



## LOS PROTAGONISTAS DEL DESPEGUE INMOBILIARIO



**BARCELONA** La Ciudad Condal (en la imagen, el barrio de Pedralbes) está tirando del carro de la recuperación inmobiliaria. En el segundo trimestre fue la segunda provincia con más operaciones, tras Madrid. Pero la subida de Barcelona fue mayor: un 13,3%, frente al 8,8% de la capital estatal.



**MADRID** La capital es la plaza más importante del sector, sin duda. En la ciudad se están desarrollando más las zonas centro y norte, y Valdebebas (en la imagen). Es decir, allí donde hay más demanda embalsada de rentas medias-altas. Pero la demanda de primera ocupación (jóvenes) se ve excluida.



**COSTA DEL SOL** Para los expertos, la costa malagueña es el "indicador adelantado" de la recuperación inmobiliaria, como señala la consultora Aguirre Newman. Pues bien, Málaga ya es la provincia con una mayor ratio de ventas de pisos por habitante de España. En la imagen, la 'millas de oro' de Marbella.

# La vivienda se recupera a dos velocidades

Los expertos inmobiliarios apuestan por Madrid, Barcelona y Costa del Sol. Las ventas subirán un 10% y el precio un 5% en 2015, según una encuesta de EXPANSIÓN.

Juanma Lamet. Madrid

El precio de los pisos ya sube un 5%, las compraventas se elevan un 11%, la concesión de hipotecas se dispara un 26%... La recuperación inmobiliaria ha comenzado a tomar impulso, según las principales estadísticas del sector. Pero son todos ellos datos agregados, medias aritméticas que sirven para sintetizar un mercado a dos velocidades. De un lado están las ciudades medianas con mucho stock y las zonas menos consolidadas, que lastran los resultados. De otro, las grandes plazas inmobiliarias y los principales destinos turísticos, que viven un resurgimiento tras siete años de depresión.

La tendencia se va a acentuar en los próximos meses, de manera que el proceso de convergencia del heterogéneo mercado inmobiliario español tardará dos años en completarse. Las zonas que van bien irán mejor y las que van mal se estancarán, o crecerán muy despacio.

De hecho, el 73,9% de los profesionales inmobiliarios opina que los tres grandes protagonistas de la recuperación inmobiliaria serán Madrid, Barcelona y las zonas de costa. Así se desprende de un

estudio realizado para EXPANSIÓN por el Instituto de Práctica Empresarial (IPE), basado en una encuesta a profesionales inmobiliarios de la Red de Asesores Inmobiliarios Cualificados (RAIC) y MAR Real Estate (oficinas inmobiliarias).

El 17,39% cree que los líderes de la recuperación del ladrillo serán únicamente Barcelona y Madrid, mientras que el 4,35% apuesta por las ciudades del norte de España. Un porcentaje similar lo hace por la costa mediterránea.

Como se ve, nueve de cada diez profesionales del sector tienen claro que las dos gran-

**Nueve de cada diez profesionales inmobiliarios creen que la vivienda se seguirá encareciendo**

**El 100% de los expertos encuestados asegura que las ventas continuarán creciendo**

des urbes españolas tirarán del carro residencial. La provincia de Madrid encabezó en el segundo trimestre el número de compraventas, con 12.514, seguida de Barcelona (9.043), Alicante (6.546), Málaga (6.067) y Valencia (4.834), todas ellas entre las elecciones de los expertos.

En el resto, se esperan niveles de crecimiento moderados, alternados con caídas. O sea, una transición lenta. "Hay una tendencia clara a la estabilización, en términos agregados, pero es verdad que se está polarizando más el mercado. Unas zonas que tienen tensiones de precios y

otras están en barbecho", apunta José García Montalvo, catedrático de Economía de la Universitat Pompeu Fabra.

Según la encuesta, el 44,7% de los asesores inmobiliarios cree que las ventas de casas subirán "entre un 5% y un 10%" en 2015. El 31,9% opina que "más de un 10%". Ni un solo encuestado cree que las compraventas vayan a caer en el agregado anual.

En las provincias que están más estancadas no se registrarán niveles de crecimiento tan altos. Allí, "o la tendencia demográfica cambia o no habrá demanda suficiente", asegura Julio Gil, presidente

### VIENTO A FAVOR PARA EL SECTOR

> El mapa de las ventas de vivienda  
En número, en el segundo trimestre.



Fuente: Colegio de Registradores e IPE

de la Fundación de Estudios Inmobiliarios.

En todo caso, el precio medio de la vivienda continuará al alza. Así lo opinan nueve de cada diez asesores inmobilia-

### RECUPERACIÓN HIPOTECARIA

Variación interanual en %, en el IIT. TOTAL ESPAÑA: 26,3



Fuente: INE. Expansión

### La banca comienza a abrir el grifo

La firma de préstamos hipotecarios destinados a la compra de viviendas se disparó un 26,3% interanual en junio, hasta las 21.454, según el Instituto Nacional de Estadística (INE). El importe medio fue de 103.626 euros, un 4,2% más. La tasa intermensual ascendió un 8,7%. Se trata del primer dato positivo que se registra en el sexto mes del año desde el inicio de la crisis. Las

comunidades con las mayores tasas de variación mensuales en el número de hipotecas sobre viviendas son Canarias (38,3%), Islas Baleares (31,7%) y País Vasco (26,8%). En tasa anual, Aragón (59%) y Cantabria (52,5%). El aumento acumulado de la concesión de hipotecas supera el 21% en los seis primeros meses del año, y el capital prestado, el 25%. Ello "evidencia que los

bancos han abierto el grifo hipotecario y ya no son tan rigurosos con los perfiles que analizan", como apuntó Fernando Encinar, jefe de Estudios de idealista. Además (o sobre todo), "el importe medio se mantiene en unos niveles muy razonables", por encima de los 100.000 euros, como agrega el director del Gabinete de Estudios de pisos.com, Manuel Gandarias.



**COSTA DE LEVANTE** Tras Málaga, Alicante es la segunda provincia con un mayor número de ventas por cada 1.000 habitantes (13,46). La segunda residencia está tirando del mercado en la costa levantina, sobre todo por los bajos precios y las compras foráneas. En la imagen, Benidorm.



**CANARIAS Y BALEARES.** La compra de pisos usados se ha disparado en Las Palmas (en la imagen) un 76% interanual. En Tenerife, un 50,2%. En Baleares, un 50,6%. Son, fundamentalmente, residencias vacacionales destinadas a público foráneo. La duda es si la atonía de Rusia afectará a las islas.



**OTRAS GRANDES CIUDADES.** Sevilla (en la imagen) y Valencia son dos plazas pujantes, pero están muy por debajo de Barcelona y Madrid. La ciudad hispalense y la capital del Turia tienen un problema: el desplome del mercado de vivienda nueva. El usado crece con fuerza, por la acción de la banca.

INMOBILIARIO



> El precio se estabiliza

Respuestas de los asesores inmobiliarios, en porcentaje.



> El precio se estabiliza

Índice de precio de la vivienda de ventas repetidas. Evolución interanual, en %.



Dos datos de la recuperación

5%

El precio de la vivienda subió, de media, un 5% en el segundo trimestre, según los registradores, que sólo miden las "ventas repetidas". Ello hace que Barcelona y Madrid empujen al alza la cifra, según los expertos.

11%

En abril, mayo y junio se registraron 87.187 compras de viviendas. Se trata del segundo mayor resultado trimestral de los últimos nueve trimestres y un incremento interanual del 11,1%.

EXCEDENTE/ LA ENORME CANTIDAD DE PISOS VACÍOS LASTRA LA RECUPERACIÓN DEL SECTOR.

La eliminación del 'stock' es clave

ANÁLISIS | por Juanma Lamet

La recuperación del mercado residencial se cimienta en muchas variables, desde luego no sólo inmobiliarias, pero las principales son la concesión de hipotecas, la eliminación del excedente de pisos, la tendencia a la estabilización de los precios y la pujanza de la demanda. Durante el apogeo de la burbuja inmobiliaria en España se iniciaba la construcción de más de 700.000 viviendas al año. De aquellos polvos nacieron los lodos de la gran depresión del ladrillo, con un stock de pisos nuevos sin vender que llegó a superar el millón de unidades y ahora es de 662.761. Por ello, las dos velocidades de la salida de la crisis inmobiliaria se pueden resumir en un solo indicador: el de la ratio de stock por habitante.

Allá donde ya se ha absorbido la mayoría de las viviendas nuevas sin vender, la recuperación es más rápida y fácil. Véanse los casos de Extremadura (un piso vacío por cada 700 habitantes), Cataluña (cada 593) y Madrid (cada 467), según los cálculos realizados por este diario a raíz de las estimaciones de stock de la escuela de negocios inmobiliarios IPE. Les siguen Navarra (cada 328), Canarias (cada 310) y Baleares (cada 291).

**Extremadura (un piso vacío por cada 700 habitantes), Cataluña (593) y Madrid (467), las CCAA más 'sanas'**

"Hay determinadas localizaciones donde parece que la estabilización del mercado de la vivienda está llegando. Son los sitios donde más dinamismo económico existe en estos momentos, donde hay menos stock y más demanda embalsada de clase media y alta", apunta Julio Gil, presidente de la Fundación de Estudios Inmobiliarios. En el lado opuesto, la autonomía más enladrillada es Castilla-La Mancha, donde queda un inmueble por vender por cada 28 ciudadanos, seguida de La Rioja (cada 30), Murcia (cada 32), Comunidad Valenciana (cada 42,3) y Cantabria (cada 43,8).

El stock se drena antes en las localizaciones con más demanda embalsada y/o con mayor pujanza de la demanda extranjera, como Alicante, Baleares, Canarias y Málaga, entre otros. Los compradores de otros países copan el 12,8% del mercado, liderados por los británicos (19,8% del total foráneo), los franceses (8%) y los alemanes (7,6%). Los rusos, que llegaron a comprar más casas que los germanos, se desplomaron hasta la séptima posición, por la atonía económica de su país.

rios. El 72,4% de los encuestados cree que el encarecimiento será de entre un 0,1% y un 5% este año. Un 21,28% opina que el incremento será mayor aún, entre el 5% y el 10%. Y sólo un 6,38% cree que bajará, en una horquilla de -0,1% hasta -5%.

Madrid y Barcelona

"Va a haber una subida generalizada de todos los precios de los productos inmobiliarios en España, siendo la media agregada inferior a dos dígitos, y superior a dos en zonas prime", subraya José Antonio Pérez, director de la Cátedra Inmobiliaria del IPE. Es decir, distritos como Salamanca, en la capital, o Sarríá-Sant Gervasi, en la Ciudad Condal, pueden resurgir definitivamente.

**"Va a haber una subida generalizada de los precios inmobiliarios", opinan los expertos**

**"De media, hay una tendencia clara a la estabilización, pero el mercado se está polarizando", agregan**

Pero, como advierte Julio Gil, "ni en Madrid en su conjunto ni en Barcelona hay recuperación total, sino, también, a dos velocidades". Así de atomizado está el mercado residencial. En la provincia madrileña las grandes zonas calientes de la vivienda son "los municipios de la carretera de La Coruña -Maja-

dahonda, Las Rozas, Pozuelo, Boadilla del Monte-, los desarrollos de Valdebebas y Arroyo del Fresno y, como siempre, la almendra central de la ciudad", explica Gil. "La demanda de reposición está levantando el vuelo, ya que las rentas altas encuentran buenos precios en localizaciones prime", agrega.

Sin embargo, "para la demanda de primer acceso hay incertidumbre, por la inestabilidad laboral", aclara.

Otras ciudades

En Barcelona "la recuperación está ya en zonas céntricas, en las que hay demanda embalsada de rentas altas, o medias-altas. Se repite el mismo fenómeno que en Madrid", ahonda. Si bien es cierto que "la recuperación es

mayor en las zonas centrales y norteñas de las dos grandes ciudades", como sintetiza el consultor José Luis Ruiz Bartolomé, no todo es Barcelona y Madrid. Tomando las compraventas por cada 1.000 habitantes, las provincias con más actividad inmobiliaria son Málaga (14,4), Alicante (13,4), Almería (10,1) y Girona (10), provincias que incorporan ámbitos geográficos con mayor presencia de segunda vivienda -y, por tanto, de inversión extranjera- y alta presión de la demanda.

En otros casos significativos, como son las ciudades de Sevilla o Valencia, se repite el mismo patrón que en Barcelona y Madrid, sólo que "con cifras mucho menores, a mucha distancia", explica García Montalvo.