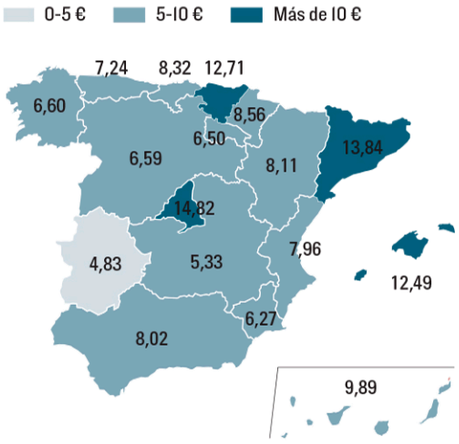
ASÍ ARRANCA EL MERCADO RESIDENCIAL ESPAÑOL EN 2020

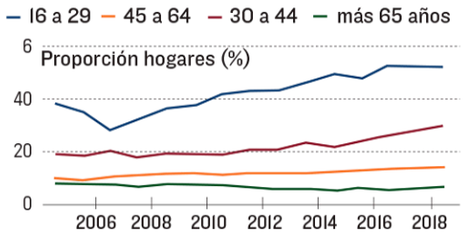
INCREMENTO MENSUAL DEL ALQUILER POR CCAA

Octubre 2019 (€/m² al mes)

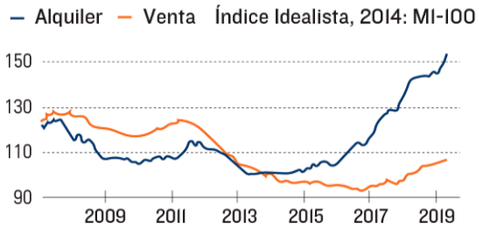


	Variación mensual (%)
Navarra	8,2
Aragón	2,4
Andalucía	2,2
P. Vasco	1,8
Baleares	1,5
Canarias	1,3
La Rioja	1,3
Extremadura	1,1
C. Valenciana	0,9
C. La Mancha	0,7
Galicia	0,7
Asturias	0,5
Murcia	0,4
Cantabria	0,2
Madrid	0,2
C. y León	**-0,2**
Cataluña	**-0,4**
España	2,4

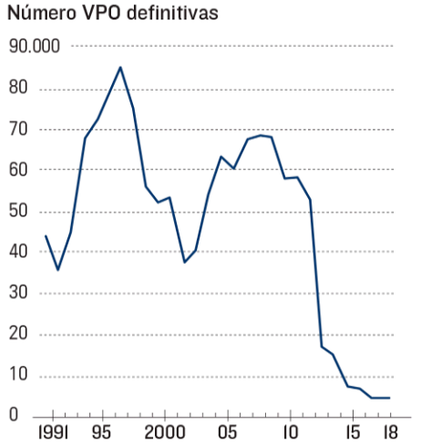
ALQUILER RESIDENCIAL POR GRUPOS DE EDAD



PRECIOS DE OFERTA DE LA VIVIENDA RESIDENCIAL



EVOLUCIÓN DEL NÚMERO DE NUEVAS VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL EN ESPAÑA (1981-2018)



FUENTE: Fotocasa, Banco de España.

EL MUNDO

Atisbo de bajadas en el alquiler

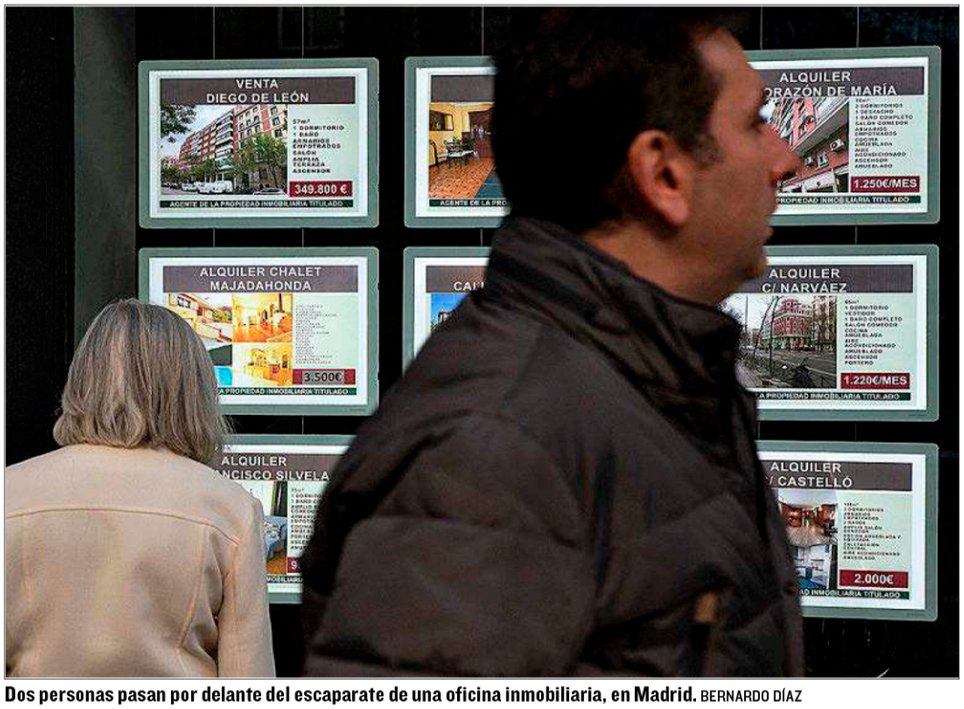
- **El sector ya percibe señales de agotamiento en ciudades como Barcelona y espera que 2020 ajuste los precios**
- **El techo anunciado por Sánchez e Iglesias inquieta a propietarios e inversores, que temen una caída de la oferta**

MARÍA HERNÁNDEZ MADRID

Moderación, estabilización, normalización... son varios los términos que utilizan los expertos para aventurar por dónde irán las cosas este 2020 cuando se habla de vivienda en España. Tras casi un lustro vigoroso en el mercado, el próximo ejercicio se presenta clave para la transición hacia un escenario más ajustado y equilibrado en el que la desaceleración económica y la cuestión política determinarán la intensidad del ajuste. Será, dicen los expertos, un año protagonizado por el alquiler, y será también un ejercicio en el que podrían empezar a registrarse las primeras caídas en los precios tras años de ascensos a doble dígito.

Todas las miradas apuntan a Barcelona; aquí comenzaron a notarse los primeros incrementos tras la crisis inmobiliaria de 2008 y aquí es también donde los analistas empiezan a atisbar los primeros síntomas de agotamiento. Detrás de ella podrían venir más.

«Un caso llamativo es el de Cataluña y más concretamente el de la ciudad de Barcelona, que es la primera región que está empezando a dar síntomas de agotamiento. Y es que en 2017 el precio de alquiler que se incrementaba a un ritmo casi del 20% empezó a crecer a menor ritmo hasta que en febrero de 2018 tuvo un alza interanual del 1,2%. En el caso de Barcelona, desde marzo de 2017 el precio de la vivienda en alquiler no crece por encima del 10% y en 2019, las variaciones se han movido entre el 1% y el 5%. El camino de contracción de precios que ha empezado Cataluña, y más concretamente Barcelona, es posible que lo veamos en otras ciudades y comunidades en 2020», señala Ismael Kardoudi, director de Estudios y Formación de Fotocasa.



Dos personas pasan por delante del escaparate de una oficina inmobiliaria, en Madrid. BERNARDO DÍAZ

El análisis no hay que entenderlo de manera alarmista por parte de los más agoreros ni triunfalista por parte de los inquilinos, que llevan tiempo viendo crecer sus rentas de manera casi inasumible.

Los bajos salarios, las mayores restricciones de las entidades para conceder créditos hipotecarios o la movilidad laboral hacia los grandes núcleos urbanos han impulsado la demanda de arrendamiento de tal manera que la oferta se ha quedado escasa. Ese desequilibrio ha agravado el problema de accesibilidad a la vivienda, especialmente entre los más jóvenes, y ha provocado también un vertiginoso ascenso de los precios; en los últimos cinco años y según los datos del Banco de España, se han disparado un 50% de media, aunque la subidas varían y han sido mayores en ciudades como Madrid, Málaga, San Sebastián o Barcelona.

«Para 2020 se pueden estimar, dadas las proyecciones de organismos oficiales y privados, unos crecimientos a nivel nacional de entre el 2% y el 3%, sujetos a una evolución económica y política racional, tanto interior como exterior», responde Samuel Población, director nacional de Residencial y Suelo de la consultora CBRE España.

La evolución no será homogénea, como no lo ha sido hasta ahora. «Desde Fotocasa consideramos que los precios, tanto de venta como de alquiler, seguirán moderándose y que, aunque se hará a diferentes velocidades, los mercados que ya están empezando a dar señales de agotamiento, como el catalán, empezarán un camino de moderación. Sin embargo, en algunas grandes ciudades como Madrid continuarán las tensiones», comenta Ismael Kardoudi.

RIESGOS

La evolución del mercado, tanto en alquiler como en venta, dependerá de factores que ya han tenido repercusión en 2019: el previsible desenlace del Brexit o la desaceleración económica global tienen una dimensión internacional, pero también hay riesgos relevantes dentro de nuestras fronteras.

Por un lado, la digestión de la Ley Hipotecaria, que entró en vigor el pasado mes de junio y ha afectado al número de compraventas e hipotecas concedidas en el tramo final de 2019. De cara a 2020, desde Pisos.com creen que estos indicadores se recuperarán y alcanzarán cierta velocidad de crucero. En concreto, esperan que las transacciones ronden las 530.000 compraventas a finales del próximo año, mientras que las hipotecas podrían subir un 4% respecto a 2019, hasta alcanzar los 360.000 créditos concedidos. Respecto a los visados para nueva construcción, se superarán los 120.000 por primera vez desde 2008, lo que permitirá aumentar la oferta residencial para dar respuesta a la demanda.

El otro riesgo interno es la inestabilidad política y la formación del nuevo Gobierno. Todos los actores del sector inmobiliario coinciden en que los cambios normativos que se dieron en 2019 paralizaron parte de la actividad del mercado y ahora miran con inquietud y preocupación la propuesta de limitar los precios del alquiler.

Es una de las medidas estrella del acuerdo de Gobierno de PSOE y Unidas Podemos, a pesar de que su aplicación en grandes ciudades como París no ha arrojado hasta ahora los resultados esperados y a pesar de que los expertos llevan tiempo advirtiendo de las posibles consecuencias. «La intervención del mercado libre por parte de la Administración podría desincentivar la atracción de inversores que dinamicen la oferta de alquiler y de obra nueva», reconoce Samuel Población.

El baile normativo lastró el mercado en 2019 y el sector teme que ahora se repita

La fijación de topes no ha contenido los precios en grandes ciudades como París

Desde la Agencia Negociadora del Alquiler consideran que medidas de ese tipo son «ineficaces para solucionar las necesidades de acceso a la vivienda» y podrían agravar las tensiones. «En todos los países en los que se han aplicado, las rentas no han bajado y se han mantenido los altos precios», explica José Ramón Zurdo, director general de la firma.

RETOS

Pero no todo son riesgos en el mercado. También hay retos y el principal de cara a los próximos meses pasa por aumentar la oferta de vivienda disponible, tanto para venta como para alquiler. «Se trata de una cuestión que prácticamente todos los partidos políticos han recogido en sus programas electorales. En este sentido, la búsqueda de sinergias con el sector privado debería ser una opción preferente», según Kardoudi.

También desde Altamira destacan la necesidad de la colaboración público-privada. «Los retos para el próximo año serán adecuar la producción a la demanda de cada zona, la necesidad de financiación, tanto para la adquisición de suelo finalista a los promotores como a los compradores particulares de obra nueva, y la falta de mano de obra en la construcción, que no contribuye a la reducción de costes», comentan desde la compañía a EL MUNDO.

«Todo pasa por un incremento de la oferta y garantías a los propietarios en los mercados donde esto se requiera», añade Samuel Población, de CBRE.