



# El 'ladrillo' recupera el terreno perdido

El precio de la vivienda aumentó un 8% en el primer semestre del año. Barcelona fue la ciudad con el mayor crecimiento, un 9,45% más, seguida por Málaga y Madrid

**B**arcelona Meeting Point (BMP) aterriza de nuevo en la capital catalana en un contexto muy diferente al de pasadas ediciones. El estallido de la burbuja inmobiliaria y el parón en la construcción sumieron al sector en una profunda crisis que ahora comienza a revertirse. El precio de la vivienda en España creció un 8% en el primer semestre del año con respecto al mismo periodo de 2015, según señala el XXIII Informe sobre el mercado de la vivienda, elaborado por Tecnocasa y la Universidad Pompeu Fabra.

Esta cifra constata que, pese al actual escenario de nula inflación, el sector inmobiliario ha comenzado a recuperar el terreno perdido durante la recesión económica. El mejor comportamiento del mercado se ha experimentado, sobre todo, en las grandes ciudades. Barcelona ha sido la urbe española con mayor crecimiento en el precio de la vivienda, con una tasa del 9,45%, muy por encima de la media nacional. Málaga y Madrid han sido las otras dos ciudades que han registrado un aumento superior al 9%, del 9,21% y del 9,03%, respectivamente.

En cifras absolutas, el precio medio por metro cuadrado en Barcelona durante los seis primeros meses del año fue de 2.443 euros, mientras que en 2015 fue de 2.232 euros. En Madrid, el precio medio de la vivienda ha pasado de los 1.683 euros en el primer semestre del año pasado a los 1.835 euros de la primera mitad de 2016. La ciudad que ha experimentado un menor avance en el precio de la vivienda ha sido Guadalajara, con el 0,19%.

Estos números pueden ser engañosos: el precio de la vivienda sigue siendo un 52,25% más bajo que a finales de 2006 y principios de 2007, cuando alcanzaba los 3.500 euros por metro cuadrado. Los datos del Ministerio de Fomento, calculados en base a los precios de tasación, indican que el descenso no ha sido tan brusco, sólo del 24,68%.

El mejor comportamiento del sector se ha traducido en un incremento en el número de transacciones de viviendas escrituradas, que ha escalado hasta las 401.281. El aumento ha sido del 10% con

respecto al año anterior. Las viviendas de segunda mano han tenido un protagonismo especial, ya que el 88% de los intercambios ha estado protagonizados por viviendas de este tipo. Aún así, el número de transacciones resulta aproximadamente la mitad de las que se llevaron a cabo durante 2004.

El repunte en el precio de la vivienda y el mejor comportamiento de las ventas se han traducido en un

## HOTELES Y NAVES PARA INVERSORES

**APETITO RENOVADO** / El año pasado la inversión inmobiliaria en España ascendió a 13.000 millones de euros, según el Barómetro Inmobiliario CBRE. La cifra no sólo marca un récord, sino que dibuja un nuevo horizonte en un sector que parece más recuperado y fortalecido por el renovado interés de los inversores. En el primer semestre de este año se destinaron 2.900 millones al negocio del ladrillo, como recoge un informe de la consultora Savills. El 73% de los recursos han venido de la mano de inversores extranjeros, que miran con interés los centros comerciales, segmento que absorbe la mitad de la inversión hasta junio. La vuelta de los grandes fondos a España fue una baza de Barcelona Meeting Point en 2015. Este año estos participantes repiten visita. Comenzaron comprando residencial y oficinas, se abrieron a centros comerciales y ahora miran hoteles, naves industriales y vivienda de alquiler y protegida.

incremento del importe medio de la hipoteca. En el primer semestre de 2015, la hipoteca media era de 84.455 euros. En los seis primeros meses de este año, en cambio, el importe medio ha escalado hasta los 91.808 euros, muy lejos de los 185.462 euros de media que se concedían durante el segundo semestre de 2007. En este sentido, el importe de los préstamos hipotecarios ha subido un 9,8% interanual. En ciudades como Madrid, L'Hospitalet de Llobregat (Cataluña) o Barcelona, el ascenso ha sido superior a la media. En cambio, Zaragoza ha experimentado un retroceso del 10,4% en el importe de las hipotecas concedidas, situándose en una media de 58.624 euros en el primer semestre del año.

El ligero repunte en los importes hipotecarios no se ha traducido en un avance significativo de la cuota media mensual. Desde el primer semestre de 2015, en el que alcanzó su nivel más bajo en más de una década, la cuota media se sitúa entorno a los 367 euros al mes. Esta cifra contrasta con la desorbitada cuota media que se pagaba en 2007, de 976 euros mensuales.

Los plazos para pagar la hipoteca apenas han variado en el último año. El 60% de las mismas se concede a un periodo de treinta años. La diferencia con respecto a los tiempos previos al estallido de la crisis económica es que las hipotecas a cuarenta años se han reducido a la mínima expresión. En 2007, más del 50% de las hipotecas que se firmaban eran a un plazo de cuarenta años. Hoy en día, esa cifra no supera el 3%. Proceso similar ha seguido la concesión de créditos hipotecarios en función del contrato laboral de los demandantes. En 2007, el 40% de las hipotecas se otorgaban a personas con contrato temporal. Hoy, esa cifra no llega al 10%.

Estos indicadores demuestran que pese a la progresiva recuperación del sector inmobiliario, las entidades financieras siguen manteniendo un comportamiento más ortodoxo en la concesión de préstamos que el efectuado antes del desplome del sector. Según el Instituto Nacional de Estadística (INE), la concesión de hipotecas entre abril de 2015 y el mismo mes de 2016 creció un 20%, afectada por los bajos tipos de interés y la mejora del mercado.





El precio medio del metro cuadrado en Barcelona durante el primer semestre del año fue de 2.443 euros; 211 euros más que en 2015. / ANTON WATMAN

## Dos décadas como referente del negocio

Más de 300 empresas de 15 países se darán cita en la feria internacional, que celebra su vigésima edición, para mostrar las mejores oportunidades de inversión y las últimas tendencias

La capital catalana está dispuesta para la efeméride. Mañana abre sus puertas Barcelona Meeting Point (BMP), el salón inmobiliario convertido en referente internacional del sector que celebra sus 20 años de existencia. Hasta el próximo domingo, más de 300 empresas procedentes de 15 países se darán cita en el Palacio número 8 del Recinto Ferial de Montjuïc-Plaza España de Fira Barcelona: un escenario con más de 22.000 metros cuadrados donde los profesionales y el público general podrán conocer las mejores oportunidades de inversión, así como las últimas tendencias y palpar el ambiente que respira esta industria.

Organizado por el Consorci ZF Internacional, BMP dará las claves de un sector que muestra signos de estabilización en nuestro país; así, en el caso del mercado residencial, la compraventa de viviendas creció un 20,3% el pasado agosto, encadenando siete meses consecutivos al alza, según los últimos datos publicados por el Instituto Nacional de Estadística. Y en cuanto a la inversión hotelera, ha crecido un 16% en el primer semestre de 2016, según cifras publicadas por BNP Paribas Real Estate.

En esta apuesta por mostrar los pilares de la industria inmobiliaria, el encuentro se dividirá en tres grandes áreas: el salón profesional (que estará abierto hasta el viernes), el dedicado al público general (activo hasta el domingo, último día del BMP) y el

Symposium Internacional. Este último espacio dará muestra del marcado espíritu transfronterizo de la feria, avalado por las cifras del sector. De hecho, según un estudio de la consultora EY, España es el noveno país más atractivo del mundo para invertir en los sectores inmobiliario y de construcción, ganando siete puestos con respecto al último informe. Un dato que en el ramo de la vivienda es particularmente acentuado: en 2015, el 18% de las casas vendidas en el país fueron adquiridas por compradores extranjeros, como señala el Ministerio de Fomento.

### EXPERTOS RECONOCIDOS

El Symposium de BMP se estructurará este año en tres grandes bloques: la tercera edición del Barcelona Funds Meeting, las quintas jornadas sobre *Eficiencia energética y soluciones sostenibles para viviendas, retail y oficinas* y una panorámica por las tendencias inmobiliarias del mercado para 2017. El primero de estos espacios acogerá a los principales fondos de inversión del mercado, con sesiones plenarias y reuniones entre los líderes del sector español y los principales responsables de los fondos internacionales, representados por 40 de los mayores.

En cuanto a las jornadas, se pondrá el acento en la importancia de la edificación eficiente, un problema que adquiere especial relevancia en la Unión Europea. De hecho, los edificios son responsables del 40% del consumo total de energía en la Unión

y del 36% de las emisiones de dióxido de carbono. Sobre las previsiones del mercado para el próximo año, expertos indicarán los principales retos que se afrontan, nuevas estrategias de marketing para captar clientes y el peso específico que ha adquirido el *big data* como herramienta de utilidad para este ámbito. Entre las voces reconocidas que expondrán sus opiniones, se encuentran los economistas Gonzalo Bernardos y José María Gay de Liébana.

Para abordar las ponencias, diversas personalidades de entidades financieras (CaixaBank, Santander, Sabadell), consultoras (Deloitte, Aguirre Newman), escuelas de negocio (Esade, IESE) y actores específicos (Merlin Properties, AXA Real Estate Investment Managers, Asociación de Promotores de España o Sociedad de Tasación, entre muchos otros) tomarán la palabra.

Como novedades del certamen, destacan las charlas inmobiliarias gratuitas para el gran público sobre ideas básicas a la hora de comprar o vender un inmueble: legislación, costes, consejos, etcétera. Además, se estrena el Reform Point, espacio destinado a empresas de reformas, rehabilitación y decoración tanto de viviendas como de locales comerciales. Y un área para promover la mejora de la accesibilidad a las viviendas de las personas con movilidad reducida. Además, el salón contará también con un clúster de inversores profesionales, para facilitar el encuentro entre oferta y demanda.



El salón, como en pasadas ediciones, contará con visitantes profesionales y público general. / JOAN CORTADELLAS