

ESTUDIANTES EL ACCESO A LA VIVIENDA, ODISEA TAMBIÉN PARA LOS ERASMUS P. 4

PROYECTO JORGE JUAN 53, LA PRÓXIMA PROMOCIÓN 'PRIME' QUE ARRANCARÁ EN EL CENTRO DE MADRID P. 5

NUEVO MERCADO RESIDENCIAL ESCULTOR CHILLIDA, EXCELENTE PISOS EN EL ENSANCHE DE VALLECAS P. 6

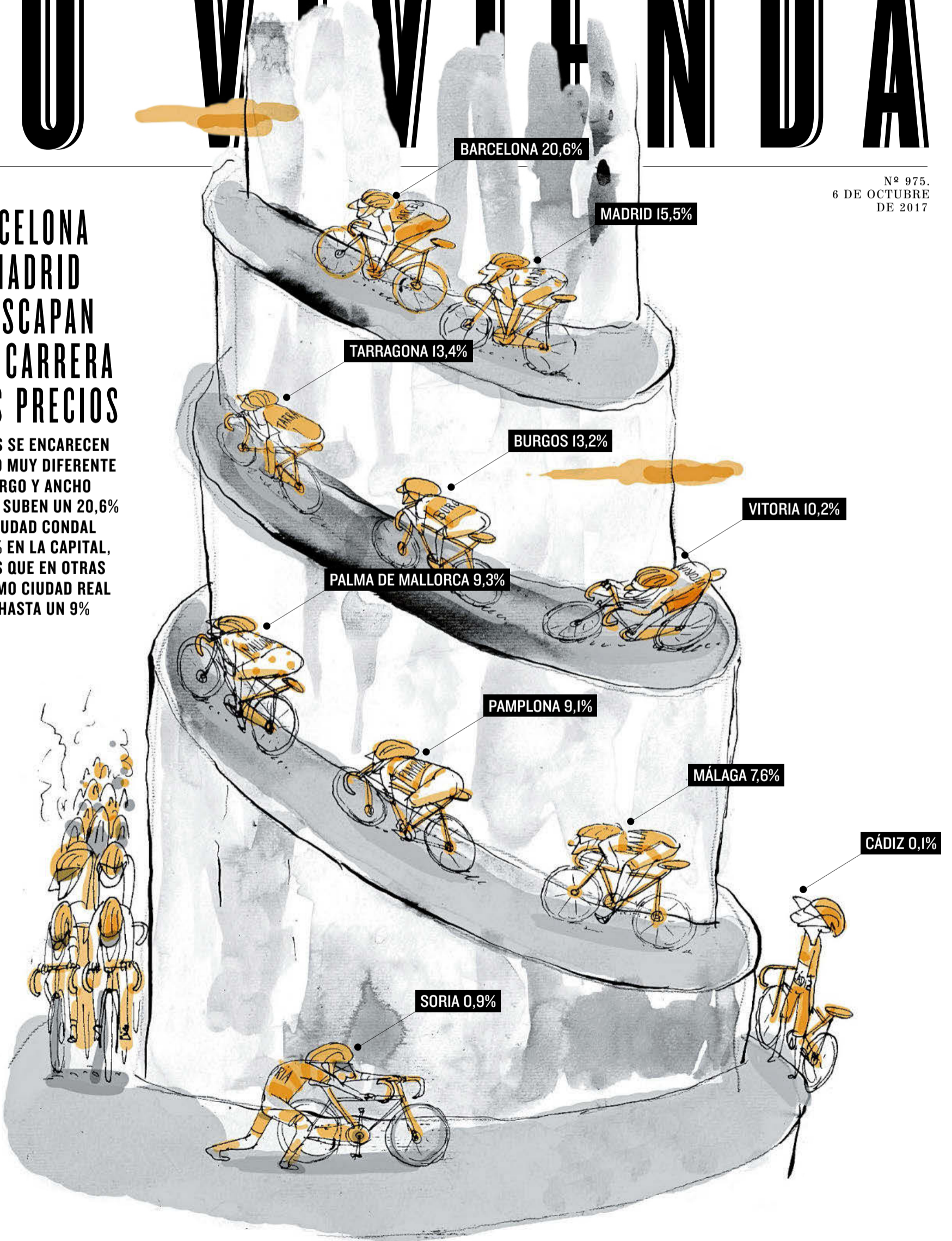
INICIATIVA LOS ARQUITECTOS CREAN UN PATRONATO SOCIAL CON OBJETIVO DE REFUNDIR EL SECTOR P. 7

S U V I V I E N D A

Nº 975.
6 DE OCTUBRE
DE 2017

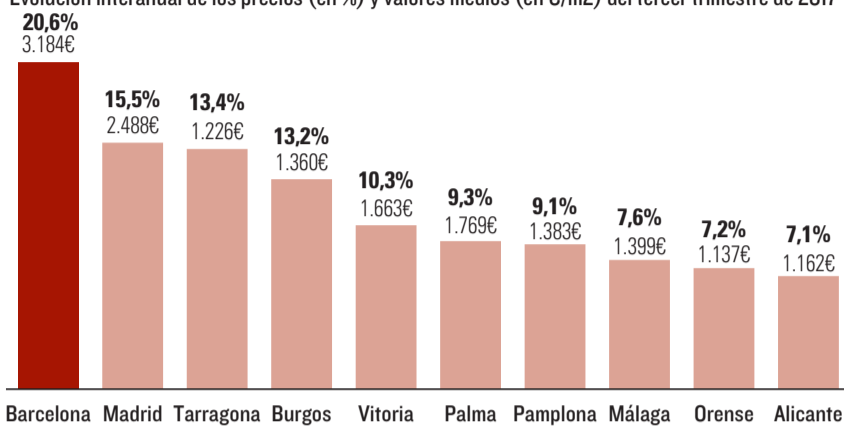
BARCELONA Y MADRID SE ESCAPAN EN LA CARRERA DE LOS PRECIOS

LAS CASAS SE ENCARRECEN A UN RITMO MUY DIFERENTE A LO LARGO Y ANCHO DE ESPAÑA. SUBEN UN 20,6% EN LA CIUDAD CONDAL Y UN 15,5% EN LA CAPITAL, MIENTRAS QUE EN OTRAS URBES COMO CIUDAD REAL BAJAN HASTA UN 9%



LAS DISTINTAS VELOCIDADES DEL MERCADO DE LA VIVIENDA

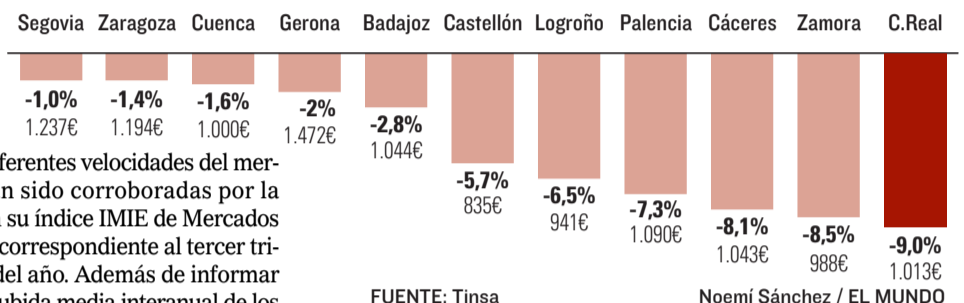
● LAS CIUDADES DONDE MÁS SUBEN LOS PRECIOS

Evolución interanual de los precios (en %) y valores medios (en €/m²) del tercer trimestre de 2017

● RESTO DE PRINCIPALES CIUDADES

Huesca	5,9%	1.084€	Salamanca	3,0%	1.493€	Huelva	1,1%	1.019€	Granada	0,7%	1.368€
Sevilla	5,6%	1.511€	Valladolid	2,8%	1.140€	S. Sebastián	0,9%	2.997€	S.C. Tenerife	0,6%	1.198€
Lérida	5,4%	978€	Bilbao	2,1%	2.204€	Almería	0,9%	1.121€	Valencia	0,6%	1.173€
Jaén	4,7%	1.145€	Guadalajara	2,1%	1.084€	Soria	0,9%	1.041€	Cádiz	0,1%	1.874€
Vigo	4,7%	1.305€	Ávila	2,0%	912€	La Coruña	0,9%	1.521€	Córdoba	0,0%	1.201€
Albacete	3,7%	1.007€	Oviedo	1,4%	1.264€	Murcia	0,8%	986€	Las Palmas	-0,3%	1.339€
Santander	3,2%	1.590€	Pontevedra	1,2%	1.152€	León	0,8%	1.064€	Teruel	-0,6%	1.087€

● LAS CIUDADES DONDE MÁS BAJAN



Las diferentes velocidades del mercado han sido corroboradas por la Tinsa en su índice IMIE de Mercados Locales correspondiente al tercer trimestre del año. Además de informar de una subida media interanual de los precios de la vivienda (nueva y usada) a nivel nacional del 4%, hasta los 1.258 euros por metro cuadrado, esta tasadora pone datos al gran abanico de incrementos y decrecimientos del coste de las casas en las diferentes comunidades, provincias y ciudades.

A nivel autonómico, Tinsa informa de aumentos de precios del 13,2% y 12,5% en Madrid y Cataluña, respectivamente; mientras que constata aún caídas superiores al 3% en Castilla-La Mancha y Extremadura. Lo mismo ocurre a nivel provincial, con revalorizaciones de los pisos madrileños y catalanes de dos dígitos y depreciaciones del 4% en Palencia o Ciudad Real.

GRUESOS AJUSTES AÚN

Pero los mayores contrastes se observan en las principales urbes. Hasta un 20,6% se encarece la vivienda en Barcelona y un 15,5% en Madrid, porcentajes que chocan con los gruesos ajustes de Ciudad Real (-9%), Zamora (-8,5%) o Cáceres (-8,1%). Y es que mientras que las dos grandes ciudades son auténticas locomotoras inmobiliarias, la evolución de los precios en la mayoría de núcleos urbanos ronda el 0%, con más de una docena de enclaves incluso en números rojos.

Ante esta coyuntura, cabe preguntarse qué está pasando y qué consecuencias tienen estas realidades antagonistas de los precios. La respuesta según los expertos es clara: esta

17 REGIONES
Y 17 LEYES
DEL SUELO

El sector de la obra nueva residencial avanza, igualmente, a distintas velocidades. Y en este caso no sólo por factores puramente inmobiliarios. También jurídicos, lamenta David Cuervo, secretario general de la Asociación de Promotores Constructores de España (APCE). «A la Ley de Suelo estatal hay que sumar otras 17 normativas de las comunidades autónomas, planes generales y ordenanzas municipales», recuerda. Unas legislaciones que condicionan la oferta, y en definitiva el mercado, de obra nueva.

situación es fruto de la ley de la oferta y de la demanda, muy condicionada por los inversores que buscan inmuebles muy rentables vía alquiler. Además, los entendidos creen que es conveniente para la buena salud del ladrillo. Y ponen en valor la capacidad de autorregulación del sector inmobiliario al ser libre mercado.

«Hay mercados donde la demanda es todavía incipiente y la mejora se traduce en una estabilización de los precios, en forma de moderación de las caídas o, directamente, estancamiento. Pero, a la vez, en otros mercados más activos, por ser núcleos de actividad económica –principalmente, Madrid y Barcelona–, confluyen compradores de residencia habitual e inversores, muy animados por los bajos tipos de interés y las rentabilidades del alquiler», explica Jorge Ripoll, director del Servicio de Estudios de Tinsa, para entender las diferentes velocidades del sector de la vivienda.

Justificando los distintos ritmos de la vivienda, José García Montalvo, catedrático de Economía de la Universidad Pompeu Fabra, mira fuera de España y ve como «lógica» esta dicotomía. «Dicha situación es normal y se da en muchos otros países, como ocurre en Reino Unido con Londres. Algunos mercados locales son indicadores avanzados de lo que sucederá en el país», desliza.

BARCELONA Y
MADRID TIRAN
DEL MERCADO

Estas dos ciudades, con subidas de precios del 20,6% y 15,5%, respectivamente, se alcanzan como las grandes locomotoras de la vivienda. La actividad económica, la demanda y la rentabilidad del alquiler marcan los ritmos

JORGE SALIDO COBO MADRID

El mercado de la vivienda en España es altamente heterogéneo por naturaleza. Cada comunidad, provincia, ciudad, barrio e incluso cada calle representa un micromundo inmobiliario con vida propia. Esto no es nuevo. Lo noticable es que esta situación se ha acentuado en los últimos años por la desigual recuperación del sector, con las ciudades de Barcelona y Madrid muy destacadas.

Hasta ahora, y en líneas generales, las diferencias entre los distintos mercados habían sido relativamente es-

trechas. Sobre todo, en las grandes urbes, en las que el termómetro de los precios fijaba disparidades moderadas. Siempre ha habido un crecimiento más o menos uniforme, con las principales poblaciones marcando el ritmo. Ahora, el mercado se ha polarizado. La Ciudad Condal y la capital se han convertido en los motores de una reactivación que está dejando atrás a algunas zonas y viene avalada por la mejoría económica y del empleo. Por ello, la opinión pública debe tener muy claro que las subidas de los precios no son generalizadas.



www.avellanar.com

Tel: 916 624 495

COMPRAMOS EDIFICIOS
RESIDENCIALES EN MADRID
CON Y SIN INQUILINOS

DISCRECIÓN
PAGO AL CONTADO

Mismo término («normal») usa José Luis Ruiz Bartolomé, consultor inmobiliario y socio de Chamberí Asset Management, al hablar de la recuperación del mercado a distintos ritmos: «La experiencia muestra que hay circunstancias que favorecen que unos mercados reaccionen con más rapidez que otros: la economía local y su capacidad de crear empleo, la segunda residencia, la demanda extranjera o la presencia de más o menos compradores solventes e inversores».

Para Ruiz Bartolomé, «esto no es bueno o malo». «El mercado es un reflejo de lo que cada una de esas ciudades son en términos de oferta, demanda y dinamismo económico», dice. «Lo anormal sería lo contrario y algo de eso pasó en la burbuja», avisa. «Entonces», recuerda, «todos los mercados subieron sus precios y ventas como la espuma, tendiendo a igualarse por arriba y no reflejando la solvencia de la demanda y de la economía local». A su parecer, si algo así sucede asistiremos a un «encarecimiento artificial basado en la proliferación de la deuda barata».

REALIDAD SALUDABLE

Beatriz Toribio, responsable de Estudios del portal inmobiliario Fotocasa, no calificaría de «beneficioso» que el mercado exhiba un comportamiento tan distinto, pero sí como «positivo» porque «evoluciona sólo en función de la demanda, mientras que antes, con exceso de crédito y especulación, primaba la oferta». En su opinión, hoy el sector se autorregula mejor al haber menos factores externos que lo condicionan. «Se están poniendo las cosas en su sitio», comenta.

En el caso de la obra nueva, David Cuervo, secretario general de la Asociación de Promotores Constructores de España (APCE), también constata muchos mercados. «Incluso cada barrio dentro de un mismo distrito es diferente para los promotores», apunta. «Nuestro sector requiere de un análisis profundo de la ubicación, oferta, demanda, poder adquisitivo, tipología de la vivienda y precio, además de un análisis jurídico», declara.

Cuervo incide en que la variable del precio es un concepto básico y explica que el coste de la vivienda nueva se recupera por varias razones: el incremento del valor del suelo, el aumento de costes de producción y la mayor competencia entre los promotores por adquirir la materia prima. El hecho de que unas zo-

nas vayan muy bien y otras menos bien desde el punto de vista promotor no condiciona la tipología de la vivienda ni tampoco el perfil del promotor. «El producto viene a ser igual en parámetros de calidad y eficiencia y en todos los mercados hay grandes y pequeños promotores», asegura.

Pensando en un crecimiento sostenido del sector, Toribio cree que es imprescindible que la oferta se adecúe a la demanda. «En algunas zonas hay un déficit de vivienda nueva», advierte. «Para evitar tensiones en los precios», defiende, «las administraciones tienen que ser más ágiles en la liberalización del suelo».

se les exige una capacidad financiera probada. A los inversores, una elevada rentabilidad del alquiler –que sólo puede lograrse en grandes ciudades o muy turísticas–. Y los promotores deben justificar altos niveles de ventas y poseer el suelo», enumera.

Atendiendo a la evolución de los precios en Barcelona y Madrid según Tinsa, García Montalvo, además de mostrarse cauto en su lectura, descarta que haya riesgo de burbuja. «Para ello», explica, «deberían darse dos condiciones: que el precio no se corresponda a la rentabilidad del activo y que hubiera mucho crédito para financiar las compras». «Ninguno



García Montalvo acude a la expresión «mancha de aceite» para abordar cómo se extiende la recuperación desde los grandes núcleos urbanos al resto de zonas. Algo que, por ahora, no se está produciendo al ritmo que se podía esperar. «El problema», puntualiza, «es la falta de crédito, lo que impide la expansión de las subidas de los precios». Este analista avisa de que la concesión de financiación es mucho más exigente. «A las familias

de esos dos extremos se perciben. Con una rentabilidad del alquiler del 5,5%-6,5% en Barcelona, la apreciación de las casas está más que justificada (en el pico de la pasada burbuja, el rendimiento del arrendamiento era del 1,5%-2%). Tampoco los financiadores están ofreciendo cantidades ingentes de crédito», manifiesta.

Ripoll remarca, igualmente, que la evolución del precio en Barcelona y Madrid «es el resultado del cruce de la

LOS EXPERTOS

DEFIENDEN QUE

EL SALTO DE LOS

PRECIOS EN LA

CIUDAD CONDAL

Y EN LA CAPITAL

ESTÁ JUSTIFICADO

oferta y demanda» y, sobre todo, de su fortaleza compradora. «No hay más que ver que el plazo medio de venta de una casa está en 3,2 meses en la capital y en 3,4 meses en la Ciudad Condal frente a 9,1 meses del conjunto de España», indica. También atribuye el notable aumento de precios a un «reajuste con un componente de efecto rebote desde niveles históricamente bajos».

Mirando al futuro, Toribio pronostica que el mercado tiende a la normalización, por lo que apuesta por que, a medida que vaya recuperándose más claramente, el precio de la vivienda se irá acompasando. No obstante, precisa que Madrid y Barcelona, así como ocurre en otras capitales y grandes ciudades europeas, irán siempre un paso por delante del resto del país a nivel de precios y, en general, de actividad inmobiliaria.

Ante la posibilidad de un enfriamiento de los mercados madrileño y barcelonés, desde Tinsa se quita hierro a las consecuencias, que no tendrían nada que ver con las que causó el pinchazo de la burbuja. «Las compras se están haciendo en una proporción alta con fondos propios, ya sea por tratarse de inversores o por demanda de reposición que disponen de ahorros», esgrime Ripoll.

LA BRECHA SE IRÁ AMPLIANDO

Poniendo la lupa en el polo opuesto, Ripoll aduce que en Ciudad Real, Zamora o Cáceres ocurre justamente lo contrario. «Son ciudades con una demanda más débil, menor actividad económica y cuyos ajustes, tanto al alza como a la baja, suelen llegar a posteriori. Se trata de mercados que aún no han tocado suelo», señala. En cualquier caso, prevé que «las caídas en estas ciudades se irán moderando como ha pasado en el resto del país».

El excedente de viviendas nuevas en determinadas áreas y la rigidez de la banca para dar hipotecas hace pensar a García Montalvo que las diferentes velocidades del mercado de la vivienda se prolongarán bastante tiempo. Y advierte de que las brechas se ampliarán, ya que la rentabilidad del alquiler y la capacidad de revalorización en las grandes ciudades es muy superior con respecto a las localidades pequeñas y medianas. Además, recalca que no se espera que los municipios secundarios dupliquen o tripliquen su población como pasó entre 2005 y 2007 y, por tanto, descarta que vaya a haber crédito para grandes proyectos de construcción.

BARCELONA, 28,3% MÁS BARATA AÚN

A pesar de la escalada sólida de los precios, la vivienda en la Ciudad Condal (3.184 euros por metro) está casi un tercio más barata que en 2007. A. MORENO

mes del sofá





[f](#) [t](#) [i](#) [p](#) [e](#)

www.laoca.es

Castelló, 66 (Semiesquina Ortega y Gasset). 917 817 777 / Doctor Esquerdo, 18 (Esquina Hermosilla). 912 811 646