

El presente y futuro de los precios de la vivienda, a debate

Preciosdevivienda.es ha celebrado hoy su encuentro anual con la organización de dos mesas de debate en las que ha analizado la evolución en 2018 y las tendencias previstas para 2019 en los precios de la vivienda en venta y alquiler, respectivamente.

[Madrid 28-2-2019] No hay riesgo de una burbuja, pero hay que corregir los peligros derivados de la existencia de micromercados con precios tensionados por un déficit de oferta. Esta ha sido la principal conclusión de las dos mesas de debate celebradas hoy en el encuentro anual organizado por el portal preciosdeviviendas.es en Madrid, al que han asistido más de 400 profesionales del sector.

La apertura del encuentro fue realizada por la **Secretaria General de Vivienda del Ministerio de Fomento, Helena Beunza**, quien destacó “la buena marcha del sector, como lo confirman los datos del Observatorio de Vivienda y Suelo del Ministerio de Fomento, que reflejan la recuperación de la actividad inmobiliaria y de construcción”.

La Secretaria General de Vivienda también aludió “los esfuerzos que desde el Gobierno se está realizando para implementar las medidas necesarias para garantizar la solidez de esta recuperación”. En ese sentido, y entre otras medidas, citó el plan para el desarrollo de 20.000 viviendas en alquiler, el nuevo rol de Sepes en la gestión de suelo residencial para alquiler de precio reducido, la mejora de las vías de acceso al crédito a través del ICO, con el objetivo de facilitar la financiación para promociones de viviendas en alquiler, o la elaboración de una Agenda Urbana Española, “que persigue el logro de la sostenibilidad en las políticas de desarrollo urbano”.

Helena Beunza concluyó sus palabras de apertura llamando la atención sobre la urgencia de contar con una ley estatal de vivienda, “que sería la primera norma básica sobre esta materia en nuestra democracia”, y con un índice de precios de alquiler estatal que sea compatible con los índices autonómicos.

Un mercado en constante evolución

La primera mesa abordó el momento actual del mercado de la vivienda desde la perspectiva de las tendencias sociales, tecnológicas, económicas y políticas que lo determinan. El panel contó con la participación de **Fernando Acedo-Rico**, Director de Relaciones Institucionales de Registradores de España; **Esther Gladen**, Directora Comercial de ASG Homes; **Santos González**, Presidente de la Asociación Hipotecaria Española; **Pedro**

Soria, Director comercial de TINSA; y Juan Fernández-Aceytuno, Consejero Delegado de ST Sociedad de Tasación, que asumió el papel de moderador.

Juan Fernández-Aceytuno arrancó el debate preguntando a los ponentes si creían en la existencia de dos Españas en cuanto a su capacidad para acceder a una vivienda. “Creo que sí hay una brecha entre las grandes ciudades y el resto de España”, apuntó Fernando Acedo-Rico, para quien el tema más preocupante tiene que ver con “las diferentes posibilidades del desarrollo urbano-rural y el crecimiento equilibrado de nuestro país”. Por su parte, Pedro Soria dudó de que pueda calificar como “sano un mercado que tiene importantes bolsas de población joven que no pueden acceder a una vivienda”. Para Santos González, las causas de esta situación se deben, sobre todo, a la intensidad de los cambios tecnológicos, “que aceleran y globalizan todo, haciendo cada vez más compleja la vida en las ciudades”. Para el Presidente de la Asociación Hipotecaria Española enfrentarse a esta situación es un “verdadero reto sociológico”.

No obstante, los cuatro ponentes manifestaron su confianza en el futuro de la vivienda como un activo de ahorro. “No tengo la menor duda de que lo seguirá siendo para las generaciones jóvenes”, apuntó Santos González. Una opinión que también fue compartida por Esther Gladen, para quien “la inversión en vivienda es la más razonable y segura de todas las posibles”, y Pedro Soria, que insistió en el hecho de que “no hay alternativa, pues la vivienda, a pesar de los cambios cíclicos, no es un valor volátil”.

Con respecto a la creciente conciencia ecológica del consumidor y cómo este fenómeno impacta en el sector residencial, Esther Gladen se mostró convencida de que se trata de un compromiso ineludible, pues “el promotor que lo ignora está abocado al fracaso”, Pedro Soria no dudó en echar mano de un juego de palabras para fijar su postura: “El tema verde está muy verde todavía”. En su opinión, “es algo de lo que se habla mucho, pero que todavía no ha calado lo suficiente”. Para Fernando Acedo-Rico la eficiencia energética es clave: “Hoy resulta difícil que alguien compre o alquile sin ver la etiqueta verde”.

Un nuevo ciclo inmobiliario

La primera mesa del encuentro anual organizado por preciosdevivienda.es también profundizó en la solidez del actual ciclo inmobiliario y en la posibilidad de que esté a punto de tocar su techo, algo que Santos González ve como muy improbable. “Tenemos unos cuantos años buenos por delante, pues los fundamentales de nuestra economía son firmes”. En su opinión, “el inmobiliario está en el ecuador de un ciclo alcista”. Sin negar esta realidad, Fernando Acedo-Rico la matizó, “pues superar el actual crecimiento asimétrico es nuestro reto principal”. Con todo, el Director de Relaciones Institucionales de Registradores de España se muestra esperanzado en superarlo. “El 24% de las sociedades constituidas en 2018 guardan alguna relación con el sector inmobiliario: esto es un indicador de la confianza de la gente”. Finalmente, Pedro Soria aportó otro dato para espantar viejos

fantasmas: “Felizmente, los ritmos de concesión de hipotecas son muy inferiores a los de compraventa”.

Con respecto a la evolución de los precios, todos los participantes en la mesa se mostraron de acuerdo en que no hay un comportamiento homogéneo en la evolución de este indicador. Para Pedro Soria “es una realidad que en zonas turísticas, entre otras, donde la escasez de oferta tensiona los precios, hay subidas de hasta dos dígitos. Por el contrario, en otros lugares los precios están a la mitad de los del ciclo anterior”. Las alteraciones puntuales por déficits en la oferta o por una sobredemanda fue la razón apuntada por los ponentes para explicar el desequilibrio en los precios de algunas zonas.

La primera mesa concluyó con el análisis de la nueva Ley de Crédito Inmobiliario, que para Fernando Acedo-Rico no es nueva, “sino que se trata de un decreto que modifica ciertos preceptos de la ley vigente y que nos produce una especial preocupación”. Una opinión compartida por Pedro Soria, quien, además, señaló tres cuestiones que le preocupan. “En primer lugar, se acaba de aprobar la ley y ya se está hablando de modificar el reparto de gastos asociados a la constitución de la hipoteca”. Soria también señaló que “si la valoración la pide y la paga la entidad financiera, se resta capacidad de negociación al consumidor”. Por último, se mostró muy preocupado por el hecho de que algunas entidades financieras se estén planteando asumir el coste de la tasación, pero condicionando el precio del servicio prestado por las tasadoras a la viabilidad de la operación de crédito.

Para Santos González, esta ley debería ser el primer paso para “un gran debate sobre la vivienda, ya que nos falta una gran ley básica sobre esta materia”. En su opinión, “es contradictorio que el precepto constitucional del derecho a la vivienda se deje casi exclusivamente en manos de la iniciativa privada”. Con todo, los ponentes coincidieron en reconocer los esfuerzos de la ley por mejorar el nivel de información del consumidor en la contratación de un crédito tan importante como es una hipoteca. “Me parece que después de siete años, bienvenida sea la ley, porque ya es un salto importante”, concluyó Santos González.

La situación del mercado del alquiler en España

La segunda de las mesas del encuentro organizado por preciosdevivienda.es ha debatido los retos y perspectivas del mercado del alquiler residencial. Para ello, ha contado con la participación de **Alicia Coronil**, Directora de Economía del Círculo de Empresarios; **Jerónimo Escalera**, Presidente de AVS Gestores Públicos; **José Manuel Góngora**, Director del Centro de Empresas de Negocio Inmobiliario de Madrid de CaixaBank; **Concha Osácar**, Socia Fundadora de Azora; y **Fernando Encinar**, Jefe de estudios de idealista, que actuó como moderador.

Los debates de la segunda mesa se abrieron con el control de precios. A este respecto, José Manuel Góngora, de Caixabank, ha señalado no ser partidario de esta medida: “Hay otros mecanismos para regular precios, como los que tenemos nosotros, con programas sociales. Nosotros, por ejemplo, disponemos de un parque de 10.000 viviendas de alquiler, y 6.000 de ellas están alquiladas por debajo del precio de mercado. Lejos de lo que se oye, yo creo que no hay burbuja en los alquileres, lo que hay es falta de oferta en algunas zonas, lo que explica que en algunas ciudades los precios estén tensionados. En todo caso, tendría que sacarse más suelo público, porque sí es cierto que faltan viviendas asequibles”.

En este sentido, Concha Osácar, Socia Fundadora de Azora, ha puesto de manifiesto que el mercado de alquiler “ha registrado una recuperación desde 2014, después de una gran crisis, que llevó a unos ajustes brutales en los alquileres. A nivel nacional, estamos todavía al -13% con respecto a niveles anteriores y, sin embargo, los salarios en este mismo periodo han registrado un incremento del 6%. Es verdad que en Madrid sí se han recuperado los precios, pero es que no ha incrementado su oferta. Los alquileres medios que nosotros tenemos en Madrid y en Barcelona están en 6’9 euros el metro cuadrado, y sigue habiendo mucho alquiler a precios asequibles. Por mucho que se ataque a los fondos, la realidad es que la rentabilidad real de los fondos está en torno al 3,5%- 4%”.

Por su parte, Jerónimo Escalera, Presidente de AVS Gestores Públicos, ha señalado: “Está subiendo el precio de alquiler en las grandes ciudades y en algunas islas, pero este es un problema complejo que no tiene una solución sencilla. Nosotros somos partidarios de los indicadores oficiales de precios, que creemos que deben hacerse con datos reales, como los que tiene el IVIMA”.

Alicia Coronil, Directora de Economía del Círculo de Empresarios, ha señalado que “en España no hay una burbuja de los precios del alquiler, simplemente hay ciudades que por su dinamismo están liderando los precios de alquiler, y no solo me estoy refiriendo a Madrid y Barcelona, sino también a núcleos costeros que tienen un gran atractivo turístico o a ciudades como Zaragoza”. Coronil también ha afirmado que “el problema no va a mejorar por crear estos índices, porque el parque de alquiler en España no es homogéneo” y, con respecto al control de precios, ha afirmado: “me preocupa el control de precios, porque esto introduce distorsiones negativas. Es más, en ciudades donde se han puesto en práctica, como San Francisco o Berlín, ha sido un fracaso”.

Colaboración público-privada

En lo que sí se han mostrado todos los intervinientes de acuerdo es en la falta de viviendas en alquiler a precios asequibles en nuestro país. Para paliar este problema, Osácar ha insistido en la necesidad de que la administración y las empresas privadas compartan información y realicen un diagnóstico certero. “No está habiendo reuniones sectoriales donde los fondos podamos compartir información y sacar conclusiones y desarrollar, si hace falta, nuevo producto. Todos los partidos reconocen que hay que incrementar la

oferta, pero admiten que no hay dinero y que hay que impulsar una colaboración pública-privada. Entonces, ¿por qué no se hace? Nunca había habido tanto inversor de fuera, así que es un momento ideal. El alquiler de vivienda tiene en este momento una gran oportunidad para desarrollar este parque, porque por primera vez hay un inversor potente que ha decidido invertir en vivienda, pero hacen falta marcos y regulaciones estables que tiene que cubrir la inversión y rentabilidades razonables”.

El Presidente de AVS Gestores Públicos ha insistido en que “no se ha hecho inversión en vivienda de alquiler, lo que es fundamental, y esto, además, se ha ido complicando con ventas de viviendas públicas”.

En este sentido, la Directora de Economía del Círculo de Empresarios ha propuesto “mejorar la oferta, porque si no, los precios seguirán tensionándose. España está afrontarlo una desaceleración económica y me preocupa que se adopten medidas regulatorias que afectan al sector inmobiliario sin tener en cuenta a los agentes implicados. El acceso a la vivienda pasa por mejorar la transparencia, la oferta, etc. pero también por mejorar la realidad del mercado laboral del país; mientras tengamos estas tasas de temporalidad seguirá habiendo dificultades para el acceso a la vivienda. Y esta es una reflexión que no se está haciendo”.

Algo en lo que ha abundado la Socia Fundadora de Azora: “Para que haya movilidad laboral y los jóvenes pueden independizarse se necesita un mercado de alquiler, pero los planes de vivienda siguen anclados en modelos antiguos, aquí estamos muy lejos del alquiler de otros países europeos. Hay que revertir el modelo, pero no como bienestar social, sino como una realidad diferente de país y con unas necesidades actuales diferentes”. Y ha añadido: “La vivienda social tiene que atender a familias en situación de vulnerabilidad, que se han incrementado con la crisis, y no se atiende porque no hay partidas presupuestarias. También hay una necesidad imperiosa de una vivienda a precio asequible para jóvenes que empiezan en el mercado laboral y, paralelamente, está el mercado libre. Y todo esto tiene que convivir. Tiene que haber financiación pública, y también colaboración público-privada, pues hacen falta al menos un millón y medio de viviendas en alquiler en los próximos diez años, unas 150.000 al año”.

En todo caso, la realidad parece estar cambiando, a juicio del Director del Centro de Empresas de Negocio Inmobiliario de Madrid de CaixaBank: “Este es el primer año que estamos empezando a ver una demanda de financiación de promociones de viviendas de alquiler por parte de promotores, fondos, socimis, incluso patrimonialistas. Nosotros vamos a unos ratios de apalancamiento bastante conservadores en financiación, que es también lo que le está interesando a este cliente, que está poniendo un equity del 40%, porque tampoco quiere tener mucha deuda, pero es verdad que todo lo que nos llega en este sentido es vivienda en alquiler libre, ninguna iniciativa público-privada”.

Un mayor parque de viviendas en alquiler

Preguntados por las medidas que pueden implementarse para mejorar la situación del alquiler en España, Jerónimo Escalera ha señalado la necesidad de contar con un mayor parque de viviendas: “Hay que hacer una inversión fuerte para aumentar el número de plazas, ya que no se está dando respuesta a situaciones de vulnerabilidad. Hay que construir nuevas viviendas, comprar viviendas ya construidas, fomentar el uso de la vivienda vacacional o la vivienda vacía como vivienda en alquiler y destinar a este fin suelos dotacionales que no tienen uso. Hay que sumar muchas actuaciones para lograr una solución, porque ahora mismo estamos muy alejados de lo que necesitamos”.

En opinión de Concha Osácar, “no es suficiente con las inversiones de la administración para que se produzca el cambio estructural que necesita España para aumentar su parque de alquiler. Los fondos son parte de la solución y me parecería una irresponsabilidad dejarles marchar, esa es una medida populista. No hay que olvidar que la ley de arrendamientos urbanos española que está en vigor es de las más garantistas de Europa para el inquilino”.

Alicia Coronil ha puesto sobre la mesa la necesidad de estar preparados para el cambio demográfico que sufrirá el país en 10-15 años, con una población más envejecida y que condicionará el tipo de vivienda. “Hay que hacer un planeamiento inmobiliario adecuado para dar respuesta a esta nueva estructura y también contemplar otra realidad que va a transformar las necesidades de vivienda, como es la conectividad, que nos va a permitir trabajar en remoto y desde localidades de la periferia, que deben tener los servicios y coberturas para que puedan dar respuesta a los movimientos migratorios. Además, hay que hacer una transición energética”.

La Directora de Economía del Círculo de Empresarios ha concluido con una propuesta de diversas soluciones al actual problema de alquiler que tiene España: “Debería modificarse la Ley del Suelo, la administración pública tiene que mejorar los trámites burocráticos para acceder a una vivienda, porque se está tardando en torno a 18 meses, ya sea en régimen alquiler o en propiedad; y sería interesante reformar la fiscalidad y establecer incentivos para las personas que deciden sacar una vivienda al mercado del alquiler”.

preciosdevivienda.es

Preciosdevivienda.es: 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.

Entidades que se han sumado a preciosdevivienda.es

Panelistas

Consejo General del Notariado
Euroval
Fotocasa
Idealista
Pisos.com
Registradores de España
ST Sociedad de Tasación
Tinsa

Colaboradores

Asociación Española de Análisis de Valor (AEV)
Asociación Hipotecaria Española
Asociación de Promotores Inmobiliarios de Madrid (ASPRIMA)
SIMA Salón Inmobiliario Internacional de Madrid

Información de organismos públicos

Instituto Nacional de Estadística
Ministerio de Fomento

Contacto de prensa

Fernando Urías
Director de Comunicación | Planner Exhibitions
urias@gplanner.com | 691058457