



El tirón de las ventas augura que este año acabará con 80.000 viviendas iniciadas

Las cifras constatan un crecimiento de la actividad del 24,4%

La demanda de vivienda tira de los precios y estos del coste del suelo

RAQUEL DÍAZ GUIJARRO
MADRID

A escasos dos meses para que finalice el año arrecian los pronósticos sobre qué ocurrirá con los precios, las ventas y la actividad constructora de vivienda. Después de tres años (2014, 2015 y 2016) en los que se ha conseguido salir paulatinamente de la peor crisis inmobiliaria de la historia reciente, este ejercicio será recordado como el de la consolidación de la mejora de todas las variables, la vuelta de las promotoras a Bolsa y cifras récord de inversión extranjera en el sector.

El único pero que sigue marcando esta recuperación es que ni los precios suben en todas las comunidades en la misma cuantía, ni las casas se venden igual de fácil en Madrid que en Cáceres, ni las grúas reaparecerán en breve en determinados territorios.

Pues bien, 2018 se puede resumir en que será más de lo mismo. Precios que seguirán repuntando, incluso a tasas de dos dígitos, sobre todo en Madrid, Barcelona y algunos enclaves de la costa Mediterránea, transacciones que pueden recuperar la cota de las 500.000 y un volumen de vivienda iniciada que, si se mantiene el ritmo actual, llegará a las 80.000 casas.

Y es que las estadísticas en términos agregados arrojan aumentos muy significativos tanto de transacciones como de viviendas iniciadas. De enero a agosto se vendieron en España 56.000 viviendas nuevas, un 5,8% más que el mismo periodo del año pasado, según recuerda el último informe de la Confederación Española de Asociaciones de Fabricantes de Productos de Construcción (Ceppo).

Un ritmo bastante acelerado al que tratan de acompañarse los visados de viviendas iniciadas. En los siete

primeros meses del año se superaron los 49.200 inmuebles, unos 9.700 más que en el mismo periodo del año pasado, que en términos relativos significa un incremento de nada menos que el 24,4%.

Esto es lo que hace presagiar a los expertos que de seguir esta tendencia, se pueden iniciar, a finales de este año, del entorno de 80.000 viviendas. Si finalmente se confirma ese volumen de edificación, se habrá mejorado un 25% la actividad registrada en 2016, cuando se iniciaron 64.038 casas. Sin embargo, todavía es una marca lejos de las más de 865.000 que se llegaron a visar en 2006. Y a una distancia aún prudencial de las 200.000 o 250.000 que considera el consenso de expertos del sector que en el medio plazo puede ser la velocidad de cruce que marque el mercado inmobiliario.

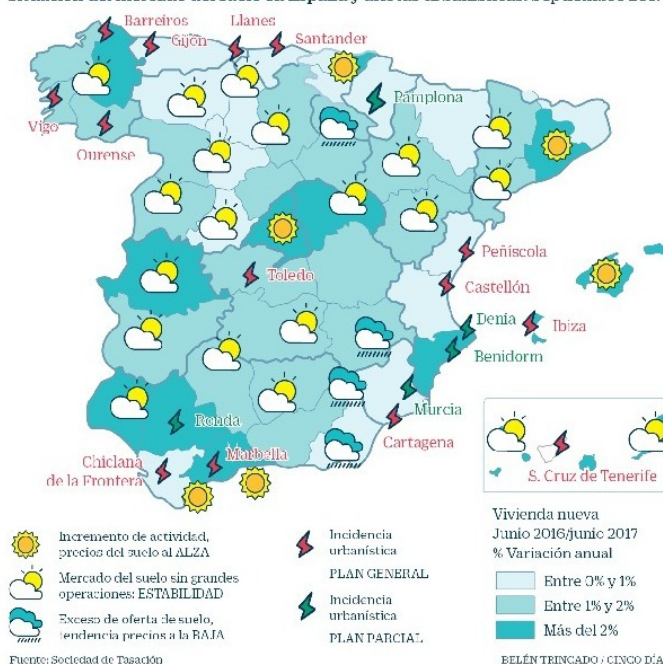
Las viviendas finalizadas, por su parte, también crecen aparentemente de forma notable, un 40%, si bien en términos absolutos se trata de cifras muy poco relevantes (33.085), tal y como admite el estudio de Ceppo.

Leve aumento del stock

Y pese a que todavía se está construyendo muy por debajo de los niveles alcanzados en el pasado boom, se da la paradoja de que se está creando stock, poco, pero en algunos enclaves ha vuelto a crecer. ¿Cómo es posible? Aunque trimestre a trimestre disminuye, apenas unas 25.000 viviendas menos respecto a 2016, salvo en provincias como Madrid, Valencia o Málaga, en el resto está creciendo, pero de forma irrelevante. A mediados de este ejercicio, el excedente total aún ascendía a 476.599 viviendas, apenas un 3% menos. Donde se detecta ese ligero aumento es en el ratio de viviendas en stock por

'Mapa del Tiempo Urbanístico'

Situación del mercado del suelo en España y alertas urbanísticas. Septiembre 2017



Fuente: Sociedad de Tasación

Vivienda nueva
Junio 2016/junio 2017
% Variación anual

- Entre 0% y 1%
- Entre 1% y 2%
- Más del 2%

Allí donde los precios de las casas repuntan con más fuerza el mercado de suelo registra también más transacciones

cada 100.000 habitantes, cuya media es de 1.028 casas. En algunas provincias ha repuntado porque, además de la pequeña subida de casas en venta, lo más determinante ha sido que ha disminuido la población (80.000 personas menos censadas en toda España), un fenómeno que se deja notar sobre todo en las áreas menos pobladas y con un excedente neto sin apenas variación, subraya Ceppo.

Ya advirtió recientemente el Banco de España que uno de los puntos menos positivos del sector inmobiliario era la lenta absorción que estaba registrando el stock de vivienda. Los analistas avisan de que pese a existir vivienda nueva terminada en oferta que sigue sin vender, en algunos mu-

nicipios se ha vuelto a construir porque esas casas no responden ya a lo que busca la nueva demanda.

Y ese afán por adquirir viviendas a estrenar con los nuevos parámetros de calidad que se están imponiendo es lo que explica que las promociones que arrancan ahora se vendan cada vez en menos tiempo.

El problema en algunas áreas vuelve a ser el coste del suelo. La comparativa realizada por Sociedad de Tasación, resumida en su Mapa del Tiempo Urbanístico, revela cómo allí donde más están creciendo los precios de los inmuebles nuevos, el mercado del suelo se reanima, anticipando de esa manera futuros repuntes de las casas que se edifiquen sobre ellos.

Los 'tiempos' del desarrollo urbanístico

Una promoción inmobiliaria tarda en construirse de 18 a 24 meses, si bien, para empezar a edificar ha tenido que superar antes lo que los expertos denominan un proceso demasiado lento y tedioso y, por ello, muy caro.

Planeamiento. A no pocos municipios la recuperación inmobiliaria les ha sorprendido con sus planes generales o parciales a medio desarrollar. El sector recuerda que desde que un ayuntamiento diseña por dónde quiere crecer y cómo, hasta que autoriza que se inicien las obras pueden transcurrir hasta diez años.

Licencias. En un momento como el actual, con una demanda que exige nuevo producto a precio razonable, los retrasos en la aprobación de los planes generales y parciales y la concesión de licencias pueden entorpecer la llegada de inversión y, con ello, frenar la actividad y la creación de empleo. Además, el encarecimiento que supone para las empresas no poder iniciar las obras.

Zonas calientes. Sociedad de Tasación muestra a Madrid, Barcelona y Baleares como las zonas más calientes en cuanto a necesidad de suelos para satisfacer la demanda de vivienda nueva.