

Newsletter



**ÚLTIMAS NOTICIAS DE
MERCADO INMOBILIARIO**

El precio de la vivienda en España sube un 0,9% en el tercer trimestre

Según el Idealista: El precio de la vivienda usada en España registra una subida del 0,9% durante el tercer trimestre del año. Esta subida deja el metro cuadrado en 2.007 euros, según el último índice de precios de idealista. Atendiendo a la variación anual, los precios se han incrementado un 7,5% en los últimos 12 meses.

Según Francisco Iñareta, portavoz de idealista, "ni la caída de las compraventas ni el encarecimiento de la financiación: uno de los parámetros que más afecta ahora mismo al inmobiliario es la falta de oferta de vivienda en venta, un fenómeno generalizado en todo el territorio que es el responsable de que los precios sigan subiendo en la mayoría de mercados".

El portavoz de idealista añade que "no debemos olvidar que aún existe una parte importante de la demanda que está muy cualificada y cuenta con recursos, por lo que no necesita apenas financiación. Según los últimos datos oficiales, más de la mitad de las operaciones se hacen sin financiación y los datos que manejamos en idealista nos dicen que la mayor parte de quienes están buscando comprar vivienda actualmente ya disponen de otra en propiedad, lo que facilita el proceso y reduce los costes financieros de la operación". Y continúa, "a esto se le debe unir la fuerza de la demanda extranjera, especialmente intensa en la costa mediterránea y las islas. Todo esto provoca que, lejos de registrar caídas en los precios, la vivienda continúe subiendo, registrando máximos históricos en los mercados más dinámicos como Madrid, Palma, San Sebastián o Málaga, aunque la tendencia sea hacia la estabilización".

Las grandes capitales vieron cómo las expectativas de los vendedores se incrementaban

Son 12 las capitales que han visto como el precio de la vivienda se reducía en estos tres meses. La mayor caída la registra A Coruña (-1,5%), seguida por Vitoria (-1,2%), Pamplona (-1,2%), Salamanca (-0,9%), Cuenca (-0,8%) y Murcia (-0,8%).

Los grandes mercados vieron cómo las expectativas de los vendedores se

incrementaban. La mayor subida se ha dado en Málaga, donde han crecido un 4,3%, seguida por Palma (3,2%) y Alicante (2,9%). Las ciudades de Madrid, Barcelona y Bilbao han compartido un crecimiento del 0,6% en estos tres últimos meses, mientras Sevilla se ha quedado en el 0,2%.

Las mayores subidas se han registrado en Santa Cruz de Tenerife, donde crecen un 8,7%, Huesca (7,5%), Ávila (5,6%) y Almería (5,5%). Ocho ciudades marcan máximos históricos en este mes de septiembre: Madrid, Melilla, San Sebastián, Cádiz, Palma, Pontevedra, Málaga y Santa Cruz de Tenerife.

San Sebastián es la capital española más cara (5.355 euros/m²), seguida de Barcelona (4.155 euros/m²), Madrid (4.037 euros/m²), Palma (3.909 euros/m²) y Bilbao (3.191 euros/m²). En la parte opuesta de la tabla, encontramos a Zamora, la capital más económica, con un precio de 1.116 euros/m².

Durante el tercer cuarto de 2023, los precios han crecido en 11 comunidades autónomas. Las mayores subidas se registran en Canarias, donde los propietarios incrementaron un 4% sus expectativas. En la Comunitat Valenciana, la subida es del 2,2% mientras que en la Baleares es del 2%, la misma que en Andalucía. Por el contrario, Cataluña marca la mayor caída, ya que los precios se han reducido un 1,2%. Le siguen los descensos de Navarra (-1,1%), Extremadura (-0,8%) y Madrid (-0,4%). Tres comunidades marcan máximos históricos en sus precios: Andalucía, Canarias y Baleares.

Baleares sigue posicionada como la autonomía más cara, con 4.034 euros/m², lo que supone el precio más alto desde que idealista tiene registros. Le siguen Madrid (3.129 euros/m²), Euskadi (2.845 euros/m²) y, a continuación, Canarias (2.336 euros/m²) y Cataluña (2.333 euros/m²). En el lado opuesto de la tabla, encontramos a Castilla-La Mancha (906 euros/m²), Extremadura (946 euros/m²) y Castilla y León (1.151 euros/m²), las comunidades más económicas.

A la vivienda protegida no le salen los números

Mariano Fuentes en el Idealista: De regreso del descanso veraniego, volveremos a hablar sobre las necesidades de vivienda en España y las distintas fórmulas para conseguir aumentar la oferta como eje principal del asunto.

Muchas teorías, muchos debates, muchos foros, muchos políticos, mucho de todo pero pocas soluciones a corto y mucho menos si nos centramos en la construcción de vivienda protegida. Como bien dice una figura representativa del sector inmobiliario: “La prioridad

en España no es una Ley de Vivienda sino la de construir vivienda de forma urgente”. Teniendo en cuenta además que las administraciones públicas no tienen, ni deben tener, el músculo económico suficiente para solventar la necesidad de vivienda por sí mismas. La producción de vivienda solo se puede conseguir contando con la iniciativa privada en un profundo clima colaborativo ya que los objetivos son compartidos. ¿Y es esto posible?



El piso más buscado por los inversores: 70 m2, tres habitaciones y cerca de grandes ciudades

La vivienda sigue centrando el interés de los inversores. A pesar de la incertidumbre y de la entrada en vigor de la Ley de Vivienda, la compra de un piso para destinarlo al alquiler sigue liderando la demanda de los ahorradores, por encima de las alternativas que ofrecen los locales comerciales, los trasteros o los terrenos sin edificar.

Así lo afirma un informe de la plataforma especializada en inversión inmobiliaria Inviertis, donde revela que el tipo de inmueble más buscado actualmente es un piso de unos 70 m2, con tres dormitorios y ubicado en los alrededores de las grandes capitales, especialmente en las áreas metropolitanas de Madrid, Málaga, Alicante o Zaragoza.

Según el estudio, este interés de los inversores por estas características viene derivado de que “las zonas residenciales que colindan con estas capitales son las que cuentan con mayor potencial de crecimiento inmobiliario en el corto y medio plazo y unos precios de compra muy competitivos teniendo en cuenta la elevada demanda de alquiler que registran, lo que garantiza el rápido arrendamiento del activo y una rentabilidad inmediata”.

Por ello, añade el documento, “los inversores siguen prefiriendo la estabilidad que ofrece el alquiler de viviendas por encima de otra tipología de activos”, pese a que no es la alternativa más rentable.

Los datos de Idealista sitúan la rentabilidad bruta de la inversión en vivienda en el 7,1% en el segundo trimestre, frente al 7,2% de los garajes, al 9,7% de los locales o al 12,8% de las oficinas. Por capitales, Lleida y Murcia son las que ofrecen una mayor rentabilidad de la compra de vivienda para destinarla al alquiler, ya que alcanzan el 8,1% en ambos casos, seguidas por Huelva, que alcanza el 8%. En cambio, San Sebastián es la ciudad donde la rentabilidad es más reducida (3,7%), seguida por Pamplona, A Coruña y Palma (4,6% en las tres ciudades). En Madrid, la rentabilidad alcanza el 5% y en Barcelona llega hasta el 5,4%.



Bueno, cierto es que la coyuntura económica no acompaña; el alza de los tipos de interés, inflación, precio de materiales o ausencia de mano de obra especializada son algunas de las barreras a superar. Y si a este panorama le sumamos distintas medidas intervencionistas lanzadas desde los estamentos públicos como la exigencia de calificar un 30% de VPO en toda nueva promoción en su fase de edificación pues el problema se agudiza.

Se agudiza porque está medida,

seguro que bienintencionada, ha echado el cerrojo a la velocidad de cruce que necesitaba la vivienda protegida en Barcelona para los próximos 18 meses, simplemente porque no salen los números para iniciar el proceso de edificación tal y como ha demostrado el Colegio de Arquitectos al informar del descenso de un 69,11% del visado de viviendas en Barcelona en el primer trimestre del año. Es decir, no es que aumente el porcentaje de vivienda protegida sino que directamente no se construye vivienda de ningún tipo porque los



Dejemos de hablar de vivienda protegida por favor, construyamos vivienda protegida y ella hablará por todos nosotros

números no salen.

De ahí que haya que prestar mucha atención porque muchas veces buscando el bien común se consigue el efecto contrario al deseado. Y si el exceso de intervencionismo pudiera ser negativo, no es menos cierto que la inacción también puede ser perjudicial.

Veamos. La vivienda protegida se construye en base a unos criterios fijados en Decretos y Órdenes de las Consejerías respectivas de cada Comunidad Autónoma, allí se marcan sus características y sus precios máximos de venta y de alquiler, pero ocurre un pequeño problema, que estos módulos son inmutables a la coyuntura económica a la que me refería al principio del artículo. Es decir, son los que son y por ejemplo en la Comunidad de Madrid son así desde el 2008. ¿Se imaginan pagar por la luz, por la gasolina o por el pan, por bajarlo más a tierra donde la materia prima ha

subido un 72,8% en los últimos 15 años, el mismo precio que tenía entonces? Bueno pues por la construcción de vivienda protegida para su venta o alquiler así es.

Esto que pudiera parecer acertado es nuevamente un error, porque no es que se compre vivienda protegida a precio de 2008, es que directamente no se construye vivienda protegida porque no es que no sea rentable es que los números directamente no salen por muchas tablas dinámicas en Excel se empeñe uno en hacer.

Y pongo nuevamente un ejemplo. En El Cañaveral, el nuevo barrio del sureste de la capital, el precio medio de alquiler es de 13,13 euros/m², bien, pues el módulo para alquilar vivienda protegida es de 8,89 euros/m². Es decir, por más gastos, servicios, trasteros o plazas de garaje que quieras sumar, no salen los números y lo mismo pasa con el módulo de

venta que es de 1.940,48 euros/m², es decir, te da para comprar el suelo, terminar estructura y poco más, inviable a todas luces.

Por esta razón es indispensable que las Administraciones Públicas no solo confíen en la iniciativa privada para construir vivienda protegida sino que les tienen que apoyar con hechos inmediatos, tanto en aquellas regiones donde el intervencionismo desincentiva la inversión, como ya ha admitido Collboni o en aquellas otras donde se necesitan hechos urgentes actualizando el módulo de vivienda protegida. En Madrid son conscientes y llevan ya muchos meses trabajando en ello y en breve seguro que nos darán buenas noticias.

Dejemos de hablar de vivienda protegida por favor, construyamos vivienda protegida y ella hablará por todos nosotros.





El VII Torneo de Fútbol del sector inmobiliario recauda 25.000 euros para Down Madrid

El torneo está organizado por Fundación ASPRIMA, SIMA y la Fundación Gómez-Pintado, este año ha contado con 25 empresas participantes y la victoria fue para Kronos Homes.

El pasado 10 de septiembre, 25 empresas del sector inmobiliario se unieron para competir en el VII Torneo Benéfico de Fútbol 7 Inclusivo para Empresas del Sector Inmobiliario a favor de la Fundación Síndrome de Down de Madrid. Este torneo, organizado por Fundación ASPRIMA, SIMA, y la Fundación Gómez-Pintado, tiene como objetivo promover la inclusión de personas con discapacidad intelectual, a la vez que fomentar el trabajo en equipo entre las empresas participantes. En este séptimo torneo, la organización ha conseguido recaudar 25.000 euros que irán destinados a fomentar actividades deportivas que promuevan la calidad de vida de las personas con síndrome de Down y otras discapacidades intelectuales.

“Durante la celebración de esta séptima edición, todas las empresas implicadas han compartido ilusión, diversión y el valor del compañerismo. Tanto ASPRIMA, como Fundación Gómez-Pintado y SIMA, tenemos la oportunidad cada año de realizar una pequeña aportación a favor de la inclusión de personas con discapacidad intelectual”, ha señalado Carolina Roca, presidenta de Fundación Asprima.

Según Eloy Bohúa, CEO de SIMA, “para SIMA es un orgullo participar en la organización de este torneo, iniciativa con la que estamos comprometidos desde sus inicios. Se trata de una forma de fomentar valores muy necesarios a través del deporte, contribuyendo con el enorme trabajo que realiza la Fundación Down Madrid”.

“El Torneo Benéfico de Fútbol 7 Inclusivo brinda la oportunidad de compartir durante una mañana momentos de ilusión, diversión y compañerismo, sin olvidar que entre todos estamos ayudando a la inclusión de personas con discapacidad intelectual. Un año más, desde la Fundación Gómez – Pintado apoyamos esta iniciativa, fomentando todos estos va-

lores a través del deporte”, ha afirmado Juan Antonio Gómez Pintado, presidente de la Fundación Gómez-Pintado.

Por su parte, Elena Escalona, directora general de Down Madrid, ha querido destacar que “gracias a iniciativas como esta, vamos a ampliar las disciplinas deportivas para que las personas con discapacidad intelectual tengan una oferta más variada. Ya hemos comenzado a trabajar con crossfit y estamos obteniendo muy buenos resultados. Además, en Down Madrid vamos a seguir trabajando para que tengan acceso a un deporte de calidad, como al que puede acceder cualquier otra persona”.

Durante el torneo de fútbol 7, los equipos contaron con un jugador con discapacidad integrado entre los jugadores de las empresas participantes. El ganador del torneo fue el equipo de Kronos Homes, seguido de JLL, que se alzó con la segunda posición, y AtValor en el tercer puesto. Corporación Vía Ágora quedó en la cuarta posición recibiendo el premio de consolación.

Esta edición ha contado con la participación de 25 empresas vinculadas al sector inmobiliario:

Pryconsa, Promociones Levantino Aragonesas, Acciona Inmobiliaria, Grupo Atvalor, Monthisa, Stoneweg , Proel, Elix, Jones Lang Lasalle, Kronos, Aedas Homes, Corporación Vía Ágora, Gesvalt Sociedad de Tasación, Uponsor Hispania, Siberzone, Colliers, Gestilar Servicios Inmobiliarios, Vía Celere, Activitas , Culmia, Sociedad de Tasación, AQ Acenator, Savills, Grupo Fogesa y Arpada.

Este torneo benéfico ha permitido, un año más, unir a las empresas del sector inmobiliario por una causa justa y fomentar la responsabilidad social empresarial.