

Los expertos prevén subidas sostenidas en el precio de la vivienda para los próximos años

El portal preciosdevivienda.es ha reunido hoy a un importante plantel de expertos que ha analizado las tendencias que marcarán la evolución del precio de la vivienda a corto plazo.

[Madrid 23-2-2018] En el encuentro “PRECIOS DE VIVIENDA EN ESPAÑA: EVOLUCIÓN 2017 Y TENDENCIAS 2018”, celebrado hoy en el Círculo de Bellas Artes de Madrid y al que han asistido alrededor de 400 personas, han participado, como ponentes, Oriol Aspachs, director de Macroeconomía de Caixabank Research, Carolina Roca, directora general de Grupo Roca, Javier Rodríguez Heredia, socio de Azora, Julio Rodríguez López, economista, y Leopoldo Torralba, analista Senior Macroeconomía, Mercado de Capitales y Sector Financiero de Arcano Partners. Juanma Lamet, periodista de Expansión, moderó los debates.

Antonio Aguilar, director general de Arquitectura, Vivienda y Suelo del Ministerio de Fomento, inauguró el acto. En su intervención destacó “la labor que iniciativas como esta tienen a la hora de compartir conocimiento, pues favorecen la transparencia en un ámbito tan importante como es el precio de la vivienda. Desde el Ministerio de Fomento entendemos que encuentros de esta naturaleza son esenciales, pues generan confianza en el sector inmobiliario, que a día de hoy es un mercado transparente donde las cosas se están haciendo bien”.

Por su parte, **Julio Rodríguez López**, economista y expresidente del Banco Hipotecario, en la ponencia previa al comienzo del panel en la que presentó las diferentes estadísticas recogidas en el portal preciosdeviviendas.es, llamó la atención sobre la utilidad de estas. “Las estadísticas de precios de la vivienda son una variable básica en la decisión de comprar o no una vivienda. Son también un indicador del crecimiento económico, además de un elemento imprescindible para estimar el valor del patrimonio inmobiliario. Por último, se trata de indicadores de la estabilidad financiera, permiten conocer su incidencia sobre el índice de precios de consumo, al afectar al alquiler, y hacen posible realizar comparaciones territoriales e internacionales”, afirmó.

Subidas sostenibles

Al igual que Julio Rodríguez, el resto de los ponentes del panel también insistieron en la positiva contribución que las estadísticas de los precios de la vivienda tienen para el conjunto del sector inmobiliario. Así, **Carolina Roca**, directora general de Grupo Roca, habló de la necesidad que el sector tiene de seguir dotándose de mayores niveles de transparencia y profesionalidad, “y estas estadísticas son un instrumento privilegiado para conseguirlo”. En su opinión, “el pilar fundamental para la sostenibilidad de nuestro negocio es el precio al que podemos vender el producto residencial, algo muy diferente a lo que ocurría en los años del *boom*. Creo que este es el camino a seguir para conseguir profesionalizar los procesos de decisión del precio de venta”.

Continuando esta misma línea de argumentación, **Leopoldo Torralba**, analista Senior Macroeconomía, Mercado de Capitales y Sector Financiero de Arcano Partners, insistió en que “lo fundamental del precio de vivienda tiene que ver con lo que su comprador puede pagar y para decidir esto es necesario fijarnos en las tasas de esfuerzo en relación a los salarios”. En este sentido, Leopoldo Torralba matizó que esta tasa de esfuerzo todavía es controlable, “por lo que las subidas de en torno al 4% o 5% previstas para los próximos años serán asumibles. Por otra parte, no hay que descartar una recuperación de los salarios, que también permitiría drenar el impacto del incremento de los precios, lo mismo que un aumento de la productividad”. En su opinión, hay otros factores que pueden contribuir a sostener la tendencia moderada en el alza de precios, como la subida de los tipos de interés, “lo que sin duda beneficiará los activos inmobiliarios, pues, a diferencia de otros activos de inversión, en la actualidad no están sujetos a las tensiones de una burbuja y, además, absorben muy bien la inflación”.

No obstante, este optimismo fue parcialmente moderado por **Carolina Roca**, que insistió en el hecho de que el poder adquisitivo de las familias española es muy desigual en la actualidad. “Solo el 20% de las familias españolas tiene un poder adquisitivo que les permite hacer frente a subidas del precio de la vivienda. Y al final es el 80% restante el que determina, o debería determinar, el precio de una vivienda. Por ejemplo, si analizamos las transacciones de viviendas en 2017, comprobamos que en gran mayoría de ellas el precio se situó por debajo de los 150.000 euros. Esto tiene como consecuencia que apenas el 10% de las viviendas vendidas en 2017 fuera de obra nueva, que siempre tiene unos precios superiores a los de la usada”. Para Carolina Roca este constituye el verdadero reto de los promotores: conseguir revertir una situación que hoy por hoy está favoreciendo a la vivienda usada. “O ponemos una vivienda que pueda ser asumida por esa demanda mayoritaria o no seremos capaces de revertir la situación. Resulta evidente que para lograrlo la clave está en el precio del suelo y en la lentitud de su tramitación. Lamentablemente, el tiempo urbanístico no cuadra con los calendarios legislativos”, concluyó.

Para **Oriol Aspachs**, director de Macroeconomía de Caixabank Research, “el contexto financiero estable en la UE, así como la previsible continuación de la política monetaria expansiva y recuperación del PIB y del empleo, van a favorecer la recuperación de las tasas de confianza de las familias, lo que también se traducirá en una mayor demanda de viviendas. Otro factor relevante en esta demanda será la presión compradora internacional, lo que cada vez resulta más visible en nuestro país”. En su opinión, la única sombra en este contexto “es la doble velocidad en la estabilización de la demanda residencial ente las diferentes regiones españolas, si bien la tendencia dominante marca una recuperación general”.

El alquiler, a debate

El alquiler fue otro de los temas que concitó la atención de los expertos reunidos, que centraron sus reflexiones hacia dos puntos clave. En primer lugar, en la necesidad de contar con un parque de viviendas en alquiler que sea capaz de asegurar una opción habitacional a aquellas personas o familias que no puedan o deseen tener una vivienda en propiedad. Y en segundo lugar, en el peligro de que las tensiones alcistas sobre el precio del alquiler puedan desembocar en una burbuja. Respecto a esta última cuestión, **Javier Rodríguez Heredia**, socio de Azora, fue muy contundente. “No veo ningún riesgo de burbuja en el mercado del alquiler. En nuestro caso, el alquiler de una vivienda supone una tasa de esfuerzo con respecto a los ingresos del 18%”.

Rodríguez Heredia recordó que esta cifra está muy por debajo de los ratios de esfuerzo habituales en el caso de la compra de vivienda, a la que hay que añadir el adelanto del 20% del precio final, generalmente no cubierto por la financiación. “Nosotros prevemos que, incluso en un contexto de subidas de los importes de alquiler durante los próximos años, la tasa de esfuerzo no pasará del 23%. No hay burbuja en el alquiler, pero es necesario un mayor compromiso institucional para asegurarnos un parque de viviendas en alquiler adecuado. Un compromiso en un amplio sentido y que desde luego asegure la estabilidad legislativa a este mercado”.

Una iniciativa necesaria

La iniciativa del portal preciosdevivienda.es tiene su origen en la amplísima producción estadística y de informes de distinta naturaleza en torno al precio de la vivienda que genera el sector inmobiliario de nuestro país. Se trata, además, de un indicador de especial relevancia para conocer el estado y la evolución de la actividad de este sector vital para la economía española.

Por otro lado, los informes sobre precios de la vivienda se presentan desde ópticas y enfoques diversos, basados también en metodologías y criterios estadísticos diferentes. En consecuencia, los resultados que arrojan son también diversos.

En este sentido, la presentación aislada de cada uno de esos informes dificulta su correcta comprensión por el receptor, ya que la diferencia de los respectivos datos no se advierte fácilmente, además de alimentar numerosas confusiones.

Preciosdevivienda.es reúne los principales en un único punto los principales informes y estadísticas sobre el precio de la vivienda en España, aportando transparencia y claridad y ayudando a entender las metodologías de los distintos estudios sobre precios de vivienda que se publican en España

Entidades que se han sumado a preciosdevivienda.es

- Asociación Española de Análisis de Valor (AEV)
- Asociación Hipotecaria Española
- Asociación de Promotores Inmobiliarios de Madrid (ASPRIMA)
- Catastro Inmobiliario
- Consejo General del Notariado
- Euroval
- Fotocasa
- Idealista
- Instituto Nacional de Estadística (INE)
- Ministerio de Fomento
- Pisos.com
- Registradores de España
- SIMA Salón Inmobiliario Internacional de Madrid
- ST Sociedad de Tasación
- Tinsa

Contacto

Premium Comunicación

Fernando Urías - 691 058 457 - urias@premium-comunicacion.es