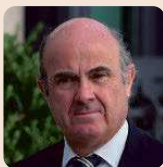
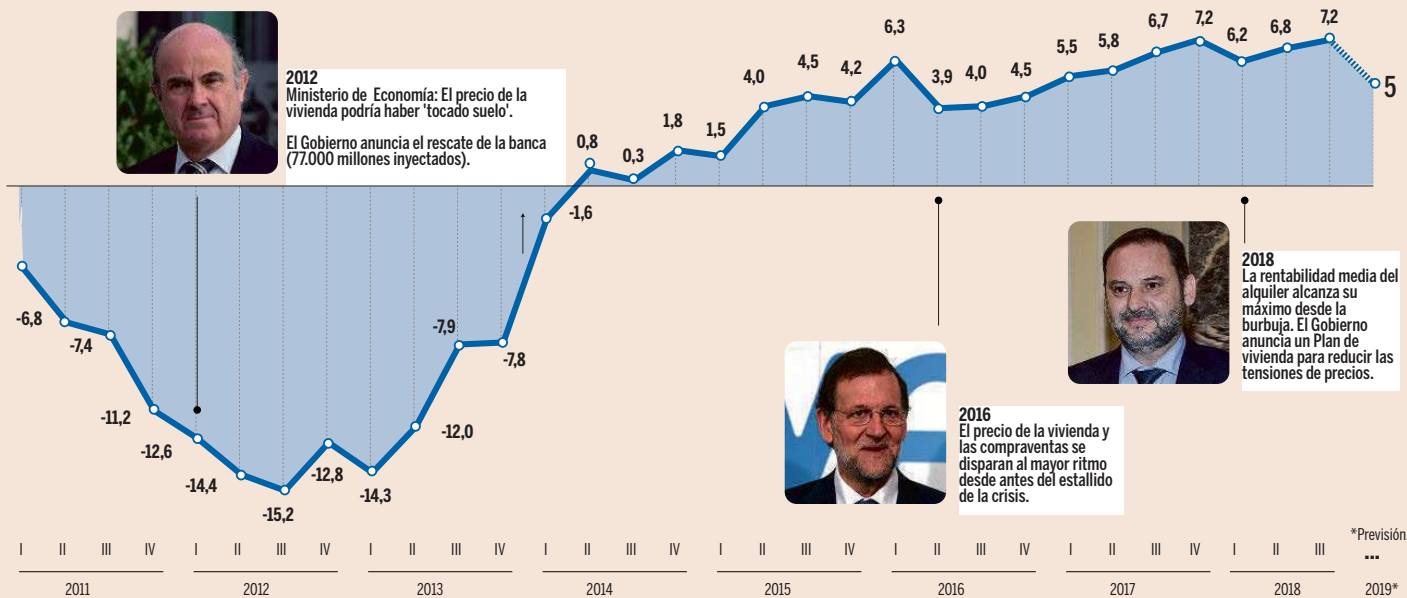




PANEL DE EXPERTOS INMOBILIARIOS EVOLUCIÓN EN 2019

LA VIVIENDA, EN PLENA CONSOLIDACIÓN

Variación interanual de los precios, en porcentaje.



2012
Ministerio de Economía: El precio de la vivienda podría haber 'tocado suelo'.
El Gobierno anuncia el rescate de la banca (77.000 millones inyectados).



2018
La rentabilidad media del alquiler alcanza su máximo desde la burbuja. El Gobierno anuncia un Plan de vivienda para reducir las tensiones de precios.



2016
El precio de la vivienda y las compraventas se disparan al mayor ritmo desde antes del estallido de la crisis.

Fuente: Instituto Nacional de Estadística y elaboración propia

Expansión

La vivienda se encarecerá más del 5% en 2019 y las ventas crecerán un 13%

CONSOLIDACIÓN La normalización del mercado en Madrid y Barcelona dará paso a capitales como Valencia, Málaga, Palma o Sevilla. Los alquileres subirán más de un 10% en las grandes capitales y las ventas podrían superar las 600.000 unidades.

Inma Benedito, Madrid

La vivienda entra en 2019 en una nueva fase del ciclo. Después de un 2018 de expansión, con crecimientos que rozaban los registros de antes de la crisis, éste será el año de la consolidación, pero también el despertar de las capitales medianas.

El consenso del panel de expertos consultado por EXPANSIÓN prevé un incremento medio de precios por encima del 5%, y un aumento en la cifra de compraventas en una horquilla del 10% al 13%, pudiendo superarse el umbral de las 600.000 unidades. Esto hará de 2019 el séptimo año consecutivo de mejora del sector residencial, después de que los precios se hubieran hundido más de un 30% durante los años de crisis.

Madrid y Barcelona, que inauguraron la recuperación en 2016 y hasta ahora lideraban los datos de vivienda, inician ahora un proceso de nor-

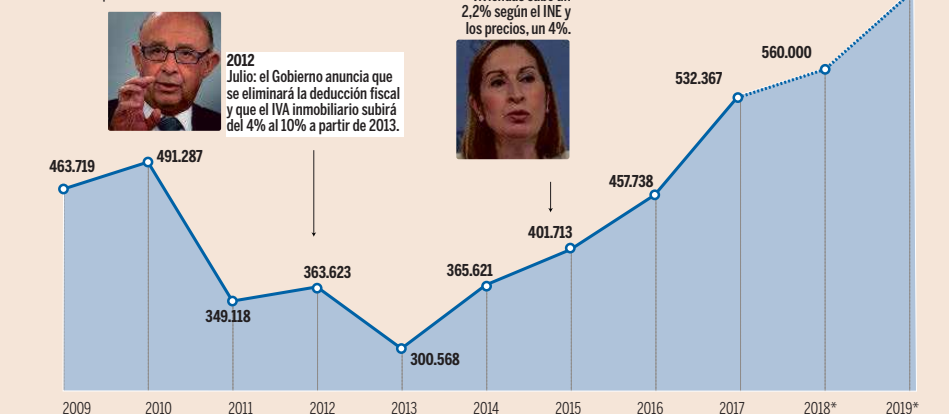
malización. Los expertos coinciden en que la moderación se notará especialmente en estos dos mercados. En el caso de Barcelona, la incertidumbre política, las medidas de control del Ayuntamiento y el nivel de precios alcanzado podrían provocar correcciones en algunos distritos que ya tocan techo.

Este año serán nuevas capitales las que lideren el tirón del mercado. El último trimestre de 2018 ya cerró con tres revelaciones: Valencia, Málaga y Tarragona capitalizaron la subida de precios de venta, con incrementos por encima del 15%, según datos de Tinsa. En 2019, los expertos ponen el foco en éstas y otras ciudades, como Sevilla, Alicante, Palma, Bilbao, Murcia o Zaragoza. En las grandes capitales, las subidas superarán el 10%.

El encarecimiento del precio de venta frente al estancamiento de los salarios seguirá engrosando la demanda para

LAS COMPRAVENTAS VUELVEN A SUBIR

Número de compraventas interanuales, en unidades.



2012
Julio: el Gobierno anuncia que se eliminará la deducción fiscal y que el IVA inmobiliario subirá del 4% al 10% a partir de 2013.



2015
La venta de viviendas sube un 2,2% según el INE y los precios, un 4%.

Fuente: Ministerio de Fomento

Expansión

el segmento de los alquileres, que subirán en un entorno del 7%, y más de dos dígitos en las grandes ciudades, donde las tensiones de precios son todavía mayores. La volatilidad de

los mercados financieros seguirán haciendo del alquiler una alternativa de inversión muy interesante. Sin embargo, los expertos advierten de que la incertidumbre respecto

a las medidas aprobadas por el Gobierno en materia de alquiler podrían poner en juego futuras inversiones.

Que el sector tienda hacia la mesetización o más bien a un

crecimiento moderado dependerá de factores como la evolución de la economía, los cambios en la política del BCE o las medidas que el Gobierno pueda aplicar.



Ignacio de la Torre, economista jefe de Arcano, compañía de gestión de activos inmobiliarios.

“El precio del alquiler se acelera y subirá hasta un 5%”

“En 2019, creemos que la demanda agregada de casas crecerá todavía a un dígito alto”, una cifra relevante, aunque algo más moderada que el 10% actual, explica Ignacio de la Torre, economista jefe de Arcano. Por otro lado, destaca que mientras se consolida la tendencia alcista de precios, creciendo en una horquilla del “5% al 7%”, el alquiler experimentará “cierta aceleración”, con incrementos que irán del 3% al 5%, frente al 3% medio registrado en 2018. Para de la Torre “habrá una tendencia común a todas estas variables, el menor crecimiento en general de las dos grandes ciudades (Madrid y Barcelona), y el mayor del resto en agregado (destacando Valencia, Sevilla y Bilbao)”.



Beatriz Toribio, directora del Servicio de Estudios de Fotocasa.

“La demanda del ciudadano medio no acaba de despertar”

“Aunque en 2018 hemos tenido un contexto macroeconómico más positivo, la pérdida de poder adquisitivo de los españoles durante la crisis, la falta de ahorro, la calidad y temporalidad del empleo complican el acceso a la vivienda, sobre todo de los segmentos de edad con más dificultades, como los jóvenes”, explica Beatriz Toribio, directora de Estudios de Fotocasa. Esto, sin duda, afectará a la evolución del mercado en 2019, donde se espera una “mayor contención de precios”. Fotocasa, como otros organismos, pide “un pacto sobre vivienda que cuente con los principales agentes del sector, para que las directrices no cambien en función del color del partido que gobierne”.



José Antonio Pérez, director de la Cátedra Inmobiliaria del Instituto de Práctica Empresarial.

“Se alcanzarán las 390.000 hipotecas”

A pesar de la ralentización del mercado hipotecario por la incertidumbre jurídica, tanto por las últimas sentencias como por los controles de riesgo hipotecario aplicados a la Banca, José Antonio Pérez, director de Cátedra Inmobiliaria prevé “que el número de hipotecas a nivel nacional evolucione a la cifra de 390.000”. El precio, en función del tipo de vivienda, podrá oscilar entre los 210.970 euros para vivienda nueva, y 149.508 euros para la de segunda mano. Cátedra Inmobiliaria estima un incremento de precios del 5% y de ventas del 13%. “Málaga, Tenerife, Salamanca, Valladolid, Madrid, Alicante y Tarragona tienen previsto un crecimiento muy superior a la media”, añade.



Luis Rodríguez de Acuña Martínez, consejero delegado de R. R. de Acuña & Asociados.

“El esfuerzo financiero superará el 35% de la renta”

“Para 2019 se prevé un deterioro del esfuerzo financiero para acceder a una vivienda por razón de subida de precios y tipos de interés, que ya sobrepasará el 35% de la renta familiar”, explica el consejero delegado de R. R. de Acuña, Luis Rodríguez. Aunque esa situación no afectará a la concesión de hipotecas, que prevé que suban un 9%, “sí se irá notando en años venideros”. La demanda de vivienda, por tanto, irá estabilizándose “con un crecimiento del 5%, hasta cerca de 590.000 viviendas”. Esta consolidación derivará igualmente en una “estabilización de precios, en torno al 5,1%”. En cuanto a la promoción, el ritmo “se mantendrá y llegarán a terminarse 80.000 viviendas”.



José Luis Ruiz Bartolomé, socio director de Chamberí AM.

“Es imposible crear nuevo suelo donde más falta hace”

Para José Luis Ruiz Bartolomé, socio director de Chamberí AM, aunque 2019 “será un año de datos positivos para el sector”, en precios, operaciones y de actividad promotora, la realidad, matiza, “es que el mercado, después de cuatro o cinco años de ascenso, muestra síntomas de fatiga”. Esta ralentización estará motivada por el precio de la materia prima en mercados dinámicos y por el debilitamiento de la demanda, pero también por la escasez de suelo nuevo. “Es casi imposible crear nuevo suelo en aquellos lugares donde más falta hace. El ciclo se va a pasar sin que hayamos podido crear materia prima barata en la que ofrecer vivienda para clientes de todo tipo de capacidad económica”, advierte.



Rafael Gil, director del Servicio de Estudios de la tasadora Tinsa.

“El incremento de precios rondará el 5% en 2019”

“Preveemos que en 2019 se prolongue el encarecimiento en el sector residencial que hemos constatado en los últimos tiempos”, señala Rafael Gil, director del Servicio de Estudios de Tinsa. Este incremento, añade, “podría rondar el 5%”, aunque se repartirá de forma heterogénea. “Las grandes ciudades principales (Madrid y Barcelona) seguirán a la cabeza, probablemente a un ritmo inferior al actual; mientras, sus áreas metropolitanas y otras ciudades (del litoral levantino peninsular y ambos archipiélagos) mantendrán ritmos semejantes a los recientes”. Por otro lado, el peso de las transacciones con hipoteca podrá sobrepasar el 50% del total, volviendo a cifras de 2010-2011.



José María Basañez, presidente de Tecnitasa y de ATASA.

“En las grandes ciudades los precios subirán un 10%”

La heterogeneidad del mercado continuará siendo una constante en 2019. José María Basañez, presidente de Tecnitasa, señala que en “Valencia, Vizcaya, Baleares y Canarias”, los precios aumentarán de forma “muy superior a la media, debido a una fuerte demanda”. En cambio, explica, en Madrid, Barcelona o Málaga “seguirán subiendo, pero a un ritmo inferior al sostenido durante 2018”. Tecnitasa estima una subida generalizada del 5% en los precios, que ascenderá al 10% en grandes ciudades. Eso sí, advierte de que “2019 estará sumido en grandes incertidumbres políticas, como económicas y normativas. La evolución del sector en España dependerá directamente de cómo se vayan despejando”.



Juan Velayos, consejero delegado de Neinor Homes.

“El reto será simplificar la normativa existente”

Para Juan Velayos, CEO de Neinor Homes, “2019 será el año de confirmación del sector como industria madura”. Un horizonte para el que, añade, hace falta “solucionar la actual falta de capacidad constructiva”. Para ello, “será imprescindible establecer un diálogo entre el ente público y las compañías, que permita acometer las modificaciones legislativas necesarias para simplificar la normativa existente, así como la creación de organismos técnicos y despolitizados que generen suelo en función de razones técnicas y las necesidades de cada ciudad”. El porcentaje de actores profesionales en el mercado inmobiliario español es mucho menor que el de la media de países europeos.



PANEL DE EXPERTOS INMOBILIARIOS EVOLUCIÓN EN 2019



David Martínez, consejero delegado de AEDAS Homes.

“El sector no está repitiendo errores del pasado”

El CEO de AEDAS, David Martínez, considera que el actual escenario de desaceleración no va a afectar al sector. “Tendría que generarse un marco macroeconómico complicado (como el de hace 10 años) para que pudiera impactar en la compañía”. A pesar de la rebaja de previsiones de crecimiento por parte de diferentes organismos, entre ellos la OCDE, señala que “las perspectivas económicas continúan siendo favorables”; incluso por encima de las de Alemania y Francia. Además, subraya, “el sector no está repitiendo errores del pasado”. Aunque no puede hablarse de burbuja, Martínez reconoce la situación de tensión en grandes capitales, motivada por la falta de oferta, y urge a mejorar la concesión de licencias por parte de los ayuntamientos.



Sandra Daza, directora General de Gesvalt y miembro de la junta directiva de WIRES.

“La promoción ascenderá a 125.000 nuevas unidades”

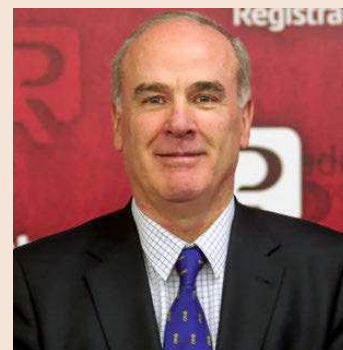
“La previsión de promoción de viviendas para 2019 se incrementará moderadamente con respecto al año pasado, hasta situarse en torno a las 125.000 nuevas unidades”, explica Sandra Daza, directora General de Gesvalt, que también estima un aumento de los precios en torno a un 6%, que despuntará especialmente en Madrid y Barcelona, pero también en “otros polos de crecimiento como Málaga y Valencia”. Por otro lado, añade, “el alquiler seguirá siendo un producto de gran demanda dada la escasa oferta de calidad disponible en el mercado”. Eso sí, advierte, la evolución de precios se podría ver afectada por la nueva Ley de Arrendamientos. En ese sentido, subraya que la clave será la “estabilidad regulatoria”.



Julio Gil, presidente de la Fundación de Estudios Inmobiliarios.

“La moderación se notará en Madrid y Barcelona”

“La evolución del sector residencial en 2019 estará marcada por una moderación en el crecimiento, tanto en las transacciones como en los precios”, apunta Julio Gil, presidente de la Fundación de Estudios Inmobiliarios. Ésta “se notará más en los mercados más consolidados”, añade, en referencia a aquellos en los que comenzó la recuperación del mercado (Madrid, Barcelona, Costa del Sol o Baleares) y estará condicionada, eso sí, por la previsible subida de tipos y del momento en el que ésta se produzca, así como por el menor crecimiento de la economía, añade. Con respecto a los tipos de demanda, “se espera un ligero aumento de la de primer acceso, una estabilización en reposición y una ligera caída de la demanda de inversión”.



Fernando Acedo-Rico, director de Relaciones Institucionales del Colegio de Registradores.

“Las compraventas aumentarán hasta un 10%”

Este año será una extensión de la evolución del mercado residencial en 2018, siempre que no se produzca “un empeoramiento de la ralentización del PIB”. Así lo considera Fernando Acedo-Rico, director de Relaciones Institucionales del Colegio de Registradores. “Las compraventas, que todavía suponen el 50% de lo que fueron en el punto álgido de la burbuja inmobiliaria anterior, se incrementarán en una franja entre el 5% y el 10%”, explica. En cuanto a la concesión de hipotecas, ésta evolucionará “en una franja similar”, a expensas siempre de un entorno de tipos de interés estable o ligeramente superior al actual y de su evolución en función de las medidas que tome el Banco Central Europeo en la segunda mitad de 2019.



Ferran Font, director de Estudios del portal inmobiliario pisos.com

“La financiación será la gran incógnita de 2019”

“Las previsiones para el próximo año animan a seguir acortando las distancias frente a la época del ‘boom’”, considera Ferran Font, director de Estudios de pisos.com, portal que estima un incremento de precios de hasta el 7% y de compraventas del 13%. Ante la propicia evolución de estos indicadores, advierte de que 2019 “estará determinado por la deriva hipotecaria y los intentos de ponerle un freno a la subida del alquiler. La financiación será la gran incógnita de 2019, ya que todavía no se conocen las líneas estratégicas que emprenderán las entidades financieras ante el último episodio del Tribunal Supremo”. En las grandes capitales, Font estima muy probable que la evolución alcista de precio “alcance su techo de subida”.



Gonzalo Bernardos, profesor de Economía y director del Máster inmobiliario de la UB.

“Las grandes protagonistas serán las ciudades medianas”

Gonzalo Bernardos, profesor de Economía y director del Máster inmobiliario de la Universidad de Barcelona estima que en 2019 “continuará la etapa expansiva. El precio aumentará un 9,5% y las transacciones un 15%”. “Las grandes protagonistas serán las ciudades medianas. Las que tienen una población entre 300.000 y 1.000.000 de habitantes. Por ejemplo, Valencia, Zaragoza, Alicante, Málaga...” En Barcelona y Madrid, en cambio, se prevé cierta moderación. Si a Barcelona ya le llegó en 2018, este año “el precio bajará un 4% y las transacciones un 11%” por “la incertidumbre económica y la falta de seguridad jurídica”. Para Madrid prevé una subida del 6% de precios, pero una caída del 5% en las ventas.



Fernando Encinar, jefe de Estudios del portal Idealista.

“Las elecciones marcarán el escenario hasta 2022”

En 2019 habrá varios factores clave que influirán en el devenir del mercado. Para Fernando Encinar, jefe de Estudios de Idealista, “las elecciones de mayo marcarán el escenario para los próximos cuatro años: si los candidatos vencedores son favorables a la construcción de nuevas viviendas es posible que las tendencias alcistas se vean mermaidas, mientras que si ganan aquellos que no asumen esa urgencia se mantendrán las fuertes subidas de precio”. La evolución de los precios entrará en una fase de “mesetización, con la excepción de aquellos mercados más dinámicos en la generación de empleo o en aquellos con una fuerte demanda turística, donde seguiremos viendo subidas, sobre todo en las capitales”.



José Manuel Sánchez, director de Real Estate-Financial Advisory de BDO.

“Las políticas del alquiler condicionarán las operaciones”

“Acabamos un año de subidas y moderación en el último trimestre y empezamos un año donde prevemos una estabilización de precios de venta y alquiler en el residencial, pero con una tendencia al alza”, apunta José Manuel Sánchez, director de Real Estate-Financial Advisory de BDO. En el caso del alquiler, explica, “no han venido nada bien las medidas de incrementar los años de obligado cumplimiento para las personas jurídicas” y advierte de que “algunas grandes operaciones de suelo para vivienda en alquiler se están replanteando”. Para Sánchez, “el suelo será la clave, y mientras no aumente la oferta del mismo y se mantenga la financiación a particulares la vivienda tenderá a subir”.



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

“Los inversores seguirán aumentando su demanda”

El incremento en la volatilidad de los mercados está atrayendo más inversión al sector, lo que está tirando de los precios. “La previsión es que continúe la volatilidad de los mercados y las caídas del último mes deben estar haciendo a muchos inversores reconsiderar sus carteras para aumentar el peso del inmobiliario, lo que podría mantener el crecimiento de los precios alto (entre el 5% y el 8%)”, explica José García, catedrático de Economía Aplicada de la Universitat Pompeu Fabra. “Sólo una desaceleración económica mucho mayor de la prevista podría reducir la tasa de crecimiento del precio de la vivienda el próximo año” añade. A las capitales tradicionales se sumarán otras como Valencia, Zaragoza, Sevilla, Alicante o Girona.



Arturo Díaz, director ejecutivo Residencial y presidente de Savills Aguirre Newman.

“Habrá un trasvase de segunda mano a obra nueva”

“Preveemos que la actividad durante 2019 siga siendo alta con cuotas de ventas en un nivel similar al que se va a alcanzar en 2018, hasta 575.000 unidades”, apunta Arturo Díaz, director ejecutivo Residencial y presidente Barcelona en Savills Aguirre Newman. Estas transacciones estarán protagonizadas por ventas de segunda mano, “aunque se iniciará un trasvase de la segunda mano a la obra nueva”. Respecto a las tipologías más vendidas, la tendencia apunta a las viviendas grandes, 3-4 dormitorios, por demanda de reposición. “En las tipologías pequeñas, seguiremos viendo una actividad relevante por parte de pequeños inversores. Para los precios, estimamos una subida en el entorno del 6%”.



Carlos Olmos, Fundador & Managing Director de uDA (urban Data Analytics).

“Los alquileres se encarecerán más del 10%”

Carlos Olmos, fundador & Managing Director de uDA, calcula que el precio de la vivienda crecerá en torno al 3,75% a nivel nacional en 2019, por debajo del 5,15% de este año, con un volumen de ventas que aumentará en un 10%. Olmos coincide en que “se verán tendencias negativas en municipios como Barcelona o Palma”, mientras que en las ciudades de más de 50.000 habitantes seguirá el buen comportamiento, con incrementos de precios de entre un 13% y un 3% en municipios de Madrid y Barcelona. En el alquiler, los incrementos serán más notables: “el precio subirá un 10,15%”. “La rentabilidad bruta en alquiler a nivel nacional sigue en tendencia positiva”. A finales de 2018, la rentabilidad rondaba el 8%.



Emmanuel Virgoulay, socio fundador de BARNES Spain.

“Los pisos de lujo costarán más de 7.000 euros el m²”

“El mercado inmobiliario de lujo mantendrá en 2019 el mismo ritmo que en la segunda mitad de 2018 en lo que a operaciones se refiere”, asegura Emmanuel Virgoulay, socio fundador de Barnes Spain, especializada en el segmento del lujo. Algunas de las ciudades más buscadas, apunta, “seguirán siendo Madrid, Barcelona, San Sebastián, Málaga, Sevilla, Marbella, Palma, Ibiza o Sitges, con precios que estarán por encima de los 7.000 euros/m²”. Por otro lado, explica que la capacidad financiera de los inversores internacionales permitirá que éstos aprovechen la estabilización de precios para cerrar operaciones con una mayor rentabilidad. Europeos, latinoamericanos y chinos serán los principales inversores.



Mikel Echavarren, presidente y consejero delegado de IREA.

“La gran incertidumbre del mercado se llama Gobierno”

El sector va a continuar expandiendo la recuperación como una mancha de aceite hacia zonas que han estado más dormidas como Murcia, Castilla-La Mancha o Asturias, donde, como explica Mikel Echavarren, presidente y CEO de IREA, “los operadores detectan oportunidades”. Mientras, en las grandes capitales, “seguiremos viendo incrementos superiores al 10%”. El principal riesgo del mercado, advierte, “no está en la demanda ni en los precios, sino en la incertidumbre política del Gobierno, con subidas de impuestos y medidas populistas”. En ese sentido, cree que “2019 es un año de volatilidad para los promotores”. “Tenemos un mercado sano. La gran incertidumbre que tenemos se llama Gobierno”.



Adolfo Ramírez-Escudero, presidente de CBRE España.

“Las compraventas rondarán las 625.000 unidades”

“La demanda de vivienda consolidará su crecimiento en 2019, alcanzando aproximadamente 625.000 unidades vendidas, donde paulatinamente la obra nueva irá ganando protagonismo”, señala Adolfo Ramírez-Escudero, presidente de CBRE España. Según las previsiones del organismo, el precio de la vivienda en España podría crecer entre el 3% y el 4% en 2019. Adicionalmente, “durante 2019 veremos mucho dinamismo en el PRS (Private Rented Sector), es decir, en el mercado de inversión del alquiler residencial, particularmente en proyectos llave en mano”. Por zonas, caben destacar País Vasco, Costa del Sol, Alicante, Valencia, Madrid, Cataluña, Islas Baleares y Canarias.



Ramón Riera Torroba, presidente de FIABCI Spain y FIABCI Europe.

“Las elecciones de mayo influirán en las inversiones”

Para Ramón Riera, presidente de FIABCI Spain y Europe, “una de las claves que determinará el ritmo del mercado inmobiliario español será el contexto económico y político tanto nacional como internacional”. Concretamente, en el escenario nacional, Riera considera que “las elecciones municipales del próximo mes de mayo influirán sin duda en el mercado, sobre todo en aquellos casos en los que la política municipal tiene más peso para la atracción de inversiones”. El caso de Barcelona es paradigmático, apunta, “pues las medidas tomadas por el Ayuntamiento han influido de forma decisiva en el sector” (la moratoria hotelera, la gestión de los pisos turísticos, el uso de las VPO y el suelo urbano, etcétera).



Álvaro Natal, analista de mercado inmobiliario del Consejo General del Notariado.

“Los precios y las ventas crecerán menos que en 2018”

“Nuestra perspectiva es que en este año 2019 se desacelerará la expansión en el mercado de vivienda, tanto los precios como la cantidad vendida pueden seguir creciendo pero en menor medida que durante este 2018”, explica Álvaro Natal, analista de mercado inmobiliario del Consejo General del Notariado. La demanda de vivienda se verá afectada por factores como la desaceleración en el PIB, que ralentizará la creación de empleo; o las subidas de tipos de interés, que encarecerán el crédito y podrían dificultar el acceso a la vivienda. Sin embargo, matiza Natal, “no creemos que la tendencia vaya a ser negativa. La menor deuda y el mayor empleo contribuirán a mantener la pujanza de la demanda inmobiliaria”.