





REPORTAJE

DE NUEVO, EL NEGOCIO DE LA VIVIENDA

¿Estamos ante una burbuja inmobiliaria? Expertos y profesionales del sector dan su opinión sobre las causas del incremento del precio de la vivienda.

Por ANNA LEÓN

De enero a marzo, se fundaron casi 6.000 constructoras e inmobiliarias, cifra que representó un incremento del 21,9%, comparado con los últimos tres meses del año 2017. De las 26.258 empresas constituidas durante el primer trimestre del año en todo el país, 5.987 se dedicaron a la construcción o a la intermediación inmobiliaria, tal y como se extrae de 'El Informe empresarial de la construcción. 1r trimestre 2018', elaborado por Gedesco. Es decir, un 23% del total. La mayoría se pusieron en marcha en los principales mercados inmobiliarios: Madrid, Cataluña, Andalucía y Comunidad Valenciana. El inmobiliario, testigo de la recuperación económica, se ha convertido en el segundo sector empresarial donde se han creado más sociedades durante los últimos meses. "Las escasas barreras de entrada contribuyen a que el número de empresas dedicadas a la intermediación inmobiliaria varíen considerablemente si cambia la coyuntura económica. Por eso, algunas dicen que prefieren la crisis a la bonanza. El motivo es que en la primera etapa la competencia es mucho más reducida", afirma Juan-Galo Macià, consejero delegado de Engel & Völkers para España, Portugal y Andorra. Por su parte, desde Cobus Capital Investment Inversores Inmobiliarios aseguran: "El mercado es soberano y se regula ante un incremento de oferta. Desde hace unos años, ha aumentado la actividad inmobiliaria y el número de sociedades que

El inmobiliario se ha convertido en el segundo sector empresarial donde se han creado más sociedades durante los últimos meses

ofrecen dichos servicios. Si el mercado sigue con fuerza, se puede dar una saturación de oferta que no permita subsistir a todas las sociedades relacionadas con el sector y algunas probablemente desaparecerán".

CATALUÑA PIERDE FUELLE

A lo largo de los seis primeros meses del año, se constataron 262.231 operaciones de compraventa de viviendas en toda España, un 10,9% más que en el pasado ejercicio, a partir de los datos más recientes del Instituto Nacional de Estadística (INE), publicados a principios del mes de agosto. Algunos expertos piensan que la variación interanual es baja, otros que las cifras confirman la normalización del mercado de la vivienda. "El incremento del número de viviendas vendidas está muy bien. No así el número absoluto. La normalización del mercado debería implicar una venta semestral de 375.000 unidades. El paro elevado, los bajos salarios y la reducida disponibilidad de los bancos para financiar a parejas y familias que obtienen ingresos mensuales de alrededor de 2.000 euros está lastrando su evolución", añade el consejero delegado de Engel & Völkers.

Andalucía fue la región que más operaciones inmobiliarias realizó

durante el mes de junio, con 9.165 compraventas, el 9% más, tal y como se desprende del INE. Por detrás, se situaron Cataluña, con 6.963 operaciones (-1,5%); Comunidad Valenciana, con 6.958 (12% más) y Madrid con 6.686 (-7%). De estos porcentajes, surge la cuestión de si el encarecimiento en el mercado de viviendas, venta y alquiler, en Barcelona y Madrid, ha tenido algo que ver. "En materia inmobiliaria, Cataluña no es una entidad uniforme. La construcción ha repuntado de manera considerable en Barcelona, especialmente en el área metropolitana. Una evolución muy similar a la de casi cualquier autonomía que tenga una gran capital. Aun así, el mercado barcelonés se halla en la fase final del ciclo alcista, mientras que en la mayor parte del mercado español está en su fase inicial", opina Juan-Galo Macià.

Los inversores también dan su opinión al respecto, y desde Cobus Capital Investment califican el mercado de viviendas catalán de "selectivo", como sucede en el resto del país. "Tras la crisis del año 2008, hemos aprendido a ser selectivos. Ya no se vende todo lo construido, únicamente lo bueno y bien ubicado", puntualizan. "En zonas como Barcelona, Badalona y Hospitalet de Llobregat, donde existe fuerte demanda, se está generando actividad inmobiliaria. En otros lugares del interior de Cataluña la demanda sigue estancada y apenas se construye". A pesar de la gran variedad de oferta inmobiliaria existente en Barcelona, el piso de 80 metros cua-



REPORTAJE

Cerca de 400.00 euros para vivienda nueva y unos 300.000 euros para la usada son los precios actuales en la ciudad de Barcelona

drados es el más habitual, a tenor de lo que explican los inversores consultados. Aun así, reconocen que el precio por metro cuadrado se ha disparado en los últimos meses fruto de la demanda de inversores nacionales y extranjeros que tiene la ciudad. Este efecto genera actividad inversora, buena para Barcelona y el sector; aunque no tan positiva para el ciudadano: "Los precios suben y eso provoca que deban desplazarse a zonas del extrarradio cuando se proponen adquirir una vivienda. Pero para los inversores, las viviendas son activos que deben generar rentabilidad. Significa que si compramos una vivienda le vamos a pedir un mínimo de rentabilidad (al menos el 4%) y por lo tanto el precio de alquiler estará en línea con esa rentabilidad esperada. Esta forma de proceder hace que suban los precios, somos conscientes de ello", explican.

POR ENCIMA DE LA MEDIA

Barcelona y Madrid son foco de inversores internacionales, especialmente asiáticos, que buscan activos inmobiliarios para poner en rentabilidad. Ello está dando pie a un aumento de los precios en la compra y el alquiler de pisos. "En el caso de Barcelona, esto es más acusado porque hay menos oferta y mucha demanda. Por lo tanto, el propio mercado hace que los precios suban". Desde Cobus Capital Investment facilitan los precios medios en los que se mueve el mercado inmobiliario en la Ciudad Condal: cerca de 400.00 euros para vivienda nueva y 300.000 euros para usada en la Ciudad Condal. No obstante, los precios oscilan en función de la zona, dimensiones y calidad del piso. "Pensamos que los precios, a corto plazo (un año), seguirán creciendo en zonas prime y se estabilizarán en otras zonas. También cree-





REPORTAJE



mos que a medio plazo (a partir de un año), los precios serán más estables e incluso bajarán, ya que la demanda caerá por el aumento de las rentas de alquiler, insostenibles para los ciudadanos, y se producirá el efecto contrario”, vaticinan.

POR LAS NUBES

La escasa oferta de vivienda nueva ha influido en que el 81,8% de las transacciones de compraventa se realicen sobre viviendas de segunda mano, mientras el 18,2% se lleven a cabo en nuevas, en toda España. Y lo peor de todo es que el precio de la vivienda usada se ha disparado un 12,46% de tasa interanual, lo que sitúa el metro cuadrado en 2.180 euros, durante el primer semestre del año. Al aumento natural de Madrid (13,35%) y Barcelona (12,86%), se han apreciado subidas que alcanzan los dos dígitos en Valencia, Zaragoza, Córdoba, Málaga y Sevilla. El último informe sobre el mercado de la vivienda elaborado por el Grupo Tecnocasa y la Universidad Pompeu Fabra (UPF) refleja un freno en el liderazgo de las dos grandes urbes, Madrid y Barcelona, para dar paso a las capitales de provincia.

A partir del estudio, se aprecia que Barcelona presenta el precio por metro cuadrado más alto, 3.213 euros. Le sigue Madrid, con un precio de 2.445 euros por metro cuadrado. A pesar del aumento del precio de la vivienda, Lázaro Cubero, director del Departamento de Análisis e Informes (DAI) del Grupo Tecnocasa, destaca “un cierto agotamiento

La escasa oferta de vivienda nueva ha influido en que el 82% de la compraventa en España se realice sobre viviendas de segunda mano

en el sector”, así como un “esfuerzo adicional necesario para vender un inmueble hoy en día”.

En cuanto a la Ciudad Condal, Cubero resalta que han bajado los inversores en general, y en particular, los inversores extranjeros. “Estos inversores se desplazan ahora hacia el área metropolitana de Barcelona, y hacia ciudades como Valencia, donde la rentabilidad por inversión sigue siendo alta”. Por su parte, José García-Montalvo, catedrático de economía de la UPF y coordinador del informe, subraya que las cosas están cambiando: “Madrid y Barcelona están dejando de ser líderes a la hora de tomar el pulso al sector para dar paso a otras ciudades”. “Es importante buscar bien -recomienda- y seleccionar la oferta que está a precio real de mercado, pues muchos vendedores sobrevaloran sus inmuebles un 20%, una cifra alejada de la realidad y de las recomendaciones de los expertos del sector”.

El hecho de que Barcelona posea el precio por metro cuadrado más alto del país, junto con un alquiler medio que roza los 900 euros mensuales, ha dado pie a la reconversión de locales comerciales vacíos en viviendas, pese a no disponer de cédula de habitabilidad. El ayuntamiento barcelonés cifra en 6.000 el número de locales comerciales vacíos y calcula que 3.106 de los mismos se destinan a un uso residencial, aunque carezcan de dicha cédula. Los expertos consultados no se muestran partidarios de estas operaciones fuera de la ley si no se consigue la cédula de habitabilidad. “Si alguien compra un local que no tiene cédula y quiere destinarlo a vivienda, está cometiendo un gran error. Jamás deben suponer que la Administración se la dará a posteriori. Vivir en un local, reconvertido a piso, sin cédula de habitabili-



REPORTAJE

La vivienda continúa siendo una buena apuesta, con una rentabilidad media del 10,9% anual según el Banco de España

dad puede convertirse en un gran problema para la familia que lo ha adquirido”, advierten desde Engel & Völkers. “Nosotros preferimos inversiones más seguras, como locales comerciales o viviendas. La clave en cualquier inversión es la localización del activo. Un local o vivienda bien ubicado es un activo que te rentará siempre y tendrás comprador en caso de querer venderlo”, aseguran desde Cobus Capital Investment.

ALQUILERES POR 900 EUROS

A finales del pasado ejercicio, el alquiler medio en Barcelona era de 877 euros, prácticamente un 10% más que en el año 2016. La media de los 10 distritos barceloneses era de 889,6 euros, según datos del cuarto trimestre del año pasado, facilitados por la Cámara de la Propiedad Urbana. Tan solo cuatro distritos -Sants-Montjuïc, Horta-Guinardó, Nou Barris y Sant Andreu- presentaban alquileres por debajo de los 800 euros al mes. Tras cuatro años de subidas ininterrumpidas, la Cámara de la Propiedad Urbana avisa de que los precios siguen al alza e incluso superan los 813 euros mensuales previos al inicio de la crisis inmobiliaria, diez años atrás. Como colofón, se cerraron casi 5.000 contratos más a lo largo del año 2017, hasta los 49.953, sobre todo en el Eixample, Sant Martí y Ciutat Vella. El organismo lamenta desajustes entre oferta y demanda, aunque otras fuentes achacan la escalada de los precios a contratos de tres años de duración en lugar de cinco e incluso estancias de corta duración más rentables que el resto. “Nadie ha demostrado todavía que haya una relación directa en-

tre el auge de las viviendas vacacionales y el incremento de precios de las viviendas según apunta la CNMC en un informe reciente. El incremento de los precios se debe entre otros muchos factores a la recuperación económica, al atractivo de España y Cataluña como destinos receptores de inversiones en el sector inmobiliario o por la falta de nueva construcción, por citar algunos”, afirman desde HomeAway, plataforma global experta en alquiler vacacional. “Si en Barcelona se contabilizan -afirman- un total de 70.717 edificios, solo el 5,5% de esos edificios tienen algún piso turístico. Luego parece dudoso que siendo un porcentaje comparativamente pequeño pueda tener un impacto tan alto en los precios”. En su defensa, los portavoces de HomeAway recalcan que los mayores incrementos de precios de alquileres de viviendas han tenido lugar en zonas poco turísticas como Sant Andreu, con crecimientos del 26%, o que solo el 1,67% de las viviendas barcelonesas son vacacionales, según se extrae del estudio Impacto del alquiler de viviendas turísticas en la economía española, elaborado por ESADE. “Las críticas al turismo vacacional provienen del sector tradicional y conservador de alojamiento y responden al miedo y desconocimiento a lo nuevo. A todo aquello que obliga a cambiar la situación en la que estaban acomodados para afrontar los cambios que piden los viajeros en todo el mundo”. Recientemente, la CNMV recomendaba revisar en profundidad la regulación vigente sobre las viviendas de uso turístico, a fin de reducir la heterogeneidad, operadores como HomeAway especifican: “La principal dificultad es la disparidad de criterios de una comunidad autónoma a otra. Nos encontramos con regulaciones flexibles y consensuadas, frente a otras que suponen la prohibición de facto de la actividad, con la vulneración de derechos fundamentales de los propietarios a quienes se les impide rentabilizar su propiedad privada. Nosotros apoyamos una normativa que enmarque esta actividad para otorgar mayor segu-

Aún no existe una burbuja inmobiliaria, pero la habrá si se cae en la tentación de construir en exceso, opinan algunos expertos

ridad jurídica a los propietarios y mayores garantías de calidad a los turistas. Y que ello se haga con una mayor transparencia”.

¿BURBUJA INMOBILIARIA?

En el caso de que esta tendencia se prolongue, las transacciones de viviendas podrían alcanzar el medio millón de operaciones anuales al cierre de este año. Cifras anteriores al año 2008, cuando se tuvo constancia de la crisis económica. Sin embargo, parece que no vamos camino de otra burbuja inmobiliaria para Juan-Galo Macià, consejero delegado de Engel & Völkers: “En el año 2006, se vendieron 955.000 viviendas. Si las operaciones de compraventa se limitan a 500.000 en lo que queda de año, las ventas serán poco más de la mitad de las acontecidas doce años atrás. El número de transacciones normales debería ser de 750.000. Por lo tanto, aún nos hallaríamos un 33,3% por debajo de ellas. Así pues, nada de burbuja inmobiliaria”. No obstante, desde Cobus Capital Investment recomiendan precaución: “Aún no existe una burbuja inmobiliaria, pero si caemos en la tentación de construir en exceso acabaremos como diez años atrás. Sin embargo, ahora estamos más preparados y recomendamos no endeudarse y prever un plan de contingencia ante una posible burbuja y caída brusca del mercado”. Lo que está claro es que la vivienda sigue siendo una buenísima inversión, con una rentabilidad media del 10,9% anual, y se prevé que seguirá al alza, según el Banco de España. En un entorno actual de tipos de interés muy bajos, no existe otra inversión con mejor relación rentabilidad-riesgo. ■