

Bankinter: "El potencial alcista del precio de los pisos es limitado"

LOS ANALISTAS PREVÉN SUBIDAS MODERADAS/ La entidad cree que el valor de la vivienda crecerá un 4% este año y el siguiente, pero observa que las posibilidades de encarecimiento del ladrillo van menguando.

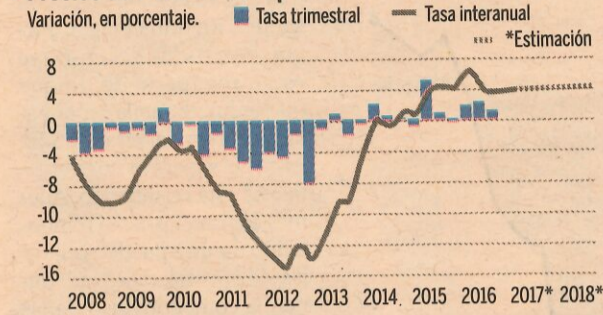
Juanma Lamet. Madrid
El mercado residencial vive un momento dulce después de la Gran Crisis postburbuja. En 2016, las compraventas se dispararon un 13,6%, las hipotecas repuntaron un 14% y el precio subió un 5,7%. Casi todas las casas de análisis inmobiliario coinciden en que 2017 será un año parecido, aunque con tasas de encarecimiento algo más moderadas. El consenso apunta a un 5%.

Pero, ¿qué pasará después? ¿Se avecina un ciclo alcista largo? Hasta ahora, los expertos fijaban la fecha de 2022 como posible punto de inflexión, pero la nueva coyuntura económica puede acelerar la desaceleración a 2019. La voz de alarma la ha dado el servicio de estudios de Bankinter, que en su último informe inmobiliario aseguró: "El potencial alcista de los precios es ya más limitado".

Sus previsiones apuntan a que el precio medio de la vivienda se incrementará en tasas cercanas al 4% en 2017 y 2018, "por la escasez de oferta y el auge del alquiler en las áreas más consolidadas". En esas zonas, los precios de compra seguirán subiendo, pero no por demasiado tiempo, ya que el ciclo expansivo está muy avanzado. "Estimamos que tres cuartas partes

PERSPECTIVAS POSITIVAS A MEDIO PLAZO

Precios de vivienda en España



Demanda



Fuente: Bankinter

Expansión

del proceso de subida de precios ya se han completado y quedaría por materializarse el *sprint* final de precios y demanda", apunta el estudio.

Una vez que los precios han alcanzado máximos precrisis en las zonas principales de las grandes ciudades y las ratios de esfuerzo financiero vuel-

ven a crecer, el precio tenderá a estabilizarse, con tasas moderadas. "¿Estamos ante las últimas oportunidades de compra?", se pregunta Bankinter.

El Colegio de Registradores cree que la línea de tendencia futura apunta a tasas interanuales en el entorno del

"Se han completado ya tres cuartas partes del proceso de subida del precio", apunta Bankinter

Servihabitat, Aguirre Newman, CBRE y JLL prevén encarecimientos de entre el 4% y el 6%

5%, y tranquiliza a quienes ventean otra burbuja: "La evolución del mercado inmobiliario y de la economía en general debe llevar a descartar la idea de una mayor intensidad en el crecimiento de los precios de la vivienda, siendo incluso más tendentes a estimar una posible corrección hacia una moderación de las tasas de crecimiento".

La consultora RR de Acuña & Asociados vaticina que el encarecimiento cercano al 5% "permanecerá estable por lo menos hasta el final de la década". "La fase expansiva durará al menos hasta 2022, coincidiendo con el agotamiento de la demanda", agrega.

Servihabitat cree que los inmuebles residenciales se encarecerán un 4,3%, de media. Su CEO, Julián Cabanillas,

alerta de que "la normalización del mercado no se está produciendo de forma homogénea".

Es algo que comparte Bankinter. La entidad financiera constata una elevada dispersión de precios: "El ajuste a la baja que se sigue produciendo en promociones localizadas en mercados periféricos que se terminaron en los años iniciales de la crisis contrasta con los incrementos de doble dígito que se registran en la oferta tanto nueva como usada de las áreas más consolidadas de Madrid".

La consultora Aguirre Newman estima "un crecimiento en torno al 6% de la vivienda nueva y usada". JLL prevé que en las zonas consolidadas, como los centros de las ciudades o las localizaciones exclusivas en la costa se registrarán "incrementos superiores al 6%". Y CBRE pronostica que el precio de los pisos "subirá en 2017 entre el 4% y el 5%, y en Madrid y Barcelona, por encima del 6%".

Eso sí, no todos los analistas coinciden en la tesis del 4%-5%. Tinsa prevé una subida será casi plana, de entre el 0,1% y el 2%. Y, en el lado contrario, el Instituto de Práctica Empresarial calcula que el precio de la vivienda subirá un 8,7% en 2017.

La concesión de hipotecas sube un 14% en 2016

La firma de nuevas hipotecas para la compra de vivienda aumentó en 2016 un 14%, hasta los 281.328 contratos, su tercer incremento interanual consecutivo y el segundo de dos dígitos, aunque algo inferior al 20% de 2015. Según los datos provisionales publicados ayer por el Instituto Nacional de Estadística (INE), el valor de todas esas hipotecas nuevas sumó 30.878,3 millones de euros, un 17,2% más que un año antes, en tanto que su importe medio creció casi un 3% y alcanzó los 109.759 euros. "Los datos muestran el elevado dinamismo del sistema hipotecario, su buen funcionamiento en unas condiciones de financiación muy favorables", según el portavoz de la Asociación Española de Banca, José Luis Martínez Campuzano. "Es importante preservarlo", apostilla. "Debemos estar atentos a los movimientos de la banca, que ya ha comenzado a encarecer los préstamos debido a las polémicas judiciales suscitadas por la cláusula suelo o los gastos de formalización", alerta el director del Gabinete de Estudios de pisos.com, Manuel Gandarias.

La defensora del pueblo exige medidas para los afectados por viviendas no construidas

J.M.L. Madrid
La defensora del pueblo amonestó ayer al Ministerio de Economía por su pasividad ante los afectados por promociones de viviendas no construidas. En su informe de 2016, Soledad Becerril critica que el Gobierno, a través de la Secretaría de Estado de Economía, se haya declarado no competente en la adopción de medidas para estos clientes.

Becerril muestra su "disconformidad" con la Administración y se remite a la doctrina del Tribunal Supremo, que sentó jurisprudencia en 2015 en virtud de la ley sobre percibo de cantidades anticipadas en la construcción y

venta de viviendas de 1968, en vigor hasta el 1 de enero de 2016, que fijaba que fuera la entidad financiera la que respondiera en aquellos supuestos en los que no se exigiera aval.

Hay "cientos de miles" de personas en esta situación, según los abogados dedicados a estas reclamaciones, que critican que "en el caso de las cláusulas suelo el Gobierno sí se ha movido y ha establecido un cauce para facilitar que los afectados no tuvieran que ir a los juzgados; y con los afectados por viviendas no construidas, no", señala a este diario Marta Serra, directora de El Defensor de tu Vivienda.

Esta iniciativa ha conseguido ya alrededor de 5.000 sentencias favorables por casos de este tipo. "Hemos ganado todas las demandas pese a que la banca incluso recurre", asegura Serra, para escenificar lo palmario del asunto. El gran problema "es que los afectados no conocen que pueden reclamar y recuperar las cantidades", agrega.

Para intentar agilizar la solución, la defensora del pueblo solicitó información a la Secretaría de Estado de Economía y Apoyo a la Empresa sobre si los bancos iban a devolver las cantidades anticipadas por estos compradores.

En su informe anual, Bece-

rril carga contra el Gobierno, que indicó que la decisión de aplicar la doctrina del Supremo corresponde a los jueces y tribunales, y se declaró incompetente para instar a los bancos a que asuman su responsabilidad. "Es cierto que la jurisprudencia dictada en un caso particular se aplica sólo a ese caso, pero el TS marca el sentido en que se van a pronunciar los tribunales inferiores", recalca Serra, que incide en el doble rasero que aplica el Ejecutivo con los afectados por las cláusulas suelo y quienes aportaron cantidades para la construcción de pisos, pero no les fueron devueltas.

La defensora del pueblo la-



La defensora del pueblo, Soledad Becerril, ayer.

menta que la norma en la que se amparó el Alto Tribunal en su sentencia fuese derogada por la ley actual, según la cual la promotora o cooperativa sólo tendrá que contratar un seguro o aval que cubra las necesidades del comprador en caso

de no entregar la vivienda desde que cuente con la licencia.

Es decir, critica que el Ejecutivo le diera una escapatoria legal a la banca, todo un salvavidas. "A lo mejor hay demasiados millones en juego", ironiza Marta Serra.