

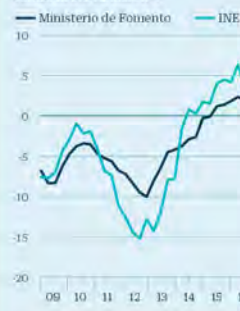
Inversión

/ En portada

El mercado inmobiliario español, en cifras

Precio de la vivienda en España

Variación interanual en %



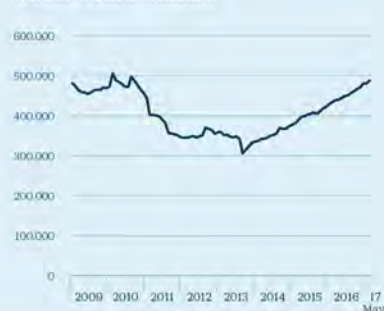
Precio de la vivienda por comunidades autónomas *

■ Variación desde mínimos al 1º trim. 2017 (%; escala izquierda) ◆ Variación entre 1º trim. 2017 y el promedio interanual en la etapa de crecimiento (pp; escala derecha)



Venta de viviendas

Acumulado a 12 meses, en número



Fuente: BBVA Research a partir de MFor, INE y CITEA. (*) La Comunidad Valenciana, Andalucía, Galicia, Murcia, Extremadura y Asturias todavía muestran en el primer trimestre un descenso de precios promedio por debajo de lo que se registraban en la anterior etapa de crisis.

El repunte de la actividad inmobiliaria tiene cimientos sólidos

Las ventas crecen más del 17%, lo que impulsa los precios y las promociones

El aumento del alquiler y la actitud de la banca, claves para equilibrar el mercado

RAQUEL DÍAZ GUIJARRO
MADRID

E

l consenso de analistas coincide en que la economía española cerrará este año con un crecimiento por encima del 3% y la creación de unos 500.000 empleos. Se trata de unas perspectivas con las que ni siquiera los más optimistas contaban hace apenas seis meses.

Ante una coyuntura tan favorable, a la que parece que acompañará por ahora un entorno de tipos de interés bajos, el sector inmobiliario no solo se beneficiará de ella, sino que contribuirá cada vez más a apuntalar el crecimiento del PIB. El último informe de BBVA Research así lo cree. La evolución de la inversión en vivienda será previsiblemente la responsable del 9,4% del avance del producto interior bruto este año y de casi el 11% en 2018. Después de tres años en los que todos los indicadores clave

del sector inmobiliario han ido retornando a tasas positivas, 2017 está llamado a ser el ejercicio del despegue definitivo, después de que se han puesto unos cimientos más sólidos sobre los que crecer.

El aumento del empleo, la mejora de la confianza, tipos hipotecarios medios en el entorno del 2,3% y, sobre todo, la perspectiva generalizada de que la vivienda seguirá revalorizándose a corto y medio plazo son todos los factores que explican que las ventas de casas sigan aumentando a tasas cada vez más aceleradas. Ni siquiera la alargada sombra del brexit, ahora que la Unión Europea y el Reino Unido han iniciado formalmente las negociaciones, parece desanimar a la demanda extranjera.

Si bien el peso del comprador británico de casa en España ha disminuido porque son muchas las incertidumbres que se ciernen aún sobre este sonado divorcio, otras nacionalidades, como alemanes, belgas o italianos, están ocupando el lugar dejado por los ingleses. El hecho de que las ventas de casas estén creciendo más del 17% anual, según los notarios, y más del 23%, según el INE (registradores), tiene dos claras consecuencias: cada vez surgen más grúas y los

El Ibex sufre su peor racha desde noviembre a causa de Corea —P14-15

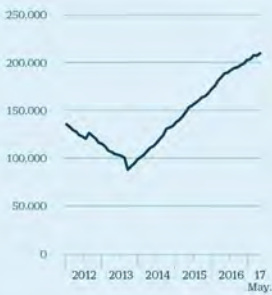
Día recupera brillo tras la retirada de los bajistas —P16

José Antonio Tamayo (GVC Gaesco): “Nos gustan Telefónica, Acerinox, Técnicas y Bankia” —P17



Firma de hipotecas

Acumulado a 12 meses, en número



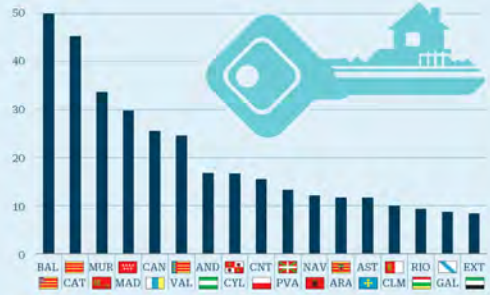
El coste de la vivienda

Revalorización desde mínimos en %



Evolución del precio del alquiler por comunidades autónomas

Revalorización desde mínimos en %



BELEN TRINCAO / CINCO DÍAS



GETTY IMAGES

precios aceleran su avance. Frente a la ralentización que se detectó en el encarecimiento de los inmuebles a finales de 2016, este año arrancó con nuevos repuntes, lo que ha provocado que las proyecciones sitúen el incremento esperado para los precios entre un 3% y un 5% anual (más del doble de la media de la inflación); al tiempo que las ventas lo harán un 10% y el número de visados para la construcción de vivienda vaya a mejorar en torno a un 20% anual.

Hasta aquí todo parece evolucionar a imagen y semejanza de lo ocurrido en anteriores etapas alcistas, pero ni el sector ni los analistas desean que sea así. Es más, argumentan que existen datos y hechos que distinguen lo que ocurre en la actualidad del anterior boom, por lo que niegan la mayor: que esté en ciernes una nueva burbuja.

Al hablar de la financiación, los expertos coinciden en que la banca parece haber aprendido las lecciones del pasado. Así, se muestra mucho más prudente a la hora de conceder préstamos para la adquisición de la primera vivienda tanto en el porcentaje de capital que presta, ya que procura no sobrepasar el 80% del valor de tasación, como en los plazos de amortización, mucho más próximos a los 20 años frente a pla-

zos anteriores más cercanos a los 30 e incluso 40 años. Esto es lo que explica que se concedan muchas menos hipotecas que casas se venden, uno de esos cimientos sólidos a los que los analistas se refieren para hablar de un crecimiento más sano y sostenible que el registrado a comienzos de siglo.

El otro gran pilar es el resurgir del alquiler, sobre el que, no obstante, han aparecido ciertas dudas o sombras. Aunque las cifras oscilan mucho de unas ciudades a otras, lo cierto es que en España ya reside en régimen de arrendamiento aproximadamente un 20% de los hogares, lo cual es una buena noticia porque contribuye a frenar la escalada de precios de venta de las casas.

La compra de una vivienda para alquilar se ha convertido, de hecho, en una de las inversiones más atractivas por su elevada rentabilidad, del 4,3% según el Banco de España, en un momento en que los tipos en mínimos arruinan la inversión más conservadora, que no desea asumir riesgos en Bolsa, hoy por hoy la opción más rentable. Hay quien afirma que esta nueva moda por ser caseros puede acabar elevando los precios de venta de forma artificial, pero empresas y analistas consideran que aún es pronto para llegar a esa conclusión.

Pese a negar la mayor, que se esté cocinando otra burbuja, los expertos apuntan a subidas de precios que duplican el IPC