

ECONOMÍA / POLÍTICA

GUÍA DE LOS PRECIOS DE LA VIVIENDA

El mercado atisba una subida del precio

CRECIMIENTO/ La abrupta caída de precios en los últimos años, unido a la demanda embalsada, la reactivación del crédito y consultoras nuevas alzas en el precio de la vivienda en este ejercicio. No obstante, los profesionales recalcan que el crecimiento

Rocío Ruiz, Madrid

En 2016, el precio de la vivienda en España subió de media un 4,7%, según el Instituto Nacional de Estadística (INE). Este crecimiento es el mayor repunte desde el estallido de la burbuja inmobiliaria, hace ya una década. Una cifra que los expertos creen posible no sólo repetir, sino incrementar en 2017. "Según el barómetro Tendencias de CBRE en el que responden los 100 principales directivos del sector inmobiliario, uno de cada dos cree que los precios de la vivienda a nivel nacional crecerán entre el 3% y el 6% en 2017, cuando en 2016 sólo el 21% afirmaba lo mismo. Es la primera vez desde el inicio de la crisis que los expertos prevén una subida de precios generalizada en España", explica Adolfo Ramírez Escudero, presidente de CBRE España.

Entre los datos que avalan este optimismo figuran la recuperación macroeconómica, la reactivación de la concesión de crédito hipotecario y la demanda de compradores embalsada durante la crisis. "Variables que inciden de forma directa en el interés y capacidad adquisitiva de los compradores se están comportando de forma muy positiva: los datos macroeconómicos, la creación de empleo, el nivel bajo de precios de partida y el aumento de la demanda, nos permiten ser optimistas", asegura David Botín, director corporativo de Desarrollo de Negocio de ACR Grupo.

Según la mayoría de expertos, la subida para este año se situará en el entorno del 5%. "Todos los indicadores apuntan a un crecimiento más o menos continuado en todos los ámbitos. Un modelo matemático de proyección de precios a futuro podría indicar subidas de alrededor del 5% o el 6% como promedio en todo el territorio nacional, si bien este crecimiento no será, por lo menos por ahora, uniforme", augura Juan Fernández-Aceytuno, de Sociedad de Tasación. "Calculamos que la vivienda seguirá subiendo con una media del 5% interanual", apunta Juan Velayos, consejero delegado de Neinor.

A pesar de que todos los expertos se muestran optimistas

LA VISIÓN DE LOS EXPERTOS



JUAN VELAYOS
Consejero delegado
de Neinor Homes

“El precio de la vivienda seguirá subiendo, calculamos una media del 5% interanual”



J.A. GÓMEZ-PINTADO
Presidente de Vía Célere,
Asprima y APCE

“No creo que vaya a haber burbuja, porque partimos de un punto tan bajo, que hay aún mucho recorrido”



MIGUEL OÑATE
Consejero delegado de Testa
Residencial

“El sector residencial está viviendo un momento dulce en nuestro país, teniendo en cuenta de dónde venimos”



JORGE PÉREZ DE LEZA
Consejero delegado de
Metrovacesa Suelo

“Seguirá habiendo una subida moderada del precio de la vivienda en paralelo a la mejora macroeconómica”



JAVIER GÓMEZ
Consejero delegado
de Aelca

“Es previsible un repunte de precios en zonas concretas, donde ha habido una absorción previa del 'stock'”



JAVIER DE ORO
Director de Activos
Inmobiliarios de Aliseda

“El precio seguirá subiendo en los próximos años, con un incremento en torno al 5% para este año”



PEDRO SORIA
Director de Productos
de Tinsa

“La recuperación de los precios en España es selectiva y heterogénea, con algunas ubicaciones despuntando”



**ADOLFO RAMÍREZ
ESCUDERO**
Presidente de CBRE España

“Según nuestra encuesta a 100 directivos, los precios de la vivienda crecerán entre el 3% y el 6% en 2017”



DAVID BOTÍN
Director Corporativo de
Negocio de ACR Grupo

“Apostamos por una evolución positiva, moderada y sostenible de los precios de la vivienda”



CARLOS ZAMORA
Director residencial de
Knight Frank España

“En Madrid, esperamos un crecimiento paulatino en el entorno del 4%-5%”

ante la evolución general de precios, son varios los que recalcan que esta subida se verá por zonas. “La recuperación de precios es selectiva y heterogénea. Aunque en algunas ubicaciones están despuntando, todavía hay mercados en donde no ha finalizado el ajuste”, agrega Pedro Soria, de Tinsa.

“Los salarios no han aumentado a un nivel que nos

haga pensar que los precios se vayan a disparar, aunque existen excepciones en zonas concretas de grandes capitales donde sí hemos detectado una fuerte demanda”, señala David Martínez, director general de Aedas Homes.

Por zonas, Madrid y Barcelona copan las mejores previsiones de alza de precios. “Creemos que seguirán subiendo, entre un 2% y un 5%,

principalmente en localizaciones donde hay mucha demanda (Madrid y Barcelona), donde la oferta existente de segunda mano, así como de obra nueva, no es suficiente, lo que da lugar al aumento de precios”, señala Marisela González, directora de Red de Sareb.

“El precio de la vivienda mantendrá su recuperación, con un promedio de crecimiento previsto para 2017 del

3,18%. No obstante, Madrid, Barcelona y otras grandes capitales presentarán avances superiores a la media”, responden desde Solvia, la inmobiliaria de Banco Sabadell.

Asimismo, junto a las dos principales ciudades, las buenas perspectivas comienzan a extenderse a nuevas zonas. “Los precios están experimentando al alza principalmente en las grandes capitales

y en las islas”, añade Sandra Daza, de Gcsvalt.

Las mejoras de variables macroeconómicas provocan que estas buenas sensaciones para el mercado de la vivienda en 2017 se trasladen también a los próximos años. “El precio de la vivienda seguirá subiendo en los próximos años. Este año se espera un incremento medio en torno al 5%, pero la escasez de suelo finalista en

de la vivienda del 5% en 2017

hipotecaria y la recuperación de la propia economía española hace augurar a promotores, tasadores, inmobiliarias, fondos de los precios dependerá de la zona, con Madrid y Barcelona a la cabeza de la recuperación.



MARISELA GONZÁLEZ
Directora de Red de Sareb

“Creemos que el precio de la vivienda seguirá subiendo, pero será moderado, entre un 2% y un 5%”



FÉLIX ABÁNADES
Presidente de Quabit Inmobiliaria

“Las subidas serán similares a las de 2016, con un 3,5% de media, aunque en Madrid podría crecer un 5%”



DAVID MARTÍNEZ
Director de Adedas Homes

“2017 está marcando la recuperación del mercado residencial español, con reactivación en grandes núcleos urbanos”



EDUARD MENDILUCE
Consejero delegado de Anticipa Real Estate

“Para 2017, preveemos un incremento del 6% anual, aunque distribuido de forma heterogénea por zonas”



MANUEL JOVÉ
Presidente de Inveravante

“Desde Inveravante preveemos un incremento en el precio de la vivienda similar al vivido en 2016”



ENAUT SAIZ
Director de inversiones de Amenabar Promociones

“Vivimos un ciclo alcista en la vivienda y existen zonas muy demandadas donde existe recorrido en precios”



JUAN Fdz. ACEYTUNO
Director general de Sociedad de Tasación

“El promedio de precios a futuro podría indicar subidas de entre el 5% y el 6%, con grandes oscilaciones por zonas”



JAVIER GARCÍA DEL RÍO
Director general de Solvia Inmobiliaria

“El momento de recuperación es positivo y la recuperación empieza a extenderse a zonas más allá de Madrid y Barcelona”



SANDRA DAZA
Directora general de Gesvalt

“Los precios no han llegado a su límite, aunque las estimaciones apuntan a que los precios serán más moderados”



DAVID IRISO
Director de adquisiciones de Stoneweg

“Mientras la economía siga mejorando, podemos confiar en la tendencia alcista”



ÁNGELES SERNA
Presidenta de TM Grupo Inmobiliario

“Creemos que el precio de la vivienda en España seguirá creciendo, pero de forma moderada”



BEATRIZ TORIBIO
Responsable de Estudios de Fotocasa

“La vivienda de segunda mano se está estabilizando y que estamos dejando atrás las grandes caídas de precios”

aquellas zonas donde está la demanda es un síntoma de mayores crecimientos en los próximos años”, prevé Javier de Oro, de Aliseda, la inmobiliaria de Banco Popular.

En este sentido, y a pesar de los crecimientos de precios que se han producido en los últimos trimestres, los expertos recuerdan que estamos lejos de las cifras vistas antes del estallido de la burbuja. “Entra-

mos en un periodo de crecimiento que puede durar tres o cuatro años. Es cierto que habrá ciclos, pero no creo que se vuelva a dar una caída de precios como la que hemos vivido”, subraya Juan Antonio Gómez-Pintado, presidente de la promotora Vía Céltre y de las patronales sectoriales AsprimayAPCF.

“Los precios actuales de una vivienda media están en-

tre un 20% y un 50% por debajo del pico de antes de la crisis, con lo que seguirá habiendo una subida moderada del precio de la vivienda en los próximos años, en paralelo con la mejora económica”, explica Jorge Pérez de Leza, consejero delegado de Metrovacesa.

“Si tenemos en cuenta que en el punto más bajo del ciclo, el precio de la vivienda había caído un 5% de promedio en

España, y que en estos momentos hemos recuperado alrededor de un 12%, queda todavía margen para alcanzar los valores de 2007”, añade Eduard Mendiluce, consejero delegado de Anticipa Real Estate, gestora de las miles de viviendas que posee el fondo es-Blackstone en España.

Si en el caso de la vivienda nueva, la evolución de precios al alza parece clara, en el caso

de producto de segunda mano también refleja recuperación, pero aún a un ritmo menor. “Lo que llevamos de año, nuestro índice inmobiliario está registrando descensos interanuales muy suaves, de apenas unas décimas, que nos indican que el precio de la vivienda de segunda mano en España se está estabilizando”, apunta Beatriz Toribio, responsable de Fotocasa.

Por su parte, este buen momento también se refleja en el alquiler. “El sector residencial está viviendo un momento dulce en nuestro país, especialmente si tenemos en cuenta de dónde venimos. En el caso del alquiler, está inmerso en una etapa clara de recuperación, tendencia que permanecerá al alza de aquí a final de año”, augura Miguel Oñate, CEO de la Socimi Testa.