



CLAVES PARA COMPRAR VIVIENDA EN 2018

El precio de los pisos subirá un 6%

SIN RECALENTAMIENTO/ El año que viene será el quinto consecutivo en el que la vivienda se encarecerá. La Comunidad de Madrid (+10,8%). Le seguirán Castilla y León (+8%) y Canarias (+7,7%). Cataluña, que era la punta de lanza del sector, se ralentizará

Juanma Lamet, Madrid

El precio de la vivienda subirá un 6,1% en 2018, que se convertirá en el quinto año consecutivo de encarecimiento. Así lo prevé el Instituto de Práctica Empresarial (IPE) en la XXV edición de su *Pulsímetro Inmobiliario*, a cuyos datos ha tenido acceso EXPANSIÓN. El precio medio de los pisos cerrará 2017 en 151.215 euros, un 9% por encima de la cifra de 2016, según este estudio. Es decir, acelerará con fuerza en el último trimestre, ya que en el tercero el alza del valor medio de las casas fue del 6,7%, según publicó el Instituto Nacional de Estadística (INE) el jueves. Tras ese incremento, el coste medio de adquirir un inmueble residencial ascenderá hasta 160.438 el año que viene, la mayor cifra desde 2011.

Desde 2008 hasta 2013, el precio de las casas se desplomó más del 30%. Desde 2014 a 2018 habrá subido más del 21%, según los cálculos del IPE. Aún queda recorrido al alza, y, además, la tendencia es positiva, gracias a la buena marcha de la economía y al gran apetito inversor de los compradores extranjeros, y pese a la desaceleración transitoria que experimenta el ladrillo catalán.

La Comunidad de Madrid liderará en 2018 el incremento de precios, con un avance del 10,8%. Esto se deberá al impulso de la capital, que vive unos trimestres de recalentamiento de precios por el empuje de la demanda y por la escasez de suelo finalista. Le seguirán Castilla y León (+8%), Canarias (+7,7%) y Andalucía (+7,1%), todas ellas por encima de la media.

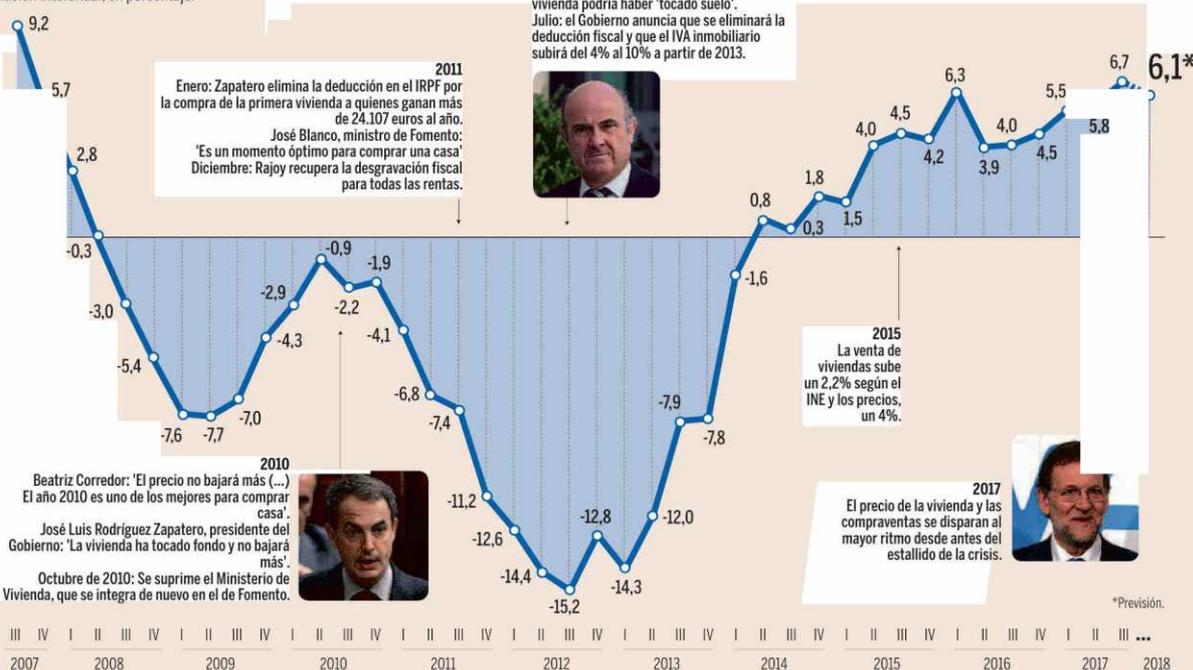
Cataluña, que hasta ahora lideraba los crecimientos del precio de la vivienda, ralentizará su tasas hasta el 4,9%, lastrada por una fuerte caída de las compraventas, siempre según el IPE (ver página 20). Este escenario catalán podría cambiar según cómo evolucione la situación política.

Aunque todas las autonomías registrarán aumentos de precios en 2018, algunas se quedarán muy cerca del estancamiento, como La Rioja y País Vasco (+0,9%, ambas). Extremadura es la más barata: los pi-

LA RECUPERACIÓN INMOBILIARIA EN CIFRAS

Evolución del precio de la vivienda

Variación interanual, en porcentaje.



El precio del suelo, al alza

Variación anual en porcentaje. Previsión de 2018.



Fuente: Instituto Nacional de Estadística e Instituto de Práctica Empresarial

El valor medio de los inmuebles subirá en todas las comunidades autónomas

Los valores, de media, 73.602 euros, según el Pulsímetro. Crecerán, por cierto, un 3,3% el año que viene, hasta 76.066 euros. Castilla-La Mancha es la segunda región más económica (82.971 euros ahora y 84.893 en 2018, un 2,3% más). El año que viene se conver-

tirá, por tanto, en el quinto ejercicio consecutivo de crecimiento, después de siete de caídas. En 2014, el valor medio del metro cuadrado subió un 0,1%; en 2015, un 3,7%; y en 2016, un 4,7%, según la estadística de precios reales de la OCDE.

Con ese incremento y el 6,1% del año que viene, el precio de los pisos volverá a los niveles registrados a finales de 2004 e inicios de 2005, cuando el sector estaba en pleno ciclo expansivo. Arcano apunta, en base a los datos de

la OCDE, que la vivienda está aún un 9,5% más barata que en 2005, año que se considera de referencia. De seguirse la tendencia actual, en 2019 se llegaría a ese punto.

Uno de los factores fundamentales para que esto ocurra será que se consolide la tendencia al alza del precio de las viviendas de obra nueva. El INE corroboró el jueves que los pisos a estrenar se encarecen ya un 6,5%. Es decir, "la estadística ya empieza a reflejar las compras realizadas en 2015 y 2016 sobre plano", co-

Los registradores descartan que la vivienda se vaya a recalentar en los próximos trimestres

mo explica José Luis Ruiz Bartolomé, socio director de la consultora inmobiliaria Chamberí Asset Management. Las ventas se registran cuando se produce la escritura, o sea cuando se entrega la vivienda al propietario, no cuando se acuerda la venta.

De esta manera, todas las compras de casas nuevas que se cerraron en los meses en los que la promoción comenzó a repuntar -los edificios se tardan en construir alrededor de dos años- se han escriturados ahora. "En los próximos años, a medida que se vaya reflejando la buena marcha del mercado de obra nueva, van a salir estadísticas muy positivas", agrega Ruiz Bartolomé.

Esto no implica que se esté inflando una burbuja. El Colegio de Registradores cree que "la evolución del mercado in-



en 2018

liderará el incremento de precios hasta el 4,9%, por la tensión política.

Por autonomías

Variación anual, en %, del precio de la vivienda en propiedad en 2018. Previsión.



El alquiler se encarece un 15% en 2017

El mercado del alquiler vive un boom en las grandes ciudades y en las principales zonas turísticas, sobre todo en la costa de Baleares y Málaga. El último estudio de Pisos.com certifica que el precio del arrendamiento está creciendo con mucha fuerza. Este año el alza será del 15% en el cuarto trimestre, la mayor tasa desde los tiempos de la burbuja inmobiliaria. En este contexto, el debate se centra en cómo el boom del alquiler vacacional ha podido influir en el repunte de las rentas del alquiler residencial, sobre todo, en las localizaciones más turísticas. El director de Estudios del portal inmobiliario Pisos.com, Ferran Font augura que "la renta media nacional podría estar por encima de los 800 euros por piso en 2018". De persistir la escalada de precios, el acceso al alquiler en Madrid, Barcelona, San Sebastián, Bilbao, Palma de Mallorca o Sevilla "se volvería aún más complicado de lo que ya es en estos momentos, expulsando a muchos inquilinos del mercado y dejándolos en una posición realmente vulnerable", alerta Font.

El aumento de las compras realizadas sobre plano refleja el buen momento de la obra nueva

mobiliario y de la economía en general debe llevar a descartar la idea de una mayor intensidad en el crecimiento de los precios de la vivienda, siendo incluso más tendentes a estimar una posible corrección hacia una moderación de las tasas de crecimiento", al nive-

les "en el entorno del 5%", lo que concuerda con el 6,1% que prevé el IPE, principal escuela de negocios inmobiliarios de España.

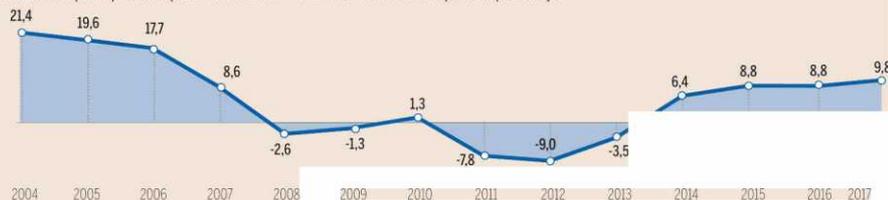
Para que ese augurio se cumpla "es esencial que el precio del suelo para nuevas promociones no se dispare, dado que de ser así es muy probable que dicho sobreco- acabe trasladándose a los precios de venta", alerta Ferran Font, director de estudios de Pisos.com.

Editorial / Página 2

SALTO EN RENTABILIDAD

Rendimiento al alza

Rendimiento por alquiler más plusvalías a 12 meses de la vivienda media de España. En porcentaje.



El precio del alquiler, al alza

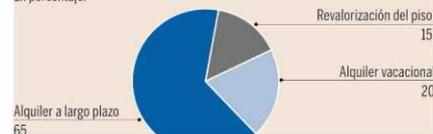
En euros por metro cuadrado al mes.



Fuente: Banco de España y Fotocasa

¿Qué hacen los inversores con las viviendas que compran?

En porcentaje.



Expansión

Comprar una vivienda para alquilarla ya renta un 10%

UN BUEN MOMENTO PARA INVERTIR/ La rentabilidad de la vivienda se sitúa en un nivel similar al de 2007, y supera el 20% en zonas céntricas de Barcelona y Madrid.

J.M.L. Madrid

La vivienda ya renta, de media, un 9,8% bruto anual, según el Banco de España, que tiene en cuenta no sólo el rendimiento que ofrece el arrendamiento, sino, también, la revalorización a 12 meses del inmueble. Esta cifra es 1,6 puntos porcentuales superior a la registrada hace un año, lo que sitúa la rentabilidad inmobiliaria en un nivel similar a los de finales de 2007, en el pico del boom de la construcción residencial.

Esta subida de la rentabilidad se debe al encarecimiento de los pisos y al auge del arrendamiento. Cada vez más compradores optan por adquirir la vivienda como negocio, a la espera de que se revalorice o rinda por encima del 4% en el mercado del alquiler (la media es del 4,2%). Según el último estudio de Fotocasa -ver EXPANSIÓN del pasado sábado-, el 24% de quienes han participado en el mercado de la propiedad residencial en el último año son inversores. Esta cifra supera el 30% en las grandes ciudades, sobre todo en Valencia (44%), Barcelona (36%) y Madrid (35%), según Tecnocasa.

"Es un buen momento para comprar para alquilar, tanto

Uno de cada cinco inversores inmobiliarios destina sus viviendas al alquiler turístico

de larga duración como vacacional ya que ambas fórmulas dan unas rentabilidades que, en el actual contexto de bajos tipos de interés, no encontramos en ningún producto financiero ni en la Bolsa", opina Beatriz Toribio, responsable de Estudios de Fotocasa.

La aparición de nuevos modelos de negocio inmobiliario ha espolado el rendimiento de la vivienda en las grandes ciudades, de manera que el 20% de los inversores ya destina sus viviendas al alquiler turístico. Ese elevado porcentaje se debe a que las nuevas plataformas de arrendamiento de corta duración, como Airbnb, permiten obtener aún más rentabilidad que el alquiler tradicional.

El 65% de los inversores sigue prefiriendo la estabilidad de tener un inquilino a largo plazo. El 15% restante compra las viviendas pero no las pone en alquiler, sino que espera a que se revaloricen para venderlas con ganancia.

Madrid y Barcelona son las

puntas de lanza de esta nueva fiebre del ladrillo. En la capital de España comprar un piso para ponerlo en alquiler genera una rentabilidad bruta anual del 11,8% (combinando alquiler y plusvalías), mientras que en la ciudad condal la cifra asciende nada menos que al 23,1%, casi el doble. Así lo demuestra un estudio de urbanData Analytics (uDA) para este diario.

Por distritos

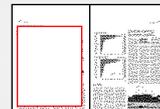
Las zonas céntricas de Madrid y Barcelona viven un auténtico boom de rentabilidad. En la capital catalana descuello el distrito de Sants-Montjuic, con nada menos que un 32,9% de rendimiento bruto anual (5,3 puntos por el alquiler y 27,6 por la revalorización). Le siguen Eixample (26,8%), Gràcia (25,9%), Sant Martí (25,6%), Horta-Guinardó (24,9%) y Nou Barris (21%), aunque es el más rentable sin plusvalías: 6,6%, todos ellos por encima del 20%. El centro (Ciutat Vella) ofrece un 19%, y el exclusivo distrito de Sarrià-Sant Gervasi, el 13,2%.

En Madrid, el Centro roza el 20% (19,7%), seguido de Salamanca (19,2%) y Chamberí (18,8%). Son las zonas principales las que albergan los pisos que rinden más, por su

franca revalorización y por la enorme demanda de alquileres que tienen. En otros distritos el alquiler renta más, pero la plusvalía de una hipotética venta del inmueble es menor, por su mayor riesgo, como Puente de Vallecas, Villaverde o Usera.

Con estas rentabilidades y encarecimientos del alquiler de dos dígitos, ¿hay riesgo de burbuja en el mercado del arrendamiento? "Más que de burbuja, yo hablaría de boom del alquiler en determinadas zonas de las grandes ciudades", acota Toribio. Los precios de la ciudad condal y la capital de España "no van a ir mucho más allá".

Los inversores que buscan rentabilidad seguirán centrándose en 2018 en Madrid y Barcelona, pero estos mercados rebajarán levemente su empuje, según las previsiones de los expertos. Algo similar ocurre en la costa. Las mayores rentabilidades de las zonas de playa se sitúan en Islas Baleares, Barcelona, Las Palmas, Huelva y Almería, donde el rendimiento del alquiler se encuentra por encima del 5,5%, que llega a superar el 10% si se le suman las plusvalías. Destaca la alta rentabilidad combinada de la costa malagueña (17,9%).



CLAVES PARA COMPRAR VIVIENDA EN 2018

Se venderán 550.000 casas, a pesar del frenazo de Cataluña

ESTABILIZACIÓN/ La compraventa subirá un 14,5% en España, y crecerá aún más si se despeja la incertidumbre catalana.

Juanma Lamet. Madrid

La dramática depresión del mercado de la vivienda duró desde 2007 hasta 2013. En 2014 comenzó a cambiar la tendencia. En 2015 ya se notó la mejoría. En 2016 pudimos hablar de recuperación, con todas las letras. 2017 está siendo el año de la consolidación... y 2018 está llamado a ser el de la vuelta a la normalidad. El sector residencial alcanzará el año que viene unas cifras que antaño se consideraban equivalentes a la "velocidad de crucero" del sector, según las previsiones del Instituto de Práctica Empresarial (IPE), a las que ha tenido acceso EXPANSIÓN.

El año que viene se venderán en España 550.374 viviendas, un 14,5% más que en 2017, según el modelo econométrico del IPE, pese a la atonía de Cataluña, que sufrirá una recesión inmobiliaria si no se despeja la incertidumbre política. Ése es el dato más llamativo: las ventas de pisos caerían un 6,7% en el mercado catalán si no se reconduce la situación de inestabilidad. Desde 75.521 a 70.497.

En un contexto en que el resto de autonomías crecerá a buen ritmo, todas por encima del 13%, esto supondría un fuerte varapalo económico para Cataluña, pero, por suerte, es una previsión corregible, como explica el director de la Cátedra Inmobiliaria del IPE, José Antonio Pérez: "Por los indicadores que tenemos, hoy por hoy se vislumbra esa tendencia, pero puede cambiar si la incertidumbre política se despeja. Hay que tener en cuenta que las elecciones autonómicas están a la vuelta de la esquina. Si se recupera la seguridad jurídica, el sector inmobiliario de Cataluña se recuperará. Si no, el dinero internacional huirá de Cataluña y se producirán más números rojos".

Hay que recordar el precio de los pisos sufrió un frenazo en Cataluña en octubre, el mes del *procés*, y en noviembre, el primer mes bajo las medidas del artículo 155 de la

LOS LÍDERES

Andalucía, la Comunidad de Madrid y la Comunidad Valenciana copan más de la mitad del mercado de la vivienda. Entre las tres sumarán en 2018 277.400 transacciones, el 50,4% del total.

Constitución, según los datos de Tinsa: frente al 12,1% de subida interanual que mostraba el precio en Cataluña en el tercer trimestre, en octubre el crecimiento fue del 6%, y en noviembre, del 3,2%. "La evolución de los precios en Cataluña experimentó en noviembre un freno, como consecuencia de la situación política y a la espera de la cita electoral de las próximas semanas", señala Jorge Ripoll, director del servicio de Estudios de la tasadora.

El precio del suelo, a la baja

De los resultados de esos comicios puede depender no sólo que Cataluña continúe en la senda del crecimiento inmobiliario, sino que, incluso, vuelva a ser uno de los motores del sector, como ha ocurrido desde 2014, gracias a la pujanza de la inversión en Barcelona y su área metropolitana y en la costa. Ello implicaría que la venta de casas crecería más de un 14,5% en el conjunto de España.

Por otro lado, el Pulsímetro destaca que el precio del suelo subirá en todas las autonomías menos en Cataluña, en donde pasará de los 189 euros por metro cuadrado de 2017 a 186 euros, de media (-1,7%). En el conjunto de España el valor de los solares aumentará un 4,4%, desde 167 a 174 euros por metro cuadrado. Los mayores incrementos se producirán en la Comunidad Valenciana (+17,6%), en Cantabria (+11,6%) y en Castilla y

León (+10%). En Madrid, que adolece de falta de suelo, el incremento será del 3,2%.

El informe también segmenta por autonomías el mercado de compraventas. Andalucía lo lidera con holgura. En 2018 se venderán allí 110.704 casas (un 17,3% más que en 2017), según las predicciones del IPE. Le seguirán la Comunidad de Madrid (84.080, un 17,8% más) y la Comunidad Valenciana, con 82.618 (+19%). Entre las tres autonomías sumarán 277.402 transacciones el año que viene, más de la mitad del total de España: el 50,4%.

En cuarto lugar se situará Cataluña. En quinto, País Vasco, que totalizará 22.661 compraventas (+17,1%). Por detrás quedarán Castilla y León (21.559, +14,5%) y Castilla-La Mancha (20.526, +21,7%).

Las regiones en las que se notará con más fuerza la recuperación de la demanda serán Navarra, Asturias y Murcia, en las que el aumento de las operaciones alcanzará el 37,2%, el 26,9% y el 25,2%, respectivamente, según la XXV edición del Pulsímetro Inmobiliario del IPE.

¿Velocidad de crucero?

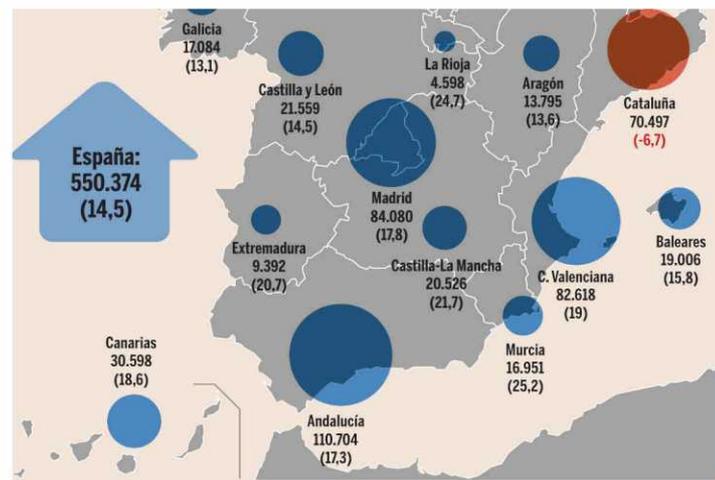
Vistos estos fuertes incrementos, se puede colegir que el sector residencial alcanzará de nuevo la normalidad, lo que antes se llamaba "velocidad de crucero"? "El sector inmobiliario no muestra tendencias lineales. Hay ciclos con dientes de sierra y altibajos. La velocidad de crucero dependerá de las posibilidades de crecimiento del turismo y de la inversión de fondos extranjeros", apunta Pérez. "El ladrillo español es uno de los destinos del ahorro del mundo, con lo cual podemos llevarnos una sorpresa y ver en el futuro años con subidas de dos dígitos". O sea, con más de 600.000 transacciones. "Además, la obra nueva tiene mucho recorrido al alza y ese potencial no se está exprimiendo por falta de mano de obra para la industria auxiliar", añade este economista.

LAS VELOCIDADES DE LA RECUPERACIÓN

Un buen año en casi todo el país

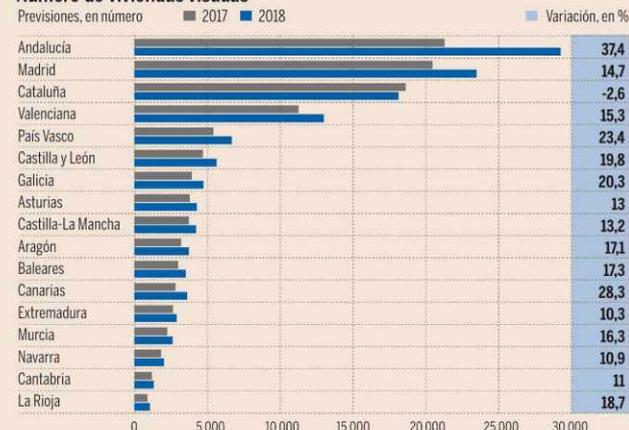
Previsiones de crecimiento de la compraventa en cada autonomía. En números absolutos. (...) Variación anual, en porcentaje.

Asturias	Cantabria	P. Vasco	Navarra
9.523 (26,9)	7.003 (25,2)	22.661 (17,1)	8.655 (26,9)

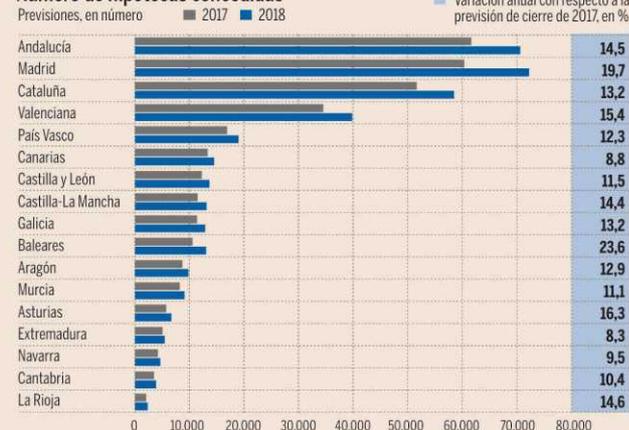




> Número de viviendas visadas



> Número de hipotecas concedidas



Expansión

en 2018

mites impuestos a la comisión por amortización y a los intereses de demora podrían llevar a los bancos a endurecer las condiciones del crédito". La vuelta a la rigidez crediticia sería, para Pisos.com, una mala noticia, sobre todo, en un momento en el que "el hipotecado se ha vuelto más conservador y apuesta por el interés fijo porque piensa en el largo plazo y porque está mucho más sensibilizado frente a las consecuencias del impago".

Por último, el alquiler también ha estado en el punto de mira en 2017. En concreto, el debate se ha centrado en cómo el boom del alquiler vacacional, auspiciado por plata-

formas como Airbnb, ha podido influir en el repunte de las rentas del alquiler residencial, sobre todo, en las zonas más turísticas. De persistir la escalada de las mensualidades, el acceso a la vivienda en alquiler en capitales como Madrid, Barcelona, San Sebastián, Bilbao, Palma de Mallorca o Sevilla se volvería aún más complicado de lo que ya es en estos momentos, "expulsando a muchos inquilinos del mercado y dejándolos en una posición realmente vulnerable", como alerta Font.

Las posibles soluciones al avance insólito de las rentas de alquiler que padecen estas ciudades no pasan, según el

estudio de Pisos.com, por implantar medidas restrictivas dentro del arrendamiento residencial, sino por insistir en la regulación del turístico: "La falta de una reglamentación de ámbito nacional y la multiplicidad de normativas autonómicas genera inseguridad jurídica y ahonda en otros problemas añadidos como los conflictos vecinales, la gentrificación y un fuerte malestar social", indica Font, quien cree que la decisión del Ministerio de Fomento de lanzar una estadística oficial sobre precios de alquiler es "un fantástico paso adelante para arrojar luz a un sector que siempre ha estado en un discreto segundo plano".

Las grúas vuelven a las grandes ciudades

J.M.L. Madrid

Todos los grandes indicadores del sector inmobiliario muestran una tendencia al alza. Así se desprende del XXV Pulsímetro Inmobiliario del Instituto de Práctica Empresarial (IPE), a cuyos datos ha accedido este diario. En 2018 crecerán el precio de los pisos (+6,1%) y las ventas (+14,5%), pero también la concesión de hipotecas (+14,8%), el importe medio hipotecado (+4,6%), el número de viviendas terminadas (+26,7%) y las enajenaciones de todo tipo de inmuebles -no sólo residenciales- (+11,4%).

También descuella con fuerza el aumento que experimentará el principal indicador adelantado del mercado de la vivienda: los visados de obra nueva. Pasarán de los 91.472 de 2016 a 111.061 en 2017 (+21,4%), y a 130.259 (+17,3%), según las estimaciones del IPE. Esto implica una paulatina vuelta de las grúas, sobre todo a las grandes ciudades, según José Antonio Pérez, director de la Cátedra Inmobiliaria de esta escuela de negocios.

Otros analistas opinan distinto. El director de Estudios de Pisos.com, Ferran Font, es más cauto y pronostica que "la cifra total en 2017 superará los 80.000 visados, mientras que en 2018 es muy posible que se supere la barrera de los 100.000". Según el Ministerio de Fomento, de enero a agosto de 2017 la cifra de visados para uso residencial alcanzó

Los visados para construir nuevos edificios crecerán un 21% en 2017 y un 17% el año que viene

las 53.977 unidades, un 26% más que en el mismo periodo del ejercicio anterior. La racha al alza de estas licitaciones comenzó en 2014, después de siete años de caídas continuadas y un máximo histórico de 865.561 visados concedidos en 2006.

"Tendrán que pasar algunos años todavía para que la promoción crezca a una velocidad de cruzero de entre 150.000 y 200.000 visados al año", explica Font, dado que la edificación debe superar un gran escollo: "Existen focos residenciales en las grandes capitales que adolecen de cierto recalentamiento, no solo por el creciente interés de la demanda, sino por las trabas administrativas que provocan que el suelo finalista sea escaso y, por lo tanto, caro". De hecho, el metro cuadrado del suelo urbano en los municipios de más de 50.000 habitantes creció un 11,8% en el segundo trimestre de 2017, según Fomento.

El número de viviendas iniciadas en España pasará de las 57.617 de 2016 a 74.691 este año, según el IPE. Esto es, un 29,6% más, una subida mayor que la prevista para el año que viene, en el que se alcanzarán los 89.904 nue-

vos pisos, un 20,4% más.

Son unas cifras escasas, si se las compara con los años del boom, y están limitadas por cierta escasez de oferta de suelo finalista, sobre todo en los municipios más poblados.

Para Font, es esencial trabajar en busca de "una mayor apertura y diálogo por parte de las administraciones municipales, dado que la obra nueva podría ayudar a descongestionar los distritos más céntricos y alejar la presión de los mismos hacia barrios periféricos cuya expansión está comprometida a una toma de decisiones demasiado lenta". En este sentido, invita a las administraciones a centrarse en la rehabilitación y la eficiencia energética, "estupendos reactivos capaces de poner en valor los edificios más deteriorados".

Pese a ello, todos los datos inmobiliarios apuntan cada vez más alto. Eso sí, antes de echar las campanas al vuelo hay que recordar que "gran parte de la recuperación actual se debe a unos tipos de interés extraordinariamente bajos", como argumenta Julio Gil, presidente de la Fundación de Estudios Inmobiliarios. "La subida de tipos, que más tarde o más temprano ocurrirá, tendrá una fuerte repercusión en el mercado inmobiliario", agrega. El otro factor que determinará el crecimiento futuro del sector residencial será el comportamiento de la demanda de acceso a la primera vivienda.



Promociones de viviendas en Madrid.

Bloomberg News