

ad alerta digital

28/09/2019

REDACCION

Pedro Sánchez nos acerca al ‘invierno económico’ de Zapatero: la sombra de la desaceleración ya se extiende sobre el ladrillo



El mercado inmobiliario está perdiendo fuelle. Tras cuatro años de recuperación y bonanza (aunque nunca hasta los niveles precrisis), este verano los resultados de algunos indicadores han despertado cierta preocupación: se venden menos viviendas, hay menos transacciones y baja el precio medio y el número de hipotecas. Lo que ha hecho que muchos se pregunten si estamos ante un cambio de ciclo o se trata de un episodio coyuntural que desaparecerá en un corto espacio de tiempo.

Que este sector ha entrado en una ralentización es reconocido por muchos analistas. Pero existen diferencias entre ellos a la hora de valorar si el mercado inmobiliario se encuentra ante un nuevo escenario o se trata simplemente de una coyuntura que pasará. Desde luego, las cifras revelan cierta tensión: con datos del Consejo del Notariado, la compraventa de viviendas cayó un 20% en junio y en julio. Una tendencia en sintonía con las conclusiones de un informe de BBVA Research que indica que las ventas están perdiendo fuerza en el último trimestre de 2018 y el primero de 2019. Y también el precio medio de la vivienda se resiente: según Tinsa, ha caído ocho décimas entre julio y agosto. «Se está produciendo una estabilización del precio de la vivienda sobre todo en las grandes ciudades y sus áreas metropolitanas», afirma Rafael Gil,

director del Servicio de Estudios de esta empresa de tasación. Ayer mismo, la Organización de Consumidores OCU emitía un comunicado en el que no recomendaba la compra de vivienda sobre plano por la incertidumbre económica y el riesgo de que algunas promotoras no puedan cumplir sus compromisos, como ocurrió en la crisis anterior, generando muchos problemas a los compradores.

Por ahora, el mercado inmobiliario ya no crece de la misma manera que estos años atrás. La actual situación política no ayuda a seguir el mismo ritmo, pero los analistas no creen que sea realmente la causa directa para que este sector esté perdiendo tracción. «La indefinición política influye al no consolidarse un Gobierno, pero España es un país con seguridad jurídica suficiente para determinar la decisión de invertir en nuestro mercado inmobiliario», considera Gil.

Es el contexto económico el que manda. «Las perspectivas económicas no son demasiado halagüeñas respecto a las amenazas que se ciernen y determinan las perspectivas de compra e inversión en vivienda. Hay demasiada incertidumbre a corto y medio plazo -asegura Gil-. La ralentización en la creación de empleo y la caída del consumo merma la capacidad económica de los hogares y eso se nota». Y el panorama internacional tampoco es muy esperanzador: la guerra comercial entre Estados Unidos y China, un Brexit inminente... «No sabemos hacia dónde se van a mover las economías de los países ni los precios de los activos. Eso hace que la gente se lo piense a la hora de comprar una vivienda o un lote», estima Miguel Cardoso, economista jefe para España en BBVA Research.

Se veía venir

El parón resultaba incluso previsible por la propia dinámica sobre cómo se ha desarrollado la recuperación del mercado inmobiliario en los últimos años. Se veía venir, como piensa Fernando Rodríguez de Acuña, gerente de Acuña & Asociados. «Se estaba creando un mercado artificial -explica-, en el sentido de que no se vendía vivienda como primera o segunda residencia». Por el contrario, «la recuperación -continúa- empezó en Madrid, Barcelona y zonas de costa.

Partíamos de precios muy bajos que se empezaron a disparar tanto en venta como en alquiler. Mucho inversor pequeño y grande quiso sacar beneficios muy rentables. Las expectativas de retorno eran buenas, con doble dígito, compraban carteras a los bancos y vendían en mercado con diferenciales brutales; y los alquileres igual. Se ha llegado a rentabilidades del 22%, cuando lo normal era entre el 12 y 16%. Ahora estamos en torno al 7%».

Por otra parte, el sector ha crecido a ritmos diferentes. Madrid y Barcelona eran las plazas que realmente estaban tirando de todo el mercado. Después, Valencia y zonas de costa. «En realidad todo el mercado se concentraba en unas cuantas provincias (además de las regiones citadas: Alicante Málaga, País Vasco, Baleares y Canarias), pero el resto del país se subió al carro de la recuperación cuando no había ninguna transacción», señala Rodríguez de Acuña.

Sin grandes crecimientos

Ha llegado, por tanto, el momento de la moderación, especialmente en esas zonas que fueron la locomotora para todo el sector. «El mercado no se encuentra en burbuja ni en mala situación», asegura el consultor. «Lo que vamos a ver en los próximos años es un suavizado». Algo que no podía ser de otra manera, en su opinión. «Los salarios no han subido. Los precios de venta y alquiler no pueden seguir subiendo, porque llega un momento en el que la gente no lo puede pagar.

Tampoco la banca puede dar hipotecas a gran parte de la población. El mercado se seguirá moviendo pero no justifica el crecimiento de precios absurdos, salvo zonas muy específicas de Madrid y Barcelona, donde hay mucha tensión entre la oferta y demanda».

También existen factores coyunturales que explican estos nuevos vaivenes en el sector. Los cambios normativos sobre el Impuesto de Actos Jurídicos Documentados (ahora lo paga el banco al constituir la hipoteca) y la puesta en marcha de la nueva ley hipotecaria han causado «unos efectos transitorios hacia un nuevo escenario», estima Cardoso. Pero la nueva regulación del alquiler de marzo de este año «tiene un impacto más incierto», en su opinión. «Esta regulación ha ido en la línea de proteger más al inquilino y probablemente sea una de las razones por las que veremos menor número de compras por parte de potenciales inversores mayoristas y minoristas. Esta demanda se habrá detenido para evaluar el impacto», considera.

Optimismo a corto plazo

Aún así, las previsiones de BBVA Research son optimistas. «A pesar de que en el acumulado hasta julio la venta de viviendas muestra una caída del 6,3% respecto al mismo período de 2018, esperamos que la disminución se modere hacia final de año hasta mostrar una caída en diciembre del 1%. Esto implicaría que se venderán aproximadamente 581.000 viviendas en 2019, frente a las 587.000 de 2018», cree Cardoso.

También, a mayor plazo, el economista no ve grandes convulsiones. «El sector va a ser particularmente beneficiado por el contexto de la política monetaria: el Banco Central Europeo ha garantizado bajos tipos de interés. Por eso, más allá de la incertidumbre vamos a ver una búsqueda de rentabilidad por parte de los inversores. Hay que recordar que sigue siendo un mercado demasiado expuesto a la especulación: una oferta que no crece mucho y una demanda que sí lo hace. Por eso, en 2020 y 2021 habrá crecimiento cuando se vayan las incertidumbres».