

«Se detecta que hay movimientos a los que no estaba-

mos acostumbrados en los últimos cinco o seis años. Ya hay promociones en los alrededores del centro de la ciudad, como en Carretera de Carmona o Miraflores. En zonas como éstas es posible que haya un ascenso de precios, pero pequeño. Son, en todo caso, nuevas promociones de, como mucho, 56 o 64 viviendas», apostilla.

Lázaro Cubero, responsable del departamento de análisis e información del Grupo Tecnocasa, aporta un dato: en Sevilla el descenso de los precios fue del 52 por ciento desde 2006. «En 2016 no bajarán más, pero tampoco subirán», apostilla. A su juicio, este año el cliente tiene confianza, sabe que los precios tocaron fondo y que, incluso en determinadas zonas, empezarán a subir, y también que «hay más facilidad para lograr créditos».

COMPRAVENTAS

A la mitad, pero en aumento

En cuanto al volumen de compraventas, José Antonio Pérez cree que seguirá la tendencia de crecimiento, «aunque en Sevilla es menor que la media andaluza, que la de la costa y que la de otras ciudades comparables». Según el último Pulsímetro del Instituto de Práctica Empresarial, en Sevilla crecerá un 5,65 por ciento el número de compraventas, frente al 14,86 por ciento de media en Andalucía.

De la misma opinión es Rafael Jiménez (Tinsa), para quien «si se consolida la recuperación, si se cumple la creación de empleo prevista y el crecimiento de la economía cercano al 3 por ciento, el ritmo creciente se mantendría, pero la incertidumbre política puede afectar». «El riesgo es inherente a la situación económica», defiende.

Según los datos del Gobierno central, el promedio de ventas en Sevilla es de casi mil viviendas al mes (965), un ritmo todavía muy inferior al que se registraba en 2008: con una media mensual de más de 2.000 escrituras de compraventa en la provincia. Todavía se vende



Sevilla lidera la rentabilidad bruta de los alquileres, con un 8,2%

N.J.

Los datos del Banco de España y de Tecnocasa apuntan a que la ciudad de Sevilla lidera la clasificación de ciudades españolas con más rentabilidad bruta anual por alquiler de vivienda con un 8,2 por ciento. En Madrid el rendimiento es del 7,7 por ciento; en Zaragoza, del 7,4 por ciento bruto anual, y en Barcelona, del 6 por ciento. Eso sí, en este dato no se tienen en cuenta las plusvalías, los impuestos ni los gastos que conlleva un piso arrendado. Con todo, «la inversión bruta se puede recuperar en Sevilla en doce o trece años», explicó Lázaro Cubero, responsable del departamento de análisis e información del Grupo Tecnocasa. Y más. Según el estudio de esta inmobiliaria, los pisos

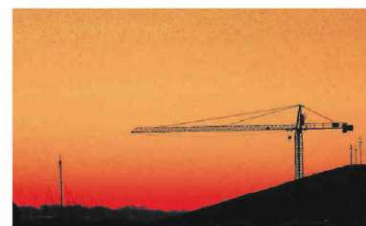
alquilados con más rentabilidad para su dueño son los que están «en una calle céntrica de Sevilla y no tienen ascensor, mientras que los que presentan menos rentabilidad son los más grandes, de entre 60 y 90 metros cuadrados». En su opinión, cuando se busca un piso para arrendar no se valora tanto que disponga de ascensor, algo que sí se tiene en cuenta a la hora de comprar, de hecho, es una «losa grande en el precio y puede dificultar en gran medida que dicha vivienda salga al mercado».

En el segundo trimestre de 2015, la rentabilidad bruta de la vivienda alquilada en España se situó en el 4,6 por ciento, cifra similar a la de 2003, cuando el precio de los pisos subía en tasas de dos dígitos. ■



En venta y alquiler. / Manuel Gómez

Y además



LA EVOLUCIÓN VA POR ZONAS

En Sevilla, las zonas donde los precios son más altos, fundamentalmente Casco Antiguo, Nervión y Triana, son demandadas por personas cuyo poder adquisitivo es mayor y, por tanto, tienen mejor acceso al crédito bancario. Por el otro lado, en zonas con los precios más bajos, suelen también registrarse más transacciones. El mismo razonamiento sería aplicable al resto de la provincia. Este comportamiento de la demanda probablemente conduzca a un aumento de los precios medios de ambos segmentos de viviendas, lo cual conduciría a un acercamiento de los precios más bajos hacia los intermedios y un mayor distanciamiento de los precios más altos, explica Jesús Anaya, director en Andalucía de CBRE Spain.

CAMBIO DE PROMOTORES

Los promotores tradicionales se han reducido a entre un 14 o 15 por ciento del total en la actualidad. Ahora los que empiezan proyectos residenciales son gestores de inmuebles de la banca, oficinas creadas por entidades financieras, algunas vendidas a fondos de inversión, según Rafael Jiménez, coordinador técnico de Tinsa.

REBAJAS AL VENDER

En la provincia, los propietarios de pisos tuvieron que rebajar el precio de salida hasta 67.702 euros (un 36 por ciento



menos). La sevillana es la provincia andaluza donde más se rebaja para vender y la segunda más cara para comprar, tras Córdoba. En la capital, la diferencia entre el precio de salida y el de venta fue incluso un punto mayor, un 37 por ciento, según un informe del Club Noteges.

SE LEVANTA LO QUE SE COMPRA SEGURO

En los próximos años podemos estar bastante seguros de que las viviendas nuevas que se construyan se venderán, porque «se están realizando estudios de mercado muy rigurosos antes de promover nuevos pisos y, si sus expectativas de venta no están fuera de toda duda, no se construirán», indican los expertos.



Anuncios de alquiler de inmuebles en una inmobiliaria en el barrio de Nervión. / Inma Flores

la mitad de pisos que antes de la crisis. Entre noviembre de 2015 y el mismo mes de 2014 se registraron 11.576 transacciones en Sevilla, un 7,7 por ciento más que en los doce meses anteriores. En Andalucía fueron 70.605 casas las que cambiaron de dueño, un 13 por ciento más.

EL ALQUILER

Despegue en toda España

En cuanto al alquiler, en España este mercado empezó a despegar cuando llegó la crisis y miles de familias fueron excluidas del mercado de la compraventa, pero aún tiene un largo camino por recorrer. Una de cada cinco viviendas se arriendan en España, mientras que en países como Suiza, Austria o Alemania superan el 35 por ciento.

Por ahora, el porcentaje de viviendas alquiladas ha subido del 11,4 por ciento

del boom inmobiliario hasta el 20 por ciento, según los analistas, si bien el Banco de España lo rebaja al 15 por ciento. Para los expertos, esta cifra llegará pronto al 25 por ciento.

En cuanto a los precios, los especialistas consultados indican por unanimidad que en Sevilla tienden a la «estabilización» y al «mantenimiento». Según los datos de Tecnocasa, en 2015 el alquiler subió en Sevilla un 3,5 por ciento respecto al año anterior. «Hay más oferta y más demanda, tiene mucha rotación y más protagonismo», comenta Cubero, porque el arrendamiento es una opción «más interesante» que hace unos años.

EL 'STOCK'

La demanda sube poco a poco

En 2016 el parque de viviendas permanecerá prácticamente invariable, porque las

cifras de pisos o casas nuevas entregadas en 2015 continúan siendo muy bajas y porque las nuevas promociones tardarán en arrancar y en terminarse. Así opina el director territorial de Andalucía de CBRE Spain.

«Si nos proyectamos a algunos años más, sí es previsible un incremento del parque de viviendas por la incorporación de nuevas, tanto en la capital como en la provincia», añade.

En cuanto al stock, Tinsa estima que bajará, «porque a pesar de que saldrán al mercado viviendas de nueva construcción y de segunda mano atraídas por expectativas de venta renacidas, vamos hacia un mercado dominado por el incremento mayor de la demanda que de la oferta, y por tanto de los precios», explica Jesús Anaya.

El director general del IPE añade que el número de pisos nuevos sin comprador continúa bajando «a ritmos de dos dígitos», aunque «a

menor ritmo que la media andaluza», mientras que el coordinador técnico de Tinsa en la zona Sur considera que en el área metropolitana el stock descenderá «muy poco a poco».

FINANCIACIÓN

La banca empieza a abrir el grifo

¿Fluirá más el crédito este año? Los expertos creen que sí. «Ya lo hace, pero con cautela. Con la banca hay una vuelta a la tradición, a estudiar caso por caso, con calma, sin prisas. Sin embargo todos sabemos que algunos bancos conceden créditos hipotecarios incluso del cien por cien del precio de la vivienda, para inmuebles vendidos por ellos mismos». Así de tajante se muestra Anaya.

Los datos de Tecnocasa son un ejemplo: durante el año 2015 registraron en Sevilla un 51 por ciento más de hipotecas. ■