



CGRE
Club de Gestión
de Riesgos de España

De vuelta al ladrillo: el repunte de la vivienda augura precios al alza y hasta 250.000 nuevos pisos en 2016

El sector inmobiliario da por terminado el ajuste del precio de la vivienda y cree que 2016 será el año del "despegue" del sector residencial, con precios al alza y un repunte de la promoción hasta los 250.000 nuevos pisos.

Así lo pone de manifiesto el informe 'Tendencias 2016' de la consultora inmobiliaria CBRE, en el que han participado cerca de 100 de los principales directivos del sector en España.

El 83% de ellos cree que los precios de la vivienda ya no bajarán más, frente al 46% del pasado año, y, por primera vez desde 2007, el 40% afirma que el segmento de vivienda nueva es un nicho de "alto potencial", el doble que un año antes.

Con esta perspectiva, el sector espera que aunque las oficinas sigan siendo el principal objeto de deseo de los inversores en 2016 (42%), la vivienda tome posiciones entre sus preferencias (22%) y que este año vuelvan a funcionar las grúas.

En 2015 ya se produjo en parte esta reactivación, pero ahora casi la mitad de los directivos encuestados creen que se iniciarán entre 100.000 y 175.000 viviendas en 2016, mientras que otro 20% espera que esta cifra alcance las 250.000.

Aunque estas cifras están lejos de los 650.000 visados para construir nuevas viviendas registrados por el Ministerio de Fomento en 2007, al inicio de la crisis, suponen más que duplicar los algo menos de 50.000 con los que se cerrarán previsiblemente los registros de 2015 o las cerca de 50.000 viviendas terminadas.

Con todo, la directora de Research de CBRE, Lola Martínez-Brioso, precisa que tanto precios como promociones se están recuperando a "dos velocidades". Mientras que han empezado a subir en Madrid, Barcelona, Costa del Sol o en algunas capitales de provincia importantes, esto es, donde hay más población y más demanda, "hay mercados secundarios donde no hay reactivación".

En cuanto a la posibilidad de que la inestabilidad política frene la recuperación del sector residencial allí donde se está produciendo, el presidente de CBRE España, Adolfo Ramírez-Escudero, cree que "hay un buen escenario de crecimiento económico que no va a cambiar de la noche a la mañana", aunque ha reconocido que "un toque de certidumbre" en el plano político ayudaría.

La rehabilitación también empuja

La rehabilitación será el otro gran punto de actividad inmobiliaria en 2016 gracias, sobre todo, a las tareas de mejora y modernización de las oficinas en las que se ha concentrado la inversión en 2015. Pero además, el 49% de los directivos cree que la rehabilitación residencial es el segmento con más oportunidades actualmente.

En este punto, Ramírez-Escudero ha precisado que "se podría hacer más en rehabilitación con un entorno más flexible", recogiendo así la crítica generalizada en el sector, que opina que existen demasiadas trabas legales y financieras para poder extender aún más esta actividad.

Promotores y fondos vuelven a escena

Por otro lado, del informe se desprende que con la normalización del sector inmobiliario están volviendo a tener presencia los promotores y constructores y los inversores institucionales.

La razón es que con el repunte de la actividad, los promotores seguirán estableciendo alianzas con los fondos extranjeros, aunando su experiencia y la financiación foránea.

Además, con la recuperación, las rentabilidades de todo tipo de activos se limitarán, con lo que los fondos oportunistas darán paso a los inversores institucionales, que sacrifican márgenes por seguridad en las operaciones. Ello será compatible, según el presidente de CBRE España, con una mayor presencia de la banca y de las sociedades cotizadas de inversión inmobiliaria (socimi) en el sector, no así de la Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria (Sareb), que tendrá menor influencia en el mercado este año.

www.clubgestionriesgos.org



CGRE
Club de Gestión
de Riesgos de España

En el caso particular de las socimi, desde CBRE se espera que a medida que se vaya ampliando la cultura del alquiler de viviendas en España, este segmento irá entrando también en sus carteras. "No me extrañaría un cambio significativo en este ámbito este año", ha añadido Ramírez-Escudero.

CBRE pide cuidar las inversiones

Otra de las cuestiones que caracterizarán al sector inmobiliario en 2016 será la subida de rentas de alquiler y de los precios de venta en todos los segmentos, más allá de la vivienda, y también un aumento de la demanda de superficies.

Pero para que el interés de la demanda se mantenga es preciso, a juicio de CBRE, que la Administración sea cuidadosa a la hora de aplicar normativas como las de seguridad o sostenibilidad.

El presidente de CBRE España no ha querido opinar sobre la posible salida del grupo chino Wanda del Edificio España, en Madrid, operación en la que participa la consultora, pero ha dicho que "hay que saber navegar" entre el necesario control y la necesidad de competir en mercados globales. Así, ha aconsejado aplicar "cierta flexibilidad", porque "si la rigidez mata", la rentabilidad para el inversor se convierte en un problema.

Fuente: <http://www.eleconomista.es/construccion-inmobiliario/noticias/7289322/01/16/De-vuelta-al-ladrillo-el-despegue-de-la-vivienda-augura-precios-al-alza-y-el-repunte-de-la-promocion.html>