

EL BOLETIN

DIARIO DE ACTUALIDAD Y FINANZAS DESDE 1992

PORTADA NACIONAL ECONOMÍA MERCADOS INTERNACIONAL TECNOLOGÍA OPINIÓN

Mercado inmobiliario | Hipotecas

Incertidumbre en el sector inmobiliario... y no sólo por la sentencia del Supremo



Al caos en el mercado hipotecario se une a la caída de la confianza inmobiliaria detectada por Sociedad de Tasación por primera vez desde 2012 y en 12 de las 17 CCAA.

ANA M. PASTOR

Lunes 29 de octubre de 2018, 07:42h



A la espera de que el Tribunal Supremo decida el día 5 de noviembre quién tiene que pagar el impuesto de las hipotecas - una decisión que mantiene en vilo y prácticamente paralizado el mercado hipotecario- algunos expertos inmobiliarios detectan un enfriamiento en el sector, ya que el número de compraventas de viviendas -que siguen creciendo en relación al año pasado y que lo han hecho durante cinco meses consecutivos- ha mostrado en agosto una subida inferior a la registrada el pasado julio. Pero no sólo los últimos datos del Instituto Nacional de Estadística (INE) evidencian que las compras de casas han moderado su avance (del 16,6 de julio, al 7,4% el pasado mes de agosto), sino que hay otros indicadores que empiezan a dar señales de que los expertos del sector inmobiliario no las tienen todas consigo.

Según pone de manifiesto Sociedad de Tasación (ST) en su informe trimestral "Tendencias de vivienda nueva y usada" el índice de confianza en la evolución del sector inmobiliario se sitúa en el tercer trimestre en 57,7 puntos sobre 100 desde los 58,5 puntos del trimestre anterior, siendo ésta la primera ocasión en que experimenta retroceso desde 2012, lo que indicaría que "la confianza en la situación económica a la hora de comprar una vivienda ha empeorado en el último trimestre", aclara César Hernández, director de Análisis de Mercado de Sociedad de Tasación Pero es que además, ST destaca que dicho índice de confianza ha retrocedido en 12 de las 17 CCAA ya que sólo en cinco



LO MÁS VISTO

Amadeus, Telefónica e Iberdrola: la terna de los analistas de bolsa para despedir octubre

Los resultados de Bankia dan comienzo a la semana

¿En qué sectores de Wall Street hay más valores en mínimos anuales?

Incertidumbre en el sector inmobiliario... y no sólo por la sentencia del Supremo



regiones (Cantabria, Valencia, Galicia, Navarra y País Vasco) aumenta la confianza inmobiliaria de julio a septiembre, y además lo hace muy ligeramente.

El directivo de ST explica que el Índice de Confianza Inmobiliaria es una estadística interna que se construye a partir de la opinión de más de 700 profesionales sobre aspectos económico-inmobiliarios de las zonas donde desarrollan su actividad profesional. Entre estos técnicos se encuentran todos los profesionales independientes (tasadores) que colaboran habitualmente con ST y la totalidad del personal de control de calidad de valoraciones que trabaja en Sociedad de Tasación a los que se les plantea un cuestionario sobre la situación de los últimos tres meses y las previsiones para el próximo trimestre en el que se les pregunta sobre los siguientes aspectos: Evolución de la economía en cada zona, evolución ventas en promociones y Suelos, residencia habitual segunda residencia y también respecto al stock de la vivienda en la zona, sobre los precios de la vivienda y las ventas de locales comerciales.

“Y si esas expertos dicen que la confianza va a caer es que tienen indicios para pensarlo”, remarca César Hernández, quien precisa que esto no significa que “vayamos directos a la catástrofe, pero sí hay que subrayar que es la primera caída desde este índice y que esta va en línea con la confianza del consumidor, que según el Centro de Investigaciones Sociológicas (CIS) bajó 11,9 puntos en septiembre en relación al mes anterior.

El representante de la tasadora cree para este mayor pesimismo puede haber distintos motivos. Estima que detrás de la percepción más negativa de estos expertos inmobiliarios puede estar la desaceleración de la economía que para este año y el próximo ejercicio que prevén tanto el Banco España como el Fondo Monetario Internacional (FMI), unas previsiones de crecimiento económico que también ha rebajado el Gobierno de Pedro Sánchez según el cuadro macroeconómico incluido en sus Presupuestos para 2019.

Además, hace notar que al ajuste en las previsiones de la economía española –que los compradores de viviendas pueden ver como una cuestión de riesgo- se uniría a la incertidumbre que siempre produce un cambio de Gobierno y que podría tener “cierta influencia” el hecho de que se un Gobierno en minoría a lo que se sumarían las voces de alerta que han dado “prestigiosos economistas, preocupados por una posible crisis mundial derivada de la guerra comercial entre EEUU y China.”

Sin embargo Hernández considera que “quizá el motivo que más está pesando en esta percepción más negativa es el hecho de que los precios de la vivienda estén incrementándose a un ritmo muy superior al que lo hacen los salarios”. Destaca que el Índice de Esfuerzo Inmobiliario que Sociedad De Tasación que calcula el número de años de sueldo íntegro que se necesitan para comprar una vivienda en función de los salarios medios del INE mostraba que en el tercer trimestre de 2017 se necesitaban 7,4 años de sueldos íntegro que se han convertido en 7,7 años en el mismo trimestre de este año.

“Cada vez se necesita más sueldo para comprar”, avisa este experto, que recuerda que en un mercado saneado un comprador necesitaría entre 3,5 y 5 años de sueldo íntegro para adquirir una vivienda”. Además, aclara que los 7,7 años son la media nacional, ya que en la Comunidad de Madrid es esfuerzo se sitúa en 8 años de sueldo íntegro y en Cataluña en 8 años y medio, cifras que se elevan en el caso de Barcelona y Madrid capital y que en el caso de Baleares se disparan hasta los 16 años y medio, “ya que el poder adquisitivo de la población balear no puede competir con unos

AHORA EN PORTADA



El BCE quiere más poder de decisión en los relevos en las cúpulas de la gran banca europea



La Comunidad de Madrid vuelve a subir el precio del comedor en las escuelas infantiles



Sánchez concede la nacionalidad a opositores venezolanos y 'desmonta' el discurso de Casado



“Los denunciantes de corrupción estamos recuperando el dinero para las arcas del Estado”



¿Qué compañías del Ibex se han librado de los números rojos esta semana?



Los guardias civiles recuerdan a Sánchez las promesas que les hizo cuando estaba en la oposición



La banca comenzó a encarecer las hipotecas antes del 'fío' del Supremo



Mayores de 35 en España consideran leer esto antes de ir al médico

Experts in Money

Te Puede Gustar

Enlaces Patrocinados



Miguel Bosé revela el valor de su fortuna y los fans se quedan de piedra

NinjaJournalist



Su marido desaparece 6 semanas

precios residenciales que están puestos a nivel de los ciudadanos alemanes que residen en el archipiélago.

El Índice de Accesibilidad, que mide capacidad de acceso a la vivienda por parte de un ciudadano medio, considerando no sólo el salario, sino también su capacidad de endeudamiento, también ha empeorado, ya que “los tipos de interés van subiendo lentamente y los precios de las casas también con lo que los compradores tienen menor capacidad para endeudarse y asumir una deuda hipotecaria”. Informa que en la actualidad el Índice de Accesibilidad en Madrid estaría en 94, tomando como punto de equilibrio el valor 100, lo que significa que en esta comunidad es necesario hacer un esfuerzo económico mayor del adecuado para poder acceder a una casa y lo mismo sucede en Cataluña (91) y en Baleares (47).

La directora de Estudios de Fotocasa, **Beatriz Toribio**, reconoce que el mercado del empleo y la situación financiera marcan la marcha del sector inmobiliario, pero cree que actualmente no hay signos evidentes de desaceleración en el mercado residencial aunque resalta que si finalmente la economía pierde fuelle el mercado inmobiliario lo notará. Y es que la directiva de Fotocasa no percibe de momento signos de desaceleración en la actividad inmobiliaria haciendo notar que los últimos datos de precios, compraventas e hipotecas siguen dando señales de reactivación y recuperación, aunque aún muy alejadas de los tiempos del boom, y explica que lo que sí existe “es un problema de accesibilidad, ya que el grueso de la población sigue teniendo dificultades para comprar una vivienda”.

Por su parte, **Jesús Duque**, vicepresidente de Alfa Inmobiliaria, tampoco detecta síntomas de debilidad en el mercado inmobiliario sino que, por el contrario, explica que su compañía lo que percibe es que el tiempo de venta de un casa se acortan: “Los compradores se deciden como en 2005 y 2006 por los bancos están ofreciendo hipotecas a sus clientes”. “La banca está muy proactiva en el terreno de las hipotecas”, señala el representante de Alfa Inmobiliaria, que destaca que las entidades financieras “van a la caza y captura de clientes”: “Cuándo se ha visto que un banco llame a un cliente para ofrecerle una hipoteca”.

Duque asegura que las compras de vivienda aumentan debido a que los precios de alquiler son muy altos, por la labor comercial de los bancos y los tipos de interés bajos –que están amortiguando los bajos salarios- pero también porque los precios de las casas aunque han subido mucho siguen siendo más bajos que antes de la crisis por lo que los compradores temen que aún se encarezcan más.

Este experto considera que “la gente no hace mucho caso de las previsiones económicas, solo mira su bolsillo y que el del banco le ofrece un préstamo hipotecario”. “Si estás de alquiler y pagas 700 euros al mes y el banco te llama para decirte que tienes una hipoteca concedida de 200.000 euros ¿qué haces? pues ponerte a buscar casa”, afirma el vicepresidente de Alfa Inmobiliaria, para explicar muy gráficamente lo que a su entender está sucediendo.

después de su boda, 68 años después descubre la verdad

Drivepedia



Próstata: evite este error cometido por millones de hombres

Laboratoire Cell'Innov



Vende tu Casa entre particulares y ahórrate las comisiones!

Housell

por Taboola

Nueve errores de inversión que debería evitar en 2018

Si dispone de 350.000 € o más para invertir, lea esta guía y aprenda formas de evitar los errores de inversión más comunes y reciba actualizaciones periódicas.

¡Descubra más aquí!

FISHER INVESTMENTS ESPAÑA

NUEVO Jimny

más información



Ana M. Pastor



549 artículos

@AnaMPastor

apastor@elboletín.com

Todos los firmantes