



Mejor precio en tu seguro

MUTUA MADRILEÑA AUTOMOVILISTA

Infórmese

Vivienda | Vivienda

## 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 Comunidades Autónomas.

Elboletín.com

sábado 27 de octubre de 2018 - 06:00



Ana Pastor

A la espera de que el Tribunal Supremo decida el 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 en 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% 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. Se trata del primer 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 Comunidades Autónomas. Solo en cinco 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.

### GRAFICOS-RELACIONADOS



**ACTIVTRADES**  
Broker Online desde 2001

**Opere Forex  
Índices, Materias Primas  
Acciones y ETFs**

**Spreads desde  
0.5 pips en el EURUSD**

**Demo Gratuita**

El 80% de las cuentas de inversores minoristas pierden dinero cuando operan CFDs con este proveedor. Debe considerar si comprende cómo funcionan los CFDs y si puede asumir el alto riesgo de perder su dinero.

### DESTACAMOS



Mis finanzas

Qué es WhatsApp Business y cómo favorece a tu negocio



Vivienda

## ÍNDICE DE CONFIANZA POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS

	4T-2017	1T-2018	2T-2018	3T-2018
Andalucía	57,3	57,9	59,0	57,8
Aragón	55,2	55,7	57,3	57,1
Asturias	58,7	60,1	58,4	56,9
Baleares	59,7	61,9	61,1	59,7
Canarias	60,7	62,5	63,2	62,0
Cantabria	54,4	52,4	54,3	54,4
Castilla y León	52,6	53,6	53,4	52,6
Castilla la Mancha	52,7	53,3	54,7	54,0
Cataluña	56,2	56,7	57,2	56,5
Valencia	57,7	58,5	59,6	59,8
Extremadura	56,2	57,5	57,1	54,7
Galicia	54,2	56,4	56,9	57,3
Madrid	61,9	63,6	64,3	62,8
Región de Murcia	55,3	56,2	56,8	56,4
Navarra	56,6	57,9	57,0	58,1
País Vasco	55,5	58,0	60,2	60,3
Rioja	56,3	56,7	59,6	58,8
Total España	56,8	57,7	58,5	57,7

Fuente: Sociedad de Tasación, S.A.

“Y si esos expertos dicen que la confianza va a caer es que tienen indicios para pensarlo”, remarca César Hernández. “No es 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”, añade.

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 trata de un Gobierno en minoría. También 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. “El poder adquisitivo de la población balear no puede competir con unos precios residenciales que están puestos al nivel de los ciudadanos alemanes que residen en el archipiélago”, precisa.

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**. “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”, indica. Señala 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).

### PUEDE QUE SE ACABE NOTANDO... PERO AÚN NO

La **directora de Estudios de Fotocasa, Beatriz Toribio**, reconoce que la situación del mercado laboral 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. En su opinión, 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 los tiempos de venta de un casa se acortan: “Los compradores se deciden como en 2005 y 2006 porque 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”. Y como muestra, se pregunta: “¿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

Cinco preguntas clave que debes hacerte antes de comprar una casa

### Consumo

La OCU denuncia el fraude en el etiquetado de 20 marcas de aceite de oliva virgen extra

### Tribunales

El presidente del Supremo admite una gestión deficiente del asunto de las hipotecas y el AJD

### Divisas

El dólar acecha los 7 yuanes en su séptimo mes alcista consecutivo contra la divisa china

### Fiscal

Hacienda desafía a Bruselas y mantiene las sanciones del modelo 720 en su plan contra el fraude

### Economía

S&P empeora la perspectiva de Italia pero mantiene su rating

### Fiscal

El otro terreno donde también se juega el ‘clásico’: el fiscal

### Economía

Fedea alerta de un tajo de hasta el 47% en las pensiones si se insiste en financiarlas con deuda

### Economía

Las hipotecas más afortunadas en las que ni tú ni el banco pagarán AJD