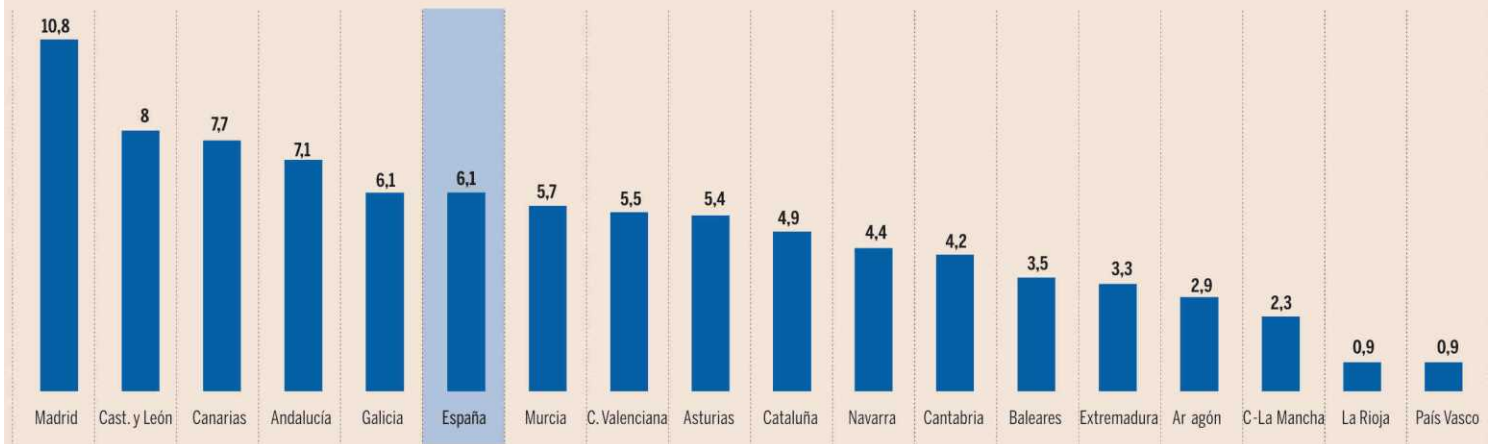


## LAS ALZAS PERSISTIRÁN

Var. anual, en %, del precio de la vivienda en propiedad en 2018. Previsión.



Fuente: Instituto de Práctica Empresarial (IPE)

Expansión

## MERCADO INMOBILIARIO

# La vivienda se prepara para su quinto año consecutivo alcista

El precio de los inmuebles podría subir alrededor del 6% en el próximo ejercicio. Los inversores se centrarán en las mismas zonas, como Madrid, Barcelona o las islas.

R. Martínez

Tras superar su particular travesía por el desierto, el mercado inmobiliario está a las puertas de cerrar 2017 como el cuarto año consecutivo de subidas de los precios y las expectativas apuntan a que el año que viene podría ser el quinto ejercicio de subidas que corroboraría la recuperación del sector.

El coste medio de adquirir un inmueble podría subir el año que viene el 6,7%, después de cerrar este ejercicio con un incremento del 9%, según las estimaciones de la última edición del *Pulsímetro Inmobiliario* elaborado por el Instituto de Práctica Empresarial (IPE). Según estos cálculos, el precio medio de los inmuebles podría aumentar el 21% desde 2014, año en el que arrancó la recuperación del sector, hasta 2018.

Unas subidas de precios que hacen cada vez más atractiva la rentabilidad bruta de los inmuebles, es decir, aquella que incluye tanto las rentas por el alquiler como las subidas del precio del activo. La vivienda ya renta, de media, un 9,8% bruto anual, una tasa que es 1,6 puntos porcentuales superior a la registrada hace un año, según las cifras

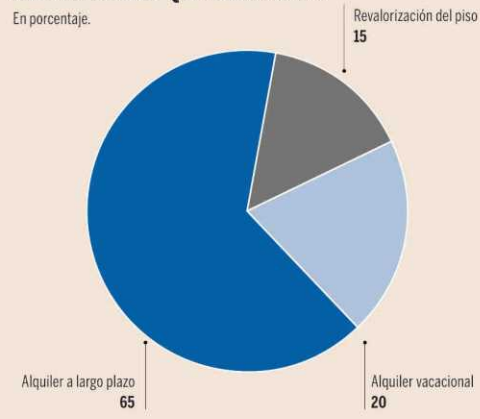
del Banco de España. Este buen momento continuará en el próximo año, pero hay expertos que ya observan una cierta desaceleración en algunas zonas de Madrid y Barcelona. "El precio del alquiler está creciendo de media este año un 10%, pero en 2018 puede que este alza no sea tan fuerte", señala Beatriz Toribio, directora de Estudios y Asuntos Públicos de Fotocasa. Toribio explica que ya se ven descensos en los precios del alquiler en algunas de las zonas prime de Madrid y Barcelona, como los distritos de Centro, Eixample y Ciutat Vella. Estos fueron los primeros que empezaron a recuperarse de la crisis y los que, durante la fase de reactivación del sector, han experimentado las mayores subidas de precios, tanto de compra-venta como de alquiler.

De esta forma, todo apunta a que la rentabilidad del alquiler se ralentizará o crecerá levemente, por lo que la rentabilidad bruta vendrá más por el alza del precio de los inmuebles que por un incremento de los ingresos por alquiler.

¿Dónde se podrán encontrar las mejores oportunidades? Según José García Montalvo, Catedrático de Econo-

### ¿QUÉ HACEN LOS INVERSORES CON LAS VIVIENDAS QUE COMPRAN?

En porcentaje.



Fuente: Fotocasa

Expansión

mía de la Universidad Pompeu Fabra, habrá pocas novedades en cuanto a las zonas que más tirarán al alza en el sector. "Madrid, Barcelona, Málaga y las islas, tanto Baleares como Canarias, volverán a ser las áreas con mayor crecimiento", asegura García Montalvo. Eso sí, otros expertos creen que ahora puede haber algo más de atractivo en otras zonas algo más periféri-

cas, que, en el caso de Madrid se correspondería con las zonas que lindan con la M-30 por ejemplo.

Otra tendencia que se repetirá en 2018 es la dicotomía que presenta el mercado inmobiliario español, con provincias que aún muestra un severo estancamiento de los precios. Mientras en la Comunidad de Madrid el IE Business School espera un incre-

mento medio de los precios de compra-venta entorno a un 10%, esa tasa se reduce al 0,9% en el País Vasco y La Rioja y al 2,3% en Castilla-La Mancha.

### Vivienda tipo

En este entorno, ¿cuál es la vivienda tipo que busca un inversor particular? En líneas generales, tampoco va a variar respecto a lo que ya busca en 2017: según García Montalvo, se trata de un piso relativamente pequeño, de dos habitaciones, y sin necesidades de reforma, listo para alquilar. "En las épocas de la burbuja inmobiliaria, los inversores sí optaban a inmuebles para actualizar, pero en la actualidad ya no ocurre así porque encarece el precio final de la inversión", asegura el experto.

La rápida recuperación del mercado inmobiliario obliga a pensar e que podría estar formándose una burbuja inmobiliaria al estilo de la experimentada hace una década. Sin embargo, los expertos rechazan esta posibilidad. A juicio de Toribio, y en lo referente al alquiler, más que de burbuja prefiere hablar de *boom*. En parte, motivado por el cambio de mentalidad de los españoles respecto al alquiler.

## Los retos del sector para 2018

Aunque el panorama inmobiliario para el año que viene es alentador, el sector presenta ciertos retos que podrían condicionar las expectativas de subidas de precios. El más relevante es el posible efecto de la crisis política catalana en el mercado inmobiliario. Beatriz Toribio reconoce que la actividad "no se ha paralizado", pero sí resena una cierta ralentización del ritmo de crecimiento de los precios, que en algunas zonas de Barcelona era del 20%. "Esperemos que esta crisis sea solo un bache que haya servido para suavizar la fuerte escalada de precios que ya empezaba a fraguarse en el mercado catalán", afirma la experta. La revalorización de los inmuebles también dependerá de otros factores. Uno de ellos es la nueva ley hipotecaria, que pretende desvincular la firma de hipotecas con otros productos bancarios. Si las entidades entienden que la nueva normativa daña sus ingresos, cabe la posibilidad de que endurezcan la concesión del crédito a través de unos tipos más elevados. Por otro lado, habrá que ver hasta cuándo mantendrá el BCE su política de tipos de interés al 0%.