

Según un informe elaborado por Instituto de Valoraciones

## Alemania y Reino Unido, la cara y la cruz del mercado inmobiliario en Europa

España encara 2018 en tendencia alcista: se prevé que la inversión en el sector inmobiliario siga creciendo por encima del 4%

La recuperación económica en Europa y el Brexit están marcando la evolución del mercado inmobiliario en el viejo continente y, como consecuencia, en España. Instituto de Valoraciones ha analizado las principales tendencias del sector inmobiliario en Europa, así como sus efectos en el mercado español.

### Alemania, a la cabeza en inversión en real estate

Según un reciente informe realizado por un grupo de expertos en colaboración con el Instituto Federal de Urbanística, el sector inmobiliario alemán registró una facturación récord en 2016: 237.500 millones de euros, un 15% más que el año anterior.

La recuperación económica está impulsando el mercado inmobiliario alemán. La política de intereses bajos llevada a cabo por el Banco Central Europeo, la participación de inversores extranjeros (realizan el 55% de las operaciones inmobiliarias del país), unido a la fuerte demanda de viviendas en las grandes ciudades, sitúan a Berlín como la urbe europea más atractiva para la inversión.

Además, el Bundesbank, el homólogo alemán al Banco de España, reconoce que, en 2016, los precios se elevaron en las ciudades alemanas entre un 15% y un 30%.

### La inversión extranjera crece en Portugal

De los 17.000 millones de euros que se invirtieron en Portugal en el sector inmobiliario durante 2016, una cuarta parte procedió de capital extranjero. Estos datos, según la Asociación Portuguesa de Promotores e Inverso-

**En Reino Unido, el Brexit ha dado paso a un periodo de retroceso en el sector inmobiliario tras el boom que se desarrolló hasta 2014.**

res Inmobiliarios (APII), suponen un crecimiento en la inversión del 20% respecto al año anterior y casi un 50% más que en 2014.

Los precios competitivos, la recuperación económica y un atractivo marco fiscal hacen del país vecino uno de los destinos preferidos para comprar vivienda.

En 2012, Portugal puso en marcha el programa "visados de oro", que garantiza la residencia a los extranjeros que ingresen un millón de euros en el país, generen al menos diez puestos de trabajo o inviertan en el sector inmobiliario por valor de 500.000 euros o más. Además, los no residentes pagan una tasa fija del 20% en el impuesto sobre

la renta y quedan exentos al jubilarse.

### España lidera la recuperación inmobiliaria del Sur de Europa

La compraventa de viviendas subió el pasado octubre en España más del 25% respecto al año anterior, según el Instituto Nacional de Estadística. De esta forma, el mercado inmobiliario español ha encadenado seis meses consecutivos al alza, situándose en zonas metropolitanas cerca de valores máximos tras la crisis.

En el análisis realizado por Instituto de Valoraciones, el crecimiento se produce tanto en viviendas nuevas, donde avanzó casi un 30%, como en las de segunda mano, con un alza del 25%. En consecuencia, la presión compradora empieza ya a traducirse en la escasez de suelo en zonas consolidadas.

De cara a 2018, el Instituto de Estudios Económicos (IEE) prevé que la inversión en real estate en España siga creciendo por encima del 4% gra-

**La alta inversión extranjera, la fuerte demanda y los bajos intereses en las compraventas hacen de Alemania el destino preferido de Europa para invertir en vivienda.**

cias, principalmente, a la inversión en vivienda.

### El Brexit marca la caída del mercado inmobiliario en Reino Unido

Los impuestos a la compra de viviendas por parte de inversores extranjeros y el descenso en la demanda han provocado un acusado retroceso del real estate británico. Según el marketplace inmobiliario Rightmove, los precios seguirán bajando en Londres en el nuevo año a un ritmo del 2%, tras haber retrocedido un 1,8% en 2017.

La caída en el mercado inmobiliario contrasta con la subida que experimentó el sector hasta 2014, a un

ritmo del 20% interanual. Los efectos colaterales del Brexit han sido claves en este cambio de tendencia en la inversión, que continuará a la baja, ya que la capacidad de ahorro es cada vez menor y los bancos son cada vez más exigentes a la hora de conceder créditos.

### El sector inmobiliario en Europa, a dos velocidades

Mientras que los países más golpeados por la crisis, como España, Portugal e Irlanda, están experimentando una recuperación sostenida, según algunos expertos, zonas del norte y centro de Europa se encuentran en una situación de riesgo de burbuja.

Como consecuencia, los sobreprecios, unidos al desigual incremento de los salarios, restringen el acceso a la vivienda en países como Alemania, Suecia, Holanda y Reino Unido, donde, pese a la caída de la inversión, continúa el encarecimiento inmobiliario.

Redacción.-

