

¿Va a seguir creciendo el precio de la vivienda nueva debido a los costes de construcción?



T. Álvarez

29 NOVIEMBRE, 2021

El aumento de los **costes de producción** se ha convertido en uno de los principales problemas del sector de la **construcción residencial**. De hecho, el Banco de España ha advertido recientemente de los efectos de este fenómeno, ya que a su juicio estos podrían derivar en el futuro “en presiones adicionales en el **precio de la vivienda nueva**”. A continuación analizamos con distintos agentes del sector cuál es la situación actual y si efectivamente los costes de construcción ejercerán una influencia importante en la subida del precio de la vivienda nueva en los próximos meses.

El precio de la vivienda nueva sube ligeramente y lo seguirá haciendo en los próximos meses, aunque de media se sitúa muy por debajo de los máximos del boom inmobiliario

El **mercado inmobiliario residencial** se encuentra en una fase de equilibrio pospandemia en la que cabe mantener un optimismo moderado. Así se manifiesta Paloma Arnaiz, secretaria general de la

AEV, quien explica que el precio de la vivienda nueva ha experimentado en los últimos meses “un ligero crecimiento” el cual, cuando finalice el año, se situará en el 5%. En opinión de esta experta, el actual **crecimiento de la obra nueva** es “sensato y sostenible” y no se puede comparar con las situaciones de burbujas “que se están viviendo en algunos países vecinos” ni con el boom español de 2008.

Esta visión es compartida por Germán Pérez Barrio, presidente de UVE Valoraciones, quien indica que los precios actuales son un 10,5% inferiores a los mostrados por las estadísticas del Mitma, que empiezan en 2010, “por lo que hay que suponer que respecto a los **máximos de 2008** el indicador esté un 20% por debajo”. No obstante, ambos expertos matizan que el **precio de la obra nueva actual** presenta diferencias, en función de la zona geográfica que se analice. Así, la **evolución del indicador** ha sido más rápida “y ha acelerado los precios a sus máximos históricos” en **las grandes capitales y las zonas turísticas**, mientras que en otras muchas áreas del mercado el indicador “se sitúa muy alejado a los máximos del boom”.

El encarecimiento de las materias primas ha incrementado el coste total de las obras, que en residencial alcanza ya el 50% del producto final. Los proyectos podrían retrasarse o paralizarse

Un reciente estudio de la Confederación Nacional de la Construcción (CNC) subraya que el **encarecimiento de las materias primas** ha incrementado el coste total de las obras, de media, un 22,2%. La madera (125%), la piedra (68%) y el cobre (63) son los materiales que más se han encarecido en los últimos tres meses. Al respecto, Pedro Fernández, presidente de la CNC, reconoce que la subida ha sido tan significativa “que muchas compañías se han visto obligadas a **cancelar o paralizar sus obras**”.

Ello se debe, argumenta este especialista, a que “actualmente asistimos a la tormenta perfecta”. Así, como primer factor expone el ritmo de fabricación y la **producción de materiales**, “que se ha frenado como consecuencia de las restricciones para hacer frente a la pandemia”. Del mismo modo, lamenta que el problema se haya visto

agravado por el rol de China “como gran fábrica mundial” de materiales, donde las restricciones por la Covid-19 “son absolutamente restrictivas, lo que afecta a los **ritmos de la producción**”. Por último, se queja de que haya sectores que sufren una **falta de mano de obra** importante, como el transporte, “déficit que se ha trasladado a la cadena de suministros”.

El auge de los costes de la construcción es uno de los más significativos en el devenir del **precio de la vivienda nueva**. En esta línea, Luis Corral, CEO de Foro Consultores Inmobiliarios, informa de que en la actualidad este indicador “puede alcanzar el 50% del coste de una producción”, situación que desde su perspectiva “destroza proyectos y puede provocar el retraso de las obras o, en algunos casos, su paralización”.

Los actores del sector inmobiliario no prevén un escenario “halagüeño” en el corto plazo, aunque remarcan que el precio de la obra nueva no se encuentra “en una fase preocupante”

Dada la actual **coyuntura macroeconómica**, algunos actores del sector, como la CNC, no prevén “un escenario demasiado halagüeño” en el corto plazo. De hecho, desde esta organización consideran que el incremento de las materias primas seguirá traducándose en una **subida de los costes de la construcción residencial**, “incremento que se trasladará al precio de la vivienda, aunque dependiendo de la tipología”.

Por su parte, otras fuentes se muestran más cautas a la hora de valorar el devenir del **precio de la obra nueva**. Es el caso de la promotora Aedas Homes, desde donde echan mano de los últimos datos del Banco de España y aseguran que “la **situación del mercado inmobiliario de obra nueva** no se encuentra en una fase preocupante de incremento desmesurado del precio”.

Los promotores llaman a cerrar grandes acuerdos marco y a innovar en los sistemas constructivos para mitigar el riesgo causado por el aumento del coste de los materiales

Los actores del sector lamentan no poder hacer nada a nivel macro-económico para paliar las consecuencias negativas del actual aumento de los **costes de la construcción**. Sin embargo, sí creen que se puede actuar a nivel micro “para contener o mitigar el riesgo que trasladan los proveedores en sus ofertas”. En este sentido, Luis García Malo de Molina, director de operaciones de Aedas Homes, indica que una posible solución “pasa por cerrar grandes **acuerdos marco** con los fabricantes, proveedores y constructores”, los cuales aporten la certidumbre que necesitan en los costes, ya que “los acuerdos dan estabilidad a la **cadena de valor** y atenúan el riesgo”.

En paralelo, desde esta compañía ponen de manifiesto que otra medida para frenar el incremento de los costes de producción son los **Métodos Modernos de Construcción (MMC)** y la industrialización, los cuales, “además de acortar los plazos de entrega, aportan certidumbre a los costes de producción”, permitiendo economías de escala “que sujetan el **precio de la vivienda** para beneficio de la sociedad”.