



COMUNICADO

# fotocasa

## “En 2018 el mayor peso de la vivienda de obra nueva empujará los precios aún más al alza”

- El Índice Inmobiliario [fotocasa](#) cierra 2017 con una subida interanual del precio de la vivienda de segunda mano del 5,1%, la más alta de 2006
- La consolidación de la financiación, la recuperación económica y del empleo, claves del buen momento que vive el sector
- Las tensiones en el precio del alquiler continuarán en 2018, aunque ya se atisban las primeras señales de que se toca techo en las grandes ciudades
- La situación en Cataluña, la evolución de los tipos de interés, el precio del suelo y la ley hipotecaria, principales riesgos para la recuperación del mercado de la vivienda

Madrid, 19 de diciembre de 2017

El sector inmobiliario ha dado claros signos de recuperación en 2017 que, para el portal inmobiliario [fotocasa](#), continuarán durante el año que arranca. “2018 augura muy buenas noticias para el mercado de la vivienda, ya que se consolidará la senda del crecimiento a la que hemos asistido en 2017, aunque aún lejos de los niveles que se alcanzaron en los años del boom y no exenta de ciertos riesgos que pueden hacer variar la intensidad de ese crecimiento” explica la directora de Estudios y Asuntos Públicos de [fotocasa](#), Beatriz Toribio.

El año que acaba ha estado marcado por la vuelta de la confianza en el sector gracias a la recuperación económica y del empleo, así como la consolidación de la financiación hipotecaria. “Cerraremos 2017 por encima de las 470.000 operaciones de compraventa y las 320.000 hipotecas, lo que supone incrementos de 15% y 14% respectivamente con respecto al año anterior. Son datos que reflejan la buena salud de un sector que tiende a normalizarse después del fuerte ajuste que ha sufrido en los últimos años”, añade Toribio.

Esta mayor actividad ha tenido un traslado directo a los precios que, según el Índice Inmobiliario de [fotocasa](#), cerrará el presente año con una subida media interanual del 5,1%, el mayor registro desde 2006, cuando se cerró con un aumento del 7,7%. “El nivel de actividad y de precios ha sido muy intenso este año, pero no hay que olvidar que aún estamos muy lejos de los máximos de 2007, cuando se cerraron 775.300 operaciones frente a las 470.00 de ahora y se concedieron 1.200.000 hipotecas”, explica Toribio.

Para la directora de Estudios de [fotocasa](#) “la posibilidad de una burbuja inmobiliaria hoy por hoy está lejos” por diferentes motivos: “primero, porque no se presta con la alegría de los años del boom, ya que los bancos aplican serios criterios de solvencia. Pero también porque los españoles han perdido mucho poder adquisitivo. El precio de la vivienda se recupera a mayor ritmo que los sueldos, a lo que hay que unir la temporalidad en el empleo, lo que impide a muchos españoles acceder a la compra de una vivienda”.

Además, “aunque las subidas de precios son muy abultadas en algunas zonas” -el índice inmobiliario [fotocasa](#) ha llegado a registrar subidas del 20% en algunos distritos de Barcelona y Madrid-, “el precio de la vivienda de segunda mano en España sigue estando de media un -41% por debajo de los años del boom. Una diferencia que se reduce al 19% en el caso de la Ciudad Condal y al 30% en la capital. “El mercado sigue recuperándose a diferentes ritmos y Cataluña, Madrid, las islas y determinados puntos muy turísticos de la costa son quienes tiran del mercado. El resto, se mueve a ritmos más moderados”, añade Toribio.

### Subidas más intensas para 2018

Los precios seguirán su ritmo de crecimiento durante el año que viene si la economía acompaña ya que, según el portal inmobiliario, a la vuelta de la confianza en el sector se unirá el mayor peso de la vivienda a estrenar. “En 2018 asistiremos a un mayor protagonismo de la vivienda nueva, lo que se traducirá en un mayor número de operaciones y un encarecimiento de los precios más intenso ya que este tipo de vivienda es más cara y está gravada con más impuestos”.

A nivel de actividad se superará la barrera de las 500.000 operaciones, “lo que supondrá volver a niveles de actividad de 2008”, según Toribio. “En 2017 se ha despertado la demanda de vivienda por parte del particular, pero también ha sido muy intensa la demanda del inversor que en el actual contexto de bajos tipos de interés, se siente atraído por la rentabilidad del alquiler”, que según los datos de [fotocasa](#) se eleva al 5,6% de media.

Según un reciente estudio del portal inmobiliario, "[Experiencia de compra y venta de vivienda en el último año](#)", un 85% de los compradores que querían comprar como inversión en el último año aseguraban que la destinarán al alquiler, principalmente al alquiler de larga duración (65%) pero un 20% la pondrá en alquiler vacacional o de estancias cortas.

### Alquiler: "seguirá habiendo tensiones en los precios"

El precio medio del alquiler cerrará el año por encima de los 8 €/m<sup>2</sup>, lo que supone un incremento del 9% en comparación con el año pasado, la subida más alta de todo el histórico del Índice Inmobiliario de [fotocasa](#). "El precio medio del alquiler no deja de subir en términos interanuales desde marzo de 2015, lo que refleja la fuerza que está adquiriendo este mercado. Y, a diferencia de otras épocas, lo hace pese a la recuperación del mercado de la compraventa".

Según Toribio, "el alquiler seguirá dando mucho de qué hablar en 2018, ya que las tensiones en los precios se mantendrán durante buena parte del año" debido a la presión de la demanda. "La precariedad laboral y la pérdida de poder adquisitivo de los españoles, especialmente de los más jóvenes, obligan a muchas capas de la sociedad a refugiarse en este mercado porque no pueden acceder a la compra. Además, las altas rentabilidades que buscan los inversores, el boom del alquiler turístico y el cambio de mentalidad de los españoles a favor del alquiler seguirán presionando al alza el precio de los arrendamientos, sobre todo en las grandes ciudades".

En este sentido, Toribio destaca que el índice de precios del alquiler de [fotocasa](#) ya ofrece las primeras señales de que el precio del alquiler está empezando a tocar techo en ciudades como Barcelona o Madrid, donde los precios han crecido a un ritmo de dos dígitos en varios distritos durante buena parte del año. "2017 cierra con caídas interanuales en Ciutat Vella y l'Eixample en el caso de Barcelona y en el distrito Centro de Madrid que apuntan a que el mercado se está normalizando".

### Riesgos en 2018: Cataluña, la evolución de los tipos de interés y la ley hipotecaria

Para Toribio, pese a este panorama tan alentador de cara a 2018 "existen algunos riesgos que pueden estropear la foto", como la crisis en Cataluña o la nueva ley hipotecaria.

"Aún es pronto para conocer los verdaderos efectos en el mercado inmobiliario de la situación política que se vive en Cataluña. Nosotros no hemos notado hasta ahora una paralización de la actividad, pero sí una ralentización en el crecimiento

de los precios, sobre todo en el alquiler”, señala. “El mercado catalán es muy codiciado por los grandes inversores y éstos buscan estabilidad y seguridad jurídica. En este sentido, será clave el resultado que salga de las urnas el 21 de diciembre”.

En este sentido, la directora de Estudios del portal inmobiliario destaca que “ya hemos asistido a diferentes amenazas ‘políticas’ en los últimos años, como el Brexit o la ausencia de Gobierno el año pasado, que al final no tuvieron tanto impacto como se esperaba en el mercado inmobiliario. Esperemos que la crisis catalana sea eso, solo un bache más”.

En 2018 también saldrá adelante la nueva ley hipotecaria, que cambiará algunas reglas del juego en materia de financiación. “Habrá que ver cuál es la versión final que sale del trámite parlamentario y, sobre todo, será clave cómo la interpreten las entidades bancarias porque si consideran que les puede perjudicar, el crédito se puede contraer y seguramente se encarecerá. Y se ha demostrado en los dos últimos años que la financiación es clave para la recuperación del sector inmobiliario”.

Para Beatriz Toribio otros dos riesgos a tener en cuenta de cara a 2018 es cómo puede variar el contexto de los tipos de interés y el precio del suelo. “Ahora hay mucha liquidez en el mercado gracias a una expansiva política de estímulos, pero ya se atisban algunos riesgos de que algunos bancos centrales empiecen a contraer la oferta o que suban los tipos de interés, lo que a la larga también tendría un impacto en los precios de la vivienda”, afirma la directora de Estudios de [fotocasa](#).

La escasez de suelo y, sobre todo, su encarecimiento también podría hacer “tambalearse los cimientos sobre los que se está recuperando el mercado”, concluye Beatriz Toribio

**Departamento de Comunicación de fotocasa**

Anais López

Tlf.: 93 576 56 79

Móvil: 620 66 29 26

[comunicacion@fotocasa.es](mailto:comunicacion@fotocasa.es)

<http://prensa.fotocasa.es>

twitter: @fotocasa