



MERCADO INMOBILIARIO EN ALZA

La vivienda consolidará

PANEL DE EXPERTOS INMOBILIARIOS/ Los analistas prevén que los pisos se encarezcan este año en torno a un 5%, de media, pero que sobre 2016, que cerró con unas 400.000 transacciones. Todo ello en un entorno de apertura del grifo hipotecario, siempre

Juanma Lamet, Madrid

Si en 2014 comenzó a cambiar la tendencia negativa y en 2015 el ladrillo sacó la cabeza del caparazón, 2016 ha sido el año en el que la mejoría se ha comenzado a notar en la mayoría del país, pero con la rémora de la parálisis política. Por eso, y con la mejoría macroeconómica como viento de cola, 2017 está llamado a ser el ejercicio de la consolidación final de la recuperación inmobiliaria. El consenso de los expertos consultados por EXPANSIÓN es 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.

Los motivos de este optimismo realista son fundamentalmente macroeconómicos. El aumento del empleo (sobre todo), el crecimiento del PIB, la mejora de la confianza de los consumidores -un indicador más importante para el sector inmobiliario de lo que se piensa- y la paulatina apertura del grifo hipotecario se yuxtaponen 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. Al tiempo, aún incertidumbres que sobrevuelan esta recuperación. Por ejemplo, la escasa pujanza de la demanda de nuevos hogares.

En este contexto de "recuperación lenta, moderada pero constante", como la define Beatriz Toribio, responsable de Estudios de Fotocasa, el encarecimiento de los pisos se producirá seguro, pero sin ser muy acusado, según todos los expertos que han contestado a la encuesta de este diario.

Por ejemplo, Aguirre Newman estima "un crecimiento en torno al 6% de la vivienda nueva y usada", según revela a este diario Juan Riestra, director de la división Residencial de esta consultora inmobiliaria. Maurice Kelly, director del área Residencial de JLL, opina que en las zonas consolidadas, como pueden ser los centros de las ciudades



José García Montalvo, catedrático de Economía de la Pompeu Fabra.

"La demanda de inversión seguirá alta"

Para José García Montalvo, catedrático de Economía Aplicada de la Universitat Pompeu Fabra, el precio de los pisos subirá menos del 5%, porque "aunque la demanda para inversión seguirá alta por los bajos tipos, hay mucha oferta y la demanda de comprador final no será suficientemente potente para que los precios suban más". Las ventas aumentarán de forma moderada, ya que "el efecto de mayor base [comparativa] atenúa el crecimiento".



Juan Riestra, director de Aguirre Newman Residencial.

"La firma de hipotecas crecerá más del 10%"

"Nuestra estimación es de 450.000 transacciones totales de vivienda libre en 2017, lo que supondría un aumento del 8% en función de la estimación de 2016", apunta Juan Riestra, director de Aguirre Newman Residencial. "La mejora del mercado laboral, traducida en una demanda solvente, el descenso de la morosidad y el escenario de los bajos tipos de interés seguirán impulsando la concesión de hipotecas por encima del 10%".



Julián Cabanillas, CEO del 'servicer' inmobiliario Servihabitat.

"El incremento de las ventas superará el 12%"

"Preveo un incremento interanual de las compraventas superior al 12% para 2017. Estimamos que el año cerrará con 500.000 unidades transaccionadas. Este crecimiento se debe, principalmente, a una mayor concesión de crédito, al aumento del volumen de inversores, a la reducción de la tasa de paro y mejora en las condiciones laborales, así como a la estabilidad de precios", resume Julián Cabanillas, CEO de Servihabitat.



Maurice Kelly, director de Desarrollo y Estrategia de Activos y Residencial de JLL.

"La venta de vivienda nueva subirá de nuevo"

Maurice Kelly, director de Residencial de JLL, cree que este año habrá "subidas de precios tanto en la vivienda nueva como en la vivienda de segunda mano, pero la limitada oferta de obra nueva hará que los precios de la misma se recuperen más rápidamente". "El cambio más significativo será el incremento de ventas de vivienda nueva tras nueve años consecutivos de retrocesos", subraya.



Mikel Echavarren, CEO de la consultora inmobiliaria IREA.

"La venta de casas aumentará con fuerza"

"La subida media del precio de la vivienda se situará entre el 5-10% aunque en mercados consolidados superará el 10%", apunta Mikel Echavarren, CEO de Irea. Las ventas "subirán significativamente, entre otras razones porque partimos de niveles extraordinariamente bajos", agrega. En línea con la mayor demanda de inmuebles en propiedad, la concesión de hipotecas "superará el crecimiento del 10%".



Beatriz Toribio, responsable de Estudios del portal inmobiliario Fotocasa.

"No habrá grandes subidas de precios"

"En 2017 confiamos en que el sector siga dando señales positivas y que esta mejoría se extienda a más puntos del país, y no sólo a las grandes ciudades y principales destinos turísticos como hasta ahora. Pero no habrá grandes subidas de precios, sino una tendencia hacia la normalización, que es muy necesaria en el sector", apunta Beatriz Toribio, responsable del departamento de Estudios del portal inmobiliario Fotocasa.



Carlos Smerdou, consejero delegado de Foro Consultores Inmobiliarios.

"El encarecimiento será de entre el 5% y el 10%"

Carlos Smerdou, consejero delegado de Foro Consultores Inmobiliarios, cree que el precio de los pisos subirá, en términos agregados, "entre un 5% y un 10%", y las compraventas, por debajo del 10%. Aunque en este punto destaca que "las promociones de vivienda nueva que se vendan sobre plano, que hasta que no se entreguen y se inscriban en el Registro no aparecerán en las estadísticas oficiales".



Jaime Cabrero, presidente de los agentes de la propiedad inmobiliaria de Madrid.

"El valor de los pisos avanzará más de un 7%"

"Las previsiones que manejamos son muy positivas, de entre un 7% y un 10% de subida de precio en 2017", asegura Jaime Cabrero, presidente del Colegio Oficial de Anges de la Propiedad Inmobiliaria de Madrid. "Las ventas de inmuebles de segunda mano crecerán más del 5%, casi seguro, y la concesión de hipotecas irá en consonancia. Eso sí, los bancos ya no dan un 80% del valor de las viviendas; son más conservadores", agrega.

o localizaciones exclusivas en la costa se registrarán "incrementos superiores al 6%".

Casi todas las previsiones rondan el 5% y subrayan la disparidad de los distintos mercados inmobiliarios del país. Ser-

vihabitad cree que los inmuebles residenciales se encarecerán un 4,3%, de media. Su CEO, Julián Cabanillas, alerta de que "la normalización del mercado no se está produciendo de forma homogénea".

José Luis Ruiz Bartolomé, socio director de la consultora Chamberí AM, incide en que "el precio subirá entorno al 5%, más hacia el 6% que hacia el 4%", pero añade un matiz diferente y novedoso: "Estas

subidas no las sostendrán tanto los distritos centrales de Madrid y Barcelona (como hasta ahora), sino zonas más periféricas y otras ciudades que hasta ahora no han funcionado bien".

No todos los analistas coinciden en la tesis del 5%. Jorge Ripoll, director del servicio de Estudios de Tinsa, cree que la subida será casi plana, de entre el 0,1% y el 2%. Y el presidente de la Fundación de Es-



su recuperación en 2017

la cifra será aún mayor en las grandes ciudades. Las ventas crecerán más que los precios, pese a que la comparación se realizará que los tipos de interés se mantengan. La vivienda seguirá siendo la opción más rentable para pequeños inversores.



Julio Gil, presidente de la Fundación de Estudios Inmobiliarios.

"La posible subida de tipos es la clave"

"El mercado de la compraventa creo que no aumentará significativamente en 2017, por el posible aumento de los tipos de interés, un menor crecimiento económico y una menor demanda embalsada. La hipotecas crecerán por debajo del 10%, también debido a la posible subida de tipos, y a la ralentización del PIB". En general, "el comportamiento de 2017 y de los años siguientes va a depender, en gran medida, de la subida de los tipos".



Jorge Ripoll, director de Estudios de la tasadora Tinsa.

"El valor de los pisos subirá menos del 2%"

Tinsa cree que el precio de la vivienda va a crecer de forma "moderada" en 2017? "Entre el 0% y el 2% -el precio medio en España- con importantes diferencias según las ubicaciones", responde Jorge Ripoll, director de Estudios de la tasadora, que prevé que las transacciones suban entre un 10% y un 15% llegando a una horquilla entre 520.000 y 545.000. Y "las hipotecas crecerán más moderadamente, entre un 5% y un 10%".



Fernando Encinar, jefe de estudios del portal inmobiliario idealista.

"Las grandes ciudades seguirán al alza"

"Por un lado, las grandes ciudades y mercados costeros *premium* seguirán registrando subidas de precio, mientras que otras zonas en las que todavía no hay demanda cualificada verán cómo las pretensiones de los propietarios siguen cayendo. La suma de ambas realidades dará crecimientos suaves para el conjunto de España", sintetiza Fernando Encinar, jefe de estudios del portal inmobiliario idealista.



José Antonio Pérez, director de la Cátedra Inmobiliaria del IPE.

"Todas las tendencias son positivas"

"Para el 2017, todas las tendencias del sector inmobiliario son positivas y al alza, máxime con la situación de mejora económica y estabilidad política y por el aumento de la concesión de hipotecas, por la liquidación de los activos inmobiliarios de la banca unida a los tipos de interés estables", opina José Antonio Pérez, del Instituto de Práctica Empresarial. "No hay mejor rentabilidad que la inmobiliaria", recuerda.

das". Esto es, más de un 10% por encima de la cifra estimada para el cierre de 2016. "Esperamos que 2017 sea el año en el que por fin podremos hablar recuperación", incide.

Carlos Smerdou, consejero delegado de Foro Consultores, ejemplifica el cambio de tercio que se está viviendo en las promociones de obra nueva: "La fortaleza de la demanda, unida a la escasez de oferta de vivienda nueva, está provocando que las nuevas promociones se estén vendiendo de manera anormalmente acelerada".

Otra causa de este nuevo escenario es que "va quedando poco *stock* disponible", sobre todo en las zonas más consolidadas, lo que desvía a parte de la demanda hacia la obra nueva, como recuerda José Antonio Pérez, director de la Cátedra Inmobiliaria del IPE.

Más hipotecas

Aunque hay menos consenso que en el caso de los precios, la mayoría de los expertos cree que el mercado hipotecario crecerá por encima del 10%, registrándose también un repunte de los préstamos a tipo fijo. Así lo apunta José García Montalvo, catedrático de Economía de la universitat Pompeu Fabra, que cree que incluso "es posible que 2017 marque el primer año en que el saldo de crédito para adquisición de vivienda aumente, después de muchos años de mayor amortización que nuevo crédito".

Esto, que comparten otros analistas como Juan Fernández-Aceytuno, si marcaría un punto de inflexión claro para el mercado hipotecario, pero también hay riesgos, como una posible subida de tipos, en la que incide Gil, o la reciente sentencia del Tribunal de Justicia de la UE contra las cláusulas suelo. Según Fernando Encinar, jefe de Estudios de idealista, el fallo "podría encarecer significativamente el acceso al mercado hipotecario y podría condicionar el aumento de las compraventas de vivienda", ya que "previsiblemente encarecerá los tipos de interés a los que se presta", y ello "podría provocar que se frene ligeramente la tendencia alcista del número de hipotecas concedidas".



José María Basañez, presidente de la tasadora TecniTasa.

"El precio caerá donde hay menos demanda"

José María Basañez, presidente de TecniTasa, también prevé una subida moderada de los precios, de entre el 0% y el 5%. En zonas de extrarradio menos demandadas, centros deteriorados o poblaciones menores, "los precios seguirán cayendo". Además, en las zonas con mayor atractivo, las ventas podrán crecer más del 10%, pero "el mercado se mantendrá o incluso descenderá en zonas menos demandadas".



Manuel Gandarias, director de Estudios del portal inmobiliario pisos.com.

"La demanda va cogiendo confianza"

"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", apunta Manuel Gandarias, de pisos.com. Las ventas subirán más del 10%, cree: "La demanda va cogiendo confianza y va a seguir creciendo en 2017 si el crecimiento económico se consolida".



Jesús Martí, Analista Patrimonial de Invermax.

"El perfil inversionista seguirá ganando peso"

Jesús Martí, analista patrimonial de Invermax, cree que "las grandes urbes notarán crecimientos promedios que rondan el 4%-5%, mientras que fuera de ellas apenas subirán más allá entre un 1%-2%". "Es más que probable que las compraventas crezcan bastante más de un 10%", por el auge de la inversión: "El perfil de comprador de vivienda finalista se reduce, mientras que ganará peso, por el contrario, el perfil inversionista".



Juan Fernández Aceytuno, director general de Sociedad de Tasación.

"Se venderán unas 500.000 viviendas"

"El precio crecerá en 2017 entre un 3% y un 5%. La principal razón es el empleo. Si se mantiene la tendencia de creación de puestos de trabajo mejorará la compra de viviendas", afirma Juan Fernández Aceytuno, director general de Sociedad de Tasación. "Las ventas deberían subir por encima del 10% holgadamente, superando el medio millón de transacciones. Son cifras moderadas, aún lejanas a las 950.000 de 2007".

Estudios Inmobiliarios, Julio Gil, abunda en que, si bien lo previsible es que haya una subida "leve" de los precios, ésta puede tornarse en "estabilización" si "durante 2017 se produjese una subida de tipos de

interés". "Ésta va ser la variable que marcará la senda del precio en 2017 y, sobre todo, en los años siguientes", añade Gil, para quien tampoco se producirá un alza significativo de las ventas.

Ocurre que, debido al buen ambiente inversionista y al fin de las rebajas inmobiliarias, los compradores solventes han salido de sus madrigueras, bien para cambiar de casa, bien para emplear sus aho-

rros en una. Pero hasta ahora la vivienda nueva no ha tenido un papel relevante. En 2017 esta tendencia puede comenzar a cambiar, como avisa Beatriz Toribio: "La vivienda nueva tendrá un papel más

relevante en 2017". De esta forma, "si se mantiene la reapertura del grifo del crédito y acompaña el contexto macroeconómico, podríamos quedarnos cerca del medio millón de viviendas vendi-