

# VIVIENDA



LA CLAVE

**25**

millones de viviendas existen en España, según los datos del Ministerio de Fomento, 4,5 millones más que hace 15 años.

## Medio millón de viviendas del 'boom' siguen en venta

El pasado año se vendieron en España 460.000 viviendas y este año podría terminar por encima de las 500.000

**JUAN FERRARI**  
 @JuanFerrari1974

El mercado de la vivienda ha salido de la crisis y la recuperación está asegurada. Tanto que ya hay voces que empiezan a aplacar temores y niegan que en ciertos haya una nueva burbuja inmobiliaria. Gonzalo Bernardos, director del Máster en Asesoría,

Gestión y Promoción Inmobiliaria, declaraba hace unos días en una jornada organizada por Fotocasa: «La expansión de precios va a llegar a todas las ciudades y pronto vamos a tener a todo el país con subidas, especialmente en Barcelona, que cerrará el año con un aumento del 20%; Mallorca, que subirá algo más del 20%, y Madrid, que cerrará creciendo algo menos del 20% por la gran capacidad que tiene». A lo que añadió: «Los precios en las grandes ciudades van a seguir subiendo hasta 2021». Sin embargo, Bernardos considera que «el alquiler se debilitará de ma-

nera progresiva, por lo que se está lejos de una burbuja». Tests que sostiene Fernando Encinar de Idealista.

Claramente, en las grandes ciudades se detecta gran demanda, que en algunas zonas está desbordando la oferta y tirando fuertemente de los precios. Pero la realidad cambia por barrios. Daniel Cervero, gerente de la Asociación de Promotores Constructores de España (APCE) y de Madrid Aepima, declara que «los precios nacionales se están recuperando de forma sensata. En la crisis descendieron un

FASA A PÁGINA SIGUIENTE

LA CLAVE

### Evolución del precio de la vivienda en España (€/m<sup>2</sup>)

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
<b>España</b>	2.044,1	2.079	2.079,7	2.101,9	2.256,6	2.178,2	2.166,4	2.200,2	2.224,5	2.253,6	2.128,3	2.128,3	2.128,3	2.128,3
<b>Madrid</b>	1.077,0	1.900,2	1.905,7	1.864,6	1.982,9	2.079,9	2.050,8	2.076,3	2.114,9	2.151,5	1.671,5	1.671,5	1.671,5	1.671,5
<b>Barcelona</b>	1.481,2	1.481,2	1.524,5	1.520,2	1.524,9	1.565,2	1.527	1.587,4	1.675,9	1.550	1.342,4	1.342,4	1.342,4	1.342,4
<b>Málaga</b>	3.288,1	3.279,3	3.259,1	3.278,2	3.228,4	3.242,5	3.246,3	3.207,7	3.248,5	1.550	1.342,4	1.342,4	1.342,4	1.342,4
<b>Sevilla</b>	1.048,8	1.044,6	1.050,2	1.074	1.042,3	1.022,8	1.042,8	1.044,4	1.036,7	1.053,9	1.053,9	1.053,9	1.053,9	1.053,9
<b>Córdoba</b>	1.060,1	1.072,8	1.078,4	1.085,4	1.089,2	1.096,2	1.111	1.095,4	1.099,2	1.063,7	1.063,7	1.063,7	1.063,7	1.063,7
<b>Granada</b>	1.058,4	1.055,8	1.058,9	1.076,9	1.082,2	1.082,2	1.070,1	1.089,5	1.063,7	1.063,7	1.063,7	1.063,7	1.063,7	1.063,7
<b>Valencia</b>														

FOTO: GETTY IMAGES / J. M. GARCÍA

## VIVIENDA

LOS EXTRAS DE MIBOLSILLO

VIENE DE PÁGINA ANTERIOR

40% y se recuperan entre un 5% y un 6% anual, incluso menos. Se tardará entre 5 y 7 años en llegar a los precios previos. No veremos, pues, crecimientos medios nacionales de doble dígito en los próximos años, y si se dan, supondrá que se está construyendo por debajo de la demanda, como pasa ahora en Barcelona y Madrid.

Cuánto sube el precio es realmente una incógnita y las cifras varían según fuentes. El Ministerio de Fomento estima que en el segundo trimestre aumentó un raquítilo, 0,3%, y desde enero un 1,6%, aunque con grandes diferencias. Hasta junio el precio en Barcelona se incrementó según Fomento un 5,4%, y en Zaragoza, en el otro extremo, cayó un 3,8%. Según la empresa de intermediación Ven Piso, en el conjunto del año subirán un 3%.

Precio Vivienda, que actualiza trimestralmente el valor de 14 millones de pisos, ya ofrece datos del tercer trimestre del año. Según sus cálculos, con una subida media a nivel nacional del 1,25%, que se aleja del 2% del segundo trimestre. En los últimos 12 meses, se acumula una subida interanual del 5,07%.

El análisis de Precio Vivienda arroja que los dos archipiélagos y el arco mediterráneo, por el impacto del uso turístico, siguen como motores de alza del precio, dejando a Madrid como una isla en el Interior. En el tercer trimestre, Baleares mantiene un crecimiento por encima del 4%. Canarias (2,72%) y Cataluña (2,65%) continúan en crecimientos superiores al 2,5%, mientras que Andalucía (1,04%) y la Comunidad

## 150.000 hogares nuevos

♦♦♦ El Banco de España maneja tres hipótesis, optimista, media y pesimista, sobre la creación de hogares. La media son unos 150.000 cada año. Aspiramos a que, en consecuencia, se deberán vender una cifra similar de casas nuevas. En los próximos años, se darán salida a unas 70.000 viviendas en stock y las otras deberán ser cubiertas con pisos de nueva construcción. A esas, se suman segundas viviendas.

## LA CIERA

1,6%

sube el precio medio de la vivienda en España entre enero y junio, según el Gobierno

Valenciana (0,75%) vuelven en este trimestre a niveles de estabilidad. Madrid registró entre julio y septiembre un aumento del 2,36%.

Subida de precios provocada por el aumento de las viviendas vendidas. Cuervo apunta que el año pasado se colocaron en 460.000 en toda España y la evolución en el primer semestre, según los datos de Fomento, arroja un aumento de las operaciones del 17,3%: de enero a julio se situaron en 266.338, casi 40.000 más que en el primer semestre del pasado año.

El gerente de los promotores inmobiliarios calcula que este año se venderán alrededor de medio millón de vivi-

viendas, con una recuperación tanto en la nueva como en la de segunda mano. Aunque el mercado está claramente dominado por estas últimas.

El mercado de vivienda nueva todavía está muy marcado por las viviendas que se quedaron sin vender con la crisis, lo que resta protagonismo a las de nueva construcción. Los promotores cifran en un 10% el peso de las viviendas realmente nuevas. Sin embargo, su mayor ubicación está provocando que «todo lo que se construye está vendido, pues ahora se detecta primero a los compradores, por lo que no se genera stock».

El Ministerio de Fomento calcula que el año pasado terminó con un stock en venta de 491.693 viviendas que nunca han sido habitadas. En 2009 eran 649.780. Asimismo, con otras fuentes, rebaja la cifra hasta las 330.000 unidades sin vender. Cuervo sugiere que la diferencia con Fomento, además de en las distintas fuentes, está en que el ministerio contabiliza viviendas construidas antes de 2007 y otros solo a partir de ese año. «Entre 2004 y 2015 se construyeron en España 1,5 millones de pisos», dice.

No obstante, el stock de 330.000 viviendas que maneja Aspiramos —medio millón Fomento—. Cuervo estima que solo tienen salida en el mercado 250.000. «Entre 60.000 y 80.000 del stock no están en una ubicación adecuada, muchas de ellas en Castilla-La Mancha y Castilla y León, aunque también en la costa, construidas a más de 20 kilómetros de la playa».

En cualquier caso, Aspiramos considera que pasarán al menos 7 años para venderlas. ♦

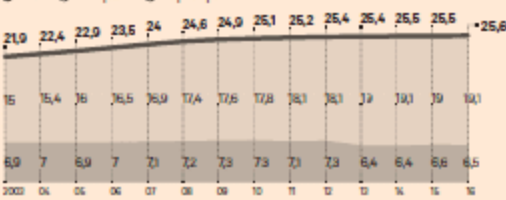
## LA CLAVE

## El número de viviendas crece en España

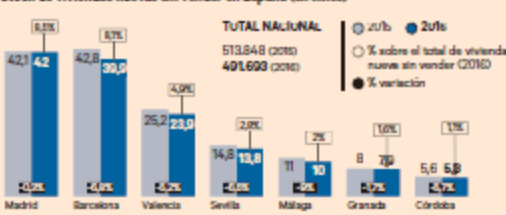
Aunque en España el índice de natalidad es de los más bajos del mundo, el número de viviendas crece. Lo que se explica, por un lado, por la llegada de inmigrantes, pero también por el turismo del país y la nueva estructura familiar con muchos hogares de un solo individuo.

## Evolución del parque de viviendas en España (en millones)

● Total ○ Principales ○ No principales

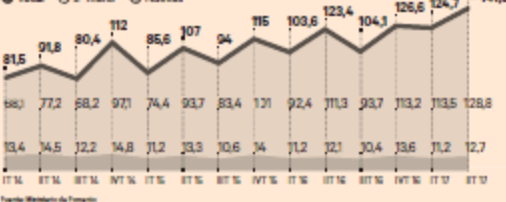


## Stock de viviendas nuevas sin vender en España (en miles)



## Evolución de las viviendas vendidas (en miles)

● Total ○ 2º mano ○ Nuevas



Elena recuerda cómo fue su llegada a Madrid a finales de los 90: «apenas había oferta de viviendas en alquiler, la competencia por hacerse con una de ellas era apabandante y toda la información se obtenía de clasificadas en papel que se publicaban lunes, miércoles y viernes. Ahora en cambio Elena quiere madurar de nuevo y recibe decenas de mensajes que confirman: estamos frente a una nueva burbuja inmobiliaria».

Pero la realidad que Elena no llega a ver, está lejos de ese punto. El precio de la vivienda está todavía alejado del punto en el que se situó

## FIRMA INVITADA

## No hay burbuja en el horizonte



Fernando Encinar  
Jefe de estudios de Inmobiliaria

durante los años del boom e incluso en los grandes mercados como Madrid y Barcelona todavía no han llegado a aquel punto: están un 23% más bajos en Madrid y un 10% en Barcelona. Además, no existen otros signos que pudieran indicar que estemos acercándonos a repetir la situación.

Las tasas a las que crecen algunos indicadores son elevadas, como en el caso de las hipotecas, que crecieron un 30% interanual según el INE y es previsible que terminen el año por encima de las 300.000 operaciones firmadas. Podrían parecer muchas, pero si tenemos en

cuenta que en 2006 se concedieron 1,3 millones... Las que se conocen ahora no suponen ni un 25% de las que se dieron entonces.

Respecto al número de compraventas de vivienda es similar, con un crecimiento interanual importante (15% según los últimos datos del Ministerio de Fomento) y acercándonos a la barrera de las 500.000 viviendas vendidas en los últimos 12 meses (497.046). ¿Burbuja? Solo en

Los inversores compran pisos para ponerlos en alquiler, no para revender

2006 se vendieron 955.186 viviendas, un 92% más que ahora. Entre 2003 y 2007 se vendieron 4,1 millones de viviendas, a una media de 823.000 viviendas anuales.

La mayoría de los inversores que están actualmente en el mercado son pequeños y medianos ahorradores españoles que compran viviendas para ponerlas en el mercado del alquiler animados por las bajísimas rentabilidades que ofrecen los productos bancarios. El perfil del inversor nervioso que compra una vivienda para venderla al poco tiempo con grandes plusvalías ha desaparecido del mercado. Gracias a esta

nueva ola de inversión para alquilar, las principales ciudades españolas son de las que más oferta tienen en la UE a la hora de arrendar un piso.

No debemos olvidar que tras la subida de los precios del alquiler está una demanda cada vez mayor y las mejoras que está viviendo nuestra economía. Los datos de empleo siguen mejorando mes tras mes y todos los sectores tienen mejores perspectivas que hace uno o dos años. Así así, el pánico a una improbable burbuja sigue generando cortinas de opinión contrarias a cualquier dato positivo del sector inmobiliario. ♦