



# CincoDías Urbe

Operación Chamartín. El nuevo barrio dispondrá de energía limpia —P3



Conjunto residencial en Estrasburgo (Francia).

GETTY IMAGES

## España, en el club de la UE donde más sube la vivienda

Supera a Alemania, Francia y Reino Unido

El mercado español, entre los más atractivos para los inversores

RAQUEL DÍAZ GUIJARRO  
MADRID

**L**a evolución del precio de la vivienda es una variable que no solo se sigue atentamente en España por las implicaciones económicas que tiene, y más si cabe tras los efectos que tuvo el último estallido de la burbuja, sino que preocupa también en el resto de países de Europa.

Gracias al trabajo realizado por el servicio de estadísticas europeo, Eurostat, desde hace varios años existe un estudio que permite comparar los precios de las casas en todos los países del euro y de la Unión, ya que comparten la misma metodología. Además, se publica trimestralmente con la información que aporta cada uno de los Estados miembros. Así, a la espera de cono-

cer los datos del cierre de 2017 de todos los países (para España si se han publicado ya), lo cierto es que en términos globales el año pasado fue también a nivel europeo el ejercicio de la consolidación de la recuperación de los precios inmobiliarios.

Las cifras relativas al tercer trimestre de 2017 revelan que los precios de las casas de la zona euro crecieron en promedio un 4,1% nominal y un 2,8% en términos reales (una vez descontada la inflación). Por países, destaca que en cinco ya se contabilicen tasas de variación anual de dos dígitos. Se trata de los casos de la República Checa (12,3%), Irlanda (12,0%), Hungría (10,2%), Holanda (10,2%) y Portugal (10,4%).

España, por su parte, finalizó el ejercicio con un incremento medio de precios en términos nominales del 7,2%, según la estadística que elabora el INE y que es la que utiliza de referencia Eurostat, si bien descontada la inflación, el encarecimiento

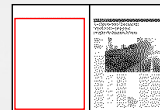
**Algunos expertos prevén que las rentabilidades se vayan moderando, pero ven buenas oportunidades en logística y alquiler residencial**

cerró en el 6,1% anual, tal y como le gusta reflejar al Banco de España.

Con estas cifras, España se sitúa en el grupo de países que registra una apreciación de los inmuebles más elevada, sobre todo entre los países más grandes de la Unión, como ya ocurriera en la anterior etapa alcista. Así, con cifras del tercer trimestre y en términos reales, la vivienda en Reino Unido se revalorizó un 2,8% anual, en Alemania lo hizo un 1,9% y en Francia, un 3,1%. En otro de los grandes Estados, Italia, las casas aún continúan depreciándose a un ritmo del 2% anual, descontada la inflación.

Ante esta coyuntura, ¿cómo esperan los expertos que sea la evolución del mercado este año? El consenso de los analistas sostiene que las perspectivas para el mercado de la vivienda siguen siendo favorables, ya que el desempleo continúa descendiendo

—Continúa en P2



## En portada

## Incremento del precio de la vivienda en Europa Tasas interanuales de precios reales en % y variación 2017\*/2015 en puntos porcentuales



Fuente: Banco de España. (\*) Datos del tercer trimestre de 2017. Solo para España los datos son de todo el año.

BELÉN TRINCADO / CINCO DÍAS



Viviendas en Chelsea, el exclusivo barrio de Londres, una de las ciudades europeas donde antes comenzó a recuperarse el precio de la vivienda y donde sigue creciendo a buen ritmo.

GETTY IMAGES

Holanda es el país del euro donde más se revalorizan las casas debido a la buena coyuntura económica y la escasez de oferta

## —Viene de P1

y las previsiones apuntan a un crecimiento moderado del PIB en la inmensa mayoría de los países miembros. Así lo cree el último informe de coyuntura sobre el sector de DBRS, que explica que la apreciación de los inmuebles tiende a centrarse en las áreas metropolitanas de las grandes urbes, sobre todo por la presión que ejerce la inmigración. En su estudio, prevé que los precios de la vivienda finalicen este ejercicio con revalorizaciones de dos dígitos en Londres, Ámsterdam, Madrid y Dublín, entre otras ciudades. En cuanto a los riesgos que podrían dar al traste con este panorama, señala el cambio en la política monetaria o los efectos del brexit.

Y es que, tal y como recuerda también Standard & Poor's en su informe, las condiciones monetarias se mantendrán generalmente favorables, con sus valores en mínimos en la eurozona, si bien todo apunta a que los tipos de interés deberían comenzar a repuntar muy lentamente a lo largo de este ejercicio y sobre todo a partir de 2019. En el análisis que realiza por países, para España, la agencia de calificación de riesgos espera que gracias al buen comportamiento de las principales variables económicas, como son actividad y empleo, el volumen de compraventas continúe elevado. Este buen ritmo de transacciones contribuirá a que siga drenándose el stock de viviendas que permanecen sin vender. En Reino Unido, el

## Distintas realidades por países

- ▶ **Italia.** Los expertos consideran que la brecha entre la oferta y la demanda debería cerrarse gradualmente, lo que debería traducirse en una reducción en los tiempos de venta y los descuentos en los precios y, en última instancia, elevaría los precios de la vivienda.
- ▶ **Bélgica.** El deterioro de la accesibilidad a la vivienda y otras medidas puestas en marcha para limitar el endeudamiento de los hogares persiguen limitar el alza de los precios.
- ▶ **Suiza.** Su fuerte economía y los bajos tipos espolean la actividad inmobiliaria, aunque los precios de la vivienda se mantienen a raya.

mercado estará muy pendiente de los riesgos asociados al brexit y un tratamiento fiscal a la vivienda menos favorable.

En Alemania, que a lo largo del año pasado fue moderando el crecimiento de los precios inmobiliarios, la demanda comienza a dar muestras de agotamiento, lo que contribuirá a que se sigan desacelerando los repuntes de precios.

En la segunda gran potencia del euro, Francia, 2017 se caracterizó por ser un año excepcional en cuanto a la compraventa de casas. Sin embargo, el endurecimiento de las condiciones de financiación hace presagiar un aterrizaje suave para este ejercicio.

Todo este panorama se suma a la escasez de oferta que vive Holanda, el país de entre los grandes del euro donde más se revaloriza la vivienda en la actualidad, espoleada por un robusto crecimiento económico. Un panorama muy similar al que está atravesando Portugal. La recuperación económica en el país vecino, unida a la mejora del mercado laboral y el vigor de la demanda de los compradores extranjeros aupán los precios de las casas. Por último, Irlanda, que junto a Reino Unido y España fue de los países donde la burbuja inmobiliaria pasada fue más intensa, seguirá este año registrando un alza de precios robusta.

De este modo, con los precios inmobiliarios al alza en casi todas las plazas europeas, los grandes inversores vuelven a ver al sector como una alternativa seria a tener en cuenta

a la hora de componer sus carteras. El último observatorio sobre el mercado elaborado por **Axis Corporate** destaca cómo pese a la buena evolución de las inversiones alternativas, el mercado de alquiler es el producto con mayor atractivo de inversión en estos momentos, con rentabilidades cercanas al 8%. España se presenta como uno de los mercados favoritos, ya que es el tercer país con mayor volumen de préstamos dudosos entre quienes integran el Mecanismo Único de Supervisión europeo, "lo que indica que hay aún un gran margen para el desprendimiento de dichos activos por parte de las entidades", subraya **Axis Corporate**.

Deutsche AM también ve al mercado español como uno de los que tendrá mejor desempeño. Para esta entidad, el cambio más notable será el nivel de nueva oferta. Por submercados, tanto las inversiones en oficinas como en logística seguirán registrando nuevos impulsos y recuerda que los alquileres de oficinas prime ya se sitúan cerca de los máximos anteriores.

Por último, entre las proyecciones que elabora TH Real Estate, el sector del retail se cuela entre sus favoritos como segmento para invertir, ya que la demanda asegura que continúa fuerte y los centros comerciales en zonas superprime siguen estando muy cotizados, con una tasa de disponibilidad de alrededor del 3%. La actividad logística es otra de las que está en auge por el buen momento del comercio online.