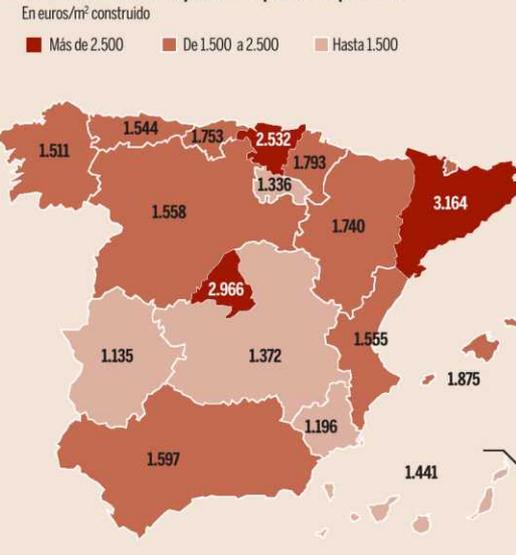


LA MEJORIA INMOBILIARIA

> El precio de la vivienda nueva



> Precios medios en capitales de provincia por CCAA



> Viviendas iniciadas en 2017

Previsión de Servihabitat, en número
 % de incremento con respecto a la previsión de 2016

| CCAA | Viviendas (2017) | % Inc. |
|---------------|------------------|-------------|
| Madrid | 13.018 | 2,6 |
| C. Valenciana | 10.286 | 37,7 |
| Andalucía | 8.982 | 31,8 |
| Cataluña | 8.528 | 7 |
| País Vasco | 6.014 | 13,9 |
| C. y León | 4.441 | 28,3 |
| C. La Mancha | 3.945 | 22,3 |
| Aragón | 3.681 | 37,4 |
| Baleares | 2.920 | 16,9 |
| Galicia | 2.163 | 17,9 |
| Navarra | 1.861 | 16,2 |
| Extremadura | 1.736 | 22,7 |
| Canarias | 1.734 | 57,3 |
| Asturias | 1.693 | 12,9 |
| Cantabria | 1.555 | 44,2 |
| Murcia | 955 | 16,9 |
| La Rioja | 896 | 59,7 |
| TOTAL | 74.381 | 59,7 |

> El excedente de ladrillos

Ratio autonómica de viviendas nuevas en venta por cada 10.000 habitantes, en número.

| CCAA | Ratio |
|---------------|-------|
| La Rioja | 278,5 |
| C. La Mancha | 269,7 |
| C. Valenciana | 228,8 |
| Murcia | 160,8 |
| Cantabria | 147,8 |
| Asturias | 130,3 |
| C. y León | 121,6 |
| Aragón | 117,9 |
| Galicia | 114,4 |
| Andalucía | 54,1 |
| País Vasco | 53,3 |
| Navarra | 25,6 |
| Extremadura | 21,2 |
| Cataluña | 20,6 |
| Canarias | 19,1 |
| Baleares | 17,9 |
| Madrid | 10,6 |

STOCK TOTAL 315.000

Fuente: Sociedad de Tasación, Servihabitat, IPE e INE

El ladrillo vuelve a brillar

Después de un 2016 de recuperación, el mercado residencial espera que en 2017 se consolide la vuelta de la vivienda a niveles sanos. El precio de los pisos subirá en torno a un 5%, las ventas repuntarán alrededor del 10% y la inversión seguirá al alza.

Juanma Lamet

El mercado residencial recuperó en 2016 una suculenta porción del brillo perdido en los años de la gran crisis, y 2017 está llamada a ser el año de la consolidación de esa mejora. Los motivos de este optimismo realista son fundamentalmente macroeconómicos. El aumento del empleo, el crecimiento del PIB, la mejora de la confianza de los consumidores –un indicador vital en el mercado inmobiliario– y la paulatina apertura del grifo hipotecario se complementan de forma virtuosa para el ladrillo, que no sólo recupera su interés para la demanda de reposición, sino que se ha convertido en el mayor foco de rentabilidad para los inversores.

Los expertos consultados por EXPANSIÓN coinciden mayoritariamente en que el precio de los pisos subirá de forma moderada, en el entorno del 5%; las ventas repuntarán algo más, en el entorno del 10%; y el crédito hipotecario fluirá bastante mejor que el año pasado... siempre que no haya una subida de los tipos de interés.

Por ejemplo, Aguirre Newman estima un crecimiento en torno al 6% de la vivienda nueva y usada. Santiago Agui-

rra, copresidente de la consultora, opina que “durante 2017 continuará un alto nivel de actividad en el sector inmobiliario, gracias a los fundamentales y al interés inversor por la abundancia de capital en el contexto internacional”. Y añade que el segmento residencial “se verá claramente impulsado por el crecimiento económico, seguido de oficinas, logístico y comercial”.

Además, “el foco de inversión se está ampliando de Madrid y Barcelona a las mejores zonas de otras ciudades donde se pueden encontrar excelentes oportunidades desde el prisma de riesgo versus rentabilidad”, como incide Aguirre. Esto es algo en lo que coincide el consenso de los analistas inmobiliarios: la recuperación comenzará a extenderse, por primera vez, desde las grandes urbes y la costa *prime* a otras localizaciones, como Zaragoza, Sevilla o Valencia.

De hecho, el precio de la vivienda ya crece en todas las capitales de provincia, algo que no ocurría desde la burbuja inmobiliaria. En términos agregados, la vivienda nueva se encareció un 3,3% en 2016, según Sociedad de Tasación (ST). Se trata del mayor aumento desde 2007. Eso sí, los encarecimientos fueron moderados en casi to-

Las grandes cifras del sector

+3,3%
precio

El precio de la vivienda nueva subió un 3,3% en 2016, según Sociedad de Tasación. Es el mayor aumento desde 2007. Destacaron con fuerza Barcelona, con un alza del 6%, y Madrid (+4,9%).

+8,4%
rentabilidad

Los distritos más rentables para invertir en Madrid son Centro, Tetuán y Latina, con rendimientos por alquiler superiores al 6%. La media de España es el 4,4%, que asciende al 8,4% al sumar la plusvalía anual.

+6,7%
alquiler

El mercado del alquiler cerró 2016 con una subida de precios del 6,7%, pero en las grandes ciudades el alza no baja de las dos cifras. Los expertos prevén un encarecimiento cercano al 10% en 2017.

-12%
'stock'

Desde 2008, en España se han construido 1,6 millones de viviendas, pero el excedente asciende ahora a 340.000, un 21,3% de aquella cifra, según Tinsa, y un 12% menos que las 389.000 de 2015.

das las ciudades. Sólo descolaron de verdad Barcelona, con un alza del 6%, y Madrid, con un 4,9%.

Sea como fuere, en 2016 comenzó el rebote. “Eso nos hace pensar que 2017 puede ser un buen año para el sector inmobiliario”, apunta Juan Fernández Aceytuno, director general de ST.

La vivienda nueva, al alza

Este año, “el precio de la vivienda de obra nueva va a seguir creciendo a mayor ritmo y el precio de la vivienda de segunda mano va a contener la subida del precio medio. El crecimiento será moderado y sano para el sector. No obstante tendremos zonas de mayor crecimiento en precios que otras”, opina Manuel Gandarias, director de Estudios de Pisos.com.

“El sector promotor atraviesa un buen momento y 2017 promete ser un muy buen año para la industria”, opina Juan Velayos, Consejero Delegado de Neinor Homes. “Tenemos una gran oportunidad de salir reforzados para afrontar esta una nueva etapa, que sin duda alguna pivotará sobre nuevos principios, que pasan por la transparencia, la profesionalización, la industrialización y digitalización del negocio”, explica.

Pero el mayor hito de la industria inmobiliaria es la recuperación de la confianza del mercado, y en particular la del comprador. “Esa es la clave para 2017, el cambio de paradigma que nos permitirá aprovechar esta nueva oportunidad y reposicionar al sector inmobiliario como uno de los pilares económicos del país”, subraya Velayos.

Por eso, la inversión en viviendas en busca de rentabilidad se ha disparado en los últimos trimestres. Tanto es así que los inversores compran ya uno de cada tres pisos que se venden en las grandes ciudades, según los datos de Tecnocasa.

Barcelona lidera el ímpetu inversor, ya que el 40% de las viviendas que se venden se destina a la rentabilidad. Le sigue Valencia, donde el porcentaje de pisos que se venden para ponerlos en el mercado del alquiler en busca de una ganancia asciende al 37%. Madrid es la otra gran urbe en la que los inversionistas particulares –fundamentalmente, aunque no sólo– se comen un tercio de la tarta inmobiliaria, en concreto el 32%.

La media de España es el 26%. Cerca de esas cifras se mueven Zaragoza (28%), Málaga (25%) y Sevilla (22%), las otras tres grandes plazas inmobiliarias de España.