

## EL PRECIO DE LA VIVIENDA NO VOLVERÁ A SUBIR HASTA 2019-2020

*La vivienda se encarecerá un 1,4% en 2014, el primer repunte desde 2008, pero los precios se estancarán en 2015 y volverán a caer entre 2016 y 2018, según las previsiones de Kelisto.es*

- Los precios de la vivienda en España alcanzaron su valor mínimo en 2013, cuando el precio medio de los hogares se desplomó un 36,6% respecto a los máximos de 2007, al pasar de 245.313 a 155.539 euros<sup>1</sup>
- El precio medio de la vivienda aumentará un 1,4% en 2014<sup>2</sup>, la primera subida que se registra desde el inicio de la crisis y la mayor de los próximos seis ejercicios
- Comunidad Valenciana (+3,2%) y Murcia (+3,15) registrarán las subidas de precios más elevadas de 2014. En Baleares (-2,2%), Navarra (-1,5%), Cantabria (-1,3%) y País Vasco (-0,9%) aún habrá caídas de precios<sup>2</sup>
- En 2015, el precio de la vivienda permanecerá estancado (+0,8)<sup>3</sup> y entre 2016 y 2018 se prevén caídas moderadas de los precios debido al riesgo de subida del euríbor, la necesidad de absorber el exceso de oferta de viviendas y la lenta recuperación del empleo y la renta
- Los precios de los inmuebles se recuperarán levemente en 2019-2020 gracias a un mayor equilibrio entre oferta y demanda, la reactivación del crédito y el fin del ajuste de la exposición de los bancos al sector inmobiliario

**Madrid, 25 de noviembre de 2014.** El precio medio de la vivienda cerrará 2014 en 157.717 euros, lo que supondrá un incremento del 1,4% respecto al año anterior, la primera subida desde 2008<sup>2</sup>. Sin embargo, el importe de los inmuebles se estancará en 2015<sup>3</sup> (+0,8%, hasta 158.979 euros), volverá a caer entre 2016 y 2018, y no volverá a la senda del crecimiento hasta 2019 y 2020, cuando se registrarán leves crecimientos, muy alejados del encarecimiento de dos dígitos experimentados antes de la crisis económica.

Así lo señala un informe elaborado por Kelisto.es, la web del ahorro, a partir de un análisis prospectivo de las condiciones de oferta y demanda del mercado inmobiliario nacional que tiene en cuenta las series históricas del Producto Interior Bruto (PIB), Índice de Precios de la Vivienda (IPV) y compraventas, además de las perspectivas de evolución del euríbor, empleo, renta y absorción del stock inmobiliario.

**Tras alcanzar valores máximos en 2007** (245.313 euros de media por inmueble) **el precio de la vivienda inició una senda de contracción que se ha mantenido hasta 2013, año en el que la caída acumulada llegó al 36,6%** (hasta los 155.539 euros por inmueble). La contracción de precios en este período fue especialmente pronunciada en Cataluña (-44,7%), Navarra (-43,9%) y Aragón (-43,8%). Por el contrario, Extremadura (-28,1%) y Andalucía (-29%) registraron los menores descensos<sup>1</sup>.

**Según las estimaciones de Kelisto.es, el precio medio de la vivienda se situará en 157.717 euros a cierre de 2014, lo que supondrá una subida del 1,4%**, la primera que se registra desde 2008 y la más destacada de los próximos seis ejercicios. En 2014, los encarecimientos más pronunciados se registrarán en Comunidad Valenciana (+3,2%), Murcia (+3,15) y Galicia (+2,5%), mientras que los más moderados serán los de La Rioja

(+0,4%), Aragón (+0,7%) y Asturias (+0,8%). Además, en las comunidades autónomas de Illes Balears (-2,2%), Navarra (-1,5%), Cantabria (-1,3%) y País Vasco (-0,9%) todavía se seguirán registrando caídas<sup>2</sup>.

*“El repunte de los precios y las ventas en 2014 podría atribuirse a la mejora de las perspectivas de la economía española, que volvió a crecer en el segundo trimestre de 2014. Pero esta apreciación entra en contradicción con los datos sobre hipotecas constituidas sobre viviendas. Lejos de aumentar en 2014, las hipotecas siguen disminuyendo. Entre enero y agosto del presente año se constituyeron 134.082 hipotecas sobre viviendas, el registro más bajo desde el inicio de la crisis<sup>4</sup>. Además, las condiciones económicas de las familias no han mejorado (la tasa de paro sigue rondando el 24%<sup>5</sup>). Tampoco lo ha hecho la disponibilidad de crédito a las familias para la compra de vivienda, ni las condiciones de acceso a la financiación.*

*“En este contexto, la clave para explicar la subida de las ventas en 2014 reside en un mayor atractivo de la vivienda como activo en España. La combinación de los bajos precios de los inmuebles y de las expectativas de encarecimiento en los próximos años, alimentadas por unas previsiones de crecimiento cercanas al 2% del PIB en 2015<sup>6</sup>, parece estar incidiendo positivamente en la inversión en el sector inmobiliario (a lo que habría que sumar las bajas rentabilidades de activos financieros como depósitos y deuda pública). De hecho, la compra de viviendas por parte de los extranjeros, que se redujo drásticamente en los primeros años de la crisis, ha vuelto a cobrar protagonismo y representa el 16% de las compras en la actualidad<sup>7</sup>”, explica la Portavoz de Finanzas Personales de Kelisto.es, Estefanía González.*

### El precio medio de la vivienda se estancará en 2015 (+0,8%)

Por su parte, 2015 será un año de transición y estancamiento. El precio medio de la vivienda se situará en 158.979 euros, lo que prácticamente mantendrá el importe inmóvil (+0,8%)<sup>3</sup>. La clave de este leve aumento reside en el mantenimiento del pulso comprador por parte de extranjeros y nacionales que buscan activos inmobiliarios a buen precio y con perspectivas de subir, dada mejoría de las previsiones de crecimiento de la economía española aventurada por varios organismos oficiales<sup>6</sup>.

A lo largo de 2015, los principales incrementos serán los de Ceuta (+3,6%), Canarias (+2,4%) y Aragón (+2,2%), mientras que Castilla y León (0%), Extremadura (+0,4%) y la Comunidad de Madrid (+0,5%) experimentarán los menores avances. Por su parte, Navarra (-1,6%), País Vasco (-1%), Galicia (-0,9%), La Rioja e Illes Balears (ambas con un -0,5%) y Cantabria (-0,2%) registrarán abaratamientos en el precio de los inmuebles<sup>3</sup>.

EVOLUCIÓN DEL PRECIO DE LA VIVIENDA (en %)			
CCAA	Acumulado 2007-2013	2014	2015
ESPAÑA	-36,6	1,4	0,8
Andalucía	-29	0,9	1,2
Aragón	-43,8	0,7	2,2
Asturias	-32,7	0,8	1,3
Balears, Illes	-32,8	-2,2	-0,5
Canarias	-31,3	1,3	2,4
Cantabria	37,4	-1,3	-0,2
Castilla y León	-36,2	1	0
Castilla-La Mancha	-34,1	0,9	1,5
Cataluña	-44,7	1,3	1,4
Comunitat Valenciana	-34,6	3,2	0,5
Extremadura	-28,1	1,1	0,4
Galicia	-30,6	2,5	-0,9
Madrid	-40,2	2,3	0,5
Murcia, Región de	-31,6	3,1	1,5
Navarra, Comunidad Foral de	-43,9	-1,5	-1,6
País Vasco	-39,2	-0,9	-1
Rioja, La	-42,9	0,4	-0,5
Ceuta	-32,8	1,3	3,6
Melilla	-29	1,7	2

Fuente: INE para datos 2007-2013; resto, elaboración propia

### La vivienda se vuelve a abaratar entre 2016 y 2018, y las subidas vuelven en 2019-2020

Entre 2016 y 2018, se prevén caídas moderadas de los precios impulsadas por diversos factores relacionados con el mercado inmobiliario, la evolución de la población, su poder adquisitivo, y el acceso y coste del crédito. En primer lugar, el mercado inmobiliario todavía tendrá que absorber el exceso de oferta de vivienda nueva disponible - el stock todavía es superior a las 560.000 viviendas<sup>8</sup> (o 740.000, si se suman los activos adjudicados a la banca y a la Sareb).

Por lo que respecta a los factores demográficos, España empezó a perder población en 2013 – como consecuencia del envejecimiento y la salida de población – y este proceso continuará: el país perderá 336.000 habitantes entre 2014 y 2019, y la población de entre 25 y 40 años, particularmente proclive a la compra de vivienda, disminuirá en 1,7 millones en dicho período<sup>9</sup>.

Además, la recuperación de la renta de las familias, en el mejor de los casos, será lenta para el período 2015-2019. A pesar de que las previsiones de crecimiento del país se sitúan en torno al 2% para este período, la recuperación del empleo será muy paulatina. Según El Banco de España, la tasa de paro se situaría en el 23,8% en 2015. Por su parte, el Fondo Monetario Internacional la sitúa en el 23,5% para dicho ejercicio y prevé que tan solo baje hasta el 18,5% en 2019.

En este contexto, no habría indicios de un cambio de tendencia en lo que respecta al acceso al crédito. Además, el euríbor añade un elemento de riesgo. Actualmente, este índice – que sirve de referencia para el 89,9% de las hipotecas en España<sup>4</sup> – se sitúa en mínimos históricos, por lo que no se puede ignorar que existe un riesgo de subida en el medio plazo. Esto encarecería los préstamos hipotecarios, lo que incrementaría el esfuerzo que supone para los hogares españoles la compra de una vivienda y, por tanto, reduciría las posibilidades de las familias de acceder al crédito.

Tras tres años de caídas, el precio de la vivienda volverá a la senda del crecimiento en 2019 o 2020. Estefanía González, concluye: *“no obstante, los repuntes serán reducidos y estarán muy alejados de las tasas de dos dígitos que se registraban antes de la crisis. Este cambio de tendencia estaría impulsado, en primer lugar, por un mayor equilibrio entre la oferta y la demanda, tras absorberse buena parte del stock de inmuebles nuevos disponibles (que permanecería en el entorno de los 400.000). A esto se sumaría una cierta reactivación del crédito – tras varios ejercicios de crecimiento de la economía – y la conclusión del reajuste que la banca habría hecho en los años anteriores de su exposición al sector inmobiliario.”*

## Cinco consejos para comprar una vivienda

### 1. Define tu presupuesto:

Antes de iniciar la búsqueda, debes calcular cuál es el importe que puedes permitirte pagar por un inmueble. Para ello, no olvides que:

- La mayoría de las entidades te exigirán disponer de unos ahorros previos equivalentes al 20-30% del valor de tasación del inmueble para concederte financiación.
- Lo ideal es que la cuota de tu hipoteca no supere el 30-35% de tus ingresos. Por tanto, saca la calculadora, divide tu ingresos mensuales entre 12 y determina cuál sería la cantidad que podrías pagar cada mes. De esa forma, podrías saber a cuánto puede ascender tu hipoteca ideal.
- La compra de una vivienda acarrea unos gastos añadidos que equivalen, aproximadamente, al 10% del valor del inmueble. Entre esos gastos se encuentran: los impuestos, la gestoría, la tasación, la inscripción en el registro de la propiedad y los gastos de notaría.

### 2. Analiza las características de la vivienda

Para decidir cuál es el inmueble ideal, además de su precio, es imprescindible que analices elementos como la superficie y distribución, la orientación, las calidades y acabados, el estado de las zonas comunes, los sistemas de agua, luz y gas y el tipo de calefacción. Tampoco olvides que la zona en la que se sitúa es fundamental: el acceso a servicios básicos (centros de salud, colegios...), las conexiones de transporte o las plazas de aparcamiento son elementos que también tendrás que analizar.

### 3. Compara todas las ofertas hipotecarias disponibles en el mercado

Nunca te dejes llevar por la primera propuesta que veas o por la oferta que te haga tu banco de toda la vida. A día de hoy, el mercado hipotecario experimenta cambios constantes y las entidades lanzan nuevas ofertas cada día. Servirte de herramientas de comparación independientes, como las de Kelisto.es, te permitirá analizar, en pocos segundos, todos los préstamos disponibles en el mercado, conocer qué se esconde detrás de cada una de las ofertas y elegir la que mejor se adapte a tus necesidades. En total, podrás ver las condiciones de más de 240 productos para adquisición de vivienda (nueva, de bancos, primera vivienda...), subrogación y reunificación.

Además, tendrás a tu disposición un servicio de asesoramiento que evaluará tus características y te propondrá ofertas personalizadas adaptadas a tu situación financiera.

MEJORES HIPOTECAS DE TIPO VARIABLE-NOVIEMBRE 2014					
PRODUCTO	INTERÉS DE SALIDA	DIFERENCIAL	PLAZO MÁX. (EN AÑOS)	COMISIONES	VINCULACIÓN
Hipoteca Triodos Triodos Bank	1,85%	1,65%	30	Apertura: 0% Estudio: 0% CC/NM: 0,5% Am.Parcial: 0% Comp.Desest.: 0%	Productos vinculados: domiciliación de la nómina y de tres recibos domésticos; seguro contra incendios y seguro de vida; tarjeta de débito y de crédito. Otros: para conseguir el diferencial mínimo, la vivienda debe contar con una certificación energética A+. El diferencial va variando en función de cuál sea la certificación de la vivienda.
Hipoteca uno-e	2,27%	1,65%	35	Apertura: 0% Estudio 0% CC/NM: ND Am. Parc al: ND Comp. Desest:ND	Productos vinculados: domiciliación de nómina, seguro de vida y seguro de hogar.
Hipoteca Net Fidelis Caja España-Duero	3,00%	1,65%	30	Apertura: 0,5% Estudio: ND CC/NM: ND Am. Parcial: 0% Comp. Desest.: 0,5%/0,25%	Productos vinculados: domiciliación de nómina o pensión (ingresos mínimos anuales de 24.000 € al año), compra de tarjetas por valor de 2.000€ al año, seguro de hogar, seguro de vida, seguro de protección de pagos y aportación mínima a planes de pensiones o seguro de ahorro jubilación.
Hipoteca Naranja ING Direct	1,69%	1,69%	40	Apertura: 0% Estudio: 0% CC/NM: 0% Am. Parc al: 0% Comp. Desest: 0%	Productos vinculados: cuenta nómina (no requiere un salario mínimo), seguro de hogar y seguro de vida Naranja.
Hipoteca Su casa y punto Bankinter	2,50%	1,70%	30	Apertura: 0% Estudio: ND CC/NM: ND Am. Parcial: 0% Canc. Ant.: 0% Comp. Desest.: 0%	Ingresos totales de los titulares superiores a 2.000 € contratación de seguro de vida y de hogar

**Fuente:** Kelisto con información de las entidades bancarias a 01/11/2014 (solo se tienen en cuenta las hipotecas de las entidades que ofrecen información a través de sus páginas web y que tengan oficinas en más de la mitad de las Comunidades Autónomas). El ranking da prioridad a los diferenciales (cuanto más bajo sea, más arriba en el ranking). El diferencial que aparece en la tabla es el mínimo que aplican. CC/NM: cambio de condiciones//novación modificativa; Am. Parcial: amortización parcial; Comp. Desest: compensación por desestimiento; N.D.: datos no disponibles.

#### 4. A la hora de elegir tu hipoteca, no solo te fijas en el diferencial

Nunca olvides que el diferencial no es el único aspecto a considerar: las comisiones, los productos vinculados, las cláusulas (como la de suelo y techo) o el porcentaje máximo de financiación son aspectos a los que hay que prestar mucha atención. Escoger la hipoteca más barata del mercado te puede permitir ahorrar hasta 2.050 euros cada año.

#### 5. Cuidado con los aspectos legales

Antes de adquirir un inmueble, hay que prestar atención a varios aspectos legales que te permitirán cerrar la operación con todas las garantías. En primer lugar, acude al Registro de la Propiedad para chequear la situación jurídica de la vivienda. A continuación, analiza si la vivienda tiene cargas hipotecarias y acude a un notario, que

no solo elaborará la escritura pública sino que podrá asesorarte sobre cualquier cuestión legal. Tampoco te olvides del pago de impuestos. Algunos son comunes a cualquier tipo de inmueble (como el de Actos Jurídicos Documentados) pero otros varían en función de si la casa es nueva o de segunda mano. Por último, deberás volver al Registro de la Propiedad para inscribirte como propietario.

## Visítanos en kelisto.es

*Kelisto.es es una compañía independiente de cualquier tipo de grupo asegurador o entidad financiera y, por este motivo, todas las informaciones emitidas desde Kelisto.es son completamente imparciales y objetivas. Esto nos permite ser libres a la hora de informar al consumidor para que ahorre en sus facturas del hogar y lograr que las compañías sean más competitivas.*

*Kelisto.es no promueve ninguna marca ni oferta por motivos comerciales; la información (ya sea del comparador o de los contenidos propios) se basa en hechos y datos, de manera que la plataforma es 100% objetiva.*

### Para más información:

Kelisto.es	Cohn & Wolfe
661 870 126 / 91 447 26 76 <a href="mailto:rrpp@kelisto.es">rrpp@kelisto.es</a>	91 531 42 67 / 636 43 83 36
Cristina Rebollo, Directora de Comunicaciones Estefanía González, Portavoz de Finanzas Personales	Marta Velasco – Juan Manuel Dorte <a href="mailto:kelisto@cohnwolfe.com">kelisto@cohnwolfe.com</a>



### Metodología y fuentes:

Estudio realizado a fecha 11/11/2014 por Relance Consultores para Kelisto.es a partir de los resultados del estudio de Kelisto.es sobre “hipotecas burbuja” elaborado por el Centre for Economics and Business Research (2013). Relance Consultores es una organización independiente formada por un equipo investigador con más de 15 años de experiencia en la elaboración de informes y previsiones para numerosas entidades privadas y públicas.

**1** Los precios de la vivienda a cierre de 2013 están calculados en base al estudio sobre “hipotecas burbuja”, elaborado por el Centre for Economics and Business Research (CEBR) para Kelisto.es (2013). Este estudio incluía datos sobre precios de la vivienda en los últimos años, incluida una estimación para el cierre de 2013. Para actualizar este dato –y siguiendo la metodología desarrollada por el CEBR, se toma Índice de Precios de la Vivienda (IPV) del INE en el cuarto trimestre de 2013 (índice general, variación anual), a nivel nacional y por Comunidades Autónomas.

**2** Para estimar los precios de la vivienda a cierre de 2014 se analiza la evolución de varios indicadores relevantes sobre el mercado de la vivienda en 2014 (respecto a años previos): precios (IPV del T1 y T2, nacional y por CCAA, del INE), número de compraventas de viviendas (T1 y T2, nacional y por CCAA, Ministerio de Fomento), número de hipotecas sobre viviendas constituidas (disponibles hasta agosto de 2008, INE), condiciones de acceso al crédito (Banco de España, “Housing Market Indicators” -30 octubre 2014- e “Informe de Estabilidad Financiera. Noviembre 2014), PIB y paro (INE). De este análisis se deduce que las ventas y precios del primer trimestre de 2014 se mantendrán en la segunda mitad del año. El hecho de que la mitad de las operaciones de compraventa se realicen habitualmente en la primera mitad del año, sumado a las mejores perspectivas de aumento del PIB, justifica el supuesto de este comportamiento. Bajo el supuesto de que del mantenimiento de estos factores, se estima el IPV del cuarto trimestre de 2014 tomando como referencia el IPV “en lo que va de año” del segundo trimestre, tanto a nivel nacional como regional.



Mucho más que un comparador

# Nota de prensa

**3** Para estimar los precios de la vivienda en 2015, se realiza un análisis prospectivo de las de las condiciones de oferta y demanda del mercado de la vivienda en España, teniendo en cuenta datos como la evolución de los visados de obra nueva y el stock acumulado de vivienda nueva, las proyecciones de población en España, la evolución y previsiones del desempleo (INE, Banco de España y Fondo Monetario Internacional) y evolución y previsiones del Producto Interior Bruto (INE, Banco de España, OCDE y FMI). Para calcular el dato nacional, se estima una variación del IPV a nivel nacional del 0,8% en 2015, teniendo en cuenta el análisis prospectivo previo y las series históricas de PIB, IPV y compraventas. Para los datos regionales, se emplea como predictor de la evolución del mercado la variación de las ventas en el primer semestre de 2014 (respecto al mismo periodo de 2013). La variación del IPV regional se ajusta al alza en CCAA con incrementos superiores a la media nacional, y a la baja en CCAA con aumentos inferiores (o disminuciones).

**4** Estadística de Hipotecas del INE

**5** El 23,63% según los datos de la Encuesta de Población Activa elaborada por el INE

**6** Estimaciones del Banco de España, OCDE y FMI.

**7** Ministerio de Fomento, II T 2014

**8** Ministerio de Fomento, cierre de 2013

**9** Proyección de Población de España del INE.

## Sobre Kelisto.es

Kelisto.es es un servicio online gratuito e independiente para ayudar a los consumidores a ahorrar en sus facturas del hogar y defender sus derechos mediante investigaciones periodísticas, herramientas de comparación de precios y una gran comunidad activa de personas que buscan un consumo inteligente en ámbitos como seguros, comunicaciones, finanzas personales y energía.

Kelisto.es se lanza en España para revolucionar el espacio de los comparadores de precios con un concepto único en el mercado que, ante todo, quiere combatir la apatía del consumidor, ser un motor de cambio para el consumo inteligente y estimular el ahorro con el fin de fomentar la competitividad de los proveedores. Apostamos por un servicio imparcial, transparente y sencillo que ofrezca de una **manera rápida y eficaz** la información que se busca. Con este fin facilitamos:

- **Herramientas de comparación** de precios objetivas y fáciles de usar que permiten comparar un gran número de productos en un único lugar.
- **Artículos independientes de calidad** basados en la investigación más detallada y elaborados por profesionales y expertos.
- **Una comunidad activa de personas** donde se puede compartir información, denunciar problemas y ayudar a otros consumidores a ahorrar dinero.

Kelisto.es cuenta con un equipo de más de 30 personas y está respaldada por un grupo de inversión británico con una amplia experiencia previa en Internet.