

Este documento solo está disponible en modo texto ya que no ha sido posible generar la imagen.

El alquiler y la subida desigual de precios, retos de la vivienda en 2020

15:20 - 22/12/2019

El sector inmobiliario encara 2020 como un año de estabilización y normalización, tras el periodo de crecimiento que siguió a la crisis, con el aumento de la oferta de vivienda de alquiler, el desarrollo de fórmulas como el coliving y la construcción industrializada entre sus principales retos.

A expensas de cómo pueda evolucionar la inestabilidad política, los expertos prevén que el ladrillo español siga siendo refugio de inversores extranjeros, entre ellos los venezolanos y mexicanos, que están "viniendo en masa", según el presidente de la asesoría bursátil Armanext.

Las previsiones de promotores y constructores apuntan a que los precios de la vivienda subirán el año que viene entre el 3 % y el 4 %, cifra muy parecida o ligeramente inferior a las actualizaciones que tendrán gran parte de los salarios.

España presenta "muchas realidades inmobiliarias" y habrá zonas con subidas inferiores al 3%, mientras que en otras llegarán al 7% y el 8%. Para el secretario general de la Asociación de Promotores y Constructores de España (APCE) y director gerente de la madrileña Asprima, Daniel Cuervo, se trata de una "buena noticia porque permite que el comprador de vivienda pueda acceder a la misma". No obstante, Cuervo recuerda que España presenta "muchas realidades inmobiliarias" y que habrá zonas con subidas inferiores al 3%, mientras que en otras llegarán al 7% y el 8%.

En esa evolución a distintas velocidades incide el director de Estudios de pisos.com, Ferran Font, para quien la fluctuación de precios será "extremadamente heterogénea dependiendo del mercado o región", de forma que "habrá zonas en las que los precios bajen, en algunas se mantendrán estables y en otras seguirán su tendencia alcista".

La estabilización de la actividad en 2020 pivotará en una producción de vivienda nueva que la APCE estima entre 110.000 y 115.000 unidades, prácticamente igual que este año.

Algo más optimistas, en pisos.com creen que podrían superarse los 120.000 visados de construcción por primera vez desde 2008 y que se alcanzarán las 360.000 hipotecas, lo que supondría un alza interanual del 4%, muy lejos del desplome que provocó la reforma de la ley hipotecaria.

Esa superación de las reticencias con la nueva ley podría elevar las compraventas, que se encuentran prácticamente congeladas desde 2017 (por encima de las 500.000), algo que los expertos creen que se debe también a que las familias españolas están retrasando la decisión de comprar por la incertidumbre a corto y medio plazo de la coyuntura socioeconómica.

El nuevo modelo de construir para alquilar. Entretanto, el mercado del alquiler ganará protagonismo y ya se presenta como un nuevo polo de inversión para operadores institucionales en Madrid, Barcelona y sus coronas urbanas. Y es que con una demanda cada vez más alta, sobre todo de jóvenes y trabajadores itinerantes, y una oferta insuficiente, el modelo "construir para alquilar", que ya

está extendido en otros países de Europa, se prepara para su auge en España.

En él han invertido este año fondos y socimis, que tienen en marcha cerca de 5.000 casas en Madrid y Barcelona, dirigidas a clases medias o medias bajas, de buena calidad y precio asequible, según datos de Savills Aguirre Newman.

También en la consultora inmobiliaria internacional JLL esperan ver operaciones de residencial en alquiler en 2020, teniendo en cuenta las "oportunidades que brinda en cuanto a calidad del activo, situación y libertad de movimiento" y el "apetito institucional por España", señalan desde la compañía.

"El build to rent (construir para alquilar) ha venido para quedarse y cuando los proyectos en marcha estén operando van a aumentar la oferta y eso permitirá que los precios no tengan un comportamiento tan agresivo y será positivo", sostiene Daniel Cuervo, para quien en el mercado deficitario del alquiler "no hay solución que no pase por ampliar la oferta".

Para ello, promotores y constructores apelan a la colaboración público-privada y en esa línea va el plan prometido por el ministro de Fomento en funciones, José Luis Ábalos, para ceder suelo público a empresas privadas que construyan y exploten durante 50 años unas 20.000 viviendas en alquiler a precios asequibles.

Un anuncio que ha tenido buena acogida en el sector, que por el contrario rechaza las políticas de limitación de precios que propugna Unidas Podemos y que dan por fracasadas en París y Berlín.

Cuervo recuerda, sin embargo, que la creación de un parque de alquiler protegido no se hace de un día para otro y que el impacto tardará en llegar: "Si finalmente la Administración es capaz de sacar pliegos razonables para el sector privado durante este año, eso influirá en el mercado dentro de cuatro o cinco años".

Residencias Con esa perspectiva de estabilización en el residencial, los activos alternativos seguirán ensanchando el mercado, con la apuesta de inversores y fondos por las residencias de mayores, los hospitales y las residencias de estudiantes.

Jeffrey Sújar, director ejecutivo de Syllabus, la filial de residencias de estudiantes de Urbania, apunta a "varias operaciones importantes de compraventa de carteras por parte de fondos interesados en un sector que ofrece rentabilidades por encima de la media", de entre el 4% y el 6%. En su opinión, en activos alternativos 2020 será el año de la eclosión del coliving (un modelo a medio camino entre los apartamentos turísticos y el residencial), de la entrada de nuevos conceptos pensados para personas mayores autónomas y de la consolidación del coworking, que seguirá creciendo, pero en un marco de "fusiones y adquisiciones que generarán nuevos jugadores relevantes".

Para la gestora inmobiliaria Altamira, el reto es "adecuar producción a demanda" y llevar al sector a "innovar, reinvertirse y apoyarse en las nuevas tecnologías para optimizar los procesos".

Después del sector agrícola, el de la construcción es el que menos ha innovado en España y la industrialización será una alternativa que cada vez tendrá más protagonismo. Modulab.es, compañía dedicada a la arquitectura modular ecoeficiente, asegura que la construcción industrializada se ha

afianzado como solución en promociones de tamaño medio y que "en 2020 veremos su consolidación como forma de hacer promociones de mayor tamaño".