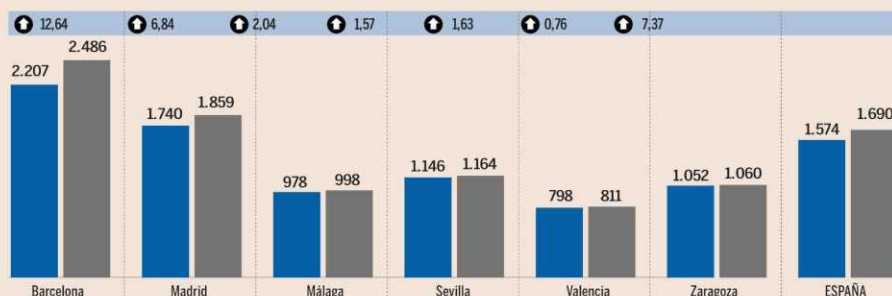




REPUNTE INMOBILIARIO

> El precio de los pisos en las grandes ciudades

En euros por metro cuadrado y % de variación



> El alquiler sube con fuerza

En euros por metro cuadrado y mes, y en var. anual en %.



> Importancia de los inversores

Pisos que se compran para rentabilizarlos, en % sobre el total vendido.



Fuente: Tecnocasa

Expansión

> Proyectos visados

En número.



> Proyectos iniciados

En número.



> Proyectos terminados

En número.



Los expertos creen que en 2017 la vivienda de obra nueva recuperará protagonismo

de 2010 que el mercado del ladrillo supera las 400.000 operaciones. El número de compraventas creció en todas las autonomías en 2016. Destacaron los incrementos registrados en Baleares (31%) y Cataluña (20%). Madrid se anotó un avance del 12,2%.

Desde el último año de la recesión inmobiliaria, la subida acumulada supera el 30%. En lo inmobiliario, 2016 fue un año que "cumplió las expectativas, a pesar de haber si-

do convulso en cuanto a incertidumbre política y otras cuestiones que podrían haber retardado la recuperación", según el director del Gabinete de Estudios de Pisos.com, Manuel Gandarias.

En 2017 la tendencia continuará siendo alcista. "Las compraventas seguirán creciendo a buen ritmo, la obra nueva nos dará datos más positivos y si la financiación se mantiene en los niveles actuales, cada vez más gente podrá acceder a una hipoteca", asegura Beatriz Toribio, responsable de Estudios de Fotocasa. "En 2017 veremos cómo la vivienda de obra nueva vuelve a tomar impulso y crece a mayor ritmo", concluye Gandarias.

Los inversores acaparan el 28% de las ventas de viviendas

J.M.L. Madrid

Los inversores ya acaparan casi un tercio del mercado residencial. La alta rentabilidad que ofrece la vivienda en alquiler -del 4,4%, de media; 8,4% si se le suma la revalorización- ha animado la compra de pisos para ponerlos en rentabilidad en el mercado del alquiler. El pasado semestre las compraventas de casas realizadas en busca de un rendimiento anual acaparon el 28,1% del mercado, según el último informe de Tecnocasa y la Universidad Pompeu Fabra.

Esta cifra es aún superior en algunas grandes ciudades. Según los datos a los que ha tenido acceso en exclusiva EXPANSIÓN. En Barcelona, el porcentaje de inversores alcanza el 36%; un punto porcentual más que en Madrid (35%). De esa cantidad, el 89,2% eran inversionistas españoles y el 10,7%, extranjeros, muy por debajo de la cifra de la Ciudad Condal, en la que las adquisiciones foráneas pesan un 40%. A modo de curiosidad, Tecnocasa apunta que en el centro de la Madrid los compradores que buscan un retorno por la vía del arrendamiento ya son mayoría: el 59% del total.

La ciudad con una mayor cuota de inversionistas es Valencia, donde ya son casi la mitad (44%). Sevilla se alinea con la media nacional (28%) y está por encima de Zaragoza (25%) y Málaga, en la que las personas que compran casas para sacarlas al mercado del arrendamiento en busca de un retorno copan el 23% del mercado local.

La Universidad Pompeu Fabra usa otras ciudades medianas como ejemplos del boom de inversores minoristas: Córdoba (donde copan el 19% del total), Guadalajara (23%), L'Hospitalet de Llobregat (37%) y Alcorcón (15%).

Fuertes crecimientos

El 28% de cuota media de mercado que tienen ya los inversores en España es una cifra superior al 24,65% de hace un año. Hay que recordar que si la rentabilidad bruta anual media del país es del 4,4%, la de las grandes ciudades analizadas en el estudio supera el 6,9%.

Una de las principales razones de que se haya disparado la inversión en viviendas es que se vive un *impasse* de bajo riesgo y elevada rentabilidad. No en vano, tanto el alquiler

como la compra se están encareciendo de forma notable.

El precio del alquiler en las dos grandes capitales, Madrid y Barcelona, subió en el último año un 6,26% y un 11,84%, respectivamente. En 2016 un piso medio de 70 metros cuadrados en alquiler costó, de media, 846 euros al mes en Barcelona y 784 en Madrid.

El precio de la vivienda usada se revalorizó en el segundo semestre de 2016 un 7,37% en tasa interanual (al compararlo con el mismo semestre de 2015), según Tecnocasa. Barcelona y Madrid mostraron subidas superiores al resto de poblaciones analizadas, con una variación del 12,64% y del 6,84%, respectivamente, mientras que otras ciudades como Zaragoza, Valencia o Sevilla tienen una tasa inferior al 1,7%. Esto demuestra que las dos grandes capitales lideran la subida del precio de la vivienda, un precio que va actualmente a dos velocidades, y que sitúa el metro cuadrado en 1.690.

Los inversionistas copan ya el 35% del mercado en Madrid, el 36% en Barcelona y el 44% en Valencia

Según Lázaro Cubero, director del Departamento de Análisis e Informes del Grupo Tecnocasa, este incremento del 7,37% "puede parecer un porcentaje muy importante, pero es necesario contextualizarlo", ya que los precios actuales están todavía muy por debajo de los registrados en años anteriores.

El metro cuadrado más elevado se registró de nuevo en Barcelona (2.486 euros, seguida de Madrid (1.859). Por su parte, las poblaciones con un metro cuadrado más bajo son Valencia (811 euros), Córdoba (968) y Málaga (998 euros por metro cuadrado).

Por su parte, la hipoteca media se situó en el segundo semestre de 2016 en 97.348 euros, un 6% más que un año antes.

En el segundo semestre de 2016 han aumentado las compraventas realizadas con hipoteca, que ahora suponen el 67,2% frente al 32,8% de las operaciones al contado. Sin embargo, las operaciones sin préstamo siguen siendo muy relevantes (una de cada tres), precisamente por la importancia de los inversores.

El precio de la vivienda ya sube un 12,6% en Barcelona y un 6,8% en Madrid.