

Vivienda

¿Cuáles son los temores de los profesionales del sector?



COMPARTIR



COMENTAR



- Los jóvenes han de ser una prioridad para el sector, según Aedas Homes
- La falta de mano de obra especializada y la escasez de suelo encarecen la vivienda

T. Álvarez

26 MARZO, 2018

El sector inmobiliario residencial español ha entrado en un ciclo alcista que, a juicio de los expertos, se extenderá hasta el año 2022. Para llegar a este punto, y después de atravesar una histórica crisis, **durante los últimos ejercicios se han producido aumentos y mejoras en indicadores** tan relevantes como las compraventas o la concesión de visados de construcción, pero también se ha mejorado el acceso al crédito hipotecario, facilitando la concesión de hipotecas a la demanda de vivienda. A pesar de ello, el sector no está

Publicidad

Publicidad

Síguenos



exento de riesgos y los profesionales pertenecientes a este ámbito reconocen la existencia de una serie de temores alrededor del inmobiliario español.



Burbuja lejana, pero no imposible

La mayoría de los agentes del sector coinciden en afirmar que, a día de hoy, el inmobiliario español se encuentra muy alejado de una burbuja. Para justificar esta postura, desde Aedas Homes aseguran que “el sector ha aprendido de los errores del pasado”. En concreto, su CMO, Javier Sánchez, indica que **se ha producido una mayor profesionalización del sector**, que la compra del suelo se lleva a cabo con capital, no con deuda; y que existen “unos criterios muy claros de rentabilidad, por lo que la banca está concediendo financiación a los clientes hasta un máximo del 80%”. Este conjunto de factores le hace pensar que “el mercado se está comportando de forma prudente”. Esta postura es compartida por Daniel Cuervo, secretario general de la Asociación de Promotores Constructores de España (Apce), quien añade que las valoraciones de los activos y los niveles de producción son “todavía son significativamente inferiores a los que había en los años de la burbuja”.

Por su parte, Jesús Duque, vicepresidente de Alfa Inmobiliaria, reconoce que si bien España se encuentra “lejos de una burbuja inmobiliaria” esta sí podría volver a generarse “pues nada ha cambiado respecto a la época previa a la crisis”. Ello se debe, argumenta, al comportamiento de los vendedores, pues “quien tiene una vivienda a la venta cree que los precios subirán e incrementa de antemano el precio de su vivienda para estar cubierto ante futuras subidas”. A su vez, lamenta que **ciertas entidades financieras ofrezcan de nuevo más del 80% de la financiación crediticia**. “Se repite la misma historia, pero con un agravante: Los intereses están más bajos que nunca, y los alquileres están dando más rentabilidad que nunca, por lo que el interés por comprar es grande”, recalca.

Crecimiento condicionado

Las anunciadas previsiones de crecimiento para el sector inmobiliario español están condicionadas, no obstante, por varios factores. Desde el punto de vista de Francis Fernández, director general de Comprarcasa, dentro de estos destacan la confianza en la economía y la demografía. En cuanto al primero, explica que **la vivienda es un bien duradero** “que requiere de un estado de optimismo previo y sostenido que lleve al consumidor a acometer el proyecto”. Así, subraya que si la población opinase que el ciclo económico puede ralentizarse en los próximos cuatro o cinco años “esto influiría en el

pisos.com

Comprar Alquiler Obra nueva

Casas y pisos

A Coruña

ENCUÉNTRALO

Suscríbete a nuestra News

y recibe cada semana noticias y artículos del sector inmobiliario

Escribe aquí tu email

SUSCRIBIRME

Al pulsar confirmas que aceptas nuestro [Aviso legal](#)

Los pisos más TOP

Alquiler pisos Madrid	Pisos en venta Madrid
Alquiler pisos Barcelona	Pisos en venta Barcelona
Alquiler pisos Valencia	Pisos en venta Valencia
Alquiler pisos Palma de Mallorca	Pisos en venta Málaga
Alquiler pisos Málaga	Pisos en venta Zaragoza

mercado". De igual modo, se muestra pesimista a la hora de analizar el condicionante demográfico que presenta la población española en relación con la vivienda. En concreto, adelanta que nuestro país registra "malos números, si se tiene en cuenta que nacen pocos niños y la población envejece".

Desde Aedas Homes y Apce **ponen el foco en la evolución del empleo** como uno de los vectores que más podrían condicionar el crecimiento del sector inmobiliario. En este sentido, Sánchez señala que los últimos datos conocidos en torno a creación de puestos de trabajo "apuntan a lo contrario", ya que la tasa de desempleo se situó en febrero a niveles de 2009. De igual modo, Cuervo defiende que, después de la situación de desempleo que el país ha registrado, "en los próximos cinco años no sea altamente probable" que se produzca una pérdida de empleo por parte de la demanda de vivienda.

Tipos de interés, compraventas y precios

A finales de 2017 se produjo la primera subida en años de los tipos de interés por parte de la Reserva Federal estadounidense. Este movimiento, a juicio de Joaquín Robles, analista de XTB, no va a contar con un correlato en el mercado hipotecario europeo en el corto plazo. Y es que, desde su punto de vista, "hay que entender que Estados Unidos se encuentra en un momento de ciclo económico distinto al de Europa", ya que el desempleo registra un escuálido 4,1% y la inflación se ha situado en torno al 2% en los últimos tiempos, lo que desde su perspectiva "han justificado las últimas subidas de tipos en el país". No obstante, desde XTB prevén que **la subida de tipos en Europa tendrá lugar en 2019**, una decisión que traerá consigo "un encarecimiento de los préstamos" y un efecto en la demanda, "que reduciría la compra de viviendas".

En cuanto a la repercusión que una futura subida de tipos generaría en los precios de las viviendas, desde Invermax sostienen que **los incrementos tendrían lugar en las capitales y las zonas costeras**, "principalmente por la escasez de la oferta disponible", adelanta Jesús Martín, analista patrimonial de esta compañía. Fuera de tales zonas, insiste, "la subida de tipos de interés mantendrá los precios". Al respecto, vaticina que el mercado inmobiliario español seguirá evolucionando en dos velocidades "por un lado, las capitales y zonas de costa, con presión de la demanda en función del crecimiento del empleo" y, por otro, "la España despoblada", que ante la falta de actividad económica y con mayores tipos de interés, "frenará las pocas oportunidades de crecimiento que se registran en estas áreas".

Gestión del suelo

Uno de los principales aspectos que preocupa a promotores y constructores en España tiene que ver con la gestión del suelo y su proceso de desarrollo. En esta línea, Sánchez critica que actualmente **la oferta de suelo finalista en las principales ciudades del país es "escasa"**, un hecho "que está repercutiendo en los precios". En concreto, sostiene que en Madrid el desarrollo del suelo "ha estado y está muy parado". Algo que lamenta ya que, desde su perspectiva, "la administración parece no ser consciente de los muchos años que se tardan en convertir un suelo en gestión en finalista". Y es que, critica, este proceso puede retrasar en torno a ocho meses el lanzamiento de un proyecto, "un tiempo que supone un mayor coste para el promotor y, a la larga, para el comprador de la vivienda".

Por su parte, Cuervo afirma que otro de los efectos de tales retrasos son la no creación de puestos de trabajo, así como **el retraso de ingresos vía recaudación de impuestos**. Asimismo, reconoce que el sector se encuentra excesivamente judicializado, pues existen "muchas anulaciones" de planes generales por defectos formales "que generan inseguridad jurídica para la sociedad y el tejido empresarial".

Cambio en la demanda

Por último, los expertos del sector reconocen un cambio de comportamiento en la

demanda. Estas modificaciones no atienden solo al perfil del comprador o del interesado en una determinada vivienda, sino que también incluyen su actitud y evolución respecto al proceso de compraventa. En concreto, se están produciendo negativas a pagar comisiones abultadas a las entidades financieras por los préstamos y **cada vez son más los consumidores que llevan a cabo reclamaciones hipotecarias**, especialmente relacionadas con los gastos que las entidades han de asumir.

Esta situación, desde el punto de vista de Cuervo, es “nueva”, por lo que se desconoce “el alcance que podrá llegar a tener”. Desde su perspectiva, **el mercado se ajustará a las realidades jurídicas y sociales**, “como lo ha hecho siempre”. Contrariamente, desde Aedas Homes avanzan que no están percibiendo “ningún efecto” de los compradores en esa línea, ya que “nos esforzamos por ser muy claros en toda la información y documentos que compartimos con nuestros clientes”. “Lo importante es que el precio de las hipotecas es el más bajo de la historia en España, tanto a tipo fijo como a variable, con el Euríbor en niveles negativos”, finaliza Sánchez.

COMENTAR

NO TE LO PIERDAS

Vivienda

¿Qué hay detrás del ciclo alcista del mercado inmobiliario?

Alquiler

La PAH denuncia que en España se está produciendo una “incuestionable burbuja”

Y ADEMÁS

Inmobiliario

¿Hay demanda en España para construir 150.000 viviendas anuales?

¿Puede el olor a café ayudar a vender una vivienda?

La compraventa de vivienda sube un 23,1% en enero

¿Cuánto dinero hay que tener ahorrado para comprar una vivienda?