

CÓMO APROVECHAR LA RECUPERACIÓN INMOBILIARIA

¿Será 2017 el año de la consolidación inmobiliaria?

PERSPECTIVAS/ Los expertos creen que el precio de los pisos subirá alrededor de un 5%, y las ventas, más del 10%.

J.M. Lamet. Madrid

La recuperación del mercado de la vivienda es inequívoca, así que la pregunta que se hacen ahora los consultores inmobiliarios es: ¿Será 2017 el año de la consolidación? Es decir, ¿se propagará la recuperación a todo el país y alcanzará el sector la velocidad de cruce? He ahí la cuestión.

El consenso de los expertos inmobiliarios consultados por este diario sitúa la horquilla de crecimiento del precio de los pisos entre el 4% y el 6%. Asimismo, el vaticinio generalizado es que se podrían alcanzar, incluso, las 500.000 compraventas de inmuebles residenciales, lo que se considera un nivel "sano" o "normal" para un mercado como el español.

Hay consenso en que el número de operaciones de pisos nuevos o usados subirá en el entorno del 10%, cuando menos. El Instituto Nacional de Estadística certificó que el año pasado se transaccionaron 403.866 pisos, un 13,6% más que en 2015. Fue la primera vez desde 2010 que el mercado del ladrillo superó

En el primer trimestre de 2017, el precio se disparó en Barcelona un 12,1% y en Madrid, un 7,7%

Este año se podrían volver a alcanzar las 500.000 compraventas de viviendas

las 400.000 operaciones, y este año será, a juicio de las casas de análisis, aún mejor. La compraventa crecerá en todas las autonomías en 2017, sobre todo en Cataluña, Baleares, Canarias y Madrid, que son las cuatro regiones que están marcando la tendencia del sector.

Algo similar ocurre con los precios medios de la vivienda. El impulso de las grandes ciudades está arrastrando ya a las capitales medianas, que se recuperarán con claridad, en su mayoría, en 2017. No en vano, Tinsa constató anteaño que el valor tasado de los inmuebles residenciales experimentó en marzo un crecimiento interanual del 2,7%, pero su-

bió más del doble, un 5,5%, en las capitales de provincia y las grandes ciudades.

Casi todas las previsiones de las principales casas de análisis inmobiliario se sitúan en torno al 5% de encarecimiento, y subrayan la disparidad de los distintos mercados inmobiliarios del país. Servihabitat cree que los inmuebles residenciales se encarecerán un 4,3%. La consultora Aguirre Newman estima "un crecimiento en torno al 6%". Desde JLL creen que en los centros de las ciudades o las localizaciones exclusivas en la costa se registrarán "incrementos superiores al 6%". En CBRE apuestan por que el precio de los pisos "subirá en 2017 entre el 4% y el 5%, y en Madrid y Barcelona, por encima del 6%".

La formación de nuevos hogares y, sobre todo, el fuerte incremento de las compras realizadas por inversores está espoleando la demanda. Estas dos variables, unidas al fuerte ascenso del mercado del alquiler, mantienen a Madrid y Barcelona como auténticos motores del mercado. En el primer trimestre de 2017, el



En la imagen, un edificio de viviendas en construcción, en Madrid. La capital vive una fuerte recuperación y registró un en-

precio se disparó en la ciudad condal un 12,1% y en la capital de España, un 7,7%.

Los datos de las otras tres grandes ciudades son mucho menos pujantes. El precio de los pisos subió sólo un 1,1% en Valencia, cayó un 1,1% en Se-

villa y aumentó un 2,5% en Zaragoza. Otras capitales que destacan por su encarecimiento residencial son Alicante (+11,7%), Vitoria (+9,3%) y Las Palmas de Gran Canaria (+7,8%).

En este contexto positivo, el

71% de los españoles cree que es un buen momento para comprar una vivienda, según un informe de Solvia. Entre los argumentos que justifican esta respuesta destacan la noción de que la compra es una buena inversión. Sin embar-

Diez consejos para comprar un piso

J.M.L. Madrid

¿Cómo estar seguro de hacer la inversión correcta? EXPANSIÓN ha elaborado una guía con los diez principales consejos a tener en cuenta a la hora de comprar un inmueble residencial. Principalmente tienen que ver con el análisis del precio, la elección de la hipoteca, la previsión de gastos o las oportunidades de revalorización.

1 Hacer un estudio sobre el precio y la potencial revalorización de la vivienda

El precio es la principal variable a tener en cuenta a la hora de decantarse por una vivienda u otra, pero lleva aparejado

otro argumento de vital importancia: la potencial revalorización. Es recomendable conjugar un precio atractivo con unas expectativas de futuro sólido. "Es útil conocer cuál es el precio medio de la zona y de otros pisos de similares características", apunta Beatriz Toribio, jefa de Estudios de Fotocasa. En zonas con mucha demanda, hay pocas opciones de conseguir rebajas

2 Buscar un piso por el que no tenga que pagar más del 40% de su sueldo

El presupuesto es uno de los factores más importantes a la hora de adquirir una vivienda. Por eso, antes de contratar un

préstamo hipotecario, es importante saber cuáles son los gastos mensuales que se pueden pagar, haciendo una proyección de los ingresos a corto y medio plazo. Lo ideal es que la hipoteca no suponga más del 40% de uno del sueldo principal de la unidad familiar, para evitar riesgos innecesarios de impago. Hay entidades bancarias que rebajan este umbral aún más, hasta el 33% o, incluso, por debajo del 30%. Vale más la pena quedarse corto que pasarse.

3 Realizar un estudio sobre la hipoteca que le conviene más

"Realice un amplio estudio hasta encontrar el mejor cré-

dito que ofrezca el mercado", aconsejan desde Alfa Inmobiliaria. "El momento actual ofrece unas condiciones hipotecarias muy favorables para el comprador", aseguran, si bien es cierto que la era de las hipotecas ultrabajas ha terminado.

En este punto, surge la gran duda: ¿hipoteca a tipo fijo o variable? Los créditos a tipo fijo se han convertido en el producto estrella y ya suponen un tercio de la contratación total. "Si está pensando en comprar con una hipoteca a tipo fijo, no deje pasar mucho el tiempo porque las entidades financieras ya han empezado a subir los precios", alerta Toribio.

4 Revisar toda la fiscalidad aparejada a la compra de la vivienda

La compra de vivienda tiene varios efectos fiscales y es gravada por distintos impuestos, que están al alza. Es el caso de Transmisiones Patrimoniales y de Actos Jurídicos Documentados en varias comunidades. El comprador de vivienda nueva debe soportar un IVA del 10% en la mayoría de casos, incluidos los garajes y anexos que se transmitan conjuntamente, para un máximo de dos plazas de garaje, y del 4% para viviendas con algún régimen de protección. Si la vivienda es de segunda mano, el comprador está obligado a pagar el Impuesto de

Transmisiones Patrimoniales (ITP), cuyo tipo varía según la comunidad autónoma en una horquilla de entre el 6% y el 11% sobre el precio de venta. Si la compra está sujeta a IVA, el comprador también debe pagar el Impuesto de Actos Jurídicos Documentados (AJD), que oscila entre el 0,5% y el 1,5% del precio de venta, dependiendo de la autonomía. Este tributo es incompatible con el ITP.

5 Calcular los gastos de comunidad y su influencia en la rentabilidad

Además del precio final de la propia vivienda, los expertos en el mercado residencial recomiendan revisar minuciosa-

El despegue de la vivienda vacacional

COSTA/ Los extranjeros y los inversores españoles que buscan rentabilidad están tirando del mercado de segundas residencias, de manera que el 56% de las zonas de costa ya se encuentran en recuperación.

J.M.L. Madrid

Hay un aforismo clásico en el sector inmobiliario: lo que haga Marbella anticipa lo que hará el resto del mercado inmobiliario. Si la Costa del Sol es un termómetro fiable sobre la recuperación del mercado residencial, hay que concluir que el ladrillo va bien. En efecto, después de la recuperación marbellí, las capitales y las principales zonas turísticas de España han comenzado una franca remontada que ya va camino de alcanzar la velocidad de crucero. Se venden más viviendas, el precio sube y las expectativas son positivas.

La vivienda vacacional vuelve a tener demanda. Los extranjeros y los inversores españoles que buscan rentabilidad están tirando del mercado de segundas residencias, de manera que el 56% de las zonas de costa está ya en recuperación, según un reciente informe de Tinsa. Mientras el 28,1% de las principales localidades playeras se encuentra cerca de tocar suelo y sólo un 15,8% sigue inmersas en la fase de ajuste.

Así, destacan los archipiélagos balear y canario, con varias áreas en "clara recuperación". No en vano, el precio de los pisos creció un 7% en marzo en las islas, de media. Mallorca, Ibiza y Formentera están experimentando una fuerte recuperación. Tanto es

go, la percepción cambia cuando se les pregunta por su situación personal: el 61% considera que "desde su perspectiva particular es un mal momento" para adquirir un inmueble residencial en propiedad.

mente los gastos de comunidad y las cargas o deudas que pueda acarrear la compra del piso. "Si estos son muy elevados, o se reparten entre muy pocos vecinos, deberá incurrir en unos pagos mensuales que encarecerán notablemente su inversión o harán menos rentable su inversión", explica la guía *Consejos para comprar con éxito una vivienda en 2017*. Asimismo, el comprador de vivienda debe prever que, cada año, estará obligado a pagar una cuota de IBI, que grava la propia tenencia de la casa, en función de su valor catastral y de la localidad.

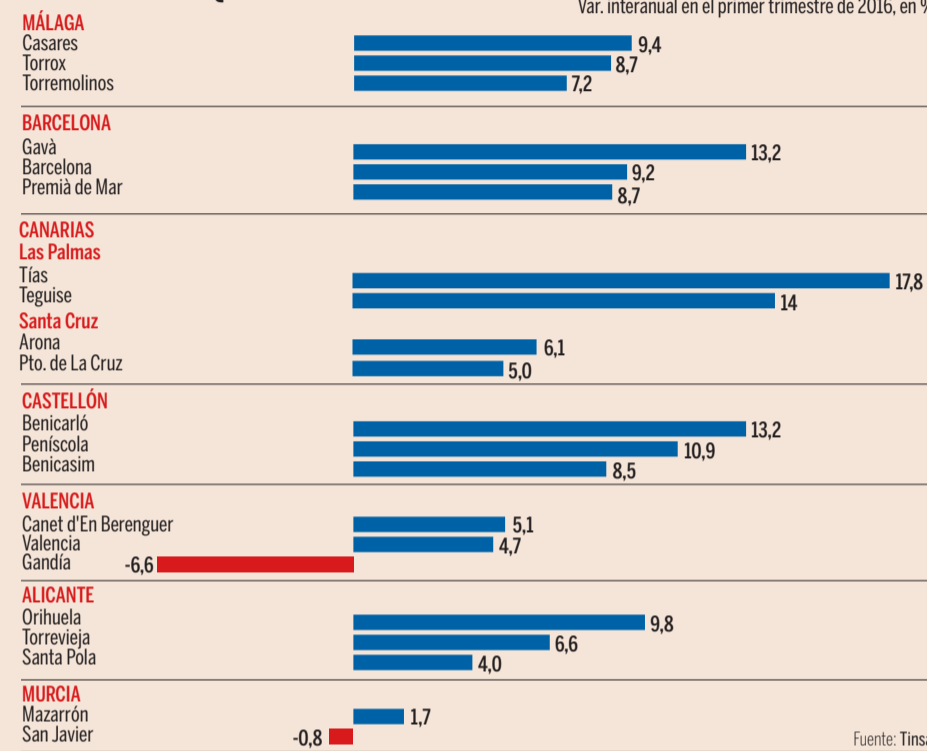
6 Sopesar las ventajas de comprar una vivienda a reformar

7 Ahorrar un plus de dinero para gastos extraordinarios

Los expertos inmobiliarios recomiendan tener dos colcho-

LAS CIUDADES QUE MEJOR EVOLUCIONAN

Por provincia.
Var. interanual en el primer trimestre de 2016, en %



Fuente: Tinsa

así que en la capital ibicenca existe un serio problema de alojamiento para los ciudadanos locales, que se ven expulsados del mercado por la inflación de precios.

En Canarias la ocupación hotelera y extrahotelera supera el 75%-80% a lo largo del año, debido al fuerte incremento de la afluencia turística a las Islas derivado, en cierta medida, de la situación de inseguridad de las zonas vaca-

cionales que compiten con ellas, como Turquía o Egipto.

A las islas les siguen la Costa del Sol (Málaga) y la Costa de la Luz (Cádiz), según el informe de la tasadora. Asimismo, se están produciendo importantes mejoras en Barcelona, Gerona y Alicante.

En estas zonas ya se ha drenado una buena parte del stock de vivienda sin vender, ya que las transacciones se han disparado en los últimos

trimestres. Por el contrario, algunas zonas de la Comunidad Valenciana, Murcia y Andalucía siguen buscando el suelo, debido a que el mercado está saturado de inmuebles sin vender, por lo que todavía es posible encontrar gangas fácilmente.

La Cornisa Cantábrica arroja un perfil más moderado. Hay varias claves que apuntan al prolongamiento de la tendencia alcista.

nes económicos. Por un lado, hay que ahorrar, como poco, el 20% del precio del inmueble que se quiere adquirir para pagar la parte que no cubre el préstamo hipotecario. Por otro lado, hay que destinar otro porcentaje de ahorros a los gastos de escrituración, abogados, notario, etcétera... así como a los posibles gastos extraordinarios que puedan surgir tras la compra de la vivienda. Sólo 2 de cada 10 compradores hacen todos los cálculos antes de firmar la hipoteca

8 Visitar el vecindario y la vivienda y revisar los posibles vicios ocultos

Antes de decidirse por un in-

mueble, es importante que un profesional realice una inspección técnica que determine el estado de los sistemas mecánicos, la disposición general y las condiciones estético-ambientales. Los certificados de Inspección Profesional de Vivienda aportan la seguridad de que la propiedad está en perfecto estado y la posibilidad de plantear un posible descuento si hubiera algún elemento defectuoso. Además, es recomendable hablar con los vecinos para saber lo que significa vivir en esa comunidad. Visitar el vecindario es imprescindible para saber si este se ajusta o no a las necesidades del comprador en cuestión de transporte públi-

co, colegios, comercio, zonas verdes...

9 Si es una inversión, priorice la zona y la rentabilidad al precio

En las zonas céntricas de las grandes ciudades, el mercado residencial se está recuperando con más solidez que el resto. Sin embargo, no tienen por qué ser siempre las más rentables. Jesús Martí, analista patrimonial de Invermax, opina que los barrios céntricos necesitan una inversión significativamente mayor para adquirir el inmueble, cuando la renta de su alquiler no es tan superior a las que se pueden generar en la periferia. "La ratio rendimiento/riesgo es más óp-

La compra por parte de extranjeros roza máximos

La pujanza de la demanda extranjera es fundamental en el mercado de costa. El cuarto trimestre del año pasado se cerró con el mayor porcentaje de compra por extranjeros del ejercicio, con un 13,57% del total, dando lugar al tercer resultado más abultado de toda la serie histórica. Algo menos de 12.700 compras de vivienda correspondieron a extranjeros.

El desglose por nacionalidades se mantiene, pero hay que destacar el descenso de la demanda británica, haciendo patente el efecto Brexit. A pesar de seguir siendo la primera nacionalidad, en este trimestre con un 16,4% (hace un año era el 24%). El resto de nacionalidades del grupo de cabeza fueron alemanes (9,2%), franceses (8,5%), suecos (6,4%), belgas (6,2%) e italianos (5,7%).

tima en la periferia", recalca.

10 No precipitarse... ni dejar pasar una buena oportunidad

"Los chollos se han acabado: si sabes lo que quieres y dónde lo quieres, ve a por ello", apunta Toribio. Es decir, no hay que precipitarse, pero tampoco hay que dejar pasar una buena oportunidad. "Las decisiones, en su momento, pero sin prisas: Tan importante es conocer objetivamente el mercado antes de tomar una decisión como dar una rápida respuesta cuando surge la ocasión. Precipitarse, o dejar pasar la ocasión, darán al traste con una buena oportunidad", atajan desde Alfa.