

La vivienda se encarece un 4,5% por el tirón de las grandes ciudades

ÍNDICE DE PRECIOS/ El mercado de la vivienda crece a varias velocidades. Hasta septiembre, los precios se incrementaron un 7,4% en Canarias y Baleares, y un 6,4% en las principales capitales.

I. Benedito. Madrid

El mercado de la vivienda en España se aproxima a la cresta de la ola, pero las grandes capitales y zonas turísticas empujan más que otras ciudades menos calientes. Haciendo retrospectiva de este año, 2017 apunta a ser un año de saneamiento del mercado inmobiliario. En los últimos nueve meses, el precio de la vivienda se recuperó un 4,5%, según el índice de precios IMIE General y Grandes Mercados, elaborado por la tasadora Tinsa. Sólo en septiembre, el crecimiento fue del 3,2% en tasa interanual. El precio medio del metro cuadrado se situó en el último mes en 1.265 euros. El aumento de precios modera la caída de máximos, regresando al nivel de precio medio de agosto de 2013. “El mercado de la vivienda vuelve a ser un destino de inversión alternativa”, explica Jorge Ripoll, director del Servicio de Estudios de Tinsa. En un escenario de tipos de interés negativos o cercanos a cero, “el mercado que se vuelve atractivo es el de la vivienda”.

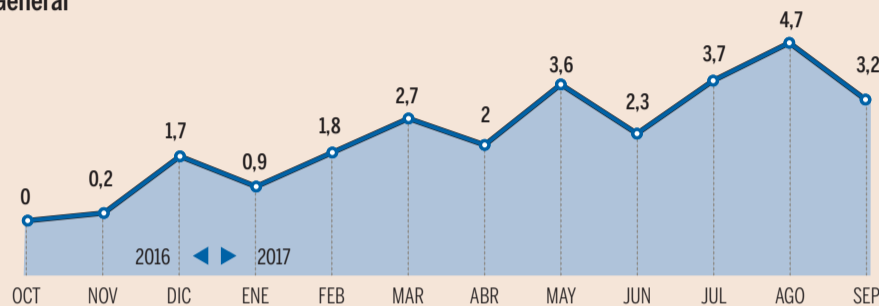
Pese a ello, se percibe una diferencia de temperatura en el precio. El mercado se mueve en este momento a dos velocidades. Por un lado, un mercado más consolidado, en grandes ciudades y costa y, por otro, el interior, con viviendas sin vender, todavía en recuperación. Mientras que el precio de la vivienda en Baleares y Canarias creció un 7,4% hasta septiembre y un 6,4% en grandes ciudades, apenas evolucionó un 0,2% en otros municipios. Las áreas metropolitanas crecieron un 3,9%, y la costa mediterránea evolucionó un 5,4%. “El mercado está muy polarizado en Madrid y Barcelona”, explica Ripoll. Según los datos de precios de la tasadora, en el tercer trimestre, el metro cuadrado construido en Barcelona se encareció un 20,6%, y el de Madrid, un 15,5%. En Barcelona, el precio alcanza los 3.184 euros por metro cuadrado, frente a los 2.997 de San Sebastián. Le sigue Madrid, con 2.488 euros por metro cuadrado, y Bilbao (2.204).

Tomando el índice IMIE de precios de Tinsa, que recoge cada mes la variación interanual del valor de la vivienda

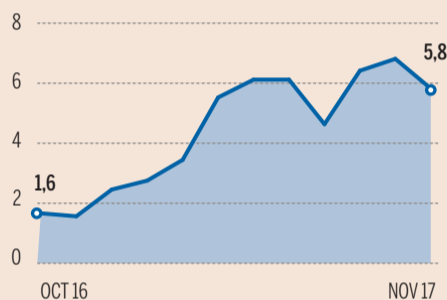
UN MERCADO HETEROGÉNEO

Índice de precios de la vivienda. Variación interanual, en %.

> General



> Capitales y grandes ciudades



> Áreas metropolitanas



> Baleares y Canarias



> Resto de municipios



Fuente: Tinsa

Expansión

En el Mediterráneo, los precios crecieron un 5,4%, un 3,9% en ciudades y un 0,2% en otros municipios

refleja recuperación, gracias a la mejora de condiciones económicas en el mercado interno y un aumento de la inversión, pero se mantiene lejos del nivel de la burbuja. “No hay riesgo de burbuja, pero en algunas zonas, los precios del alquiler están empezando a tocar techo, lo que condiciona la subida de precios de venta”, afirma Ripoll. El alquiler ha cobrado mucho protagonismo respecto a la venta, “especialmente por las condiciones del mercado laboral, pero también por la rentabilidad que ofrecen viviendas céntricas en grandes capitales, tanto

para inversores particulares como profesionales”, añade, ya sea para destinarla a un perfil joven o a vivienda de alquiler vacacional. Este aumento de precios ya supera los 1.000 euros mensuales en seis capitales españolas (Barcelona, Madrid, San Sebastián, Bilbao, Palma de Mallorca y Sevilla), según datos para el tercer trimestre del portal inmobiliario pisos.com. En el caso de la venta de viviendas –que creció un 16% en agosto, según los últimos datos del INE–, también se percibe heterogeneidad. Por

El aumento de precios permite recuperar el nivel de precio medio de agosto de 2013

un lado, el precio de la vivienda usada ya alcanzó niveles de 2007, gracias a que recibe una parte de la potencial demanda de obra nueva. La crisis provocó que la producción de obra nueva se encuentre retrasada en algunos puntos de España, por lo que esta menor cantidad de stock se canaliza a través de vivienda existente. Sin embargo, Ripoll explica que, en muchos casos, “se está considerando como de segunda mano a viviendas seminuevas, que fueron construidas en la época de crisis y que cerraron. Por lo que ya existían, pero se habitan ahora”. El mercado tradicional en ciudades como Madrid o Barcelona pide viviendas reformadas, amplias, “de unos 200 metros cuadrados, un 40% más grandes que antes de la crisis, bien ubicadas”, señala Ripoll.

No hay riesgo de burbuja pero el alquiler en algunas zonas está acercándose al techo

Estas cifras forman parte del informe de previsiones de la situación económica que el Banco Mundial prepara semestralmente y cuya última edición fue dada a conocer ayer. En el informe *Entre la espada y la pared: La encrucijada de la política monetaria en América Latina y el Caribe*, el Banco Mundial anunció el retorno del crecimiento a la región americana, tras seis años de desaceleración que incluyó el año pasado la contracción del 1,3%.

Retener la inversión en Cataluña

Si la incertidumbre que reina en Cataluña en las últimas semanas continúa prolongándose en el tiempo, los efectos podrían terminar notándose más allá de un periodo transitorio. “Las condiciones económicas que vive España están siendo lo suficientemente buenas para que no se puedan truncar”, explica Ripoll, siempre y cuando, matiza, “que la incertidumbre no se prolongue mucho”. “El tiempo es fundamental para la incertidumbre” y, en el caso de la crisis soberanista, la escalada de tensiones podría cerrar el grifo de inversión en sectores, como el inmobiliario. La semana pasada, la agencia Moody’s advirtió de una bajada del rating de dos grandes socimis, Colonial, que trasladó su sede, y Merlin Properties. “Esperamos que la última acción del Gobierno, ayer, con el artículo 155, logre cortar la incertidumbre, parar la tensión y retener la inversión”.

El economista jefe del Banco Mundial, Carlos Végh, explicó que “sin un rol determinante por parte de los motores externos de crecimiento, tales como los altos precios de las materias primas, la región tendrá que depender de sus propias fuentes de crecimiento”.

América Latina crecerá en 2017 un 1,2%, según el Banco Mundial

Expansión. Madrid

El Banco Mundial dijo ayer que Latinoamérica crecerá este año un 1,2%, tras sufrir una contracción del 1,3% en 2016. Además, el organismo también afirmó que en 2018 el crecimiento económico será del 2,3%, gracias a la recuperación de Argentina y Brasil. Pero los economistas del banco también advirtieron de que “los gestores de políticas tendrán que hilar fino para aumentar el crecimiento al tiempo que se garantiza la protección a los más vulnerables”.

Estas cifras forman parte del informe de previsiones de la situación económica que el Banco Mundial prepara semestralmente y cuya última edición fue dada a conocer ayer. En el informe *Entre la espada y la pared: La encrucijada de la política monetaria en América Latina y el Caribe*, el Banco Mundial anunció el retorno del crecimiento a la región americana, tras seis años de desaceleración que incluyó el año pasado la contracción del 1,3%.

El Banco Mundial explicó que Sudamérica será la locomotora en los dos próximos años, con un crecimiento del PIB real del 0,6% en 2017 y del 2,2% en 2018 tras las contracciones del 1,2% y del 2,9% en 2015 y 2016, respectivamente. En la región se prevé que Argentina crezca un 2,8% en 2017 y un 3% en 2018, mientras que en el caso de Brasil las cifras serán del 0,7% este año y 2,3% el próximo.

El economista jefe del Banco Mundial, Carlos Végh, explicó que “sin un rol determinante por parte de los motores externos de crecimiento, tales como los altos precios de las materias primas, la región tendrá que depender de sus propias fuentes de crecimiento”.

Pero la institución también afirmó que algunos países de la región no pueden utilizar las modificaciones de las tasas de interés para estimular la economía, por lo que el informe aconseja “tener independencia del banco central, bajos niveles de dolarización y credibilidad en los mercados”. El Banco Mundial puso como ejemplo de estas medidas a Chile, que ha podido adoptar políticas monetarias contracíclicas “sin el temor de empeorar las cosas para los más vulnerables”.