

## ¿QUÉ PASARÁ CON EL PRECIO DE LOS PISOS?

## Esperando la “remontada”

Yolanda Fernández Pereira

Recién inaugurado el primer verano de la “Nueva inmunidad”, las expectativas de recuperación se afianzan y se suceden las revisiones al alza del crecimiento económico. El Banco de España justifica la revisión por el mejor desarrollo epidemiológico y el mayor impacto estimado del programa europeo Next Generation en 2022. También la OCDE ha elevado las previsiones de crecimiento del PIB, hasta el 6,3% el próximo año, situando a España a la cabeza de los países de la Eurozona.

La cuestión es cómo se trasladarán estas mejores perspectivas al mercado inmobiliario. En el escenario contrario hemos podido constatar que la histórica caída del PIB en 2020 convivía con ajustes a la baja de los precios de la vivienda muy moderados. Las medidas de protección al empleo como los ERTE y la prestación extraordinaria para autónomos y otras de carácter financiero –las moratorias hipotecarias o los préstamos avalados por el ICO–, han mantenido inmunizado al sector residencial. Los datos correspondientes a la primera parte de este año confirman que se mantiene el leve ajuste a la baja en precios y que la recuperación de las ventas se centra en el segmento de obra nueva.

Para el 2022 anticipamos una remontada de la actividad inmobiliaria más intensa en los destinos costeros que en las áreas metropolitanas. Los precios de la vivienda en la costa mediterránea podrían subir a un ritmo similar al de prepandemia, en torno al 4% anual. La dispersión de las tasas es muy heterogénea y es previsible un mayor encarecimiento de la vivienda en los destinos insulares, una vez se normalicen los flujos turísticos internacionales. En los municipios costeros de Baleares y Las Palmas el aumento de los precios podría superar el 5%, localizándose las viviendas más caras en Ibiza y Santa Eulalia del Río.

Pero en este soleado panorama persisten algunas sombras como el impacto de la variante delta del coronavirus y la incertidumbre que genera la evolución de la demanda británica. La compra de vivienda procedente de Reino Unido sigue cayendo en el primer trimestre de 2021, afectando especialmente a destinos de alta densidad turística ubicados en Málaga, Almería y Murcia.

Como avanzaba, el mercado residencial de las capitales de provincia y sus áreas metropolitanas mostrará un menor dinamismo. Desde el estallido de la pandemia y consecuente confinamiento domiciliario se constata una mayor preferencia de los compradores por viviendas de mayor tamaño, unifamiliares y localizadas fuera de las urbes. Los pisos de más de 80 metros cuadrados concentran el 52% de las compras totales y las viviendas unifamiliares alcanzaron en 2020 el mayor porcentaje de la serie histórica, un 20%. Asimismo, las compras de vivienda en las capitales redujeron su participación en la demanda total de la pro-

vincia. En Madrid esta ratio cayó hasta el 43% y las compras de vivienda en la ciudad de Barcelona situaron su peso en apenas el 22% del total de su provincia. Sin embargo, a lo largo de 2021 algunas de estas tendencias se van desinflando. Las capitales han dejado de perder protagonismo en las compraventas de vivienda del total de la provincia. Durante el primer trimestre, el peso de las ventas ubicadas en la capital se incrementó en 35 provincias, frente a 15 en las que se reduce.

## Áreas metropolitanas

Nuestras previsiones anuncian una modesta recuperación de precios en áreas metropolitanas en 2022, tras los descensos del bienio anterior. El precio medio en el conjunto de áreas metropolitanas podría aumentar a un ritmo del 3% anual, correspondiendo las tasas más elevadas a Madrid y Barcelona. El área metropolitana con los precios más elevados es la de Guipúzcoa (3.094 euros/m<sup>2</sup>), seguida de Barcelona (2.787 euros/m<sup>2</sup>) y Madrid (2.486 euros/m<sup>2</sup>), en todas estas zonas los precios han caído menos que la media nacional durante la pandemia.

En estos mercados, donde predomina la demanda nacional, tampoco se han disipado los riesgos. La evolución de la pandemia tras el verano, la materialización del ahorro acumulado en consumo, el repunte de la inflación, el aumento del desempleo cuando se desactiven las medidas de protección y, en el mercado residencial, el incremento de la oferta de vivienda generada por herencias y por las daciones en pago, configuran los principales vectores de incertidumbre. Con todo, el sector inmobiliario parece estar dispuesto a protagonizar una remontada como la de “La Roja” ante Eslovaquia el pasado miércoles. Las expectativas le acompañan, ahora falta que se consoliden tras el soleado período estival para descorchar el champán.

Directora de Estudios en RR de Acuña & Asociados

## Un nuevo ‘boom’ inmobiliario

Gonzalo Bernardos

La crisis inmobiliaria, iniciada en marzo de 2020 con la irrupción de la Covid, ya ha finalizado. Ha tenido un carácter *light*, pues el precio de la vivienda descendió ligeramente y las ventas durante el pasado año solo lo hicieron en un 14,5%. Una cifra excelente, al estar las agencias inmobiliarias cerradas durante dos meses.

En el próximo semestre, empezará un nuevo boom inmobiliario, cuya duración como mínimo comprenderá los ejercicios de 2022 y 2023. Su prolongación en el tiempo dependerá principalmente de la magnitud del aumento del precio de los pisos en los 30 meses siguientes y de la velocidad de la subida de los tipos de interés de referencia del BCE.

Si durante el anterior período, el incremento del importe de venta no supera el 30% y al final de aquel el tipo de interés hipotecario se sitúa por debajo del 3%, la etapa expansiva probablemente se extenderá durante algún año adicional. No obstante, será difícil que en cualquiera de ellos el precio y las transacciones aumenten anualmente más del 10%.

Los principales motivos que auguran la llegada de un nuevo boom inmobiliario son una magnífica coyuntura macroeconómica, unas condiciones financieras inmejorables, la inexistencia de buenas alternativas de inversión conservadoras, la continuidad del teletrabajo y la supremacía económica de la compra respecto al alquiler. Desde mi perspectiva, en 2021 el incremento del PIB superará con holgura el 6% y en 2022 se situará alrededor del 7%. Ambas cifras darán lugar al mayor crecimiento económico desde la llegada de la democracia, un privilegio que hasta ahora correspondía a 1987 (5,5%). Durante dichos años, las principales causas de la bonanza se-

rán el “efecto rebote”, un elevado aumento del gasto de las familias, la llegada de fondos europeos (37.000 millones en los próximos 18 meses) y la rápida recuperación del turismo.

Durante la pandemia, la mayoría de los bancos han postergado los créditos al consumo y priorizado los destinados a la adquisición de viviendas. El segundo aspecto ha conducido a una guerra hipotecaria que ha permitido a numerosos nuevos propietarios obtener un tipo de interés fijo entre un 1% y 1,5%. En los próximos 30 meses, dicha guerra continuará y lubricará el aumento de las ventas y del precio de los inmuebles, pues la tasa de morosidad hipotecaria descenderá, la liquidez de las entidades seguirá muy elevada y el riesgo de conceder un crédito será menor que el actual debido a una magnífica coyuntura macroeconómica.

## Inversión conservadora

En 2021, la vivienda constituye la mejor alternativa para la inversión conservadora. El principal motivo son los muy bajos tipos de interés proporcionados por la renta fija emitida por los países desarrollados y la mayoría de las empresas, así como la casi nula generada por los depósitos a largo plazo.

En 2022 y 2023, los bonos y obligaciones proporcionarán pérdidas a sus poseedores, así como a los que tengan fondos de inversión que invierten únicamente en ellos. Por dicho motivo, en la actualidad constituye una buena estrategia venderlos y adquirir uno o más pisos, siendo recomendable recurrir al endeudamiento para aumentar la rentabilidad del alquiler respecto al capital invertido.

Si lo hacen en la cuantía estándar (por un 80% del precio), en los primeros años la anterior rentabilidad excederá del 10%, pues el importe verdaderamente sufragado por la compra de la vivienda aún será muy reducido.

El teletrabajo, aunque sea de manera parcial, continuará en numerosas empresas, especialmente en las más grandes y la Administración Pública. La anterior opción permitirá la continuidad de una nueva fuente de demanda que apareció durante la pandemia: familias de clase media-alta y alta que compran una vivienda en la periferia de la metrópoli, después de vender o no la que tenían en un magnífico barrio.

En el último año y medio, dicha fuente ha sido la principal explicación del mejor comportamiento de las ventas en el resto de sus provincias que en las ciudades más pobladas. En el próximo futuro, ambas ubicaciones evolucionarán muy bien.

No obstante, lo harán mejor en el centro de las grandes capitales por la vuelta de los inversores y de la población itinerante, así como en los municipios de alto *standing* cercanos a Madrid y de la costa próximos a Barcelona. En ellos, el producto estrella será una casa con jardín y piscina o con una magnífica y amplia zona comunitaria.

En definitiva, llega un nuevo boom inmobiliario y grandes oportunidades para los inversores en el mercado residencial. El método compra, reforma y rápida venta volverá a tener un gran éxito, también la transformación de locales en vivienda. Finalmente, les quiero dar un consejo: no corran detrás de los precios; anticipense a ellos. En otras palabras, decidan rápido y adquieran pronto uno o más inmuebles. En una época de bonanza o gran recuperación inmobiliaria, las oportunidades no esperan, simplemente vuelan.

Profesor titular y director del Máster Inmobiliario de la Universidad de Barcelona

