



Vivienda: por fin está aquí la recuperación

26/09/2015 - 08:00 Cristina Vallejo

Los expertos coinciden en que los precios inmobiliarios han tocado fondo en España pero creen que el comportamiento será muy diferente según de qué activos hablemos. Además, siguen pensando que hay inmuebles que son invendibles: pueden ser hasta 650.000.

comentarios

Desde 2014 hay indicios de recuperación en el mercado inmobiliario español y en 2015, se están acentuando, con la novedad de que llegan, incluso, a los indicadores de actividad constructora», comenta el experto inmobiliario Julio Rodríguez. El incremento de la construcción de viviendas es el resultado de una mejora de las ventas, de un repunte de la demanda. **Según los datos del Consejo General del Notariado, las compraventas de viviendas aumentaron en julio un 10,7 por ciento en tasa interanual.** Entre enero y septiembre, el incremento del número de operaciones es de un 8,7 por ciento también en tasa interanual. Como señala Félix Lores Juberías, de BBVA, «las previsiones en torno a la demanda indican que las ventas seguirán mostrando una evolución positiva en los próximos meses».

Además, de acuerdo con cifras de Tecnocasa, el importe de la hipoteca media ha experimentado en el primer semestre de 2015 su primera subida interanual desde el año 2007. Aunque hay que poner esta última cifra en perspectiva: a pesar de este ligero aumento del 3,9 por ciento que ha situado el importe medio de las hipotecas en los 84.018 euros, el descenso acumulado desde 2007 es de un 54 por ciento.

Más transacciones y crecimiento de la hipoteca media no puede derivar en otra cosa que no sea un incremento de precios. En este sentido, la estadística que proporciona una fotografía más positiva del mercado inmobiliario español es la que elabora el INE. De acuerdo con ella, el precio de la vivienda ya sube a un ritmo anual del 4 por ciento. La vivienda nueva es la que muestra un mayor dinamismo, al avanzar a una velocidad del 4,9 por ciento, frente al 3,8 por ciento de la vivienda usada.

Porque según el Ministerio de Fomento, los precios apenas subieron un 1,2 por ciento en el segundo trimestre, mientras que de acuerdo con los notarios siguen a la baja: en concreto, en julio la caída interanual fue de un 2,4 por ciento.

los expertos coinciden

Al margen de estas diferencias, que Manuel Gandarias, de pisos.com, atribuye a las distintas bases de cálculo y periodos de análisis, los expertos coinciden en que se puede hablar, al menos, de cierta estabilización en el mercado inmobiliario español: **«Tras siete años de caídas consecutivas en la compra de vivienda, el ejercicio de 2014 ha marcado un punto de inflexión»**, comenta **Fernando Rodríguez de Acuña, de RR Acuña y Asociados, que afirma que se ha marcado un hito en cuanto a la evolución de los precios inmobiliarios en España.** Y en ello coincide Gandarias: «Los principales indicadores constatan que la actividad se va recuperando, que el punto de inflexión se produjo hacia la mitad de 2014 y en 2015 se consolidará el cambio de tendencia».

Las firmas extranjeras tienen una opinión parecida. Fitch cree que el precio de la vivienda en España ha tocado fondo, aunque la recuperación será lenta y desigual. Moody's, por su parte, comenta que aunque las tendencias económicas y la mejora de la confianza del consumidor están ayudando a incrementar la inversión en el mercado inmobiliario, aún hay factores que pueden constreñir el crecimiento de los precios, como el elevado nivel de desempleo, una población menguante y un stock muy abultado que se está consumiendo a un ritmo muy reducido.

Rodríguez comenta que ayuda a la recuperación y a la subida de precios las condiciones hipotecarias cada vez más laxas que proporcionan los bancos, sobre todo en porcentaje de la vivienda que financian y también respecto al esfuerzo financiero con que cargan a las familias. Ello puede ser peligroso y aconseja que los reguladores establezcan límites para evitar un fuerte crecimiento de la morosidad, así como el recalentamiento de los precios. **Éste, en su opinión, aún no se está produciendo debido al incierto contexto económico internacional.** Ello está impidiendo que la demanda perciba que los precios van a comenzar a subir de manera inmediata e incesante. Es esa percepción, según explica Rodríguez, la que suele desencadenar hinchazones importantes de precios. Quizás mensajes como el del agente de la propiedad Eduardo Molet, que apunta que el precio de la vivienda usada puede subir un 7 por ciento de aquí a final de año, pueden contribuir con un nuevo sentimiento de euforia.

Avance desigual

Recuperación, pero moderada. Y desigual, como apunta Fitch y como insiste Fernando Rodríguez de Acuña. Este experto espera que los precios continúen estabilizándose en 2015 y 2016, con subidas de precios entre un 3 y un 5 por ciento en el caso de las viviendas de las zonas más dinámicas que son, sobre todo, las zonas metropolitanas y las costas más consolidadas. Pero, transcurrido el año 2016, la demanda será insuficiente para acabar con toda la sobreoferta. «Si se genera oferta de manera natural por vía de herencias o adjudicaciones de bancos, es probable que la disolución del stock sea difícil», comentan desde RR Acuña y Asociados. **«No es que a partir de 2017 las cosas vayan a empeorar, sino que el stock concentrado en las ubicaciones menos dinámicas no se podrá consumir»**, añaden. De hecho, de acuerdo con los cálculos de esta firma, hay alrededor de 657.000 viviendas invendibles en España.

En realidad, pues, la conclusión puede ser que el mercado inmobiliario español que se recupera es muy pequeño: según cálculos de RR Acuña y Asociados, más de la mitad de las transacciones que se realizan en España tienen lugar en apenas cinco provincias. En el resto, aunque los precios pueden no estar bajando, no lo hacen porque, simplemente, no hay operaciones.

De media, señala Rodríguez de Acuña, a los ritmos actuales de venta, se liquidará el stock en 6 años. La media de la vivienda nueva nacional baja hasta los 3,2 años, mientras que en el caso de la vivienda usada sube hasta los 5,1 años. En costa, liquidar el stock de vivienda nueva costaría 3,4 años.