

21.01.2015 Jeannette Neumann y Art Patnaude. WSJ

Portada » Economía y Política

THE WALL STREET JOURNAL

La recuperación inmobiliaria toma forma en las principales ciudades de España

El impulso del negocio residencial podría ser la historia de dos ciudades: Madrid y Barcelona.



Las licencias para la construcción de viviendas nuevas en el área metropolitana de Madrid crecieron hasta un 26,4% en los primeros diez meses del año pasado. Barcelona, por su parte, es la única ciudad en España que presenta un incremento anual en el precio de la vivienda en 2014. Los precios ascendieron en la ciudad un 2,8% y, en algunos barrios, hasta un 8%.

También Madrid arroja mejores resultados que la mayoría. Aunque no se haya beneficiado de las descensos de los precios, la caída del 4,9% del año pasado fue menor que la bajada generalizada en España del 5,7%, según datos del portal inmobiliario Fotocasa.

La estabilidad de los precios en Madrid y Barcelona sirve para explicar por qué se espera un repunte dentro del sector de la construcción en España en 2015, después de siete años en estado comatoso. La demanda está creciendo en medio de una modesta recuperación económica, aunque la mayoría de las construcciones se realizarán en las dos ciudades más grandes de España.

«Hay que considerar a España como si fueran dos naciones en una», explica Fernando Rodríguez de Acuña, de la consultora inmobiliaria R. R. de Acuña & Asociados, en Madrid. «Está la España que se está recuperando, la España de las grandes ciudades y las áreas costeras ricas. Después, está la España donde nos volvimos locos durante el boom inmobiliario, y que no se va a recuperar en al menos diez años».

Las licencias para la construcción de nuevas viviendas en el área metropolitana de Madrid ascendieron hasta un 26,4% en los primeros diez meses del pasado año, en comparación con el mismo periodo de 2013, según los datos más recientes del Ministerio de Obras Públicas de España. La mayoría de las obras de construcción residencial, según informan los inversores, son edificios de apartamentos. Los préstamos para la construcción de viviendas residenciales en el conjunto de España ascendieron hasta un 25,6% en el tercer trimestre de 2014 en comparación con el año anterior, según desvela el Consejo General del Notariado de España.

Nadie esperaba un auge de la vivienda que pudiera ser comparable a los años del boom. En los primeros diez meses de 2014, se concedieron para el área metropolitana de Madrid un número de licencias de construcción cercano al de junio de 2006, en pleno apogeo de la locura de la construcción.

La construcción de viviendas se enmarca en un momento en el que España intenta asumir el millón de casa que se calcula están vacías y sin vender, algo que puede ser considerado como «contradictorio», explica Fernando Encinar, jefe de investigación en Idealista. «En 2015, se producirá un nivel muy elevado de stock de viviendas a nivel nacional, pero el déficit de inmuebles en determinados mercados será el que permita la construcción de estas nuevas viviendas.»

Incluso dentro de Madrid y Barcelona se pueden apreciar importantes diferencias. Los precios de las casas en el exclusivo barrio madrileño de Chamartín cayeron un 2,2% en 2014, mientras que en Villaverde, en la zona sur, se experimentó un descenso del 14,6%, según datos aportados por Fotocasa.

Los españoles que no perdieron su trabajo durante la recesión y que han esperado a que los precios de la vivienda moderaran su caída se encuentran entre los compradores más probables, según opinión de inversores y analistas. Los bancos se muestran, además, más propicios a conceder hipotecas para la compra de casas de reciente construcción.

Se podría tomar como ejemplo a César García Requena, de 36 años, quien conservó su empleo durante la crisis en España como gerente de cuentas en Madrid de la empresa de electrónica de consumo Philips.

García Requena y su pareja han realizado un pago anticipado para la adquisición de un piso de cuatro habitaciones en un edificio cuya construcción está prevista que finalice a comienzos del próximo año. El edificio, que alberga 105 apartamentos, está situado en Villaverde y cuenta con piscina y cancha de baloncesto.

Como explica García Requena, el precio fue motivo suficiente para abandonar el apartamento de una habitación donde habita actualmente. En 2011, adquirió su vivienda actual por 210.000 euros (alrededor de 243.000 dólares al tipo de cambio actual). Ahora, según afirma, vale 120.00 euros y su idea es alquilar el apartamento para evitar las pérdidas que le supondría la venta del inmueble.

«Se empieza a sentir como si estuviéramos saliendo de la crisis», declara.

Fernando Moliner Robredo, consejero delegado de Activitas Inversión Inmobiliaria, el constructor del edificio, afirma que la escasez de construcción de viviendas tras la crisis ha generado una necesidad de inmuebles. «En Madrid, el mercado de viviendas nuevas no cubrirá la demanda de aquí a dentro de entre seis y nueve meses».

Luis Martín Guirado y César Barrasa, ejecutivos de Sareb, el banco malo español, creen estar presenciando también un repunte de la demanda en zonas de fuera de Madrid y Barcelona, como el área mediterránea y Baleares.

Los pronósticos de crecimiento para el sector de la construcción en España se alejan de la pauta que presentan otras ciudades europeas que han sido golpeadas por la crisis financiera. La evolución de los inmuebles residenciales en Europa se mantiene paralizada en términos generales.

«El más destacado sería Alemania, que ha sido capaz de mantener niveles sólidos de inversión », explica Simon Rawlinson, jefe de investigación estratégica de la consultora de construcción Arcadis. «La mayoría de los restantes, no».

Antes de la crisis, el crédito para las hipotecas baratas contribuyó a impulsar al sector de la construcción en mercados como el español e irlandés. En España, el colapso del sector comenzó en 2008, tras el colapso del mercado a causa del boom de la construcción. El desplome endosó a los bancos miles de millones de euros en préstamos malos, forzando a los responsables políticos a solicitar 41.000 millones de euros de rescate a la Unión Europea a fin de reforzar la confianza en la estabilidad del país.

Dentro del sector de la construcción español se aprecian síntomas de reactivación gracias a la reducción en el número de parados y al crecimiento que se prevé para la economía española, la cuarta mayor en la Unión Europea, que se cifra en más del 2% para 2015, situándose entre las más productivas de la región.

Sin embargo, la recuperación del país se califica de modesta. La desconcertante cifra del desempleo se mantiene todavía en el 23,7%, la más alta en la UE después de Grecia.

Un aumento del sector de la construcción ahora «no significa que todo marche bien dentro del sector inmobiliario», afirma Rodríguez de Acuña. «La construcción está surgiendo en áreas muy específicas y a precios muy competitivos, de ahí surge la posibilidad de venta».