



9 Mayo, 2019

La compraventa de vivienda se mantendrá al alza en 2019 y 2020

PULSÍMETRO INMOBILIARIO/ En 2019 se venderán 563.821 viviendas, un 7,3% más que en 2018, y 586.497 en 2020, con un incremento del 3,5% que apunta a la consolidación en una senda alcista.

I. Benedito, Madrid
 El mercado residencial continúa su senda alcista, aunque su tendencia de crecimiento se acerca a la consolidación de precios y compraventas, que cerrarán este año con incrementos del 3,5% y del 7,3%, respectivamente. La escasez de oferta en zonas de elevada demanda, como Madrid o Barcelona, en contraste con el exceso de stock en zonas poco dinámicas, dominará la evolución del sector si no se aplican políticas que ayuden a su reactivación.

En 2019 se venderán 563.821 viviendas, un 7,3% más que en 2018, y 586.497 en 2020, aunque a un ritmo más lento, del 3,5%, según los datos del *XXVIII Pulsímetro Inmobiliario*, presentado ayer por Cátedra Inmobiliaria, perteneciente al Instituto de Práctica Empresarial. Del total, poco más del 17% (100.339 viviendas) se corresponderá con la venta de obra nueva, lo que da una idea del protagonismo de la vivienda de segunda mano. Un volumen que irá reduciéndose paulatinamente debido a la demora en la finalización de obras.

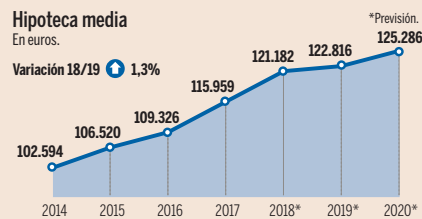
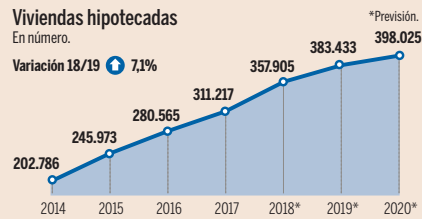
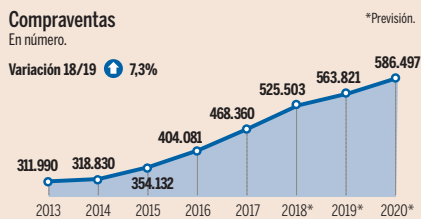
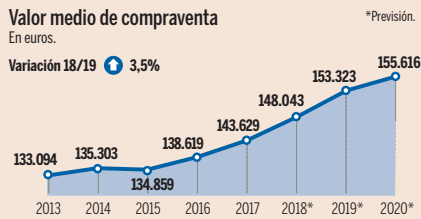
El valor de la vivienda (nueva y usada) subirá un 3,5% en 2019, hasta los 153.323 euros de media, y en 2020 se moderará al 1,5%, registrando 155.616 euros, según las proyecciones de Cátedra Inmobiliaria, que calcula la media ponderada del valor de las hipotecas concedidas en un periodo determinado. La vivienda nueva, por su parte, se encarecerá un 4,1% en 2019 a nivel nacional, y un 3% en 2020.

La Comunidad de Madrid, Canarias y la Comunidad Valenciana liderarán el encarecimiento de la vivienda nueva en 2019. Concretamente, el precio de los pisos de nueva construcción subirá un 7,7% en Madrid, un 7,5% en Canarias y un 6,4% en la Comunidad Valenciana. Ninguna comunidad registrará correcciones en el valor de la vivienda, pero sí creará a menos velocidad en Andalucía (0,6%), Asturias (2,4%) y Navarra (2,5%).

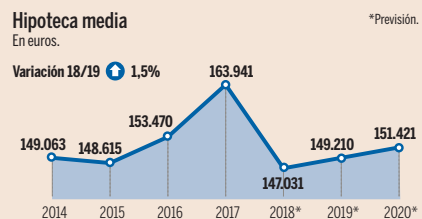
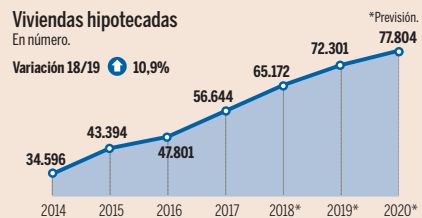
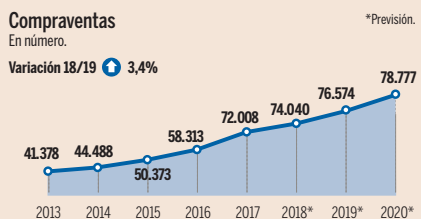
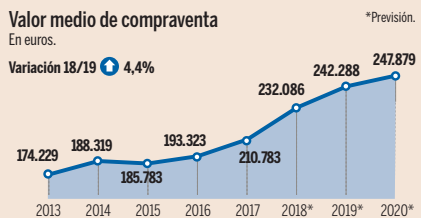
Madrid será la comunidad más cara para comprar vivienda nueva, con un precio medio situado en 308.973 euros, seguida de Baleares, con 293.967 euros y País Vasco,

LARGO RECORRIDO PARA LA VIVIENDA

EN ESPAÑA



EN MADRID



Fuente: Cátedra Inmobiliaria

Expansión

con un precio medio de 264.693 euros.

Concesión de licencias

“El incremento del tiempo medio en la concesión de licencias de obras y trámites urbanísticos provoca un gap considerable entre visados y finalización de obras, con una demanda sobre planos mayor”, explica el informe. En 2018, por ejemplo, hubo 128.842 viviendas visadas, frente a sólo 62.783 terminadas. Aunque las obras visadas

Madrid, Canarias y Valencia liderarán el encarecimiento de la vivienda nueva en 2019

ese año no se registrarán como terminadas hasta que finalice el proyecto urbanístico, la brecha se mantiene año tras año. Como consecuencia, es la compraventa de vivienda nueva la que arrastra la diferencia de obras iniciadas en años anteriores. Por ejemplo,

en 2018, que sólo se terminaron 62.783 viviendas, se vendieron 93.004 viviendas de obra nueva. Esa diferencia de algo más de 30.000 viviendas recién construidas conforman el citado gap. En 2019, la venta de obra nueva crecerá un 8%, hasta alcanzar los 100.339 unidades.

Pero esta brecha no se va a mantener eternamente, explica José Antonio Pérez, director de la Cátedra Inmobiliaria del Instituto de Práctica Empresarial (IPE). “Peligra la

venta de obra nueva, de ahí que el precio de la de segunda mano no pare de crecer”, añade.

Andalucía liderará la venta de pisos de nueva construcción, con 20.103 operaciones estimadas en 2019, un aumento del 7,8%. Le sigue Madrid, con 19.008 viviendas vendidas, un 9,3%, y Cataluña, donde podrían transaccionarse 13.739 pisos, un 10,3% más que en 2018.

Se trata de comunidades con importantes focos turísti-

La obra nueva en Madrid se encarecerá un 7,7%

Madrid es probablemente el mercado más dinámico para la obra nueva, si se tiene en cuenta tanto la evolución de compraventas como de precios. En 2019 será la segunda comunidad donde más pisos de reciente construcción se vendan (19.008, sólo detrás de Andalucía, a pesar de la diferencia de extensión entre ambas) y 76.574 unidades, si se contempla la vivienda de segunda mano. Si se tiene en cuenta el encarecimiento de la vivienda nueva, Madrid también será la comunidad donde más suban los precios, un 7,7% en 2019 y un 3,5% en 2020. El caso de Madrid es llamativo, ya que a pesar de venir registrando ascensos continuados desde finales de 2016-principios de 2017, y de consagrarse como una de las comunidades más caras para comprar un piso (tanto nuevo como de segunda mano), la comunidad registra algunos de los incrementos más relevantes del mercado nacional. También será la comunidad que registrará más visados por obra nueva este año (26.962), y la que más viviendas termine (15.118), según los datos del último Pulsímetro Inmobiliario, elaborado por Cátedra Inmobiliaria. “Por mucha vivienda que se produzca en Madrid, si está adecuada a los niveles de renta, funcionará”, explica José Antonio Pérez, director de la Cátedra Inmobiliaria, que considera que “en Madrid no hay más venta de vivienda nueva por falta de producto disponible, por eso se dispara el precio”.

cos y económicos, lo que eleva la demanda. De hecho, en zonas de playa o ubicaciones aptas para los apartamentos turísticos, “se ha liquidado todo el stock existente en el último año”, señala el informe.

La Comunidad Valenciana será la que peor digerirá el stock disponible en 2019, condensando el 40% de las viviendas terminadas sin vender, con 81.154, principalmente debido a proyectos concretos localizados en Castellón.