

SU VIVIENDA / 848

Los expertos y los indicadores adelantan la estabilización de los precios

La banca abrirá paulatinamente el grifo crediticio con hipotecas más baratas

Los promotores impulsarán más proyectos y la oferta de obra nueva crecerá



2015, año I de la recuperación inmobiliaria

BERNARDO DÍAZ

> PREVISIÓN

El mercado del alquiler continuará su consolidación a lo largo del año

El mercado del alquiler afronta 2015 con nuevas perspectivas de crecimiento. Según los expertos, este régimen seguirá al alza independientemente de la recuperación económica impulsado por la inestabilidad laboral, el cambio de mentalidad, su alta rentabilidad y la profesionalización del sector. / PÁGINA 4

> INFORME



El ajuste de la vivienda nueva echa el freno

El precio de los pisos a estrenar tan sólo bajó un 2,3% en la capital a lo largo de 2014. / PÁGINA 5

rebajas

Hasta -50%

laOca

Príncipe de Vergara, 48. Parking: Plaza Marqués de Salamanca. 28002 Madrid. Horario de lunes a sábado: de 10:15 a 20:30 h. Tel.: 91 781 77 77

Doctor Esquerdo, 18 (Esquina c/ Hermosilla) 28028 Madrid. Horario de lunes a sábado: de 10:15 a 14 y de 17 a 20:30 h. Tel.: 91 281 16 46

>> EN PORTADA



Múltiples grúas levantan varios edificios de pisos en el nuevo barrio madrileño de Arroyo del Fresno, al norte de la capital, desde principios de 2014. / EL MUNDO

2015 sonríe al sector... y al comprador

Este año traerá la estabilización del precio de la vivienda, más hipotecas (más baratas) y una mayor oferta. La competencia entre la demanda irá reduciendo el margen de regateo con el vendedor. Por Jorge Salido Cobo

El sector inmobiliario en general –y el mercado de la vivienda en particular– encara 2015 con optimismo. Ha dejado atrás un esperanzador 2014 en el que, además de regresar a tibios *números verdes* en muchas de sus vertientes, ha sentado las bases de un nuevo ciclo. Un nuevo tiempo, sobre todo, para los potenciales compradores de casa.

2015, al margen de estar llamado a afianzar el despegue del sector inmobiliario, abrirá las puertas de par en par a la demanda de vivienda, según los expertos. Dicha reapertura se sustentará sobre tres pilares: la estabilización de los precios, el incremento del crédito (barato) y el aumento de la oferta de obra nueva.

Este triple pronóstico es compartido *grosso modo* por Gonzalo Bernardos, economista y director del Máster Inmobiliario de la Universidad de Barcelona; José García Montalvo, economista y profesor de la Universidad Pompeu Fabra; Julio Gil, presidente de la Fundación de Estudios Inmobiliarios (FED); y el consultor inmobiliario José Luis Ruiz Bartolomé.

Los cuatro analistas vaticinan que con estas tres variables (precio, financiación y oferta) alineadas se da un cóctel idóneo para que las compraventas escalen considerablemente y, por consiguiente, se reactive el negocio inmobiliario y constructor, básico para la economía.

No obstante, los entendidos puntualizan que *no todo el monte es oré-*

gano. «A lo largo de 2015 volveremos a ver un mercado de distintas velocidades. Por un lado, localizaciones en las que los precios se estabilizarán y, por otro, zonas donde los ajustes seguirán de modo más moderado», explica Gil, que aún percibe una gran sobreoferta y un bajo poder adquisitivo de los hogares.

Bernardos puntualiza igualmente que el incremento de las transacciones no será homogéneo. Destaca que las zonas consolidadas de las grandes ciudades (Madrid y Barcelona, principalmente), que responden a una clase media y alta, serán el gran motor de la actividad compradora. En estos preciados enclaves incluso se atreve a pronosticar subidas de precios por encima del 10%. «Este alto encarecimiento contrastará», añade, «con el estancamiento global que se registrará en urbes medianas y en las capitales de provincia».

Ruiz Bartolomé y García Montalvo van más allá y se aventuran a fijar los límites de la estabilización. El primero maneja una horquilla a nivel global del -2% y el +2% y el segundo habla de una banda del -5% y +5%, según las zonas. «No habrá grandes alteraciones», considera el consultor inmobiliario, insistiendo en que cada ciudad, cada barrio, cada calle y cada casa es un mundo. «Durante la burbuja», recuerda Ruiz Bartolomé, «todo subía, pero ahora el mercado se ha hecho mucho más selectivo».

Aunque quizá lo más relevante de esta situación es que la percepción

de los expertos sobre la congelación del precio de la vivienda también ha calado en el ciudadano de a pie. Según el Indicador de Confianza del Consumidor del mes de diciembre, elaborado por el Centro de Investigaciones Sociológicas (CIS), hasta el 50,1% de los 1.510 entrevistados piensa que el valor de las casas se mantendrá inmóvil este año. Y tan sólo un 17,9% cree que se producirán nuevas rebajas por un 26,1% que vislumbra encarecimientos. De este modo, no resulta raro que hasta un 3,5% afirme tener planes de compra.

En este sentido, según los analistas, la estabilización de los precios –o expectativa de revalorización de los pisos en algunas demarcaciones– se-

parte de la banca. Eso sí, para clientes con clara capacidad de pago. «A la banca, para mantener su cuenta de resultados, no le queda más remedio que volver a prestar ahora que otras alternativas financieras han dejado de ser una opción. Además, sus balances están más saneados», declara García Montalvo.

El profesor de la Universidad Pompeu Fabra adelanta en este punto que «la competencia (*guerra comercial*) en el mercado hipotecario, como se ha visto en los últimos meses, seguirá siendo muy fuerte en cuanto a los tipos de interés por ver quién ofrece los más bajos». Bernardos habla de «una guerra del activo espectacular en el segundo semestre».

En cualquier caso, García Montalvo asegura que las condiciones de acceso a una hipoteca no se relajarán significativamente. «Las hipotecas justificadas con un trabajo temporal y salario bajo no volverán, al menos, en un tiempo», advierte.

Gil también palpa este crecimiento en el mercado hipotecario basándose en la evolución de los diferenciales que acompañan al Euribor en los préstamos variables, que han iniciado una senda de descenso dejando de manifiesto cuál es la intención de la banca. «El sistema financiero todavía tiene que limpiar una parte importante de la exposición inmo-

liaria de sus balances, pero la situación ha mejorado gradualmente, lo que permite afrontar el año de una forma más expansiva», afirma el también socio director de Horizone Consulting Inmobiliario.

El tercer gran aliciente que espoleará al sector inmobiliario y la compraventa de pisos en 2015 será, en opinión de los entendidos, la salida al mercado de un producto atractivo. Es decir, la puesta en marcha de nuevos proyectos residenciales. Con la demanda convencida de que los precios han tocado fondo y los bancos dispuestos a dar hipotecas, los promotores (en forma de muy diversos actores) reanudarán su actividad para dar respuesta tanto a esos compradores como al nuevo crédito. De este modo, el nuevo año trae consigo un interesante escaparate inmobiliario para el potencial comprador.

De nuevo, en el lado de la construcción se percibe un doble sector o, mejor dicho, un sector que va a dos velocidades. La vuelta de las grúas no será generalizada, como avisa Gil: «La edificación se reavivará con mayor fuerza en localizaciones donde existe una demanda solvente de viviendas que deberán salir a precio razonable». «En el año que comienza», prosigue, «los bancos destinarán más recursos a financiar la actividad promotora, las cooperativas seguirán teniendo un papel relevante, la presencia de los promotores aumentará e irrumpirán definitivamente los fondos de inversión en este negocio».

EL MERCADO PROGRESARÁ A DIFERENTES VELOCIDADES SEGÚN LAS LOCALIZACIONES

rá el estímulo que despierte a la demanda que estaba agazapada a la espera del fin del ajuste. Los expertos defienden que con los precios en su punto de equilibrio desaparece el miedo del comprador a pagar más de lo que realmente vale una casa.

Al factor de los precios estables, en 2015 se suma la reapertura, ya sin complejos, del grifo del crédito por

>> EN PORTADA



> LAS CLAVES QUE LLAMAN AL OPTIMISMO

«EL VALOR DE LAS VIVIENDAS SE ESTABILIZARÁ»

PRECIOS. La vivienda parece haber completado en términos generales su ajuste en 2014 (de en torno al 40% desde los niveles máximos de 2007). El pasado año cerró -a falta de confirmación oficial estadística- con un ligero descuento medio de alrededor de dos

o tres puntos porcentuales e incluso varios organismos informaron durante el pasado ejercicio de revalorizaciones (muy tibias). Los analistas apuestan por que 2015 será el año de la estabilización del coste de las casas, con lo que ello conlleva: mayor seguridad para los compradores temerosos de que sus nuevos hogares sigan devaluándose. «Los precios se mantendrán estables a nivel global», vaticina Ruiz Bartolomé. Salvo excepciones puntuales,



la mayoría de analistas manejan pequeñas oscilaciones, tanto al alza como a la baja, en la cotización media de las casas. Dichas excepciones o polos opuestos se darán en las mejores ubicaciones de las grandes ciudades (algunos expertos no descartan un incremento de precios que puede llegar incluso a dos dígitos) y en los desarrollos producto del 'boom' alejados de núcleos urbanos (donde aún hay una sustancial sobreoferta y las grandes rebajas continuarán).

«EL MERCADO HIPOTECARIO SEGUIRÁ AL ALZA»

FINANCIACIÓN. El motor del mercado de la vivienda, el crédito, ha vuelto a arrancar en 2014 y todo apunta a que rugirá con más fuerza en 2015. Los bancos, para enhorabuena del sector y de los compradores, han retomado el negocio hipotecario después de mucho tiempo con el cerrojo crediticio echado. El

nuevo año, según comentan unánimemente todos los expertos, confirmará la reactivación del crédito para la adquisición de vivienda. «El mercado hipotecario seguirá al alza», afirma García Montalvo. «Se darán muchas más hipotecas que en 2014», asegura convencido Bernardos. Además, los nuevos préstamos tendrán una característica en común: serán más baratos. Bernardos no descarta que durante el presente ejercicio se vea Euribor +0,75%. Y es que las entidades financieras libran una *guerra hipotecaria*



desde hace meses en el campo de los diferenciales, que la banca ha reducido del 4% al 1% (a cambio de una alta vinculación) para conquistar a buenos clientes. Sin embargo, los entendidos en el sector advierten de que esta reapertura hipotecaria no será, ni mucho menos, una barra libre. Los ingresos familiares de los nuevos hipotecados deberán rondar los 2.500 euros mensuales y el esfuerzo económico que permitirán los bancos no sobrepasará el 35%. Además, seguirán predominando las ofertas personalizadas.

«LA CIFRA DE CASAS INICIADAS CRECERÁ EN DOS DÍGITOS»

OFERTA. Posiblemente, el síntoma más claro de que la recuperación llega al sector sea la producción de la construcción. Esta actividad ya ha crecido por encima del 5% durante 2014 y las previsiones hablan de un importante salto cuantitativo para este año. Gil lo tiene claro: «El número de viviendas iniciadas se

incrementará a un ritmo de dos dígitos en 2015». Este incremento de la nueva oferta responde, como recalcan los diferentes analistas, a un buen producto y en buenas ubicaciones que poco o nada tiene que ver con el desbarajuste constructor que se vivió durante la burbuja. Según especifica García Montalvo, la construcción de vivienda nueva se concentrará en promociones de suelo bien localizado en terrenos, por lo general, propiedad de la banca o adquirido a bajo coste, lo que propiciará una oferta a precio asequible



y muy atractiva para el comprador. Buen ejemplo presente de este futuro podría ser perfectamente el nuevo barrio de Arroyo del Fresno en Madrid, al norte de la capital. Las cuatro promociones iniciales de este PAU, con unos 1.000 pisos a estrenar y precios que partían desde los 170.000 euros, se han liquidado en tiempo récord sobre plano durante 2014. Bernardos cifra en 65.000-75.000 el número de viviendas que se iniciarán en 2015 y estira este pronóstico hasta las 150.000 unidades para 2016.

«EL NÚMERO DE COMPRAVENTAS SUBIRÁ CON FUERZA»

DEMANDA. Con las variables del precio, del crédito y de la oferta de cara, el incremento de las compraventas está cantado para 2015, según los duchos en el sector. Ahora falta calibrar en qué medida. Bernardos, el más

optimista, cree que «el número de compraventas subirá alrededor del 30%». «La intensidad y la fuerza de la demanda de obra nueva sorprenderá a muchos en 2015», avisa. Estas operaciones, en su opinión, estarán impulsadas, sobre todo, por la demanda repositora y de mejora. Pero este perfil no será el único que tire del mercado. Como indica Ruiz Bartolomé, «la demanda de jóvenes irá a más y seguirá habiendo mucho inversor que compre



pisos usados en busca de rentabilidad vía alquiler». La subida de las ventas, según los analistas, es quizá el factor que menos sonríe a la demanda. «Cuanto más tiempo tarde en decidirse, mayor competencia se encontrará, lo que se traducirá en un menor margen de negociación», dice Bernardos, quien ha constatado que el vendedor ya sólo acepta ofertas a la baja de un 5% o como máximo 10% sobre el precio de salida.

Bernardos no duda en calificar esta situación como «un nuevo sector de la promoción» que ya está desembocando en una oferta renovada y que ha pasado página a la tipología de pisos emanados del boom. Resalta que las viviendas de tres y cuatro dormitorios serán lo habitual en los nuevos proyectos y que, en líneas generales, todos los pisos serán de mayor tamaño independientemente del número de habitaciones.

Con estas previsiones de precios, oferta, demanda y edificación, los analistas coinciden en ver 2015 como un año propicio para los compradores. Principalmente, para los repositores que quieren mejorar de casa. Y en general, Gil tiene claro que «2015 será mejor que 2014» para el sector inmobiliario, aunque cree que no deberían lanzarse las campanas al vuelo. Según el presidente de la FEI, «hay motivos para la esperanza, pero hay que ser prudentes porque los excesos de la etapa anterior fueron muchos y aún existen una serie de riesgos y desequilibrios que tardarán algún tiempo en superarse».

**COMPRAMOS EDIFICIOS
RESIDENCIALES EN MADRID
CON Y SIN INQUILINOS
DISCRECIÓN - PAGO AL CONTADO**

SPAIN EQUITY
— REALTY GROUP —

TELÉFONO: 916.574.416
www.spainequity.com

>> ACTUALIDAD

Próspero año nuevo para el alquiler

El arrendamiento seguirá consolidándose por la inestabilidad laboral, el cambio de mentalidad, su alta rentabilidad y la profesionalización del sector. **Por Jorge Salido Cobo**

El esplendor que vive el mercado del alquiler desde el inicio de la crisis se prolongará en 2015 al margen de la evolución de la economía. Según la mayoría de expertos, este régimen se afianzará en el nuevo año por la inestabilidad laboral, el cambio de mentalidad, su alta rentabilidad y la profesionalización del sector. «El arrendamiento ha llegado para quedarse y será mucho más potente en el futuro», asegura el consultor inmobiliario José Luis Ruiz Bartolomé.

Para este analista, tanto la realidad laboral como cultural juegan a favor del alquiler. «Muchos jóvenes que están encontrando trabajo temporal o parcial ven en el arrendamiento la única opción para independizarse», indica. «Esta vía de acceso a la vivienda», añade, «se establecerá como un paso intermedio entre la emancipación y la compra». «Además, el alquiler ha pasado de estar mal visto y ligado a estudiantes o a gente con menos recursos a ser una opción respetable y aceptada», dice.

Ruiz Bartolomé destaca además la profesionalización que ha experimentado el sector. «Han surgido empresas especializadas en la intermediación entre arrendadores y arrendatarios que han potenciado este régimen, dotándolo de mayor



Imagen de archivo de una vivienda en el centro de Madrid con el cartel de 'Se alquila' en su balcón. / SERGIO ENRIQUEZ

seguridad jurídica e impulsando tanto la oferta como la demanda», manifiesta este experto.

José García Montalvo, economista y profesor de la Universidad Pompeu Fabra, cree que «el proceso del aumento de la tenencia de una vi-

vienda en alquiler es una tendencia estructural que durará bastante tiempo». Incluso va más allá: «Este régimen debería acaparar el 25%-30% del parque residencial, acercándose a la proporción de economías del nivel de desarrollo de España».

Actualmente, se estima que, como mucho, ronda el 20%.

García Montalvo da por hecho que el arrendamiento seguirá al alza aupado por la baja calidad del empleo que se está creando y por el importante stock de casas en manos de

pequeños inversores y de particulares. «Estos propietarios de casas seguirán o se volcarán en el mercado del alquiler si se mantiene un mínimo de seguridad jurídica. Abandonarán la idea de que 'no venderé mi casa por menos de lo que me costó', declara el economista.

Otra de las realidades positivas para la consolidación del arrendamiento está en su valor como inversión. «Muchos ahorradores prefieren invertir en una vivienda y obtener una rentabilidad que puede llegar al 4,5%-5% antes que contratar activos bancarios con poco riesgo que dan el 0,8%-0,7%», comenta este experto, quien ensalza, pensando en estos inversores, el ajuste de los precios de compra. «No es difícil adquirir un piso por 75.000-90.000 euros, que en muchos casos no supone la contratación de una hipoteca», señala.

El presidente de la Fundación de Estudios Inmobiliarios, Julio Gil, comparte las positivas previsiones sobre el arrendamiento: «Todo indica que el alquiler seguirá ganando cuota de mercado a la compra porque gran parte del empleo que se generará conducirá a él». Gil, como el resto de expertos, descarta un encarecimiento de las rentas y apuesta por la estabilización de los precios.

Quizá lo único que frenaría el auge del alquiler sería el posible flujo de inquilinos solventes a la compra, como avisa Gonzalo Bernardos, economista y director del Máster Inmobiliario de la Universidad de Barcelona. Bernardos está convencido de que muchos darán este paso una vez esté concluido el ajuste de precios y consumada la vuelta del crédito.



16 Chalets de alto nivel en Pozuelo de Alarcón

Viviendas diseñadas para ti

Próxima construcción de 16 chalets independientes con calidades de lujo.

Situado en una urbanización recientemente terminada en la mejor zona de Pozuelo de Alarcón, Fuente de la Salud.



M² Construidos: 375 m² más 138 m² de porche y solárium

Habitaciones: desde 5 dorm.

Baños: 5 baños

Parcela: 507 m²

91 209 32 80
promociones@gilmar.es
www.gilmar.es

GILMAR.es
CONSULTING INMOBILIARIO