

PREVISIONES SINTÉTICAS PARA EL AÑO 2016

El informe Forcadell – Universitat de Barcelona realizado por Gonzalo Bernardos, profesor titular de Economía de la UB y director de su master inmobiliario, con datos proporcionados por la empresa Forcadell hace las siguientes previsiones para el ejercicio de 2016:

Previsiones economía española para 2016

- 1) Incremento del PIB = **3%**
- 2) Incremento de la creación de ocupación = **415.000** puestos de trabajo equivalentes a tiempo completo y **440.000** nuevos (incremento del **2,4%**)
- 3) Tasa de inflación media = - **0,4%**
- 4) Incremento del consumo privado = **3,4%**
- 5) Incremento de la remuneración real media de los asalariados = **1,4%**
- 6) Aumento del saldo vivo del crédito = **6%** (diferencia entre el nuevo crédito otorgado y las amortizaciones realizadas)

Explicación

En el ejercicio de 2016, la pérdida de impulso de las exportaciones, consecuencia de la desaceleración de la economía mundial, será compensada por una mayor crecimiento del gasto de las familias y de la inversión de las empresas. En esta última partida, la inversión en construcción será la que más crecerá respecto al año anterior, a pesar de la atonía que mostrará la inversión en infraestructuras. Una disminución que será más que compensada por el impulso en la construcción de viviendas, hoteles, oficinas y naves industriales, así como por la rehabilitación de un mayor número de inmuebles.

La principal ventaja de 2016 respecto a 2015 será el incremento del saldo vivo del crédito otorgado por las entidades financieras. Durante el año pasado disminuyó un 3,8%, durante el actual aumentará aproximadamente un 6%. Un aspecto que dinamizará el consumo y la inversión de las empresas.

El principal peligro de 2016 respecto a 2015 serán los recortes en el gasto público que deberá acometer el nuevo gobierno en el segundo semestre (aproximadamente 8.500 millones de euros). Una disminución que puede hacer que el ritmo de incremento del PIB del segundo semestre sea inferior al del primero.

Previsiones mercado residencial en España para 2016

- 1) Incremento del precio de la vivienda en España = **12%**
- 2) Incremento del precio de la vivienda en Barcelona = **18%**
- 3) Incremento del precio de la vivienda en Sarrià – Sant Gervasi, Ciutat Vella, Eixample, Les Corts i Sant Gervasi superará el **20%**
- 4) Número de vivienda vendidas en España = **480.000** unidades (un **49,7%** menos que en 2006)
- 5) Incremento del número de viviendas vendidas respecto a 2015 = **20%**
- 6) Número de viviendas visadas en 2016 = 100.000 (un **10,9%** de las contabilizadas en 2006)
- 7) Incremento del número de viviendas visadas en 2016 respecto a 2015 = **66,66%**
- 8) Número de viviendas visadas en 2017 = 175.000 (aumento del **75%**)

- 9) El precio de la vivienda aumentará en casi todas las capitales de provincia (teoría de la mancha de aceite)
- 10) Incremento del saldo vivo del crédito hipotecario = **6%**

Criterios de concesión de créditos hipotecarios por parte de la banca

- 1) Ahorro previo necesario (2015): **13%** del coste de la vivienda
- 2) Ahorro previo necesario (2016): **33%** del coste de la vivienda
- 3) Concesión crédito hipotecario (2015): sólo a familias con ingresos iguales o superiores a **3.000** euros
- 4) Concesión crédito hipotecario (2016): posibilidad a familias con ingresos iguales o superiores a **1.800** euros si la cuota hipotecaria/ ingresos **< 35%** (grado de esfuerzo inferior a **35%**)
- 5) Importe préstamo: **el menor valor de los dos**: precio de la vivienda o valor de tasación. Generalmente: 80% del precio de la vivienda
- 6) Importe préstamo: **el mayor valor de los dos**: precio de la vivienda o valor de tasación. Vuelve a darse con relativa frecuencia el **100%** del precio de la vivienda

Explicación

La llegada de nuevos inversores y la mayor capacidad de compra de los demandantes por motivo uso harán que la evolución del mercado residencial en 2016 sea sustancialmente mejor que en 2015. Aunque una parte de la mejora estará sustentada en la positiva evolución de la economía nacional, la mayor proporción de la misma tendrá como base la nueva coyuntura internacional. Así, en el presente ejercicio, las nuevas condiciones financieras, entre las que destacan el reducido tipo de interés de los préstamos y los menores requisitos exigidos por los bancos para acceder a una hipoteca, tendrán una mayor responsabilidad en el nuevo auge del mercado residencial que la elevada creación de ocupación.

La principal demanda que existirá será la de mejora, siendo secundaria la de primer acceso a la propiedad, a pesar de que irá incrementando a medida que avance el ejercicio, y la de segunda residencia. La inversión internacional bajará en porcentaje, más que nada por el elevado aumento de las compras realizadas por familias y empresas del país.

Las principales claves de la mejora:

- El reducido tipo de interés
- Las mejores condiciones financieras ofrecidas por los bancos (especialmente menor necesidad de ahorro previo)
- La escasa retribución de los depósitos y letras del Tesoro
- La volatilidad de la Bolsa
- La percepción por parte de las familias de que el precio de la vivienda ya ha dejado de bajar
- La gran creación de empleo
- La mejora del poder adquisitivo de las personas que ya trabajaban
- Un tipo de interés fijo que garantiza una cuota constante durante toda la vida del préstamo

¿Cómo debe ser el endeudamiento?

- 1) **Debe ser a tipo de interés fijo.** A partir de 2019, es posible que salga el préstamo gratis, pues el tipo de interés real probablemente sea del cero (el nominal será equivalente a la inflación)
- 2) **Peligro:** el **90%** de los nuevos préstamos contratados son a tipo variable. Las familias no han aprendido casi nada de la crisis.

Previsiones mercado de alquiler en la ciudad de Barcelona (2016)

- 1) Incremento del precio del alquiler (2016): **15,5%** (el más elevado de la serie histórica que empieza en 2001)
- 2) Importe alquiler promedio (2016): **848,86** euros
- 3) Importe precio por m² (2016): **12,8** euros
- 4) Rentabilidad media del alquiler: alrededor del **3,5%**
- 5) Colocación del producto en la primera semana: **30%** (en 2015 fue de un **17%**)
- 6) Colocación del producto en menos de un mes: **95%** (en 2015 fue de un **86%**)
- 7) Barrio más caro: Barceloneta (claves: ubicación y escaso m² de la vivienda media)
- 8) Barrio más barato: Baró de Viver (claves: ubicación, entorno y escasa calidad de las viviendas)
- 9) Principal clave: escasez de producto
- 10) Expulsión de la demanda de alquiler hacia la periferia

Explicación

El incremento de la demanda y la reducción de la oferta harán que la sensación de escasez de producto aún sea más aguda. Casi nadie discutirá el importe del alquiler ni las condiciones demandadas por el arrendador. En la inmensa mayoría de propiedades, éste podrá elegir inquilino entre tres o más aspirantes si deja la vivienda en el mercado durante algo más de siete días. Por tanto, la posición del propietario será muy fuerte y muy débil la del arrendatario.

Una significativa parte de la población más pudiente procederá a cambiar la vivienda de alquiler por una de propiedad. Los principales motivos serán los bajos tipos de interés existentes, las mayores facilidades crediticias otorgadas por los bancos y una superior cultura financiera. Ésta les permitirá ver claramente que en el momento actual es mucho más barato mensualmente comprar que alquilar, pues los intereses pagados en la cuota hipotecaria serán sustancialmente inferiores al importe del alquiler.

Debido a ello, el mayor incremento de las rentas se dará en los distritos donde el arrendamiento es más económico y, por tanto, en los que su población está compuesta principalmente por obreros y familias de clase media – baja. Los distritos más beneficiados serán Nou – Barris, Horta y Sant Andreu. En Ciutat Vella, la subida también será superior a la media de la ciudad, debido principalmente a su privilegiada localización y a la escasa superficie de sus pisos.

No me extrañaría nada que ante la evolución del mercado de alquiler descrita en las anteriores líneas, el ayuntamiento decidiera intervenir. Si lo hace limitando el aumento de las rentas, tal y como han hecho en algunas otras ciudades europeas (por ejemplo, Berlín), se equivocará y el resultado será un mercado mucho más estrecho del que hoy en día es. Una gran parte de la población que querría alquilar un piso no podrá hacerlo, si no se aviene a pagar un precio superior al permitido por la ley. Una situación que haría aumentar considerablemente la importancia de la economía sumergida en el mercado de arrendamientos.

**PRINCIPALES CONCLUSIONES DEL
INFORME INMOBILIARIO ACTUALIDAD Y PERSPECTIVAS 2016
ESTUDIO SEMESTRAL DE FORCADELL Y LA UNIVERSITAT DE BARCELONA**

Artículo 1: Coyuntura económica e inmobiliaria

Los efectos de la desaceleración económica de China en la economía mundial vs. el firme despegue de la economía española

ECONOMÍA INTERNACIONAL

China es el epicentro de las turbulencias observadas en la economía mundial ocurridas a lo largo de los últimos meses de 2015 y los primeros de 2016. Si bien la desaceleración económica de China es una noticia trascendente, ésta no debería convertirse en un gran problema para la economía mundial si dicha desaceleración tiene carácter gradual y su duración es limitada en el tiempo. Si así fuera, el país asiático no necesitaría hacer ningún cambio en su modelo de crecimiento, basado en la demanda interna. Sin embargo, numerosos analistas económicos consideran que la desaceleración será abrupta y que el gobierno optará por sustituir el actual modelo por el antiguo basado en las exportaciones, la industria pesada y la inversión pública. Esta situación es la que ha generado una gran inquietud en los mercados financieros, los bancos centrales y más importantes del mundo y el FMI. Los principales índices bursátiles registraron caídas considerables como, por ejemplo, un 9,84% en el Eurostoxx 50 o un 5,46% del Standard & Poor's 500. Por su parte, la Reserva Federal ralentizó el ritmo de subidas de su tipo de interés de referencia. El BCE optó por su parte el BCE acordó incrementar la liquidez en la zona euro para luchar de forma más efectiva contra la ralentización económica y la deflación. Finalmente, en abril, el FMI rebajó ligeramente las previsiones de crecimiento del PIB mundial hasta sólo el 3,2% y el 3,5% en 2017 y, especialmente, alertó de un estancamiento secular. Si esta situación se produjera, se supondría la *japonización* de la economía mundial.

La desaceleración de China se explica por el menor aumento de sus exportaciones de bienes que no ha sido compensada por el mayor incremento de la demanda interna. Ello ha dado lugar al desplazamiento de una sustancial parte de la producción y de las inversiones de diversos sectores, entre los que destacan el textil, el calzado o la electrónica de consumo a países como Vietnam, Indonesia, Camboya o Laos. Las reformas efectuadas en los mercados laborales de algunos países del Sur de Europa, junto con la contención salarial observada en la mayoría de las naciones avanzadas, han provocado una sustancial mejora de la competitividad de las empresas ubicadas en ellas. Después de la crisis financiera de 2008, la disminución de las ventas de numerosos productos en múltiples países avanzados hizo que numerosas empresas comercializadoras redujeran el volumen inicial de sus pedidos. Esta actuación encareció la primera tirada de muchas marcas, especialmente de textil y calzado, que era mayoritariamente encargada a empresas situadas en el Sudeste asiático.

En los primeros meses de 2016 algunos medios de comunicación apuntaban la llegada de una nueva recesión relacionada con las posibles repercusiones de que tendría sobre la economía española y mundial una elevada devaluación del yuan respecto al dólar, efectuada en muy poco tiempo, debido a una desaceleración abrupta del crecimiento de China. Algunos analistas consideran que el actual modelo de desarrollo asiático, basado en la demanda interna, ha fracasado precisamente por un exceso de ahorro de las familias. Según ellos, se producirá un desplazamiento de la demanda de bienes desde los países avanzados hacia los emergentes. Por su parte, el Dr. Gonzalo Bernardos discrepa de la posición de dichos economistas, desmarcándose de la predicción de una posible nueva recesión global. Considera que la mayoría de países emergentes, especialmente América Latina, van a pasar de ser un acelerador de la economía mundial a constituir un freno. El motivo principal estará relacionado

con la caída del precio de las materias primas. Bernardos destaca que el país asiático únicamente está pasando por una fase de suave desaceleración y considera que China ni quiere ni necesita una sustancial devaluación de su moneda respecto al dólar. No obstante, sí le puede convenir una pequeña depreciación anual respecto a la divisa americana.

En conclusión, se prevé que en el ejercicio 2016 la economía mundial puede crecer un poco menos que en 2015 debido al menor crecimiento de los países del Sudeste asiático y de los productores de materias primas. En Estados Unidos y en la Unión Monetaria Europea no se observa ningún peligro de recesión ni de súbita desaceleración económica. El verdadero problema de la economía mundial está en América del Sur por los bajos precios de las exportaciones, la explosión de sus burbujas inmobiliarias, pueden llevar a Brasil, Colombia y Perú a un círculo vicioso caracterizado por la combinación de recesión, depreciación continuada de sus monedas y elevada inflación.

La sustitución de una sustancial parte de la demanda exterior por la interior afectaría muy favorablemente al sector inmobiliario y de la construcción. En definitiva, aunque el peor escenario posible se dé en la economía mundial, los próximos tiempos para el mercado de la vivienda serán buenos. En el sector inmobiliario, la precaución siempre es una virtud, en cambio, en la actualidad el miedo es un gran problema.

ECONOMÍA ESPAÑOLA

En 2015, entre los países más poblados de la Unión Europea, España ha sido el segundo que más ha crecido, únicamente superado por Polonia. En términos macroeconómicos, la salida de la crisis ha sido similar al despegue de un avión y no parecida al vuelo de una gallina, tal como inicialmente casi todo el mundo preveía. Se puede decir que la fortuna ha tenido una gran importancia en ello mediante 3 acontecimientos: gran caída del precio del petróleo, la compra de deuda pública en el mercado secundario por parte del BCE y la depreciación del euro. A ello se le sumó un cuarto factor que generó un incremento adicional del PIB: la sucesión de elecciones. En términos porcentuales, el principal impulsor del PIB por el lado de la demanda fue el gasto de las familias (57,2% del total).

La inversión en construcción ha sido un factor esencial que explica la gran diferencia de crecimiento económico entre 2014 y 2015. Mientras en el primero decreció un 0,1%, en el segundo aumentó un 5,3%. La diferencia se debe a la mayor licitación de obra civil y el incremento del dinero dedicado por el sector privado a la edificación. Cabe destacar también que el elevado crecimiento obtenido fue conseguido sin necesidad de que el país invirtiera más de lo que ahorraba.

Desde la perspectiva macroeconómica, las notas negativas del ejercicio 2015 son principalmente 2: un excesivo déficit público y un todavía muy elevado nivel de desempleo. A pesar de ello, el ratio deuda pública/PIB disminuyó por primera vez desde 2007 aunque de forma muy escasa (pasó del 99,3% al 99,2%). No obstante, se prevé que este sea el primer paso de una tendencia que hará que dicho cociente decrezca notablemente durante los próximos ejercicios.

La previsión de la economía española para el 2016 es que crezca un 3%. A diferencia de 2015, el consumo privado crecerá más que el PIB en un 3,4% como consecuencia de un mayor incremento de la remuneración real media de los asalariados y en un más fácil acceso al crédito. En comparación con el aumento del año anterior la inversión que más volverá a crecer será la realizada en construcción. Las medidas adoptadas por el BCE contribuirán decisivamente a un mayor aumento del consumo y la inversión privada respecto al 2015. En turismo, 2016 será un año record. En definitiva, 2016 será un buen año para la economía española, casi tanto como el precedente.

**PRINCIPALES CONCLUSIONES DEL
INFORME INMOBILIARIO ACTUALIDAD Y PERSPECTIVAS
ESTUDIO SEMESTRAL DE FORCADELL Y LA UNIVERSITAT DE BARCELONA**

Artículo 2:

Estado del mercado industrial-logístico, de oficinas y de locales comerciales en Catalunya

MERCADO INDUSTRIAL

La evolución de los distintos segmentos del mercado industrial en 2015 ha sido similar en cuanto al moderado aumento de rentas y de precios, excepto en el mercado de naves logísticas, que registró un notable aumento de rentas en el 2º semestre. La mejora de la coyuntura junto con las mayores facilidades otorgadas por los bancos en el acceso al crédito explican el aumento de la demanda de naves en 2015 y que se inició en el 2º semestre de 2014. Ello ha conllevado una reducción de la disponibilidad de productos de grandes dimensiones. La demanda de compra es más positiva aunque más contenida que la de alquiler y, además, ha mantenido sus precios en los primeros meses de 2016.

En cuanto a contratación, en 2015 el mercado de naves industriales superó los 300.000 m² mientras que el logístico se situó en los 567.000 m², suponiendo el 90% en alquiler y el 10% en venta. En el mercado logístico, la contratación aumentó en un 82% respecto al año anterior. Los solares, por su parte registraron un notable aumento de la demanda. Es destacable también el notable aumento de operaciones logísticas ligadas al e-commerce. El mercado logístico en Barcelona y su área de influencia sigue siendo muy atractivo para los inversores. Socimis y fondos de inversión internacionales han sido los principales actores del mercado. Además, hay que tener en cuenta que la elevada competencia y la escasez de producto en el mercado ha provocado un ajuste de las rentabilidades, cercanas al 7% en Zona Prime.

La demanda de naves industriales se caracteriza por la condición de que sea coste cero. Desde mediados de 2014 se observa una tendencia hacia el incremento de espacios, la mejora de las instalaciones y una mejor ubicación. Destaca también el aumento de usuarios finales que compran a partir de finales de 2014 con una financiación del 60% de las naves. Las grandes empresas y del sector logístico tienen muy en cuenta la variable superficie. Además, la escasez de naves de elevada superficie y la especificidad de la demanda hace que en este sector se impulsen proyectos “llave en mano”, que cumplan los estándares de calidad y que se puedan utilizar para diversas actividades sobre todo relacionadas al sector logístico ligadas al e-commerce. En cuanto a altura, la demanda óptima son los 10 m. y en cuanto a distribución, se prefiere una sola planta (baja) y a una planta piso que ocupe la parte frontal de la nave.

En relación a la oferta, es destacable el aumento de la contratación y la reducción de stocks de naves industriales. Especialmente el 1ª y 2ª corona es realmente difícil encontrar naves de entre 1.500 m² y 5.000 m². La oferta de naves industriales sigue concentrada en si inmensa mayoría en las comarcas del Barcelonès, el Baix Llobregat, el Vallès Occidental y el Vallès Oriental, concentrando un volumen de disponibilidad algo mayor en las naves de alquiler que en las de venta. En las comarcas más alejadas la disponibilidad es escasa en los 2 segmentos. En el mercado de naves logísticas, en 2015 se realizaron un total de 53 operaciones, de las que 21 fueron contratadas con superficies superiores a los 10.000 m².

Las rentas medias de alquiler de naves industriales han aumentado en todas las comarcas a excepción del Camp de Tarragona. Por su parte, los precios de venta han aumentado en todas las comarcas después de registrar aún descensos en 2014. En cuanto a los precios medios de los solares industriales la mayoría de comarcas excepto al Alt Penedès y el Camp de Tarragona

registran un aumento en 2015 tras años de caídas. Los mayores incrementos se registran un aumento en 2015 tras años de caídas.

EL MERCADO DE OFICINAS EN BARCELONA

La contratación en el mercado de oficinas en 2015 ha seguido creciendo como ya lo hizo en 2014. La disponibilidad ha disminuido hasta el 13% a finales de 2015 como consecuencia del aumento de la demanda y la escasez de nuevo proyectos. Las expectativas de crecimiento han aumentado la necesidad de contratar espacios en un momento en que las rentas de alquiler se encuentran en el nivel más bajo excepto en la zona prime. Las empresas, que en los peores momentos de la crisis redujeron espacio y costes ahora han invertido la tendencia y crecen ahora en el propio edificio donde se encuentran. En consecuencia, los periodos de negociación se han acortado, siendo inferiores a los 6 meses y se prevé que la demanda siga aumentando con la consiguiente reducción del periodo de desocupación. La recuperación del mercado se refleja en la actividad constructora con una entrega esperada para 2016 de 31.000 m² y con un nuevo edificio de oficinas de 19.700 m² que estará disponible en 2017.

Las rentas seguirán subiendo por la escasez de la superficie de calidad disponible y en buenas zonas. Los precios medios de venta de oficinas en 2015 han aumentado en 2015 en todas las zonas a excepción de la Periferia, que es la única zona que experimenta un descenso entre 2013 y 2015. En general, el aumento en 2015 ha sido mayor que el registrado en las rentas de alquiler. La inversión en oficinas supuso más de 900 millones de euros con una variación anual del 10,6%. Los principales inversores son los fondos institucionales, las Family Offices y las Socimis. El capital inversor internacional sigue siendo el principal dinamizador en relación al nacional, el cual se espera que se reactive durante el 2016.

La demanda de oficinas de alquiler se concentra el 80% entre la zona prime, la zona centro y los Nuevos Distritos de Negocios, lo que confirma que la ubicación es un factor importante para la mayoría de empresas. Las superficies más demandadas siguen estando entre los 200 m² y los 500 m² en el centro de Barcelona. La demanda de compra ha registrado un leve incremento en 2015 después de la atonía registrada en los últimos años. En consecuencia, la demanda de oficinas sigue concentrándose en el alquiler, aunque se prevé una evolución positiva de las ventas a lo largo de 2016.

MERCADO DE LOCALES COMERCIALES

La evolución del mercado de locales comerciales ha sido positiva a lo largo de 2015 consolidando la recuperación iniciada en la 2ª mitad de 2014. El sector mantiene su habitual escasez de producto y sigue existiendo más demanda que oferta en el mercado. Las mejores localizaciones no tienen prácticamente locales disponibles, lo que dificulta el cierre de buenas localizaciones. Hay una demanda de inversión por la recuperación del nivel del consumo de las familias en España que conlleva una mayor contratación de superficie y la apertura de nuevos locales comerciales. En el centro de Barcelona la demanda de inversión de locales arrendados o con potencial de ubicar a retailers de 1ª línea aumentó más de un 20% en el 2º semestre de 2015 respecto al 1º.

En 2015 se registró un aumento de precios pero con una bajada de la rentabilidad y que varía según la línea, en la 1ª un 5%, en la 2ª un 6% y en la 3ª un 7%. La ciudad condal sigue siendo una de las ciudades españolas más atractivas en el retail de lujo. Los principales inversores han sido Socimis, Family Offices, fondos institucionales y fondos privados nacionales e internacionales. Las variables más relevantes para la demanda de locales comerciales son la localización, el precio y la superficie. La mayoría de las empresas del comercio minorista utilizan como principal estrategia comercial para darse a conocer a su clientela potencial la ubicación en una zona de elevado tránsito peatonal.

Respecto a los sectores de actividad del demandante se registra un aumento del peso de la restauración y del equipamiento de la persona que representan en el 2º semestre de 2015 el 30% y el 23% de la distribución respectivamente. También aumenta la proporción en los sectores del hogar y del ocio pero con porcentajes muchos más bajos en la distribución de la demanda. La distribución de la demanda en base a la superficie en 2015 muestra la preferencia por locales de entre 81 m² y 200 m².

La falta de stock para hacer frente al fuerte impulso de la demanda y la nula posibilidad de ampliar lateralmente los locales ha conllevado una transformación de principales y sótanos. La disponibilidad de los locales comerciales de alquiler en las zonas más demandadas sigue siendo escasa y se espera que baje de forma generalizada debido a la recuperación del sector. La disponibilidad de venta en 2015 se ha reducido en la 1ª, 2ª y 4ª línea respecto a 2014, mientras que en la 3ª línea ha aumentado alrededor de un 10%, alcanzando el 57,6% del volumen de locales en el 2º semestre de 2015. El periodo medio de desocupación de locales de alquiler ha disminuido en todas las zonas en el 2º semestre de 2015, siendo en el caso de la 1ª y 2ª línea de solo 1 mes.

Las rentas medias de alquiler de locales comerciales en 2015 han aumentado en todas las zonas, especialmente en la 3ª y 4ª línea con un incremento anual del 15,8% y del 14,3% respectivamente. Los precios medios de venta de locales comerciales oficinas han aumentado en 2015 en todas las zonas a excepción de la 4ª línea que es la zona que experimenta un descenso entre 2013 y 2015.

**PRINCIPALES CONCLUSIONES DEL
INFORME INMOBILIARIO ACTUALIDAD Y PERSPECTIVAS 2016
ESTUDIO SEMESTRAL DE FORCADELL Y LA UNIVERSITAT DE BARCELONA**

Artículo 3:

El mercado de la vivienda en España: Situación actual y perspectivas de futuro

El 2015 fue el año del cambio. El mercado residencial transitó de la crisis a la recuperación. La primera finalizó en 2014 y la segunda empezó a aparecer durante el pasado ejercicio. No obstante, aún no se observó en la mayor parte del país, pues principalmente se dejó sentir en las ciudades más grandes y, en especial, en Barcelona y Madrid. Mientras en la ciudad de Barcelona, especialmente en sus mejores barrios, las ventas aumentaban considerablemente y el precio de forma significativa; en la mayoría de los municipios situados a una distancia superior a los 30 km. de la capital catalana, las primeras lo hacían escasamente y el segundo permanecía casi inalterado.

Las familias de clase media – alta y alta fueron el principal motor de la recuperación. Las razones fueron primordialmente tres: la necesidad de disponer de ahorro previo a la compra; la exigencia de entidades financieras de tener ingresos familiares mensuales iguales o superiores a los 3.000€ para conceder una hipoteca; y la constatación de la finalización de la larga crisis macroeconómica. Los motivos de compra más usuales fueron: la mejora de la vivienda actual y la inversión. Mayoritariamente las viviendas adquiridas fueron de segunda mano. Las razones más importantes fueron el escaso stock de pisos nuevos sin vender en las mejores zonas de las grandes ciudades y el reducido número de promociones iniciadas recientemente en ellas.

La escasa demanda de primer acceso a la propiedad estuvo integrada por las parejas que ya llevaban conviviendo muchos años y poseían uno o más hijos en lugar de parejas jóvenes. Unas familias que habían adquirido sus viviendas más tarde de lo que lo habrían hecho en casi cualquier otra coyuntura. El número de viviendas vendidas pasó de 365.621 unidades en 2014 a 401.281 durante el pasado año. En términos porcentuales, un 9,7% más. Sin duda, un incremento moderado. La inmensa mayoría de los pisos vendidos fueron usados (el 87,8%), siendo su reducida oferta el principal motivo de las escasas ventas de los nuevos (únicamente 48.962 unidades). Una situación que no se parece en nada a la observada en 2007, último año del anterior período de expansión, donde los segundos poseían una cuota de mercado del 49,3%, aproximadamente cuatro veces más que la del último año (12,2%).

El precio en 2015 subió un 4,2% según el Instituto Nacional de Estadística y un 1,8% para el Ministerio de Fomento. El número de viviendas visadas en 2014, según el Consejo General de Colegios de Arquitectos, fue de 33.410 unidades. Sin duda, una cifra raquítica. (Los datos referentes al conjunto de 2015 aún no están disponibles.) Dado el elevado incremento observado en el primer semestre y a la más que probable mejora del mismo durante el segundo, estimo que dicho número se habrá situado durante el pasado año en aproximadamente 48.000 unidades. En términos porcentuales, un aumento del 45%. Por tanto, a pesar del elevado aumento previsto, el número total continuó siendo muy reducido. En definitiva, el ciclo cambió y la recuperación llegó. Ésta fue muy tenue y principalmente se observó en las grandes ciudades del país, especialmente en Barcelona y Madrid. En 2016, una nueva coyuntura económica internacional y financiera, unido al elevado ritmo de crecimiento del PIB español, acabarán con la resaca y llevarán al mercado residencial a una nueva etapa de auge.

En el inicio de 2016, los principales medios de comunicación del país han transmitido a la población un mensaje equivocado: la caída del precio del petróleo ha provocado el derrumbe de las Bolsas. No es verdad. La caída del precio del petróleo es muy positiva para la economía

española, pues reduce el valor de las importaciones efectuadas y aumenta el consumo privado. En marzo de 2016, la tasa de inflación fue negativa, situándose en un -0.8% interanual. La deflación estuvo motivada por dos principales causas: la caída de los precios de transporte (- 5,3%) y de los gastos derivados del uso de una vivienda (-6,3%). En concreto, la disminución del IPC ha sido principalmente consecuencia de la caída del precio de las materias primas y, en particular, del petróleo y gas natural. Una deflación que posee un carácter benigno y no corrosivo. La disminución de la tasa de inflación reduce generalmente la rentabilidad de los productos financieros con escaso riesgo, tales como los depósitos o las letras del Tesoro. Un aspecto que hace relativamente más atractivos a aquellos que tienen uno elevado, tal y como es el caso de las acciones.

A pesar del gran atractivo a medio y largo plazo de la Bolsa española, muchas familias no han desplazado su dinero desde la renta fija a la variable, sino que lo han hecho hacia la vivienda. Los principales motivos han sido: el carácter sumamente conservador de numerosos inversores, la incertidumbre generada en torno al futuro económico de China y la errónea vinculación efectuada, influida por los medios de comunicación, entre las variaciones del precio del petróleo y el de las acciones. La combinación de la caída de las Bolsas y de la tasa de inflación en la zona euro alarmó al BCE. En el 2015, el PIB de la eurozona sólo creció un 1,6% y el empeoramiento de la coyuntura económica internacional amenazaba a principios de 2016 con provocar un aumento del mismo inferior incluso al del pasado ejercicio. Por tanto, la recuperación plena del conjunto de países de la Unión Monetaria Europea estaba más en peligro de lo que parecía unos meses atrás. Ante tal posibilidad, la reacción del BCE fue la adopción de una política monetaria más expansiva. En la reunión de su Consejo Ejecutivo del mes de marzo, las medidas más destacadas tomadas fueron: la disminución del tipo de interés de referencia al 0%, el aumento de la compra mensual de bonos (de 60.000 a 80.000 millones de euros), la reducción del tipo de interés de la facilidad de depósito y la realización de cuatro barras libres de liquidez (préstamos a cuatro años a los bancos a un tipo máximo del 0%) entre junio de 2016 y marzo de 2017.

Las diferencias inmobiliarias entre 2006 y 2016

Después de la década peligrosa (2006 – 2015) vendrá un quinquenio maravilloso (2016 – 2020). Aunque el precio subirá en 2016 un 12%, no creo que en lo que resta de la década actual su evolución anual supere dicho nivel. Tampoco pienso que en ninguno de los años que quedan la cifra de ventas se acerque al máximo histórico observado en 2006.

La demanda especulativa de viviendas reaparecerá, pero será muy reducida y circunscrita a unas determinadas zonas de las grandes ciudades. En concreto, las calles más emblemáticas de las mismas y algunas partes de los barrios de más alto standing. Por tanto, bienvenidos a una etapa de expansión saludable del mercado residencial, siempre y cuando los bancos no vuelvan a cometer los errores del pasado. Un aspecto por el que no me jugaría ni tan sólo la parte sobrante de la uña de uno de mis dedos meñiques.

Las 7 reglas del mercado residencial

- 1) Un bajo tipo de interés del BCE hace que generalmente comprar una vivienda sea una mejor opción que alquilarla
- 2) Es una mejor opción inversora adquirir suelo que viviendas
- 3) La vivienda es una inversión más rentable que la Bolsa
- 4) El mercado residencial se comporta como una mancha de aceite
- 5) La generación de una burbuja inmobiliaria generalmente viene precedida de otra de carácter financiero
- 6) Las viviendas de alto standing no son un activo refugio en tiempo de crisis inmobiliaria
- 7) La rentabilidad vía alquiler de una vivienda es baja

**PRINCIPALES CONCLUSIONES DEL
INFORME INMOBILIARIO ACTUALIDAD Y PERSPECTIVAS
ESTUDIO SEMESTRAL DE FORCADELL Y LA UNIVERSITAT DE BARCELONA**

Artículo 4:

El mercado de alquiler en Barcelona: situación actual y perspectivas de futuro

En 2015, el mercado de alquiler en Barcelona se caracterizó por la escasez de producto. Ello provocó que la mayoría de las operaciones se cerraran rápidamente y que el arrendatario aceptara casi por completo el precio y las condiciones establecidas por el arrendador. El análisis de la cartera gestionada en 2015 por Forcadell lo demuestra: el 17% de las viviendas disponibles se alquilaron en un plazo inferior a una semana y el 86% en menos de un mes. En 2014, estos porcentajes son ligeramente superiores a los de 2014, siendo éstos del 7% y del 68% respectivamente. En la etapa 2009-2013 el mercado se comportó de un modo sustancialmente diferente. Entonces, el arrendatario conseguía frecuentemente imponer en las negociaciones algunas de sus principales condiciones, siendo las más usuales la rebaja del importe del alquiler y de la fianza. La diferencia entre los dos periodos es clara: el año pasado había un exceso de demanda al precio vigente mientras que lo que existía en la etapa de crisis era un exceso de oferta.

La escasez de producto fue el resultado tanto de una reducción de la oferta como de un aumento de la demanda de alquiler, siendo probablemente más importante el primer efecto que el segundo. Un efecto que continúa en 2016 y que presumiblemente se extenderá a lo largo de los próximos ejercicios. La disminución de la oferta vino determinada principalmente por 3 factores: la subida de los precios de los pisos de segunda mano, la mayor facilidad para encontrar un adquiriente de los mismos y la ejecución de numerosas opciones de compra concedidas a arrendatarios por promotores en los años anteriores. Durante la crisis inmobiliaria, muchos propietarios quedaron atrapados en el mercado de compraventas. La mayoría de ellos disponían de una vivienda que querían vender por 2 principales motivos: la recibieron en herencia o la adquirieron con finalidad especulativa durante la postrera etapa de la burbuja inmobiliaria. Al no necesitar urgentemente liquidez, ni poder vender las viviendas al precio deseado ni tampoco a uno mínimamente adecuado debido primordialmente a la inexistencia de interesados, decidieron esperar a que vinieran tiempos mejores. En el periodo 2008-2014, la elevada dificultad que muchos promotores tenían para vender sus nuevas viviendas les llevó a ofrecer a los interesados en ellas un contrato de alquiler con opción a compra. En la mayoría de ocasiones, la ejecución o no de la opción depende de si el precio resultante, una vez restada la prima y un porcentaje o la totalidad de los alquileres sufragados, es inferior o no al existente en el mercado.

En el ejercicio 2015, el aumento de la demanda de viviendas de alquiler vino principalmente determinado por: la mejora de la cantidad y la calidad del empleo, el incremento del poder adquisitivo de los asalariados y el mayor número de trabajadores desplazados a Barcelona, durante al menos algunos meses, por motivos de trabajo. No obstante, no todos los efectos fueron positivos para el mercado del alquiler durante el año pasado, sino que también hubo uno negativo: el desplazamiento de una parte de la demanda hacia el mercado de compraventa. Unos bajos tipos de interés, una mayor confianza en la recuperación económica y la percepción de una sustancial mejora del mercado residencial hicieron que un significativo número de familias que vivían de alquiler decidieran que era el momento adecuado para adquirir un piso. La mayoría hacía tiempo que había decidido comprar uno, pero no habían determinado cuando lo harían. En conclusión, el mercado es cada vez más selecto y expulsa de la ciudad a las familias con menor poder adquisitivo. Si la Administración decide intervenir, debe vigilar de no establecer medidas punitivas a los propietarios que hagan que el mercado

sea más pequeño de lo que es en la actualidad. Si así sucede, puede que las rentas suban menos pero también es muy posible que sea más difícil conseguir una vivienda de alquiler en Barcelona.

NÚMERO DE CONTRATOS

La disminución de la oferta de viviendas de alquiler y la mayor permanencia de los inquilinos en ellas provocaron en el último año una caída del número de contratos firmados. La escasa demanda solvente permitió el desplazamiento de pisos desde el mercado de compraventas hacia el de arrendamientos. Durante el periodo de crisis, la rotación de alquileres aumentó en una elevada medida por dos principales motivos: el desplazamiento de numerosas familias hacia un piso con una renta más baja y el regreso de numerosos jóvenes a la vivienda de sus progenitores.

En el ejercicio 2015, la mejora de la coyuntura económica y la elevada creación de empleo generada, provocaron un aumento de la demanda solvente de alquiler. Dicho aumento, junto con la reducción de la oferta, llevaron a la creación de un exceso de demanda. En los próximos años es muy probable que el número de contratos firmados continúe reduciéndose, no obstante a un menor ritmo que el observado en 2015.

RENTAS DE ALQUILER

Desde cualquier perspectiva, en el ejercicio 2015 el alquiler en la ciudad de Barcelona se encareció notablemente. El importe destinado al arrendamiento de un piso subió un 6,9%, haciéndolo en mayor medida el m² alquilado: un 9,2%. Desde el año 2001, la evolución de las rentas de alquiler por vivienda se pueden dividir en tres fases: una primera de bonanza económica (2001-2008), una segunda de recesión (2009-2013) y una tercera de recuperación (2014-2015).

PERSPECTIVAS PARA 2016

En el ejercicio 2016, continuará la tendencia observada en 2015 e iniciada en 2014. Así pues, la oferta de viviendas de alquiler seguirá reduciéndose y la demanda aumentando. El principal motivo de la disminución de la primera volverá a ser el desplazamiento desde el mercado de alquiler al de compraventas de numerosos pisos. La clave estará en un elevado aumento del precio de la vivienda usada en la ciudad. La expectativa es que crezca un 17%.

Una significativa parte de la población más pudiente procederá a cambiar la vivienda de alquiler por una de propiedad. Los principales motivos serán los bajos tipos de interés existentes, las mayores facilidades crediticias otorgadas por los bancos y una superior cultura financiera.

La rentabilidad actual del alquiler en Barcelona (alrededor del 3,5%) ya sería considerada como muy reducida si la coyuntura inflacionista fuera normal. Por tanto, si los actuales propietarios deben conformarse con ella durante los próximos años, una significativa parte de los mismos probablemente opte por vender sus propiedades y convertir en líquido la plusvalía acumulada. Una parte del dinero obtenido previsiblemente irá a la compra del patrimonio inmobiliario en otras ciudades. Por tanto, el remedio será mucho peor que la posible enfermedad.

La intervención de la Administración tiene que ir dirigida principalmente a incrementar el patrimonio público de viviendas de alquiler. De ninguna manera debe intentar regular directamente el mercado mediante la imposición de controles, pues dicha regulación muy probablemente empeoraría la situación de los más débiles: los demandantes. Lo haría a través de su expulsión, por vías indirectas, del mercado de alquiler de la ciudad de Barcelona.