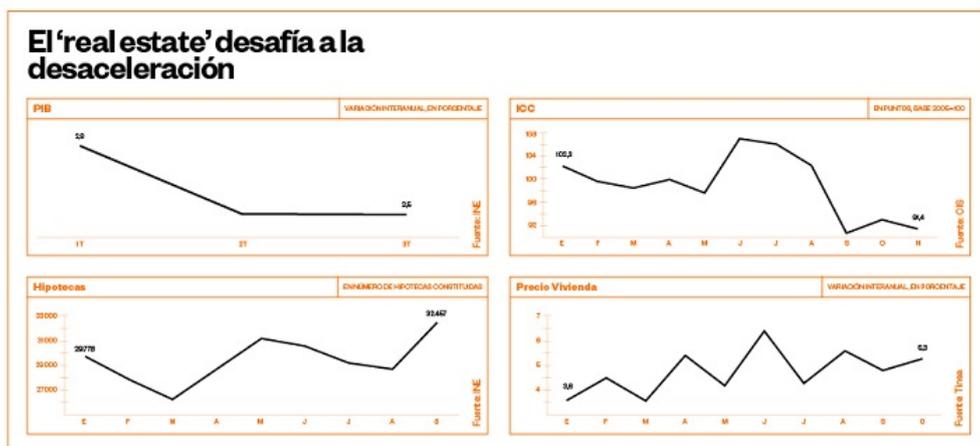


Mercado

2018, el año en que el 'real estate' plantó cara a la desaceleración

El sector inmobiliario ha cerrado 2018 con buenos datos tanto en la firma de hipotecas como en el aumento de su plantilla de trabajadores. Los precios del residencial también han ido al alza, pero el retroceso de la confianza de los consumidores parece indicar que se avecina el fin de un ciclo.

Berta Seijo
24 dic 2018 - 05:00



La recuperación del *real estate* se ha consolidado en España en 2018. Tras cerrar 2017 con datos positivos, **el sector ha vuelto a dar el do de pecho este año con un aumento tanto en la firma de hipotecas como en la generación de empleo**. El buen comportamiento de la economía española ha ayudado a impulsar el inmobiliario, que ha experimentado un incremento en el precio de sus activos. No obstante, la caída del Índice de Confianza del Consumidor (ICC) en la recta final de 2018 y las previsiones a la baja de los organismos nacionales e internacionales podrían suponer un posible fin de ciclo para el *ladrillo*.

El número de hipotecas firmadas en España ha acelerado su crecimiento en 2018. El año empezó con buen pie, con 29.778 contratos, un 9,2% más que en el mismo mes de 2017. La tendencia siguió al alza en febrero, con un repunte del 13,8%, pero los préstamos para vivienda cayeron en marzo, con un descenso del 5,22%.

Las hipotecas repuntaron con fuerza en abril, con 28.724 contratos, un 34,2% más que en el mismo periodo de 2017

No obstante, tras la caída del tercer mes del año, las hipotecas volvieron a coger fuerza en abril, con 28.724 contratos, un 34,2% más que en el mismo periodo de 2017. A partir de entonces, y según los últimos datos disponibles, que se corresponden a septiembre, la firma de este tipo de préstamos encadena seis meses consecutivos de incrementos.

Aún está por ver, sin embargo, cuáles han sido las consecuencias generadas por la batalla legal por las hipotecas que mantiene el sector desde octubre. Por aquél entonces, la Federación de Asociaciones Inmobiliarias (FAI) estimaba en más de 8.000 las operaciones hipotecarias paralizadas en toda España a raíz de la decisión del Tribunal Supremo de que fueran los bancos quienes tuvieran que pagar el impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados (AJD).

En cualquier caso, el importe medio de las hipotecas sobre viviendas también se ha elevado en términos interanuales durante los últimos doce meses, llegando a 127.732 euros a cierre de septiembre. Asimismo, **el capital prestado en el sistema financiero español para adquirir un inmueble se elevó un 14% en tasa interanual**, hasta situarse en 4.145,8 millones de euros en el noveno mes del año.

El 'real estate' aumenta su plantilla

El *real estate* también ha experimentado un buen año en cuanto a generación de empleo. De hecho, **el número medio de afiliados a la Seguridad Social en el sector de las actividades inmobiliarias y de la construcción ha crecido a ritmos de entre el 6% y el 7% en 2018**, superando la barrera del millón de personas.

Actualmente, las actividades de la construcción especializada son las que emplean a la mayoría de profesionales dedicados al *ladrillo*. Sólo en noviembre, según los

últimos datos disponibles, este subsector aumentó su plantilla un 5% respecto al mismo mes de 2017. En España, a día de hoy, más de 725.000 personas trabajan en esta área.

El ICC, una ‘montaña rusa’ en 2018

La confianza de los consumidores (ICC) ha registrado una evolución desigual a lo largo del año. En junio, el indicador llegó a marcar 107 puntos, el mayor dato registrado en todo el ejercicio. No obstante, el ICC ha retrocedido en varias ocasiones en 2018, registrando sus mayores desplomes en septiembre, cuando anotó 90,6 puntos, y en noviembre, cuando la confianza de los consumidores descendió hasta los 91,4 puntos.

En este sentido, los consumidores han valorado de forma negativa la situación económica del país y las opciones que ofrece el mercado de trabajo. Asimismo, **el temor a una posible subida de los tipos de interés también ha provocado un deterioro de las expectativas entre la población.**

La vivienda, más cara

Tras la resaca de la crisis, los precios de la vivienda terminada (nueva y de segunda mano) han continuado la senda alcista iniciada en 2013 y se han elevado en 2018 a ritmos superiores al 6% en España, según los datos publicados por el Instituto Nacional de Estadística (INE).

Este indicador, además, creció a doble dígito en regiones como la Comunidad de Madrid y Cataluña, con subidas del 10% respecto al mismo periodo de 2017. La principal consecuencia de este encarecimiento del mercado residencial ha recaído sobre la demanda, que se ha trasladado a otras zonas del país con condiciones más asequibles, por ahora.

De hecho, a lo largo de 2018, con compraventas y precios en ascenso sobre todo en ciudades como Málaga o Sevilla, la recuperación del mercado residencial también ha llegado a Andalucía. En esta comunidad autónoma, el coste de la vivienda repuntó de media un 5% en los tres primeros trimestres del año; en 2017 el incremento fue del 3,1%.

¿A las puertas de un fin de ciclo?

Según el Banco de España, el Producto Interior Bruto (PIB) crecerá un 0,4% en el cuarto trimestre de 2018. Asimismo, el órgano supervisor ha reducido una décima sus previsiones para el conjunto del año, que sitúa en el 2,5%.

La revisión a la baja para 2018 se debe, sobre todo, a que los datos más recientes indican un avance económico menor al previsto a inicios del ejercicio por la

desaceleración del consumo interno, las incertidumbres en el exterior y un menor impacto de la política monetaria expansiva del Banco Central Europeo.

El organismo nacional, sin embargo, no es el único que augura el fin del ciclo expansivo de la economía española. Para el Fondo Monetario Internacional (FMI), la Comisión Europea o incluso el Gobierno, **la desaceleración está llamando ya a la puerta, un escenario que también puede traer consecuencias para la evolución del *real estate* en los próximos años.**