



PANEL DE EXPERTOS INMOBILIARIOS PROYECCIONES PARA 2018

El precio de los pisos subirá más del 5% y la venta, más del 10%

LA NORMALIZACIÓN DEL SECTOR/ La buena marcha de la economía y la apuesta de los inversores por el ladrillo remarán a favor de la vivienda, que registrará su mejor año desde 2007.

Juanma Lamet, Madrid

Comienza un año clave para el sector de la vivienda. Después de un buen 2017, en el que se consolidó la tendencia de recuperación, 2018 está llamado a ser el año de la normalización del mercado residencial. El consenso del panel de expertos consultados por EXPANSIÓN pronostica una subida de precios levemente superior al 5%, con incrementos incluso superiores al 10% en las grandes ciudades y en las zonas más consolidadas y turísticas de la costa. Esta revalorización se producirá en un contexto de gran dinamismo del mercado, en el que las compraventas crecerán por encima del 10%, superándose el umbral de las 550.000 operaciones, gracias a que la vivienda de obra nueva recobrará protagonismo, tras 11 años de atonía. El precio del alquiler también seguirá al alza, por la incidencia de los inversores que compran pisos para rentabilizarlos en el mercado del arriendo.

Así, 2018 se convertirá en el quinto año consecutivo de mejoría del segmento inmobiliario residencial. Desde 2008 hasta 2013, el precio de las casas se desplomó más del 30%. Desde 2014 a 2018 habrá subido más del 20%. Aún queda recorrido al alza, y, además, la tendencia es positiva, gracias a la buena marcha de la economía y al gran apetito inversor de los compradores extranjeros, y pese a la desaceleración transitoria del ladrillo catalán. Lo resume muy bien Beatriz Toribio, responsable de estudios de Fotocasa: "Las perspectivas son aún mejores para 2018, pero este contexto tan alentador se puede ver trastocado por Cataluña. Si la incertidumbre se prolonga durante mucho tiempo afectará al devenir del mercado".

Otro de los vectores clave de este ejercicio será la fuerte pujanza de las hipotecas fijas. Jesús Martí, analista patrimonial de Invermax, cree que, incluso que se puede producir "el sorpasso puntual de las hipotecas a tipo fijo frente a las de tipo variable".

LAS CIFRAS DE LA RECUPERACIÓN INMOBILIARIA

> El precio de la vivienda, al alza

Variación interanual, en porcentaje.



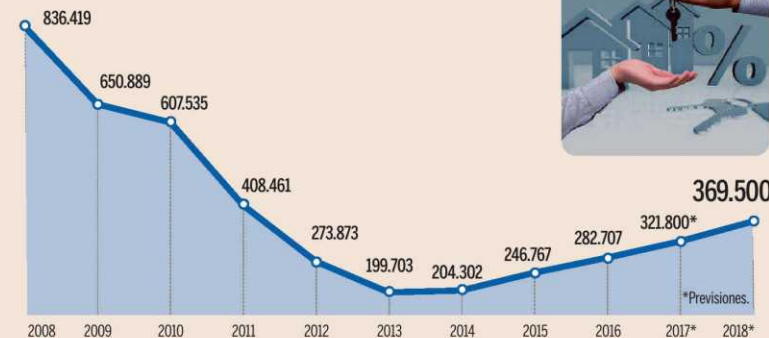
> La venta de casas alza el vuelo

Número de compraventas trimestrales de vivienda usada. Total nacional.



> El mercado hipotecario gana músculo

Número de hipotecas concedidas para vivienda.



Juan Riestra, director del área Residencial de la consultora Aguirre Newman.

"El precio crecerá más del 10% en Madrid y Barcelona"

"En nuestra opinión en 2018 el precio de la vivienda va a continuar subiendo alcanzando crecimientos medios del 6%-7%"; apunta Juan Riestra, director del área Residencial de Aguirre Newman. "En Madrid, Barcelona y ciudades costeras esperamos crecimientos de doble dígito, impulsado por la oferta que han anunciado las promotoras de vivienda nueva, lo que se traducirá en un alza de los precios aún más intensa que en el 2017 ya que en esta tipología de vivienda precio es más elevado que en la segunda mano"; añade. "Respecto a la venta, esperamos un crecimiento del 15%, condicionado por la mejora de la economía y, por el contrario, por la incertidumbre sobre la situación política en Cataluña".



Carolina Roca, vicepresidenta de la patronal madreña de promotoras, Asprima.

"Aún se producen muy pocas viviendas nuevas"

"No creo que se incrementen las transacciones más de un 10% y la previsión de crecimiento de precios estará por debajo del 5%"; resume Carolina Roca, vicepresidenta de Asprima. "El factor macro más importante son los ingresos", lamenta. Por lo tanto, el incremento del precio no tiene mucho más recorrido al alza, en su opinión, aunque en zonas puntuales se vaya a producir. "En 2018 repuntará la obra nueva, pero no mucho. No es que la demanda no quiera, sino que aún se producen muy pocas viviendas nuevas. Unas 80.000 en 2017. Eso puede ser porcentualmente mucho más, pero aún equivale, prácticamente, a no tener sector productor de vivienda".



Beatriz Toribio, responsable del departamento de Estudios de Fotocasa.

“La obra nueva tendrá más protagonismo en 2018”

“En 2018 la vivienda de obra nueva tendrá un mayor protagonismo, como ya se ha visto en el último trimestre del año. Y esto, unido a la vuelta de la confianza en la vivienda seguirá empujando los precios al alza si se mantiene el contexto económico y se resuelve la situación en Cataluña”, apunta Beatriz Toribio, de Fotocasa, que cree que ello propiciará que el precio de la vivienda suba por encima del 5%, aunque sin llegar a los dos dígitos. El mercado hipotecario seguirá al alza, con subidas superiores al 10%. “La gran duda es cómo quedará finalmente la nueva Ley hipotecaria y cómo la interprete la banca. Porque si la ven como una amenaza, podrá provocar una contracción y encarecimiento del crédito”.



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

“Todo está condicionado por la inestabilidad catalana”

“La inercia alcista del mercado se acentuará en 2018 por la mejoría de la vivienda nueva, ya que ahora se venden las casas que se comenzaron a construir hace dos años”, opina José García Montalvo, catedrático de Economía de la Universitat Pompeu Fabra. “El gran cambio es que la vivienda nueva ya es el 20% del mercado, aunque antes era el 60%”. En este contexto –la vivienda nueva es más cara que la usada–, el precio subirá “entre el 5% y el 10%”. Eso sí, “todo está condicionado por la incertidumbre política de Cataluña”. Barcelona puede tener un impacto muy importante sobre la proporción de inversores y de compradores de pisos al contado, y por tanto, en el mercado de las hipotecas”, ataja.



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

“La demanda de inversión en vivienda seguirá creciendo”

“Se sigue produciendo un desequilibrio muy fuerte de demanda, espoleada por la política del BCE y la mejora laboral, y una oferta aún constreñida por el muy bajo nivel de iniciación de viviendas. Además, seguirá creciendo la demanda de vivienda como inversión. En este contexto las subidas de precios serán superiores al 5%”, afirma Ignacio de la Torre, economista jefe de Arcano. “El escenario más plausible” para las compraventas será el de una subida superior al 10% e inferior al 20%, ante la demanda de inversión, la demanda extranjera, y la demanda nacional, que “seguirá muy vibrante, por la financiación y la creación de empleo”. “Por coherencia”, la firma de hipotecas subirá más del 10%.



Milagros Avedillo, asesora del Centro de Información Estadística del Notariado.

“Esperamos que el precio se incremente más del 5%”

“En base a nuestro análisis de la información disponible, esperamos que el precio de la vivienda en 2018 se incremente entre el 5% y el 10%, con un sesgo bajista hacia el extremo inferior del intervalo. Aunque prevemos que el ‘stock’ de vivienda se incremente por la mayor inversión y empleo en la construcción de los últimos trimestres que podría traducirse en una contención en los precios, también es previsible un aumento en la demanda dado el dinamismo de la actividad económica y el comportamiento observado en el mercado laboral”, asegura Milagros Avedillo, del Centro de Información Estadística del Notariado. En su opinión, el crecimiento de los préstamos hipotecarios será de una sola cifra.



Pedro Soria, director Comercial de la tasadora Tinsa.

“La reducción de la tasa de paro impulsará el mercado”

“El mercado residencial registrarán en 2018 un crecimiento moderado en precios (de entre un 3% y un 4%), similar al de este año, con diferentes velocidades según el territorio”, apunta Pedro Soria, director Comercial de la tasadora Tinsa. “La recuperación se irá extendiendo a mayor número de zonas; las grandes capitales seguirán ejerciendo de locomotoras, aunque suavizarán el ritmo de crecimiento”, añade. “La reducción de la tasa de paro y el interés inversor, por la prolongación del escenario de tipos bajos, impulsarán entre un 10% y un 15% las compraventas”, y “aumentará el peso de la obra nueva”, opina Soria. Las hipotecas crecerán algo menos, en torno al 12%.



Consuelo Villanueva, directora de Instituciones y Grandes Cuentas de Sociedad de Tasación.

“La vivienda nueva se encarecerá un 5,4%”

“Aplicando nuestro modelo predictivo a la serie del Ministerio de Fomento, el número de transacciones de vivienda que estimamos se realizarán durante 2018 será un 14,1% superior al registrado en 2017, con un margen de error del +/- 1%”, apunta Consuelo Villanueva, directora de Instituciones y Grandes Cuentas de Sociedad de Tasación. “El resultado de nuestro modelo de análisis predictivo indica un crecimiento del 5,4% en el precio de la vivienda nueva en edificio para el promedio de las capitales de provincia en 2018. En las poblaciones no capitales de más de 25.000 habitantes, la subida será del 2,5%. El número de hipotecas crecerá “del orden de un 9,4%”, de media, en España.



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

“La concesión de hipotecas subirá en torno un 15%”

“Según las previsiones que manejamos en Gesvalt, prevemos un crecimiento moderado de los precios de vivienda de segunda mano de en torno al 5% a nivel nacional, si bien se percibirán importantes diferencias entre provincias”, asegura Sandra Daza, directora general de Gesvalt. Sobre la compraventa de viviendas, es menos optimista: “En 2017 se han registrado una cantidad en torno al medio millón de transacciones de vivienda libre, un 17% más que en 2016, y esperamos que en 2018 se mantenga en torno a esa cifra”. ¿Y cuánto crecerá la concesión de hipotecas? “En torno al 15% y se experimentará un ligero repunte de hipotecas que superan el 80%” de financiación sobre el valor total.



El presidente de la Fundación de Estudios Inmobiliarios, Julio Gil.

“La incertidumbre política lastrará a Barcelona”

El presidente de la Fundación de Estudios Inmobiliarios, Julio Gil, cree que el precio de la vivienda subirá en 2018 en una horquilla “entre un 0% y 5%”. “Nos moveremos en un mercado de tres velocidades”, opina, en relación a las zonas consolidadas, las ciudades en recuperación y las provincias con mucha sobreoferta y/o poca demanda. “Y creo que Barcelona tendrá, claramente, una peor evolución que Madrid, lastrado por la incertidumbre política”, agrega. “La venta de viviendas crecerá entre el 0% y el 10%, pero estará más cerca de la parte baja de la horquilla que de la alta”, avisa. “La obra nueva puede ganar un ligero protagonismo frente a la usada”, concluye Gil.



PANEL DE EXPERTOS INMOBILIARIOS PROYECCIONES PARA 2018



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

“Las hipotecas subirán más de un 10% por cuarto año”

“Las cifras que se han venido registrando durante todo el 2017 hacen pensar en un escenario de crecimiento sostenido en 2018, de entorno al 5%-10%”, apunta Ferran Font, director de Estudios de Pisos.com. “La buena rentabilidad, la creación de ocupación y la subida del precio de los alquileres hacen prever que las compraventas gocen de buena salud este próximo 2018 y sigan su senda al alza, alcanzándose la cifra del medio millón de viviendas vendidas en 2018”. Es decir, crecerán más de un 10%, al igual que la constitución de nuevas hipotecas residenciales: “Los tipos de interés en mínimos históricos y el descenso del paro hacen prever que sigamos en crecimientos de dos dígitos tal como ha sucedido los últimos tres años”.



El presidente del Consejo General de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria, Diego Galiano.

“El alza del alquiler provocará tensión en el precio de venta”

“El precio de la vivienda en 2018 crecerá en torno a un 5%, más por el impulso del efecto refugio del ahorro que por las variables objetivas de la economía”, opina el presidente del Consejo General de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria, Diego Galiano. “El ahorro no está remunerado y la vivienda está recuperando una cierta estabilidad y buenas expectativas para el inversor, y de cara al usuario el alza de los alquileres provocará una nueva tensión en precios de compraventa”. “La vivienda empieza a ser atractiva para el ahorro y la sensación de buenas expectativas mejorará las cifras de compraventa, que aumentarán un 10%”. La concesión de nuevos créditos hipotecarios para viviendas subirá “aproximadamente en torno al 15%”.



José María Basáñez, presidente de la tasadora TecniTasa.

“El crecimiento de precios se moverá alrededor del 5%”

“De media en España se estima crecimiento de alrededor del 5%, pero destacando que que es una media sobre un mercado muy heterogéneo, según zonas y tipologías. En algunas regiones, y para determinados tipos de viviendas de alto precio, el incremento se situaría entre el 5% y el 10%, pudiendo incluso superarse el 10% (por ejemplo, en Baleares). Mientras que en pueblos y referente a viviendas baratas, los precios se estima que apenas subirán en 2018”, resume José María Basáñez, presidente de TecniTasa. “Atendiendo al ‘stock’ de vivienda nueva en construcción, y a la creciente demanda en cuanto a vivienda de segunda mano, estimamos un crecimiento de las ventas de alrededor del 10%”, apostilla.



Manuel Gandarias, director y fundador de Civislend.

“La guerra de hipotecas va a coger más peso”

“Los crecimientos que vamos a ver en la concesión de hipotecas va a seguir teniendo tasas de dos dígitos porcentuales y la guerra en la concesión de préstamos por parte de las entidades financieras va a coger más peso, apunta Manuel Gandarias, director y fundador de la plataforma de ‘crowdlending’ inmobiliario Civislend. “El primer reto es el crecimiento de las hipotecas a tipo fijo frente a las de tipo variable, que conseguirán situarse en niveles del 60% las de tipo fijo a finales de 2017, dando mayor seguridad a medio y largo plazo ante subidas de tipos de interés”. Otros retos son “el crecimiento de la demanda solvente” y la entrada en escena de la inversión privada, que junto con la banca “permitiría financiar un mayor volumen de viviendas de obra nueva”.



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

“El 80% de las ventas se produce en 400 municipios”

“Dada la situación actual, el crecimiento de precios esperado a nivel nacional para 2018 rondará el 5,5%”, prevé Luis Rodríguez de Acuña. Eso sí, “la demanda de vivienda no se está comportando de manera homogénea en el territorio, y tan sólo se registran transacciones en unos 1.300 municipios de 8.125 que hay en España”. Es decir, en uno de cada seis. Y el 80% de las transacciones “se producen en apenas 400 municipios, de los que podemos reducir el cerco de actividad creciente a 100 de ellos (principales capitales de provincia, sus áreas metropolitanas y costa turística)”. La venta de pisos subirá alrededor del 15%, “superando las 550.000 transacciones”. Y “se podría esperar un aumento de las hipotecas en torno al 17%”.



Samuel Población, director nacional de Residencial y Suelo de CBRE.

“La venta de vivienda nueva va a ir aumentando su peso”

El valor de la vivienda aumentará “en torno al 5% interanual a nivel nacional, con mayor tensión (entorno al 7%-10%) en algunos mercados como Madrid, Valencia, Málaga o Baleares”, vaticina Samuel Población, director nacional de Residencial y Suelo de CBRE. ¿Y cuánto crecerá la venta de pisos? “Tenderá a un crecimiento en torno al 10% (desde el 14%), pudiendo superar en 2018 las 560.000 transacciones anuales”, agrega. “Las ventas de obra nueva van a ir aumentando el peso relativo (con respecto a la vivienda usada) como resultado del repunte de la producción; no obstante, el repunte no tendrá reflejo inmediato en los datos de transacciones, por el periodo propio de maduración de una promoción de obra nueva”, aclara.



Alberto Prieto, senior advisor del área de Advisory-Real Estate de BDO.

“El mercado del suelo impide disparar la producción”

“Estamos en un contexto macro muy favorable (PIB, y empleo sobre todo) y, por lo tanto, es previsible una evolución alcista, que tendrá distintos ritmos regionales”, explica Alberto Prieto, de BDO. “Teniendo en cuenta que no existen factores financieros aceleradores, el incremento del precio estará justo por debajo de los dos dígitos”. En cuanto a las ventas, “se nota el tirón de la demanda tanto en obra nueva como segundas transmisiones. La puesta en carga de proyectos de promoción por parte de los nuevos grandes ‘players’ empezará a notarse en 2018, aunque más en 2019”, agrega. “La situación del mercado del suelo hace inviable disparar el volumen de producción anual de la obra nueva de momento”, apostilla.



Carlos Smerdou, consejero delegado de Foro Consultores Inmobiliarios.

“Las hipotecas a tipo fijo tendrán un papel relevante”

Carlos Smerdou, consejero delegado de Foro Consultores, cree que “la vivienda nueva tirará del mercado y las últimas transacciones de suelo indican que la tendencia en los precios será alcista, de entre el 5% y el 10%”. “La subida se apreciará más en aquellas ciudades donde la presión compradora de las promotoras y fondos ha sido mayor”, así que “seguimos en un mercado a dos velocidades”. La novedad es que “en 2018 se registrarán las adquisiciones que se han hecho sobre plano durante estos años”. Ello “elevatorá el número de transacciones y la vivienda nueva cobrará mayor protagonismo”. Igual ocurrirá con las hipotecas a tipo fijo, que “tendrán un papel relevante”, pese a que “los tipos de interés se prevé que sigan en negativo”.



Rosario Martín, asesora de MAR Real Estate y de la Red de Asesores Inmobiliarios Cualificados.

“La banca aún es reacia a dar la financiación necesaria”

Rosario Martín Jerónimo, representante de MAR Real Estate en Marbella, cree que el precio de la vivienda libre crecerá más de un 5% este año en España, de media. Esto supone que el ladrillo se moverá en una tónica similar a la del año pasado. Sin embargo, ni las ventas ni la concesión de hipotecas remontarán tanto en 2018 como en 2017, y se quedarán por debajo del 10% de crecimiento en ambos casos. “El comprador está con voluntad, pero las entidades financieras están aún muy reacias a dar la financiación necesaria”, explica. “Muchas promotoras se financian totalmente con el dinero de inversores/compradores particulares y sin apoyo del banco”, apunta. En la Costa del Sol, fundamentalmente con inversión extranjera.



Carlos Olmos, director y fundador de uDA (urban Data Analytics).

“El precio subirá más del 10% en grandes ciudades”

“El precio unitario de la vivienda crecerá en torno al 6,9% este 2018, si bien su comportamiento será tremendamente heterogéneo”, alerta Carlos Olmos, director de urban Data Analytics. Es decir, habrá “grandes ciudades creciendo por encima del 10% y otras muchas capitales aún con pequeños descensos”. Estas diferencias serán mucho más acusadas “si hablamos de diferentes tipologías en los diferentes barrios”. Es decir, el valor dependerá de la zona y del tipo de inmueble. ¿Y el crecimiento de la venta de viviendas? “Estará cercano al 9,6%. Los índices interanuales de los últimos trimestres se encuentran entre el 13,64% y el 6,1%. Si bien, de nuevo, el comportamiento microlocalizado es muy variable”.



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

“El precio de los pisos subirá un 11% y la venta, un 23%”

“Considero que el precio de la vivienda subirá un 11%”, comienza diciendo Gonzalo Bernardos, director del máster inmobiliario de la Universidad de Barcelona. “A pesar de que en muchas localidades aún existe un elevado exceso de oferta de viviendas, éste es muy reducido en las grandes capitales y en su periferia próxima. Además, en términos macroeconómicos, es el mejor escenario para el mercado residencial: elevado crecimiento (alrededor del 3%), gran creación de empleo, escasa oferta nueva (las viviendas visadas ascenderán en 2018 a 125.000), tipos de interés muy reducidos y gran predisposición de la banca para conceder hipotecas”. “La venta de pisos subirá alrededor del 23%, y la concesión de hipotecas, el 17%”.



Mikel Echavarren, consejero delegado de la consultora inmobiliaria IREA.

“El precio subirá más del 7% en mercados consolidados”

Mikel Echavarren, consejero delegado de la empresa de consultoría inmobiliaria y asesoría Irea, vaticina que el precio de los pisos subirá en 2018 entre el 5% y el 10%, con respecto a 2017. “En los mercados consolidados, más cerca del 7%”. Son subidas porcentuales “que llaman la atención, pero hay que tener en cuenta que seguimos aún en un proceso de recuperación de precios que no alcanzan los de hace más de 10 años”. En el mercado hipotecario, “será interesante observar la competencia entre las entidades financieras, ante la incorporación de las que fueron rescatadas al préstamo promotor”, apunta. “En principio, las condiciones financieras seguirán siendo muy ventajosas para compradores y promotores”, ataja.



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

“La concesión de hipotecas crecerá en torno al 20%”

Los registradores creen que el precio de la vivienda subirá menos de un 5%. “Teniendo en cuenta nuestros datos y con la ralentización que ya se nota en Cataluña, que supone aproximadamente el 17%-18% del mercado inmobiliario de vivienda español, es decir que puede restar entre 1 y 2 puntos al crecimiento de precios en España, pensamos que es complicado superar en 2018 el 5%”, explica Fernando Acedo Rico, director de Relaciones Institucionales del Colegio de Registradores. Las ventas avanzarán más del 10%, “ya que el efecto negativo de Cataluña es difícil que supere los 2-3 puntos”, en un hipotético “escenario negativo”. Algo similar ocurrirá con las hipotecas, cuya concesión “continuará creciendo en torno al 20%”.



Fernando Encinar, jefe de Estudios del portal inmobiliario Idealista.com.

“Madrid va a ser punta de lanza del alza de precios”

Fernando Encinar, jefe de estudios del portal inmobiliario idealista, el precio de los pisos subirá menos del 5%. “Soy moderadamente optimista, con los datos que tenemos en la mano. La economía española va a seguir comportándose de manera muy sana, y el empleo y el turismo también. Son las tres palancas que han acelerado la salida de la crisis inmobiliaria”, explica. “Habrá ciudades que tendrán una recuperación acusada, como Málaga, Valencia, Sevilla y los archipiélagos. Y Madrid creo que va a ser punta de lanza, con crecimientos de precios más acelerados”. ¿Por qué? “La capital está fagocitando el talento y la inversión, y su demanda indica que los precios seguirán al alza. En Madrid hay poco ‘stock’: se ha reducido un 50%”.



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

“En 2018 se venderán en España 550.000 viviendas”

El precio de la vivienda subirá un 6,1% en 2018, según el director de la Cátedra Inmobiliaria del Instituto de Práctica Empresarial. En este año, “el gran reto del 2018 en el ‘real estate’ se enmarca en la unión del talento con los metros cuadrados y los euros, para satisfacer las necesidades de la sociedad actual”. Ello pasará, a su juicio, “por reservar el máximo de territorio y recursos naturales para el futuro, por evitar un nuevo monopolio del poco producto finalista disponible y por activar nuevos desarrollos inmobiliarios sostenibles, bellos, eficientes y viables, desde una perspectiva funcionalista”. En España se venderán 550.374 viviendas. Esto es, un 14,5% más que en 2017, pese a la atonía que podría experimentar Cataluña.



Jesús Martí, analista patrimonial de Invermax, empresa de asesoramiento y gestión de activos.

“Las zonas turísticas se pueden revalorizar un 10%”

Jesús Martí, Analista Patrimonial de Invermax, opina que “el precio de la vivienda crecerá necesariamente en España otro 5%, diferenciando de este promedio a las grandes urbes y las zonas de costa tradicionalmente turísticas, donde podrán subir hasta un 10%”. “Sigue siendo el momento para comprar vivienda, especialmente para inversores”, agrega. “Los precios en determinadas ubicaciones con crecimiento del empleo siguen siendo muy atractivos, especialmente por sus rentabilidades vía alquileres; esta opción es la más demandada por nuestros clientes, desde pequeños ahorradores hasta socimiss”. “Por estos motivos esperamos que las ventas crezcan un entre un 10% y un 15% en 2018”, añade.