

El Confidencial

EL DIARIO DE LOS LECTORES INFLUYENTES

PARO, FINANCIACIÓN, STOCK...

Los pisos valen ya lo mismo que en 2002 pero la foto 'macro' no invita a comprarlos

El precio de la vivienda libre ha caído casi un 50% desde los máximos de 2007 y ha situado el precio del metro cuadrado en niveles de hace una década

ELENA_SANZ / FECHA 22.10.2013 – 11:13 H



El **precio de la vivienda libre** ha caído casi un 50% desde los máximos de 2007. El metro cuadrado se paga en torno a 1.200 euros, la mitad de lo que llegó a pagarse cuando la vivienda alcanzó su punto más alto, allá por el segundo trimestre de 2007 y prácticamente lo mismo que en 2002, cuando la **burbuja inmobiliaria** comenzaba a inflarse.

Sin embargo, a diferencia de hace una década, el **escenario macroeconómico** al que se enfrenta España en la actualidad nada tiene que ver con el de 2002. Un escenario, el actual, mucho más negativo en todos los sentidos, y que anticipa varios meses más de calvario para el sector inmobiliario español.

“En primer lugar y lo más importante es que hace diez años, a diferencia de lo que sucede ahora, nos encontrábamos en una tendencia de precios y de actividad claramente alcista. Ahora, esta tendencia es a la baja”, explica Juan Fernández-Aceytuno, director general de Sociedad de Tasación. El gráfico habla por sí solo, tal y como puede apreciarse.



Aunque comprar una vivienda podría costarnos ahora lo mismo que en 2002, nos encontramos ante una situación económica muy diferente y ante variables 'macro' bastante desfavorables, cuyo impacto sobre la evolución futura del **mercado inmobiliario** español es muy diferente respecto a la que había hace una década y que, lejos de impulsar las ventas o los precios, seguirá hundiéndolos un poco más, al menos a corto plazo. Pero, ¿cuáles son estas variables?

1.- Empleo

La tasa de desempleo en España en marzo de 2002 se situaba en el 11,6%. En marzo de este año, el porcentaje llegó a superar el 27%. **Más de 6 millones de parados** frente a los dos millones de entonces. Los elevados niveles de desempleo alcanzados en España por culpa de la crisis están actuando como un pesado lastre para el mercado inmobiliario español. La **falta del trabajo y el miedo a perderlo** han tenido y siguen teniendo un impacto directo y muy duro sobre las ventas de viviendas, que llevan casi un lustro en caída libre. A corto plazo no hay síntomas de mejora ni de recuperación del mercado laboral lo que seguirá presionando a la baja tanto los precios como las transacciones.

En marzo de 2002, el paro se situaba en el 11,6%. En marzo de este año, el porcentaje llegó a superar el 27%

Además, desde el punto de vista de la demanda hay que recordar la pérdida de poder adquisitivo que ha experimentado la población en todo su conjunto bien por esa falta de empleo, la congelación de los salarios o la reducción de los mismos, como ha sucedido, por ejemplo, de manera generalizada dentro del sector público.

2.- Financiación

El grifo del crédito y la financiación a particulares lleva años cerrado. La **morosidad hipotecaria de las familias** ha superado en junio de este año y por primera vez en la historia el 5%, unos porcentajes que explican, en gran medida, las restricciones de la banca a financiar las compras de casas en España. De hecho, en los próximos meses tampoco se observan mejoras en este sentido. La Asociación de Afectados por Embargos y Subastas (Afes) advierte de que en 2014 se superará el 6% ante el creciente número de refinanciaciones fallidas, el aumento de la **tasa de paro** y la bajada del número de hipotecas concedidas. En junio de 2002, la mora de particulares apenas era del 0,5%.

La banca española ha vuelto al pasado. Las **hipotecas al 100%** tan habituales en pleno *boom* inmobiliario han desaparecido totalmente del mercado, salvo para viviendas en manos de la banca que ha vuelto a unas políticas de riesgo mucho más conservadoras, en línea con las que se seguían allá por el año 2000. Ahora, en el mejor de los casos, la banca apenas concede el 80% del valor de tasación de una vivienda. Una restricción del crédito que ha provocado una importante proliferación de **compraventas realizadas al contado**, con dinero en efectivo. Según los últimos datos del Consejo General del Notariado, siete de cada diez viviendas vendidas en España se realizan sin necesidad de una hipoteca.

3.- Riesgo país

La entrada del euro en España en enero de 2002 contribuyó de manera determinante a la evolución del mercado inmobiliario español. "Provocó la euforia económica y situó a España dentro del radar de los inversores internacionales, facilitando la entrada de mucho capital", recuerda el director general de Sociedad de Tasación. Entonces, la **prima de riesgo española** apenas alcanzaba los 20 puntos básicos frente a los 250 puntos en los que se mueve actualmente. Entonces, la entrada de dinero para invertir en 'ladrillo' entraba a espuertas. Diez años después, el miedo a un rescate 'inminente' -cuando en julio del año pasado se alcanzaran los 640 puntos básicos-, alejó drásticamente a España del radar de los inversores quienes han vuelto a sobrevolar nuestro mercado en busca de oportunidades al calor de una **fuerte rebaja en el precio de los activos** y a la desaparición de ese *default* inminente.

Los últimos datos del Banco de España así lo revelan: la **inversión extranjera en inmuebles** ubicados en España alcanzó en el primer semestre del año 2.834 millones de euros, el mayor importe en nueve años. No obstante, algunos expertos advierten: "el hecho de que haya aumentado el interés de los inversores o que haya mejorado la prima de riesgo no significan que se vayan a solucionar los problemas de este sector. Tenemos un stock galopante, un problema demográfico y unas fuertes tasas de desempleo que no invitan precisamente al optimismo", comenta Fernando Rodríguez de Acuña Rodríguez, gerente de la consultora RR de Acuña y Asociados

4.- Stock

En el año 2002, el stock de viviendas era inexistente frente a los casi 2 millones actuales

Sin duda, la cantidad de **viviendas** que hay en España sin vender son un lastre muy pesado para el mercado inmobiliario español. España cuenta en la actualidad con un stock de viviendas sin vender que oscila entre las 700.000 y casi 2 millones de unidades -estimación esta última de RR de Acuña y Asociados-. "En el año 2002, el stock era inexistente. Las viviendas terminadas eran absorbidas por la demanda. Todo comenzó a cambiar a partir de 2004. Aquel año quedaron sin vender unas 125.000 viviendas. La cifra fue creciendo desde entonces hasta alcanzar los niveles actuales", explica Juan Fernández-Aceytuno.

5.- Saldo migratorio

Desde 2012, se observa un "notable **colapso en la creación de nuevas familias**, con una media escasa de 59.800 hogares anuales entre 2012 y 2017, y con una marcada tendencia decreciente", apuntaba hace unos meses CatalunyaCaixa en un informe reciente sobre el mercado inmobiliario español. España ha pasado de tener una población de 41 millones de habitantes de el año 2002 a más de 46,5 millones en 2013. Sin embargo, por primera vez, en España han comenzado a destruirse hogares, bien por el brusco descenso de la natalidad, bien porque miles de inmigrantes y de españoles han decidido abandonar nuestro país en busca de un futuro mejor.

"La población inmigrante ha dejado de venir a España -el saldo en 2009 y 2010 fue cero- y se ha producido una fuerte salida de inmigrantes menores de 30 años en los dos últimos años", explicaba a *El Confidencial* Josep Oliver, autor del informe y Catedrático de Economía Aplicada (UAB). Para que **el mercado de la vivienda** despegue es necesario que alguien compre los pisos que se construyen. Y los últimos datos no invitan al optimismo. De hecho, si esto es así, ¿podríamos encontrarnos ante una caída permanente de los precios como ha sucedido en Japón?



6.- Desgravación por compra de vivienda e IVA

Según Sociedad de Tasación, ambas variables tienen un efecto muy importante sobre la evolución del **mercado inmobiliario español**. La desaparición de las desgravaciones fiscales y la subida del **IVA** en enero de este año dispararon las ventas en la recta final de 2012 pero provocaron un frenazo en seco de las operaciones a comienzos de año.

En 2002, la desgravación por comprar una vivienda estaba plenamente vigente mientras que el **IVA**, es decir, el impuesto que se aplica sobre la compra de viviendas de primera transmisión, se encontraba en el 7% frente al 10% actual.

7.- Alquiler

"El mercado del alquiler en España se encuentra ahora en una situación muy parecida a la de hace diez años", comenta Juan Fernández-Aceytuno. Sin embargo, hoy en día han entrado en escena las denominadas Socimis. Unas sociedades que todavía tienen que despegar y que están llamadas a impulsar el mercado del alquiler -la principal alternativa a la venta-, con lo que los expertos no descartan una presión de los precios a la baja.

8.- Sareb y entidades financieras

Son dos actores inexistentes en el mercado inmobiliario de hace diez años. Dos actores que, hoy en día, se han revelado capaces de marcar el paso y el ritmo de ajuste de precios a través de sus agresivas políticas de desinversión.