

- Inicio
  - Entrar en mi cuenta
  - Mis alertas
  - Mis favoritos
  - Actualidad inmobiliaria
  - Hogar y decoración
  - Más opciones
- ≡

Reportajes

## Tendencias inmobiliarias 2017: el alquiler y los jóvenes en el punto de mira

La recuperación del mercado se puede calificar como lenta, aunque el crecimiento de algunas variables haya alcanzado los dos dígitos durante el último año.

“ Existen razones psicológicas que justifican el rechazo de los jóvenes a la vivienda en propiedad. ”

Por: E. Esparza

En 2016 se ha confirmado la buena marcha del mercado inmobiliario. La positiva evolución de diferentes variables lo demuestra. Durante el último año ha crecido un 23% la producción de vivienda nueva, se han realizado 400.000 transacciones, se han firmado 280.000 hipotecas e incluso el precio de la vivienda ha subido un 3%. **“Si se mantienen las perspectivas económicas es difícil que cambie la evolución positiva del mercado, aunque no crecerá al ritmo que se esperaba”**, afirma Juan Fernández Aceytuno, director general de ST Sociedad de Tasación. Su evolución estará muy condicionada por la búsqueda de alternativas de vivienda para los jóvenes y por el incremento del alquiler frente a la propiedad.



### Recuperación lenta del mercado

La recuperación del mercado se puede calificar como lenta, aunque el crecimiento de algunas variables haya alcanzado los dos dígitos durante el último año. **Como se partía de cifras muy bajas, la evolución ha sido positiva pero comedida.** Esto es debido, según los diferentes informes del sector, al exceso de stock, con un 25% en manos de los bancos, y a la debilidad de la demanda. Según el informe de Knight Frank, el ritmo de absorción del stock es de una media de 20.000 viviendas nuevas al año, pero queda un 30% de vivienda nueva que tiene difícil salida por su localización y condiciones.

Los expertos que forman parte del panel del Observatorio de la AEV reconocen que **es poco probable que el sector de la construcción vuelva a ser a corto plazo uno de los motores del crecimiento económico.** El sector ahora es más cauto, aunque no descartan que si se producen cambios en la situación económica se puedan provocar desajustes en el crecimiento. “El mercado residencial está portándose con normalidad, con alzas en los precios que reflejan la demanda de familias que buscan una primera o segunda vivienda en un mercado concreto. A día de hoy, ya no se detectan especuladores” señala Lee Mays, secretario de la AEV.

### Aumentará la promoción

Sin embargo, las expectativas para este año son optimistas en cuanto a la promoción de vivienda. **En 2017 las grúas estarán más activas, aunque “no se llegará a los niveles pre-crisis, porque tampoco existirá demanda para ello”**, según Samuel Población, director nacional de residencial y suelo de CBRE. En su opinión, será a partir de 2018 cuando se alcance velocidad de crucero, con la producción de 170.000-180.000 vivienda/año. Unas cifras muy lejanas de las que se han construido el último año, más de 53.100 en los diez primeros meses, según el informe de la Confederación Española de Asociaciones de Fabricantes de Productos de Construcción (CEPCO), que son 13.000 más que un año antes.

“Los promotores han reaccionado a la demanda retenida durante la crisis y compiten por los pocos suelos finalistas que hay y que se venden. Estos suelos han subido en precio en los últimos dos años, han pasado de representar el 20% en 2014 a más del 33% del coste total de una nueva promoción”, según Lee Mays. **La escasez de suelo finalista es una de las demandas de los promotores para reactivar la promoción.** El

informe de Tinsa sobre el stock de suelo y vivienda reconoce que el stock de suelo existente, al ritmo actual de producción, se agotará en 8,6 años. La falta de suelo provocará tensión de los precios al alza, tanto del suelo como de la vivienda, según Población.

## La rehabilitación tendrá un peso mayor

---

En la rehabilitación es donde se detectan las mayores oportunidades de crecimiento por la escasez de suelo finalista. Esta falta de suelo unido a la necesidad de regenerar los cascos urbanos, para la gente que desea vivir en el centro de la ciudad, son los factores que van a determinar el auge de la rehabilitación. **Para conseguirlo es necesario “una mayor flexibilidad y agilidad de las Administraciones Públicas a la hora de tramitar licencias**, eliminar trabas en los cambios de usos y elementos catalogados con escaso o nulo valor histórico artístico”, matizan desde CBRE.

La vuelta del urbanita es una de las tendencias señaladas por Sociedad de Tasación, referido a una demanda, principalmente de los jóvenes, que prefiere vivir en el centro de la ciudad. **“Hay que regenerar y rehabilitar lo que ya está construido en las ciudades y no construir fuera donde no quieren ir a vivir**. Es necesario regenerar los espacios urbanos y una política fiscal de apoyo” demanda el director de Sociedad de Tasación.

## Continuará la demanda de vivienda de reposición

---

La vivienda de reposición continuará siendo el motor de crecimiento del mercado inmobiliario. **Se trata de una demanda que ha estado embalsada pero que ha reaccionado cuando han mejorado las condiciones de financiación**. Por el contrario, no aumenta la creación de nuevos hogares, lo que influye a que las perspectivas de crecimiento sean moderadas porque el motor del mercado está en la creación de hogares.

Además, **ha vuelto el comprador de vivienda como inversión ante la baja rentabilidad que ofrecen los productos tradicionales de inversión**. La vivienda se ha convertido en un valor refugio para las familias que compran vivienda para destinarla al alquiler, que ofrece una rentabilidad en torno al 6%.

## El reto es atraer a los jóvenes

---

El reto del mercado es dar respuesta a las necesidades de vivienda de los jóvenes que tienen dificultades para comprar, por problemas de inestabilidad laboral y de acceso a la financiación. Según un análisis de CBRE, **el 80% de los millennials cree que están forzados a alquilar porque nunca podrán comprar vivienda**, ya que solo el 34% tiene un trabajo a tiempo completo y el 61% vive con sus padres. “Los jóvenes no tendrán acceso al mercado de vivienda si no es en alquiler, porque no tienen los ahorros necesarios ni la posibilidad de conseguir una hipoteca. Siendo conscientes de esta situación, es probable que promotores e inversores institucionales reaccionen a esta gran demanda con productos específicos”, puntualiza el secretario de la AEV.

Además de las dificultades económicas, **existen razones psicológicas que justifican el rechazo de los jóvenes a la vivienda en propiedad**, como una mayor predisposición a la movilidad geográfica por motivos laborales que encaja más con el alquiler. “A esto se une que el parque de viviendas que va a heredar esta generación es mayor y al tener menos hijos las familias, es fácil que hereden una vivienda, por eso no tienen necesidad de comprar” afirma Aceytuno.

## El alquiler condicionará el precio de la vivienda

---

El alquiler ha conseguido alcanzar una cuota del 22,7% del parque residencial. Su crecimiento en los últimos años ha sido espectacular, debido a **un importante aumento de la demanda frente a una oferta limitada que ha provocado un aumento considerable de los precios**. Este año se prevé que continúe el crecimiento. El interés de los jóvenes por el alquiler ha captado la atención de los grandes inversores, principalmente en Madrid y Barcelona, donde ofrece una gran rentabilidad. Los profesionales van a centrarse en la creación de una oferta de vivienda de alquiler que cubra las necesidades de los jóvenes, con viviendas más pequeñas y bien localizadas.

Paralelamente, por parte de los arrendadores particulares **se ha producido un trasvase del alquiler tradicional al vacacional porque ofrece una mayor rentabilidad, en torno al 10%**. “La baja disponibilidad de la vivienda en alquiler ha provocado el alza de los precios, principalmente en Madrid y Barcelona, donde el incremento ha superado el 3%. Es necesario que la Administración regule con incentivos que repercutan en el precio de la vivienda, elimine trabas jurídicas y fiscales y facilite la iniciativa privada para que se den oportunidades para desarrollar la demanda embalsada”, concluyen en Sociedad de Tasación.

Durante este año se prevé, además, **un endurecimiento de las condiciones de financiación por parte de las entidades financieras**, provocado por las provisiones de los bancos, las devoluciones de las cláusulas suelo y la futura ley hipotecaria. El impacto en el precio de la vivienda no será a corto plazo, porque ahora es el alquiler el que determina que suba el precio de la vivienda y no las hipotecas.

Etiquetas: [AEV](#), [Alquiler](#), [CBRE](#), [financiación](#), [jóvenes](#), [rehabilitación](#), [ST-Sociedad de Tasación](#)

Anuncios

**Inicia tu web sólo 0,90€**

Obtén tu Dominio y manéjalo fácil con nuestros paneles de control intuitivos

[Nominalia](#)**Presupuestos Construcción**

Te Enviamos 4 Presupuestos Gratis para Comparar. Los Quieres?

[habitissimo.es/Pedir-4-Presupuestos](http://habitissimo.es/Pedir-4-Presupuestos)**Apartamentos Turísticos Los Venerables**

103,50 € Reserva ahora

[Booking.com](#)

Publicidad

**Opel Corsa**

Por

**8.990€**[DESCÚBRELO](#)

#ComparteTu Corsa

\*Validez de la oferta hasta el 31/03/2017, en compras con financiación. LEGAL**Artículos relacionados**[¿Se puede frenar la subida del precio del alquiler?](#)[Los jóvenes saldrán perjudicados de la recuperación inmobiliaria](#)[El precio de la vivienda comienza el año con una caída del 0,14%](#) 1**Descargar la app**

Zonas

© 1998-2015 - HabitatSoft

vocento