
Mercado

Consuelo Villanueva (Sociedad de Tasación): “Los fondos han ayudado a levantar el mercado de la vivienda en España”

La directora de instituciones y grandes cuentas de Sociedad de Tasación repasa la evolución del sector residencial en el último año y pronostica los retos y oportunidades del mercado para 2019.

B. Seijo
20 dic 2018 - 04:54



Consuelo Villanueva es la directora de instituciones y grandes cuentas de Sociedad de Tasación. La ejecutiva afirma que 2018 ha sido el año de la consolidación del mercado residencial en España gracias a la actividad inversora de los fondos internacionales. Para Villanueva, el respaldo financiero de estos *players* a las promotoras ha jugado un papel clave a la hora de impulsar un sector que estaba en horas bajas desde la crisis.

Pregunta: ¿Cómo ha sido 2018 para el mercado de la vivienda en España?

Respuesta: Este ha sido un año de consolidación para el sector inmobiliario. Lo más interesante ha sido ver cómo ha evolucionado el interés de los fondos de inversión, que han pasado de poner el foco en los mercados terciarios a hacerlo también en el residencial. Esto no había pasado antes. Ahora, en cambio, hay fondos de inversión detrás de grandes promotoras como Neinor, Aedas o Metrovacesa, que han hecho posible que el sector residencial repunte con fuerza, y también hay mucha actividad de estos operadores en la compra de carteras de activos procedentes de entidades financieras. Toda esta entrada de dinero en el mercado residencial es algo totalmente disruptivo.

P.: ¿En qué sentido?

R.: La llegada de estos fondos ha sido muy positiva; han dado un impulso tremendo al sector residencial. Sin las grandes promotoras que se han consolidado en 2018, muchas de ellas cotizadas en bolsa, no se podría haber remontado un sector destruido completamente durante la crisis. Sin los fondos internacionales que han dado músculo al sector promotor, volver a levantar el mercado de la vivienda en España hubiera sido muy complicado.

P.: Actualmente, ¿qué ciudades pueden hacer frente a desarrollos tan grandes como los que proponen estos operadores de referencia?

R.: Madrid y Barcelona siempre han podido soportar desarrollos importantes, porque son economías fuertes. Ahora se van incorporando poco a poco otras ciudades como Málaga, Sevilla, Palma o Valencia, las cuales requieren todavía de un respaldo aún más potente para aguantar tal tamaño de promoción.

“El mercado español de la vivienda va a dos velocidades, algo que nunca había pasado antes de la crisis”

P.: ¿Continúa habiendo tanta demanda en el mercado español de la vivienda?

R.: Que los precios suban significa que hay más demanda que oferta. No obstante, el mercado español de la vivienda va a dos velocidades, algo que nunca había pasado antes de la crisis. En el periodo anterior al estallido de la burbuja inmobiliaria, cuando subían los precios, lo hacían en toda España. La novedad en esta recuperación es que, quizás debido a la entrada de este tipo de inversores, Madrid y Barcelona despegaron claramente con una velocidad de subida de precios muy

superior, mientras que en el resto del país los precios se han incrementado de manera paulatina y razonable.

P.: ¿Cree que los precios tocarán techo en 2019?

R.: Habrá que muy estar pendientes porque hemos observado que, especialmente en la última etapa de 2018, la velocidad de la subida de precios de la vivienda en Madrid y Barcelona se ha ido ralentizando. Por otro lado, estamos viendo que se incorporan a las subidas de precio tanto las periferias de las ciudades como otras capitales de provincia del país.

P.: Si los precios no tocan techo, ¿ve posible la aparición de una segunda burbuja inmobiliaria?

R.: La primera burbuja se formó porque hubo mucha gente que se endeudó por encima de sus posibilidades. Ahora existe un tipo de demanda, embalsada durante la crisis, por parte de personas que han ahorrado y que cuentan con un buen poder adquisitivo. Este tipo de comprador ha optado por vender su vivienda anterior y comprar una nueva, provocando que continúen subiendo los precios.

“El gran reto de las promotoras es sustituir la demanda de reposición por el acceso a primera vivienda”

P.: La demanda de vivienda de reposición sigue al alza, pero ¿qué me dice de la primera vivienda?

R.: Hay un interés claro de compra entre los clientes más jóvenes, pero el precio es una barrera clara para estos usuarios que van en busca de su primera vivienda. Este es el grandísimo reto que tienen las promotoras para 2019: ir sustituyendo la demanda de reposición por el acceso a primera vivienda. El cambio requiere de mucha pericia, imaginación, nuevas fórmulas y mucho esfuerzo por parte de los operadores para adaptarse a la demanda de aquellas personas que sí que pueden contar con financiación.

P.: Hablando de financiación, ¿cuál es su opinión sobre la batalla legal por el impuesto de las hipotecas?

R.: Al final, da igual quien pague el impuesto, de lo que se trata es que todos sepamos cuáles son las reglas del juego. Lo único que ha provocado la polémica sobre las hipotecas es que las entidades financieras estén a la defensiva, que los financiados no sepan qué hacer y que se pare todo. La incertidumbre es lo peor para el mundo de la economía, necesitamos un marco jurídico claro y estable.

P.: Por último, ¿qué valoración hace de las medidas del Gobierno en materia de vivienda en alquiler, que han entrado en vigor justo esta semana?

R.: El Gobierno intenta actuar, pero el mercado es muy flexible. Creo que hay muy buena intención pero el resultado va a depender siempre del mercado. Si optan por intervenir en los precios del alquiler lo que harán es fomentar el mercado negro; al fin y al cabo están obligando a los propietarios a buscar nuevas maneras para no salir perjudicados.